



# S.C.O.T. DU PERCHE D'EURE-ET-LOIR

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Version provisoire 31 janvier 2018

Photographie D. Commencal

# LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## UNE CONSTRUCTION PARTAGEE

La réalisation du diagnostic territorial est la première étape de l'élaboration du SCOT du Perche d'Eure-et-Loir. Phase essentielle, il doit permettre de cerner les éléments fondamentaux du territoire afin de déterminer les enjeux qui structureront le futur Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

Complété de l'Etat initial de l'environnement, ces deux rapports permettent de réaliser un portrait réaliste du territoire du Perche d'Eure-et-Loir, à la suite duquel, les grands enjeux du projet de territoire seront posés à l'horizon de 2040. Ils font partie intégrante du rapport de présentation, pièce obligatoire du SCOT (article L.141-2 du Code de l'urbanisme).

Il est le fruit d'une large synthèse établie à partir des nombreuses études déjà existantes sur le territoire, des contributions nouvelles de partenaires (DDT, Laboratoire ESO de l'Université du Maine, etc...), et des études et actualisations<sup>1</sup> possibles réalisées par l'équipe du Pôle territorial du Perche. Cette analyse est ensuite ajustée et complétée à partir des enseignements de plusieurs ateliers de travail avec élus et partenaires institutionnels et techniques afin de définir une vision partagée du territoire.

<sup>1</sup> Actualisation à partir des statistiques disponibles en 2016, date de compilation des données (INSEE, RGA, MAJIC, SITADEL, IGN, etc...)

## SON CONTENU

L'article L.141-3 du code de l'urbanisme précise le contenu du rapport de présentation, dont une grande partie correspond au diagnostic :

Il est « établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 151-4.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et [pour qu'il] justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs. »

## METHODOLOGIE

- ✓ Prise en compte, voire mise à jour mise à jour des études existantes : Agenda 21, étude commerce, schéma touristique, schéma des zones d'activités, etc...
- ✓ Prise en compte des éléments de diagnostic fournis par la DDT dans le cadre du Porté à Connaissance.
- ✓ Etudes complémentaires : approches statistiques socio-économique, diagnostic immobilier et foncier, consommation de l'espace
- ✓ Analyse partagée et travaillée avec les élus et partenaires dans le cadre d'ateliers de travail thématiques et avec les membres du Conseil de développement.

# SOMMAIRE

## **PARTIE 1 : L'ORGANISATION DU TERRITOIRE DANS UN CONTEXTE DE RECOMPOSITION TERRITORIALE..... 4**

1. CADRE REGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIF DE L'ELABORATION DU SCOT..... 4
  - 1.1. *La procédure d'élaboration du SCOT*..... 4
  - 1.2. *Le Pôle territorial du Perche, syndicat porteur du SCOT*..... 10
2. LES TERRITOIRES DE COMPARAISON..... 12
  - 2.1. *Indicateurs socio-démographiques des territoires de comparaison*..... 13
  - 2.2. *Indicateurs liés aux logements des territoires de comparaison* . 15
  - 2.3. *Indicateurs économiques des territoires de comparaison*..... 16
1. PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE..... 18
  - 1.1. *Le Perche historique*..... 18
  - 1.2. *Positionnement géographique*..... 20
  - 1.3. *La couverture en documents d'urbanisme* ..... 24

## **PARTIE 2 : DEMOGRAPHIE..... 27**

1. UNE POPULATION STRUCTUREE AUTOUR DES PRINCIPAUX POLES ..... 27
2. UN TERRITOIRE RURAL QUI ATTIRE DES HABITANTS ..... 29
  - 2.1. *Une croissance démographique lente mais continue* ..... 29
  - 2.2. *Un dynamisme démographique qui souffre en période récente d'un solde naturel négatif* ..... 29
  - 2.3. *Le Perche eurélien attire de nombreux franciliens*..... 32
  - 2.4. *Nogent-le-Rotrou et La Loupe : zoom sur les migrations résidentielles des deux principaux pôles urbains*..... 35
3. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES VARIABLES SELON LES POLARITES ..... 37
  - 3.1. *Des pôles qui perdent des habitants au profit des villages*..... 37
  - 3.2. *Un renforcement du vieillissement démographique* ..... 38

- 3.3. *Tendances démographiques à l'horizon 2040* .....40

## **PARTIE 3 : HABITAT-LOGEMENT.....42**

1. COMPOSITION DES MENAGES.....42
  - 1.1. *Des ménages de plus en plus petits* .....42
  - 1.2. *Un profil familial de moins en moins affirmé* .....43
  - 1.3. *D'importants écarts de revenus* .....45
  - 1.4. *La vulnérabilité énergétique des ménages* .....46
2. L'OFFRE DE LOGEMENTS.....48
  - 2.1. *Répartition du parc de logements* .....48
  - 2.2. *la problématique des logements vacants*.....50
  - 2.3. *Typologie des résidences principales* .....53
  - 2.4. *les tendances du marché immobilier*.....59
  - 2.5. *un rythme de construction faible, du à la crise économique* .....61
  - 2.6. *le foncier à bâtir*.....66

## **PARTIE 4 : ECONOMIE.....69**

1. UNE ARMATURE ECONOMIQUE FRAGILE .....69
  - 1.1. *Les influences économiques externes* .....70
  - 1.2. *La zone d'emploi de Nogent-le-Rotrou caractérisée par un tissu économique industriel diversifié* .....72
  - 1.3. *des établissements industriels de nombreuses tpe-pme liées à l'innovation* .....74
  - 1.4. *Le secteur artisanal, socle de l'économie locale*.....77
  - 1.5. *Un secteur marchand centré sur les pôles*.....79
  - 1.6. *L'agriculture, une activité structurante* .....82
  - 1.7. *Le poids du tourisme dans l'économie locale* .....90
2. UNE OFFRE COMMERCIALE COHERENTE A RENFORCER LOCALEMENT .....99
  - 2.1. *Une structure commerciale en évolution*.....99
  - 2.2. *Un marché immobilier commercial figé*.....102
  - 2.3. *L'opération « dernier commerce »* .....104
3. DES SITUATIONS HETEROGENES EN MATIERE D'EMPLOI ET D'ACTIFS.....106
  - 3.1. *Des emplois centrés sur les pôles locaux*.....106
  - 3.2. *Evolution négative du nombre d'emplois depuis 1975*.....107
  - 3.3. *Un taux de chômage qui se rapproche du taux national*.....108

3.4.	<i>Une évolution de la repartition des emplois par secteur .....</i>	109
3.5.	<i>Un territoire qui dispose d'une main d'œuvre importante .....</i>	111
4.	DES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL DE PLUS EN PLUS IMPORTANTS.....	113
5.	L'OFFRE D'ACCUEIL DES ENTREPRISES.....	115
5.1.	<i>Caracterisation de la demande des entreprises.....</i>	115
5.2.	<i>Typologie des zones d'activités.....</i>	116
<b>PARTIE 5 : ARMATURE TERRITORIALE .....</b>		<b>123</b>
1.	EQUIPEMENTS ET SERVICES.....	123
1.1.	<i>un territoire structuré autour des principaux pôles urbains .....</i>	124
1.2.	<i>l'offre d'équipements et de services au regard des besoins de la population .....</i>	130
2.	MOBILITES ET RESEAUX.....	137
2.1.	<i>Les principales infrastructures de transports.....</i>	137
2.2.	<i>Les principaux modes de déplacements .....</i>	139
2.3.	<i>Les infrastructures de communication numériques.....</i>	143
3.	MORPHOLOGIE URBAINE ET CONSOMMATION DE L'ESPACE.....	149
3.1.	<i>Typologie des formes urbaines – urbanisation originelle des centres-bourgs.....</i>	149
3.2.	<i>Analyse du bâti .....</i>	151
3.1.	<i>Consommation d'espace .....</i>	156
2.	UN TERRITOIRE DIFFUS ET MULTIPOLAIRE .....	159

## PARTIE 1 : L'organisation du territoire dans un contexte de recomposition territoriale

### 1. Cadre réglementaire et administratif de l'élaboration du SCOT

#### 1.1. LA PROCEDURE D'ELABORATION DU SCOT

##### Les finalités des SCoT : planifier à grande échelle et sur le long terme, dans une logique de développement durable

Instaurés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, les SCoT sont des documents d'urbanisme qui déterminent, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles au sein de son périmètre.

Le SCoT est un outil de planification stratégique élaboré par les collectivités locales, à leur initiative, afin d'exprimer leur politique publique d'aménagement sur le long terme (15, 20 voire 30 ans). Document de synthèse, il fixe les orientations générales d'aménagement de l'espace et est prévu pour rassembler l'ensemble des politiques sectorielles liées à l'urbanisme au sens large (logement, mobilités, développement économique...).

Le SCoT est opposable, au travers d'une relation de compatibilité, au plan local d'urbanisme (PLU, autrefois le POS ou plan d'occupation des sols) et à la carte communale, aux programmes locaux de l'habitat (PLH), aux plans de déplacements urbains (PDU), aux opérations foncières et d'aménagement, aux schémas de développement commercial et aux autorisations d'urbanisme commercial.

La loi portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II » 2 du 12 juillet 2010 a renforcé les **objectifs** des SCoT en matière de

développement durable : ces schémas doivent ainsi contribuer à réduire la consommation d'espace (lutter contre la périurbanisation), préserver les espaces affectés aux activités agricoles ou forestières, équilibrer la répartition territoriale des commerces et services, améliorer les performances énergétiques, diminuer (et non plus seulement « maîtriser ») les obligations de déplacement, réduire les émissions de gaz à effet de serre, et renforcer la préservation de la biodiversité et des écosystèmes (notamment via la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques).

##### Favoriser le renouvellement urbain

Le SCoT est également plus **prescriptif** à l'égard des PLU. Au sein de son document d'orientation et d'objectif, le SCoT doit désormais fixer des « objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique ». Il peut par ailleurs « imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau l'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et correctement desservis ou la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées ». Il peut en outre déterminer des secteurs où le PLU ne peut imposer une densité maximale de construction inférieure à un certain seuil en prenant en compte la desserte en transports collectifs et la protection environnementale. Enfin, le DOO du SCoT peut imposer une densité minimale de construction.

Enfin, le rôle du SCoT est conforté en tant que **document intégrateur** réalisant la synthèse de tous les documents de rang supérieur opposables aux PLU (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux –SDAGE-, Charte de Parc Naturel Régional, Plan de gestion du risque d'inondation –PGRI-, futur Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires –SRADDET-, etc), permettant ainsi de faire écran entre tous ces documents et le PLU, et simplifiant ainsi l'élaboration de ce dernier. Cette fonction intégratrice du SCoT lui confère le rôle d'un « super PAC » (Porter à Connaissance) vis-à-vis des PLU.

Au 1er janvier 2015, on dénombre 448 SCoT qui concernent 51,7 millions d'habitants (77 % de la population française), regroupent 25 137 communes

(68 % des communes françaises) et couvrent 366 009 km<sup>2</sup> (54 % du territoire national, départements d'outre-mer compris).

- **Le périmètre du SCOT du Perche d'Eure-et-Loir**

L'article L143-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « le périmètre du schéma de cohérence territoriale délimite un territoire d'un seul tenant et sans enclave. Lorsque le périmètre concerne des EPCI compétents en matière de schémas de cohérence territoriale, il recouvre la totalité du périmètre de ces établissements. ».

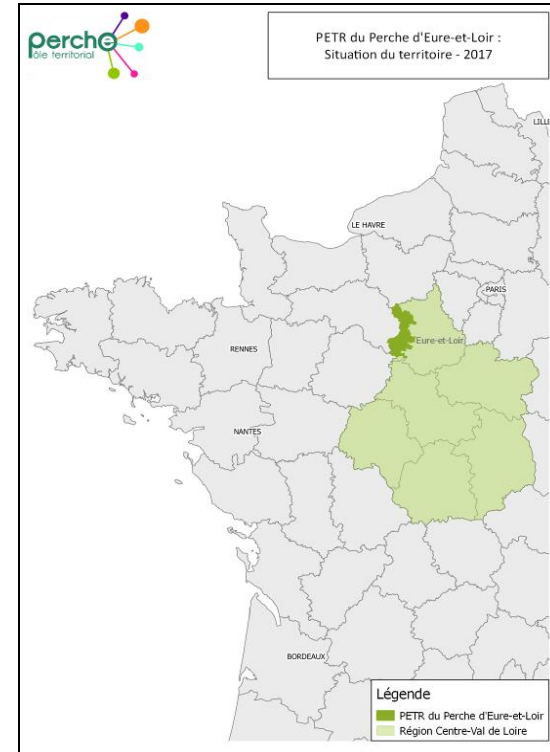
L'article. 143-3 poursuit « Le périmètre de SCOT permet de prendre en compte de façon cohérente les besoins de protection des espaces naturels et agricoles et les besoins et usages des habitants en matière d'équipements, de logements, d'espaces verts, de services et d'emplois ». Il prend également en compte les périmètres des documents d'urbanisme et structures administratives existantes. Enfin, il prend en compte les « déplacements urbains, notamment les déplacements entre le domicile et le lieu de travail et de la zone de chalandise des commerces, ainsi que les déplacements vers les équipements culturels, sportifs, sociaux et de loisirs ».

Suite aux travaux préparatoires menés par le Pays du Perche d'Eure-et-Loir et aux décisions du Bureau et du Comité syndical, le Pôle territorial du Perche a défini un projet de périmètre correspondant à celui du syndicat porteur du SCOT.

Par délibération du Comité syndical du Pôle territorial du Perche du 11 janvier 2016, le PETR a donc proposé un **périmètre de SCOT correspondant au périmètre du PETR.**

Il est la traduction de l'évolution de la carte intercommunale locale et de la cohérence territoriale établie depuis près de 40 ans (territoire de projets et de coopération sur la base d'un espace économique, patrimoniale et social identitaire).

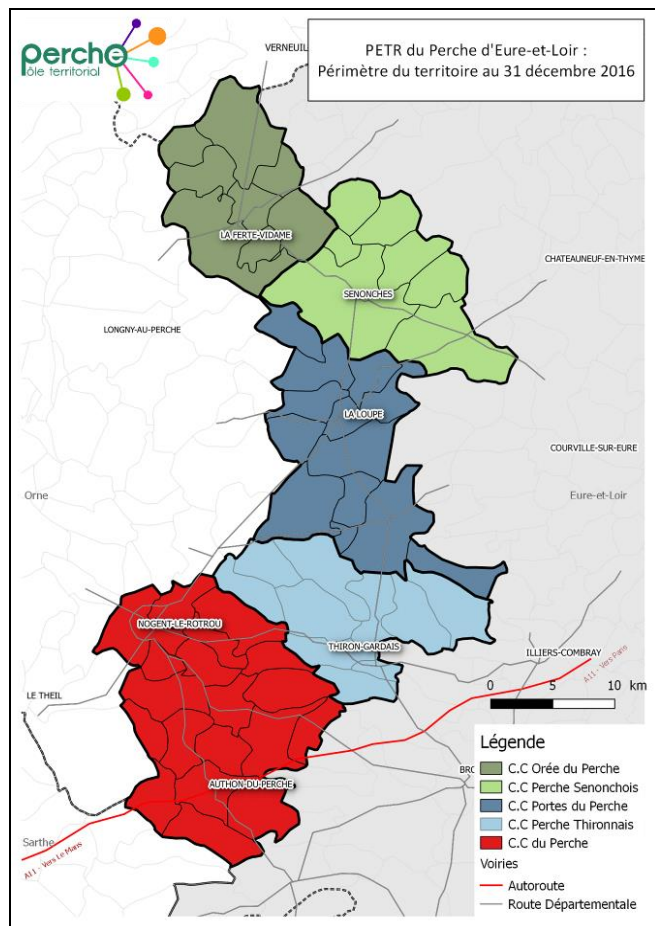
Situé aux franges occidentales de l'Eure-et-Loir, le Perche Eurélien est un territoire rural à la confluence entre l'Ile-de France, la Normandie, les Pays-de-la-Loire et la Région Centre-Val-de-Loire.



En 2016, le territoire couvert par le Perche Eurélien compte 40 844 habitants répartis sur 5 intercommunalités et 57 communes, pour un territoire d'environ 950 km<sup>2</sup>. Avec une densité de 42 habitants au km<sup>2</sup>, le Perche Eurélien constitue ainsi un vaste territoire à dominante rurale.

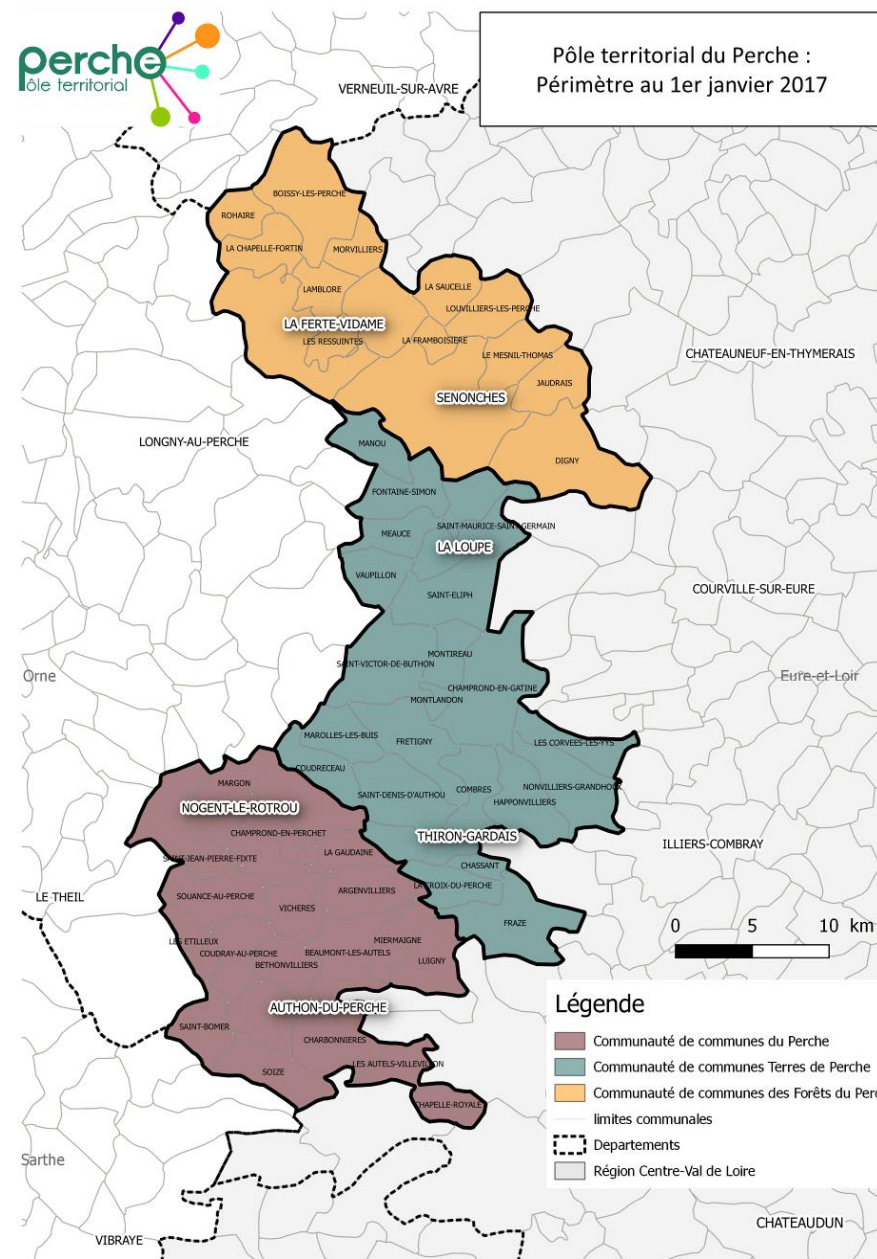
La loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi « NOTRe », a prévu la mise en œuvre de nouveaux schémas départementaux de coopération intercommunale (SDCI). Ces nouveaux schémas doivent notamment tenir compte du relèvement du seuil minimal de population de 5 000 à 15 000 habitants pour les EPCI. Cette réforme, combinée avec les incitations financières à fusionner les communes, bouleverse fortement le paysage institutionnel français, et localement, les périmètres des collectivités locales et leurs groupements.

Sa composition a donc évolué au 1er janvier 2017, puisque quatre des cinq intercommunalités ont fusionné pour n'en former que deux. Parallèlement, quatre communes ont rejoint le territoire.

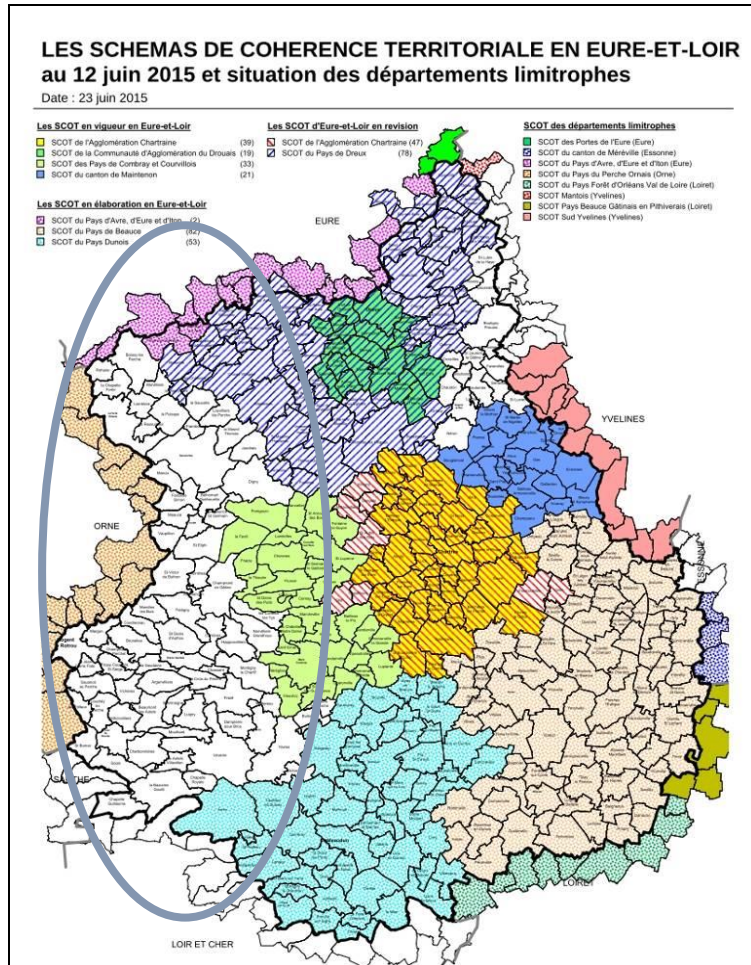


Depuis 2017, le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir regroupe donc 61 communes, 3 intercommunalités pour un total de 42 234 habitants et 1009 km<sup>2</sup>.

Le Perche eurélien est structuré autour de Nogent-le-Rotrou, pôle structurant la partie Sud du territoire, et plusieurs pôles secondaires : Thiron-Gardais, Authon-du-Perche, La Loupe, Senonches et La Ferté-Vidame au Nord.



Au sein du département d'Eure-et-Loir, le Perche Eurélien apparaît par ailleurs comme le dernier territoire non couvert par un SCoT.



Couverture en SCoT du département d'Eure-et-Loir, Juin 2015 (Cartographie DDT 28)

Se doter d'un SCoT apparaît d'autant plus indispensable que c'est aujourd'hui un document obligatoire pour permettre le développement du territoire. En

effet, la loi ALUR de 2014 a renforcé les dispositions initialement introduites par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000, en imposant la règle dite de « l'urbanisation limitée » aux territoires qui ne seraient pas dotés d'un SCoT. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, ces territoires ne pourront ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation (Art. L 142-4 du Code de l'Urbanisme).

- **Une procédure d'élaboration longue et complexe**

Les étapes de l'élaboration d'un SCoT sont nombreuses et incluent notamment : la prescription de l'élaboration et la définition de modalités de consultation, la mise en œuvre du diagnostic territorial, l'organisation d'un débat pour définir les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), l'arrêt du projet et sa transmission aux services et personnes associées pour avis (préfet, régions, départements, communes et EPCI voisins, certaines organisations et associations), la mise à l'enquête publique, la mise au point du projet et enfin l'approbation.

Dans un contexte de recomposition territoriale marqué par la montée en puissance de l'intercommunalité, l'élaboration du SCoT du Perche d'Eure-et-Loir est une démarche privilégiée pour analyser les dynamiques en jeu, éclairer les stratégies territoriales des acteurs locaux, et se mobiliser autour d'enjeux communs :

- le dépassement des échelles communales et intercommunales pour construire un projet de territoire ambitieux, solidaire et peser sur les décisions d'aménagement de niveau supérieur

- la définition de valeurs partagées qui constitueront le socle du projet de territoire, s'appuyant notamment sur l'attachement à notre patrimoine bâti et notre paysage, l'exigence d'une solidarité socio-économique territoriale et le renforcement de notre attractivité

- la confortation du maillage des pôles et bourgs-centres dans une logique de stimulation de la vie des villes et villages, et d'économie du foncier agricole et naturel



Le PETR du Perche d'Eure-et-Loir a prescrit l'élaboration de son SCoT par délibération de son Conseil Syndical le 31 mars 2016. Le calendrier prévisionnel prévoit une durée totale d'élaboration de 3 à 4 ans, pour une entrée en vigueur en 2020. Le diagnostic, démarré dès mars 2016, devra se poursuivre jusqu'en 2017. En 2017-2018 est prévue l'élaboration du PADD. Enfin, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), en 2018-2019 devrait permettre une entrée en vigueur en 2020.



Cette délibération de prescription fixe les principaux objectifs en matière d'aménagement du territoire pour l'élaboration du SCOT du Perche d'Eure-et-Loir :

- Déterminer une stratégie de développement pour le territoire du Perche d'Eure-et-Loir
- Elaborer un projet de développement cohérent et partagé.
- Garantir un développement durable du territoire.
- Assurer un développement solidaire.

La loi exige que son élaboration fasse une large place à la concertation, mais également au fait que l'organisme en charge de l'élaboration ait toute

latitude pour définir lui-même les modalités de ladite concertation. La loi n'impose pas de modalités prédéfinies, mais exige en revanche que l'organisme porteur du SCoT respecte, au cours de l'élaboration, les modalités qu'il a lui-même définies dès le début de la procédure.

La délibération du 31 mars 2016 prévoit des modalités plutôt classiques : mise à disposition du public d'un dossier d'avancement à différentes étapes-clés (fin du diagnostic, fin du PADD...), transmission d'articles aux différentes intercommunalités afin qu'elles procèdent à leur affichage, communication internet sur le site du PETR et organisation de réunions publiques et ateliers débats.

D'autres modalités, qui ne figurent pas dans cette délibération, sont également également au programme : ateliers thématiques dédiés au SCoT au sein du Conseil de Développement, mise en place d'un site internet dédié permettant de s'exprimer en ligne [www.percheparticipatif.fr](http://www.percheparticipatif.fr), atelier thématiques avec les élus et techniciens du territoire. A la mesure de ses moyens, le Perche d'Eure-et-Loir tente ainsi d'innover en matière de participation.

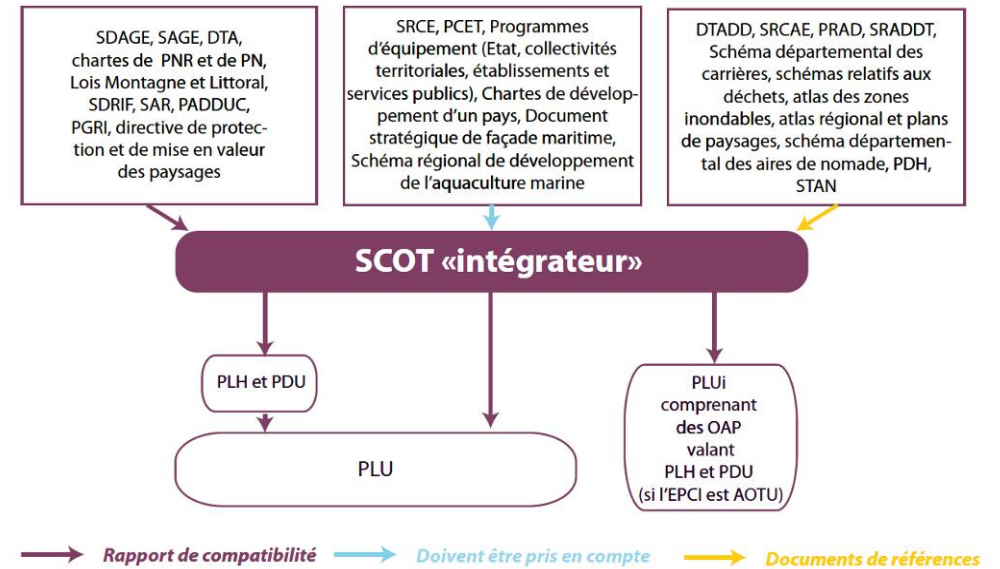
- **Un contenu devant répondre à un certain formalisme**

Le SCoT est un document d'urbanisme devant contenir trois éléments fondamentaux : un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et un document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Chacun de ces documents a un rôle bien précis.

Le « rapport de présentation » explique les choix retenus pour établir le PADD et le DOO en s'appuyant sur un **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le DOO. Il identifie les espaces dans lesquels les PLU devront analyser les capacités de densification. Enfin, il décrit l'articulation du schéma avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Le « projet d'aménagement et de développement durable » (PADD) est un document obligatoire dans lequel la structure porteuse exprime de quelle manière elle souhaite voir évoluer son territoire dans le respect des principes de développement durable. Il fixe les **objectifs** des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. Le PADD est le document le plus « politique », fixant essentiellement des objectifs à atteindre. Sa positivité est faible, il n'est d'ailleurs pas opposable. Son contenu n'aura de force qu'à travers sa transposition en orientations générales au moyen du DOO qui, lui, est opposable.

Le « document d'orientation et d'objectifs » (DOO) est la mise en œuvre du PADD. Dans le respect des orientations définies par le PADD, le DOO détermine les **orientations générales** de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il s'agit de la partie la plus opérationnelle du SCOT, celle qui ne fixe plus seulement des objectifs à atteindre, mais le moyen d'y parvenir. Le DOO peut par exemple imposer, commune par commune, des limites chiffrées en matière de surface urbanisable par an.



La place du SCOT dans l'ordonnancement juridique (le SCOT, un projet stratégique partagé pour l'aménagement durable du territoire, METL juin 2013)

## 1.2. LE POLE TERRITORIAL DU PERCHE, SYNDICAT PORTEUR DU SCOT

Depuis près de 40 ans, le Pays du Perche d'Eure-et-Loir a porté et animé un projet de territoire basé sur une coopération économique, patrimoniale et sociale commune. Le Pôle territorial du Perche remplace désormais le Pays du Perche d'Eure-et-Loir.

- **L'ancêtre : le Pays du Perche d'Eure-et-Loir**

Le statut de « Pays » a été créé par la Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (LOADT), dite Loi Pasqua du 4 février 1995. Produit d'une démarche volontaire et contractuelle des communes, le Pays a pour but de créer et promouvoir un développement global et durable du territoire concerné et de favoriser les relations entre pôles urbains et arrière-pays rural. Pour la DATAR, le Pays est avant tout une « institution de « projet », par opposition aux institutions de gestion que sont les EPCI à fiscalité propre.

En 1978 se crée l'Association des Communes pour l'Aménagement Rural du Perche (A.C.A.R.P.), qui deviendra, en 1996 le Pays du Perche d'Eure-et-Loir sous la dénomination « SIAP » (Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Perche) et sous la forme d'un syndicat mixte fermé.

Le SIAP en 2015 était composé de 74 communes et 6 communautés de communes, dont la CC du Perche Gouet au Sud-Est du territoire qui n'a pas intégré le nouveau PETR.

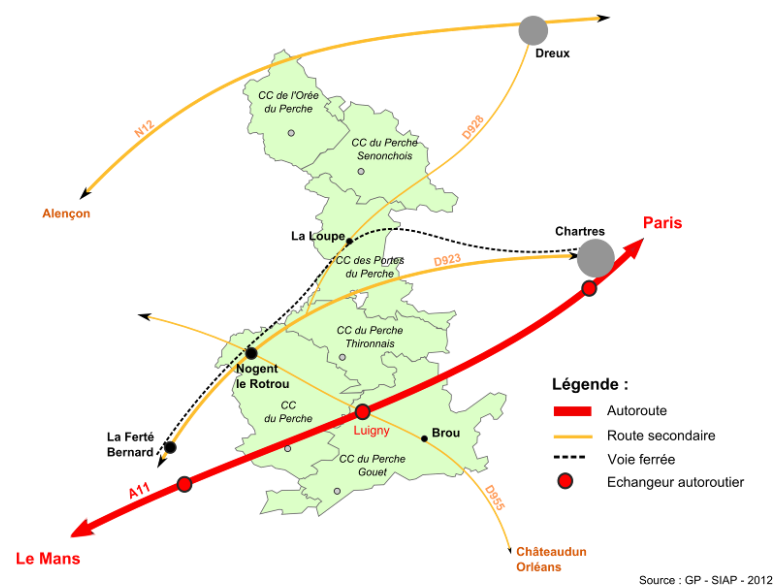
Le Pays du Perche a cherché depuis son origine à concilier le développement des activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, touristiques, de services et de loisirs...) tout en respectant l'environnement naturel et social du Perche.

Le S.I.A.P concentrait son intervention en faveur des activités économiques, du développement des services à la population, ainsi que du respect de notre environnement. Relais local pour la mise en œuvre des politiques territoriales, le Pays était un espace de concertation et de programmation cohérent doté d'une forte identité.

Le Pays contractualisait ainsi régulièrement, pour le soutien aux projets de son territoire, avec le Conseil régional du Centre, le Conseil général d'Eure-et-Loir, l'Etat (deux Pôle d'excellence rurale successifs) et l'Europe (deux programmes Leader successifs).

L'article 51 de la loi du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales a supprimé la possibilité de créer de nouveaux Pays. En 2014, la loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles, dite « loi MAPTAM », permet aux Pays la possibilité de se transformer en pôles d'équilibre territoriaux et ruraux (PETR), ce qui leur donne un statut juridique renforcé.

L'arrêté préfectoral du 31 décembre 2015 met fin à l'exercice des compétences su SIAP, préalablement à sa dissolution et à la création du PETR.



Périmètre du Pays du Perche d'Eure-et-Loir et desserte territoriale

- **Du Pays au Pôle territorial du Perche**

Le 1er janvier 2016 le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Perche d'Eure-et-Loir a remplacé le Pays du même nom.

A la différence du Pays, qui n'exerçait pas réellement de « compétences », le PETR peut bénéficier d'un véritable transfert de compétence de la part des EPCI membres.

Le PETR du Perche d'Eure-et-Loir a ainsi acquis, dès sa création, trois compétences lui ont été transférées par ses communautés de communes membres : **la promotion économique, le tourisme** (coordination de l'offre touristique intercommunale) et **l'urbanisme** (dont l'élaboration d'un SCoT). A ces compétences se sont ajoutées en juillet 2016 la **transition écologique et énergétique** (dont la création d'une plateforme de rénovation énergétique de l'habitat).

Les compétences du Pôle s'exercent dans la continuité des actions du SIAP. A cet égard, les schémas de développement et autres plans et programmes stratégiques produits par le Pays continuent de s'appliquer : Schéma de développement touristique, schéma d'accueil économique, Trame Verte et Bleue, Agenda 21, etc. Les axes de développement arrêtés dans ces documents sont pris en compte dans l'élaboration du SCOT.

En parallèle de l'élaboration du SCoT, le PETR du Perche Eurélien, intervient auprès des Communautés de Communes de son périmètre dans le cadre de l'élaboration de leurs PLUI, dans le but d'éviter au maximum de procéder à la mise en compatibilité de ces PLUI une fois que le SCoT sera approuvé (examen de la compatibilité 3 ans après la dernière approbation/révision).

Le Pôle a également mis en place un service d'instruction des autorisations d'urbanisme agissant par voie de convention auprès des communes ayant besoin de recourir à un service instructeur (29 communes en 2017).

Enfin, les Communautés de communes membres ont plus récemment pris la décision de transférer au Pôle la compétence d'élaboration et de mise en

œuvre plan climat air énergie territoriale (PCAET), afin de se doter d'une stratégie volontaire en matière d'énergie et de climat. Conformément à la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015, les syndicats de SCOT peuvent élaborer les PCAET sur transfert de compétences de leurs EPCI membres.

Depuis 2017, ce dernier est en cours d'élaboration par le Pôle territorial du Perche, et sera construit conjointement avec le SCOT de manière à traduire plus précisément possible les engagements et les choix stratégiques dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement et de construction.

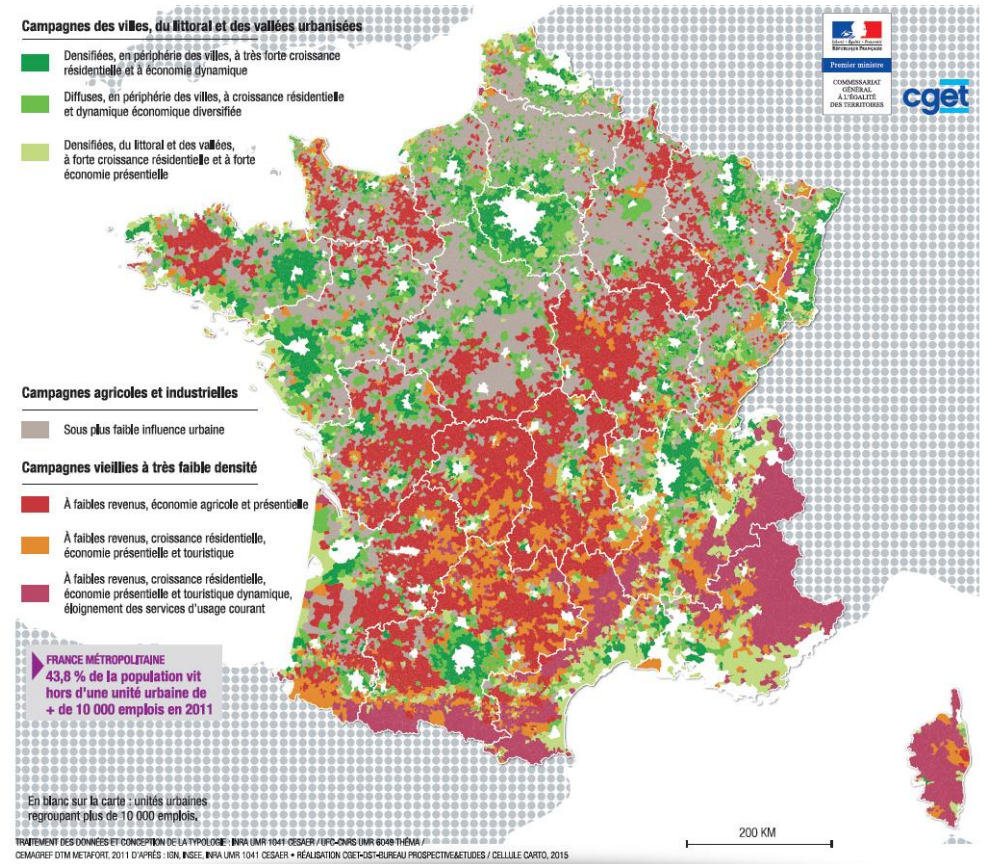
## 2. Les territoires de comparaison

A la demande des élus, une approche comparative des indicateurs statistiques a été mise en place, afin de dégager des tendances ou des dynamiques par rapport à des territoires semblables plutôt qu'avec les échelles de comparaison classiques de niveau départemental ou régional. Il s'agit en effet de proposer une analyse au regard de territoires ruraux plus ou moins proches géographiquement ou montrant des caractéristiques communes avec le Perche d'Eure-et-Loir.

A l'appui des informations délivrées par l'Observatoire des Territoires du Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), quatre territoires de SCOT ont été retenus pour les raisons suivantes :

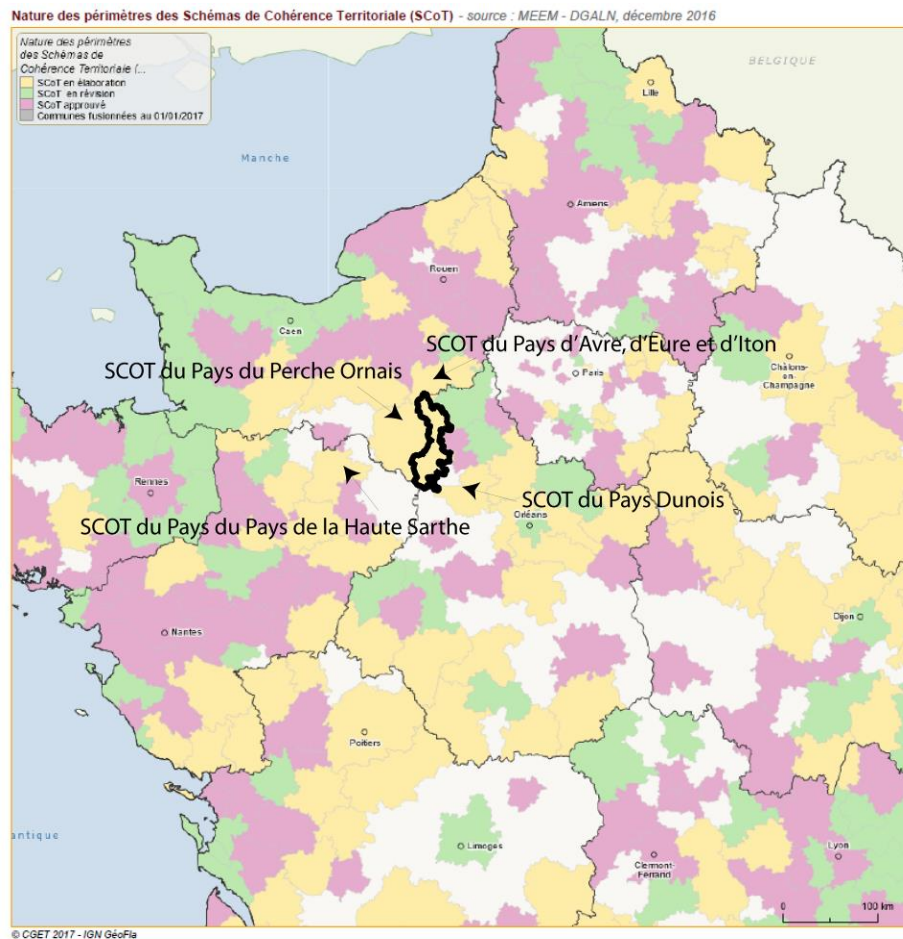
- Proximité géographique (Pays Perche ornais, Pays d'Avre d'Eure-et-Loir, Pays Dunois)
- SCOT en élaboration, et association à la procédure ou méthodologie de travail commune (notamment pour le Pays de Haute Sarthe ou le Pays Perche Ornais)
- Appartenance générale à la typologie des campagnes françaises « **Campagne agricole et industrielle sous faible influence urbaine** » dont les caractéristiques sont les suivantes :

« Les dynamiques économiques et démographiques y sont très contrastées et les territoires concernés profitent ou subissent les influences urbaines parfois très lointaines ». Connaissant **une faible densité**, les communes ont une population jeune et pour la plupart une croissance démographique due à un bilan naturel et un solde migratoire excédentaires. Cependant certains bourgs et les petites villes perdent des habitants à cause d'un déficit migratoire (départ de catégories socioprofessionnelles supérieures). **La situation économique présente quelques fragilités : un chômage important, une faible croissance des emplois et un niveau de qualification des habitants peu élevé. Les activités industrielles sont prépondérantes et la présence de la sphère agricole et agroalimentaire affirmée.** Si les habitants de ces communes ont des revenus



légèrement inférieurs à la moyenne nationale, ils bénéficient néanmoins d'un **bon accès aux services et aux commerces**. Les paysages associent des terres agricoles (notamment des espaces de grandes cultures) à un bâti fragmenté et peu dense.

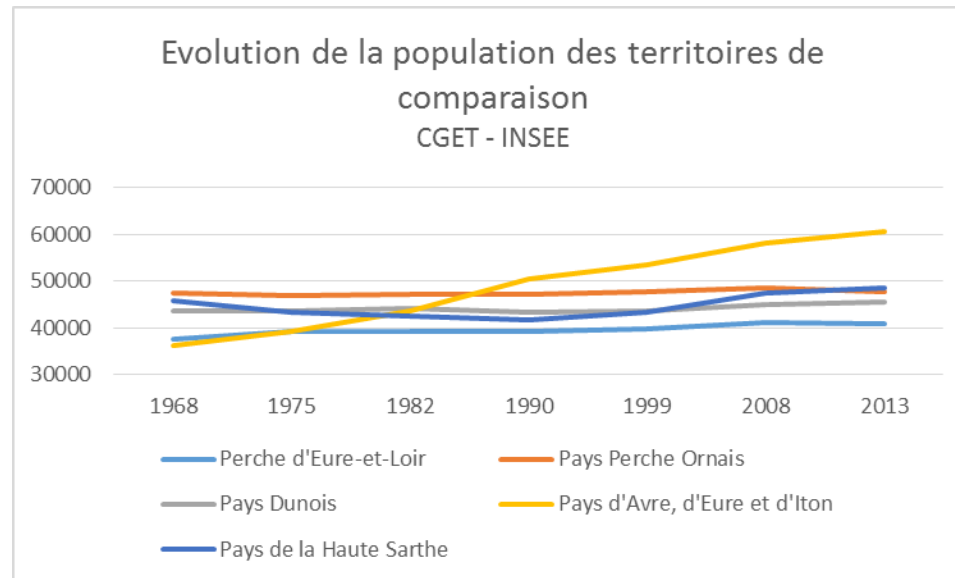
Les campagnes agricoles et industrielles représentent 9% de la population nationale en 2011.



Localisation des territoires de comparaison par rapport au périmètre de SCOT du Perche d'Eure-et-Loir

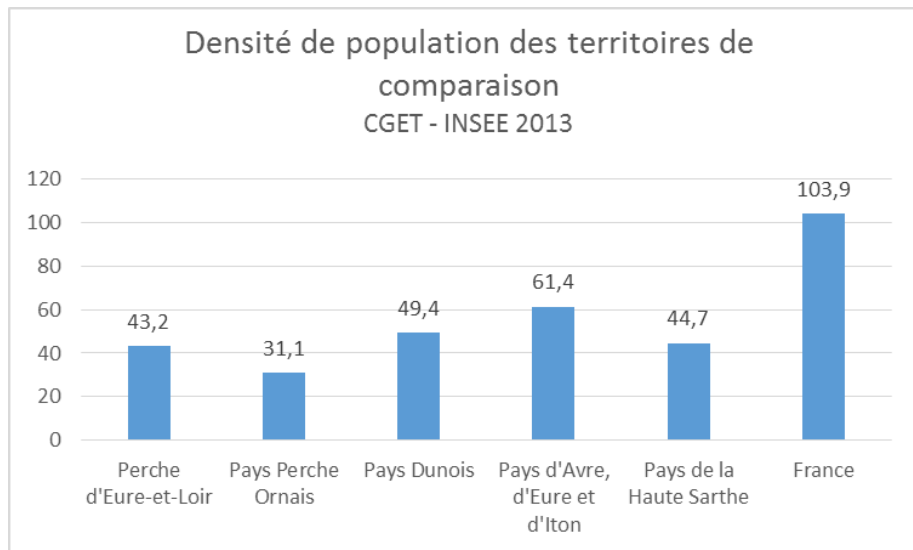
## 2.1. INDICATEURS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DES TERRITOIRES DE COMPARAISON

Parmi les cinq territoires étudiés, tous ont une croissance démographique faible, sauf le Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton qui bénéficie d'une forte attractivité résidentielle en provenance de la région parisienne.



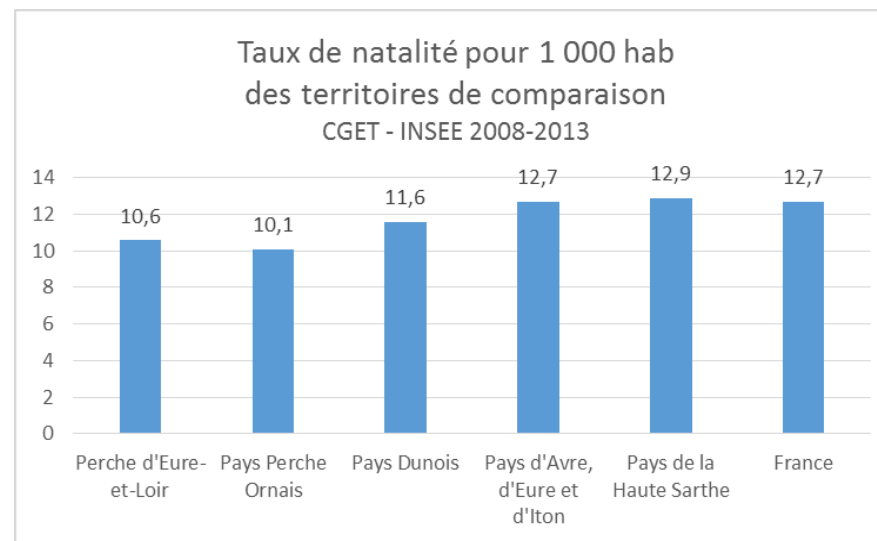
Sur la période récente 2008-2013, seuls les Pays Perche ornaïs et eurélien ont des taux d'évolution annuel négatifs (respectivement -0.27% et -0.15%), quand les autres ont des taux positifs en raison de soldes migratoires et naturels positifs.

La densité de population est faible au regard de la moyenne nationale. En particulier pour le Perche ornaïs avec 31.1 habitants par km<sup>2</sup> en 2013.

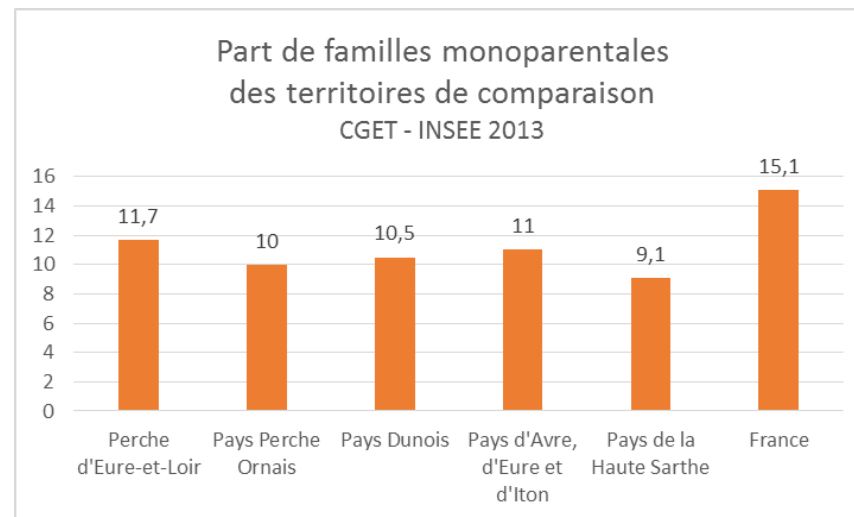
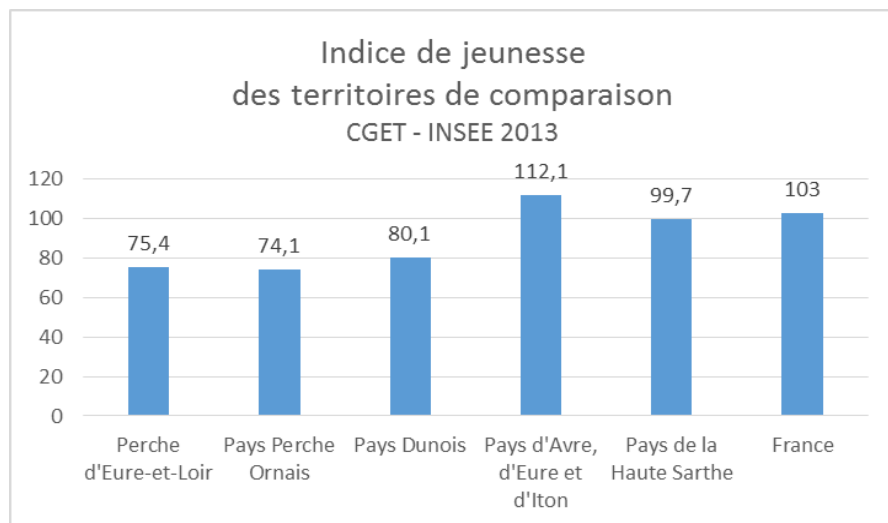


L'indice de jeunesse est également plus faible dans le Perche et dans le Dunois que dans les autres territoires de l'Eure et de la Sarthe.

En effet, les taux de natalités sont inférieurs à la moyenne dans ces territoires.

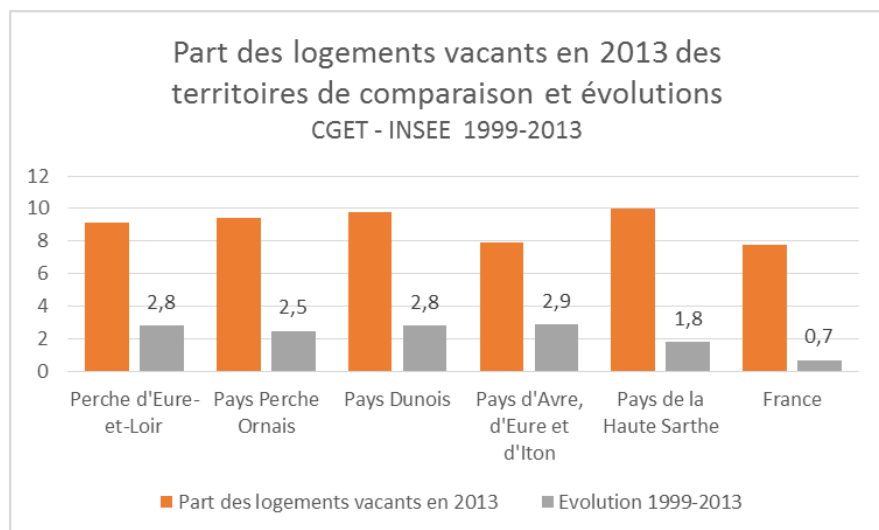


A l'inverse, les territoires de comparaison ont des indicateurs plus favorables pour les populations potentiellement « fragiles ». La part des familles monoparentales en 2013 y est par exemple moins élevée.

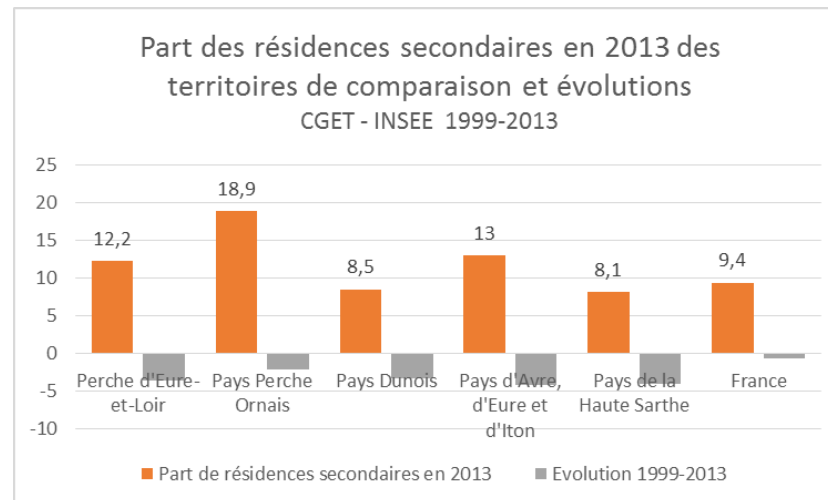


## 2.2. INDICATEURS LIÉS AUX LOGEMENTS DES TERRITOIRES DE COMPARAISON

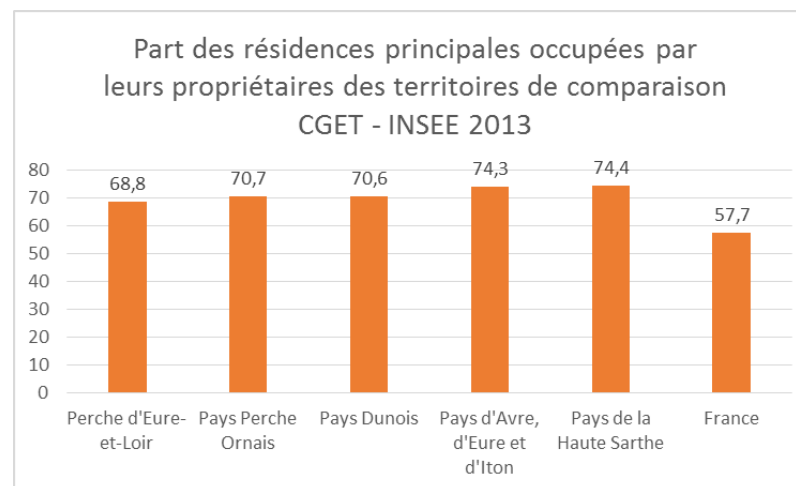
Le nombre de logements est naturellement proportionnel à la population de chaque territoire. Toutefois, des tendances se dégagent montrant que la part de logements vacants y est relativement plus importante qu'au plan national et que celle-ci progresse dans les 5 territoires.



Concernant les résidences secondaires, Le Perche et le Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton se distinguent par une proportion plus importante, en particulier le Perche ornaïs. Toutefois, cette catégorie de logements est en diminution partout.

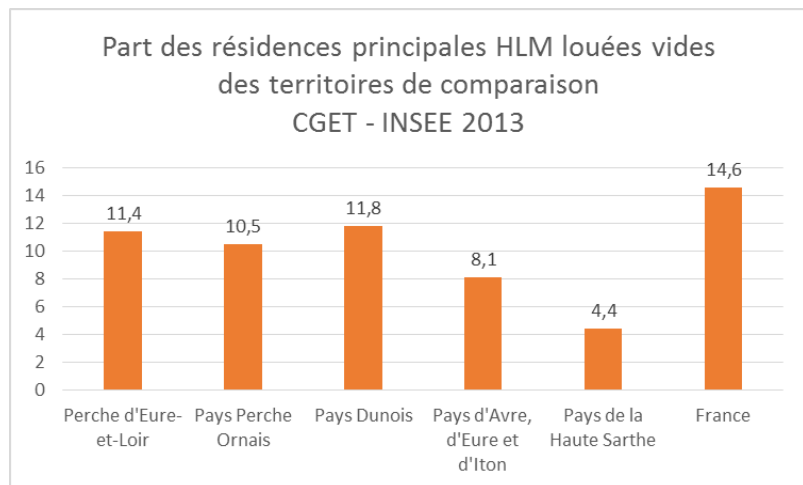


De manière générale, les territoires ruraux se caractérisent par une proportion importante des résidences principales occupées par leurs propriétaires. Ce constat se confirme dans l'échantillon des territoires de comparaison. Le Perche d'Eure-et-Loir se distingue par une part plus faible que les territoires voisins.





A l'inverse, ces territoires se caractérisent par une part de résidences principales HLM en location plus faible que la moyenne nationale. Les territoires euréliens ont à ce titre une proportion de logements sociaux sensiblement plus importante que ses voisins de l'Eure et de la Sarthe.



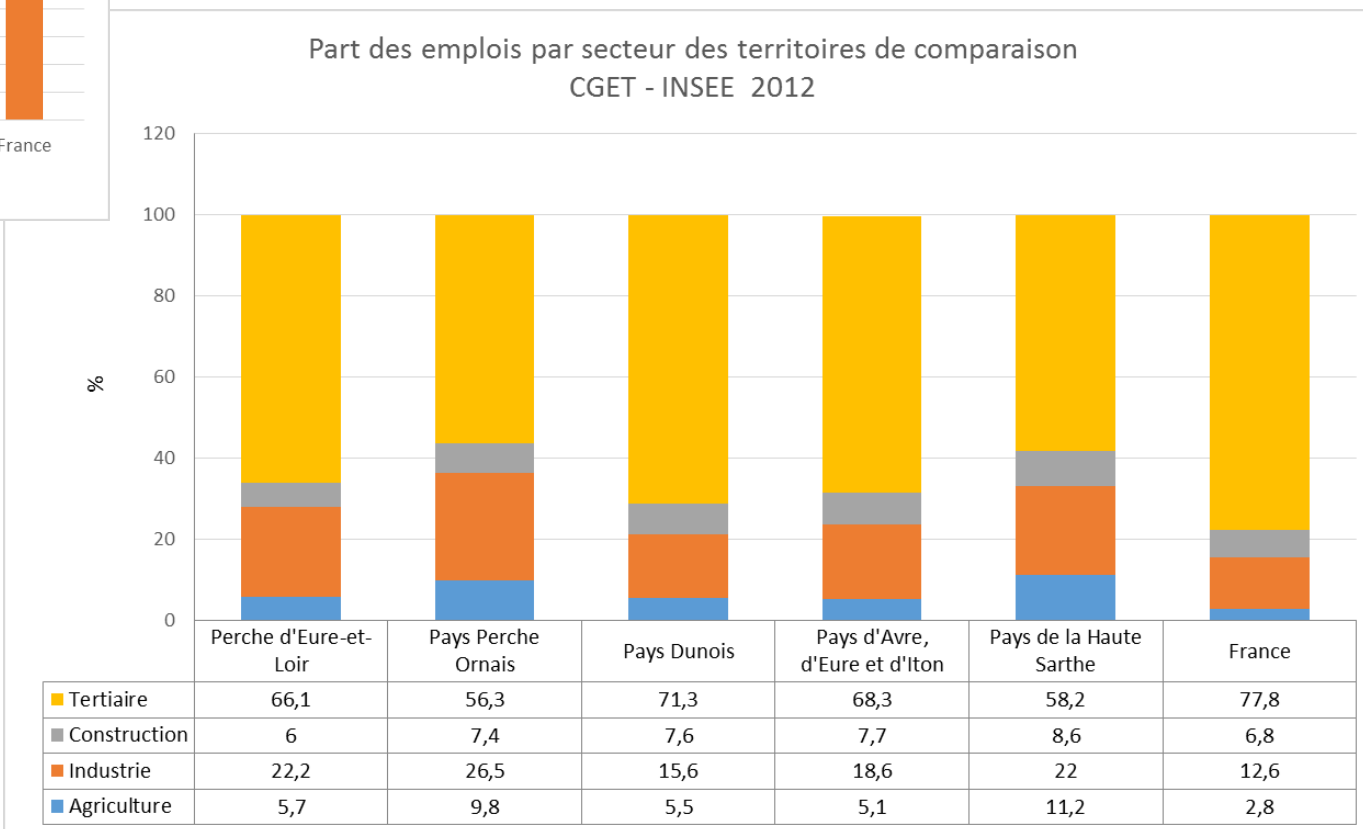
### 2.3. INDICATEURS ECONOMIQUES DES TERRITOIRES DE COMPARAISON

La répartition des principaux secteurs d'emploi en France métropolitaine en 2012 est nettement favorable au secteur tertiaire avec plus des trois quarts des emplois. Les emplois industriels suivent de loin avec 12,6% des emplois.

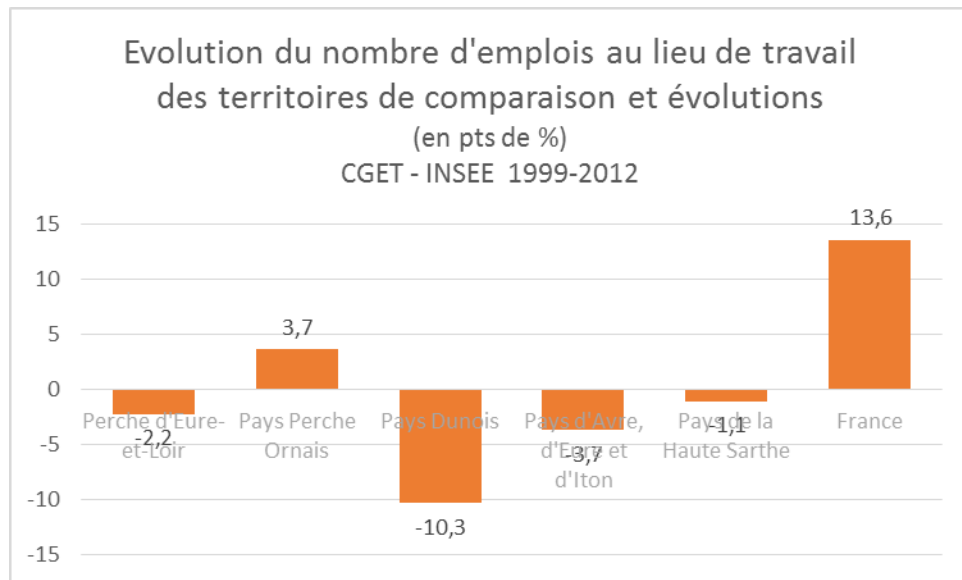
Le profil de territoires de comparaison se distingue par une part moins importante des emplois tertiaire. Bien que largement dominants, ils sont bien inférieurs dans le Perche ornaïs (56,3%) et dans le Pays de la Haute Sarthe (58,2%).

Les emplois industriels sont également proportionnellement plus importants dans ces territoires qu'au plan national. Le Perche (28 et 61) et la Haute Sarthe ont approximativement un quart des emplois relevant du secteur de l'industrie.

Enfin, la proportion d'emplois liés à l'agriculture est logiquement plus élevée qu'en France dans les territoires ruraux de comparaison mais représente une minorité des emplois locaux. Toutefois dans les Pays Perche ornaïs et de la Haute Sarthe leur poids est supérieur au secteur de la construction.



Si l'on s'intéresse aux emplois par territoire, on peut constater que la répartition de ces derniers n'est pas proportionnelle au nombre d'habitants. Le Pays de la Haute Sarthe dénombre le volume d'emplois au lieu de travail le plus faible en 2012 (111 918 emplois). A l'opposé, avec plus de 16 600 emplois, le Pays Perche ornais a un nombre d'emplois important. Les autres territoires avoisinent les 15 500 emplois.

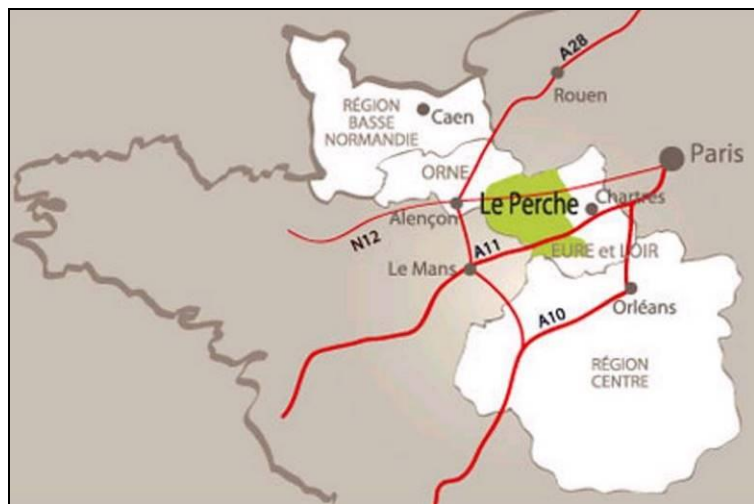


En termes d'évolution le Pays Dunois perd beaucoup d'emplois entre 1999 et 2012. Seul le Perche Ornais connaît une tendance positive avec +3.7 points, à l'image de la tendance nationale, bien qu'inférieure (+13.6 points). Les autres territoires ont des tendances faiblement négatives.

## 1. Présentation générale du territoire

### 1.1. LE PERCHE HISTORIQUE

Le territoire retenu pour le SCOT, le Perche d'Eure-et-Loir s'insère dans un ensemble plus vaste composé d'autres territoires ayant en commun de vouloir renouer, de façon plus ou moins extensive, avec le Perche historique.



Situation géographique du Perche

Ancienne province et comté, le Perche a longtemps été au cœur de l'Histoire de France avec une certaine prospérité. On constate une présence humaine très ancienne dans la Sylva Perfica ou forêt du Perche. Cette même forêt délimitait les territoires des peuplades celtes. A partir du baptême de Clovis, en 496, la forêt est mise en valeur. De nombreux évangélistes s'installent au cœur de la forêt pour convertir les peuplades.

A partir des 9ème et 10ème siècles, les invasions normandes vont bouleverser cette société hiérarchisée. Des seigneuries se développent avec une grande famille, les Rotrou. Marche du royaume de France, les comtes du Perche et notamment les successeurs de Rotrou III joueront un rôle non négligeable dans les guerres et notamment la guerre de Cent ans entre le royaume de France et d'Angleterre. Libérée en 1449, le Perche retrouve une certaine prospérité après 25 ans d'occupation anglaise. Aux 16ème et 17ème siècles, l'artisanat industriel et de la terre se développe grâce notamment à une main d'œuvre abondante et bon marché, à des gisements d'argile pour les briqueteries et les poteries, au développement des forges et de la métallurgie. Se développent également des centres textiles, notamment à Nogent, grâce aux étamines. C'est à cette même période que le Perche devient le principal foyer de l'émigration vers le Canada.

A la Révolution, la création d'un département percheron ne fut pas retenue, le Perche sera alors divisé et séparé entre quatre départements : l'Orne (Perche Ornais), l'Eure-et-Loir (Perche Eurélien), la Sarthe (Perche Sarthois) et le Loir-et-Cher (Perche Vendômois).



Carte du Perche historique (Cartographie Wikipedia)

Pour tenter de reformer en tout ou partie le Perche historique, de nombreuses initiatives ont vu le jour, à des échelles plus ou moins ambitieuses. Sur les départements de l'Orne et de l'Eure-et-Loir sont apparues des formes de coopération intercommunale, de chaque côté de la frontière départementale, qui ont abouti à la création de « Pays » dans le courant des années 1990, Pays depuis remplacés par des PÉTR.

A une échelle supérieure, ces deux Pays se sont associés de façon relativement informelle via notamment un site internet commun ([www.vivre-dans-le-perche.fr](http://www.vivre-dans-le-perche.fr)) qui fait la promotion du territoire, et via des candidatures communes au programme de développement des territoires ruraux LEADER (Liaison entre Actions de Développement de l'Economie Rurale) alimentés par des fonds européens. Ce « Grand Perche », un peu plus restreint que le Perche historique, associe donc de façon assez étroite les communes percheronnes appartenant aux deux principaux départements formant le Perche : l'Orne et l'Eure-et-Loir.

En parallèle de ces initiatives, s'est créé en 1998 le Parc Naturel Régional (PNR) du Perche pour mettre en avant son histoire, son territoire et son identité sur deux départements, l'Orne et l'Eure-et-Loir. Ce périmètre est relativement proche de celui du « Grand Perche » précédemment évoqué, mais tout de même plus restreint : alors que le « Grand Perche » a pu recenser jusqu'à 185 communes, le PNR ne compte que 126 communes adhérentes à la Charte du parc (83 dans l'Orne et 43 en Eure-et-Loir).



Carte du Parc Naturel Régional du Perche (Cartographie PNR)

## 1.2. POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE

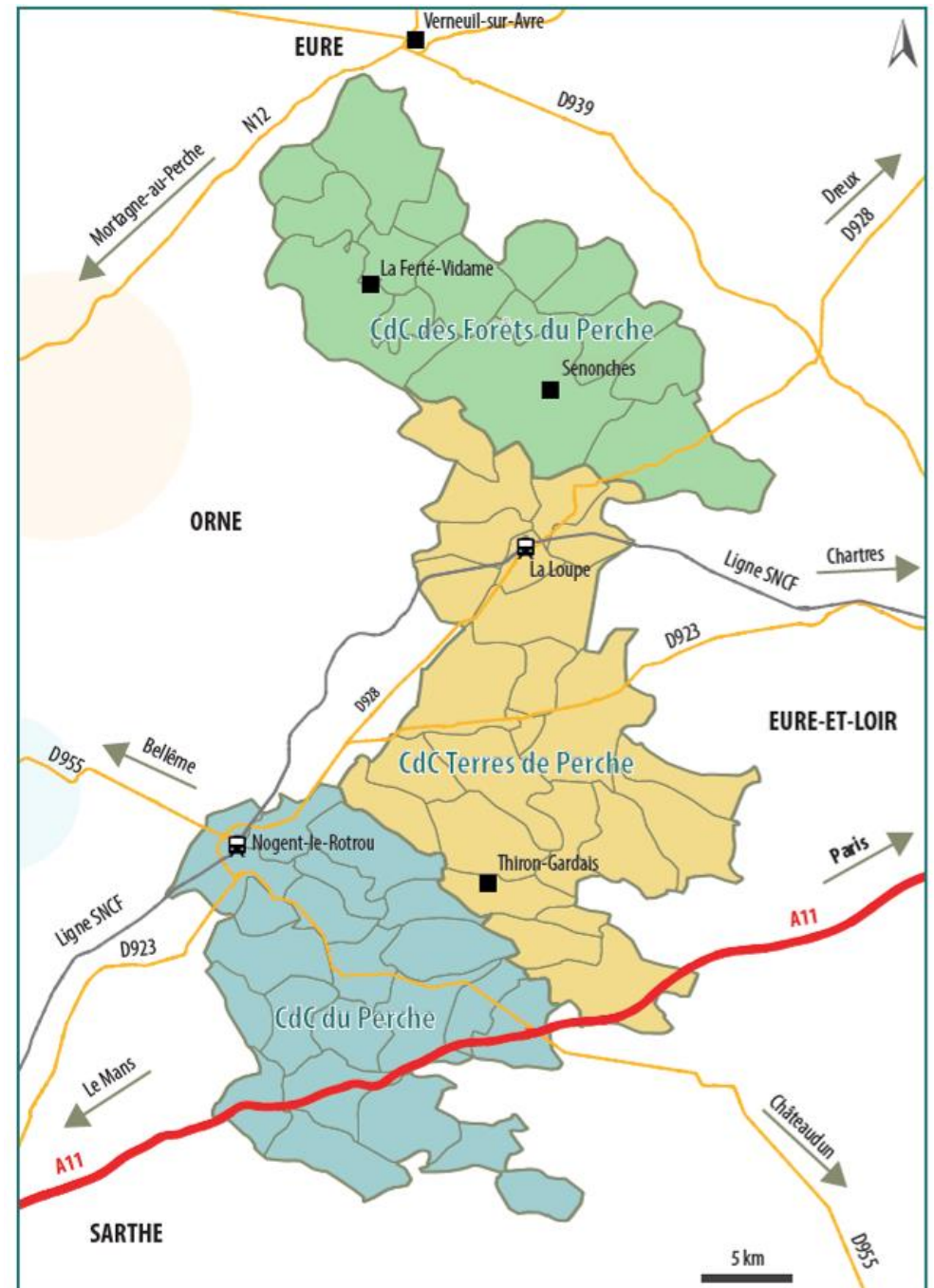
Espace multi polarisé composé depuis 2017 de 61 communes pour 42 234 habitants, le Perche d'Eure-et-Loir est structuré par le pôle urbain de Nogent-le-Rotrou (sous-préfecture) qui compte un peu moins de 12 000 habitants.

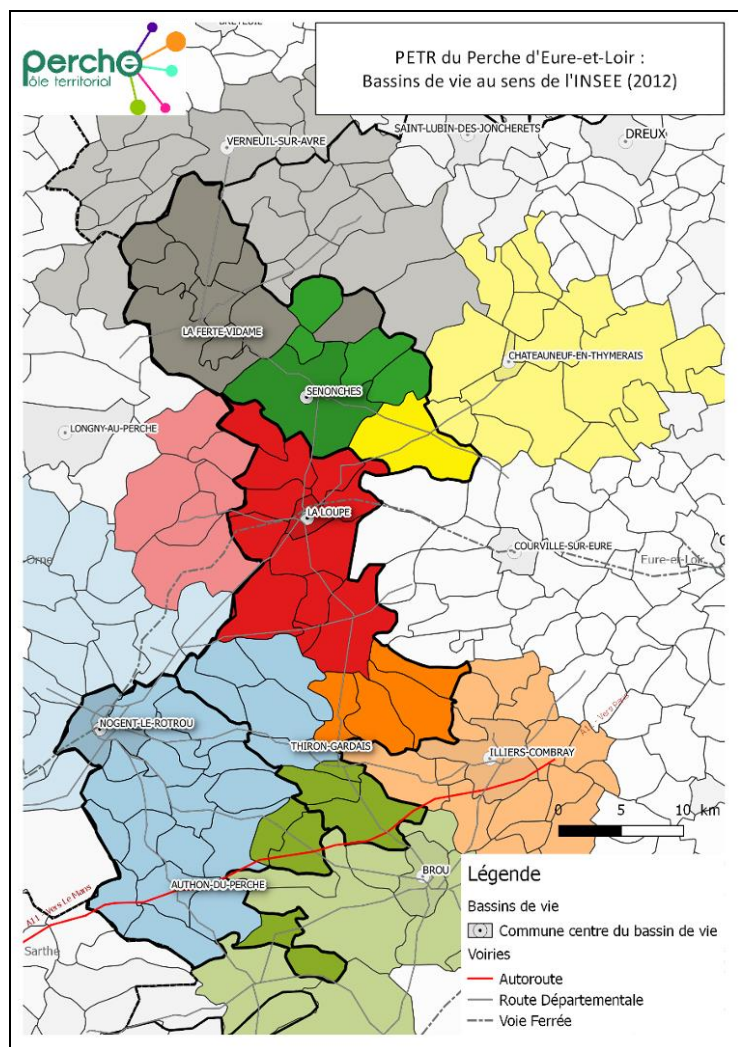
En matière d'infrastructures, le territoire est traversé au sud par un axe routier majeur (A 11), qui relie Le Mans à Chartres et l'Île-de-France, et par une ligne de train TER Le Mans-Chartres-Paris desservant Nogent-le-Rotrou et La Loupe. Ces infrastructures renforcent les liens de ce territoire rural qu'est le Perche avec les agglomérations et les pôles métropolitains proches : Chartres, Dreux, Le Mans, et de manière plus large l'Île de France. Le territoire est globalement bien desservi par les grands axes (train, autoroute, départementales, Paris à 150 km...).

- **A l'aune des « bassins de vie »**

La notion de bassin de vie, selon la définition de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), correspond au « plus petit territoire sur lequel ses habitants ont un accès aux principaux services et à l'emploi. » Cette définition assimile le bassin de vie à une maille territoriale. En 2012, l'INSEE a proposé une méthode pour le délimiter, et a refondu sa carte des bassins de vie. Ces derniers sont décrits comme des espaces non fortement peuplés, construits sur des unités urbaines de moins de 50 000 habitants. On en compte aujourd'hui 1 666, dont 1 287 qualifiés de ruraux. Ces derniers, d'une densité de 41 habitants par kilomètre carré, ont connu entre 1999 et 2009 une augmentation démographique supérieure à celle des bassins de vie urbains (de 0,9 % par an contre 0,6 %).

Le territoire du Perche Eurélien est très représentatif des bassins de vie ruraux décrits par l'INSEE, puisque sa densité est identique à la moyenne (42 hab./km<sup>2</sup>) et qu'il bénéficie d'une dynamique démographique relativement favorable, aidée par un solde migratoire positif.

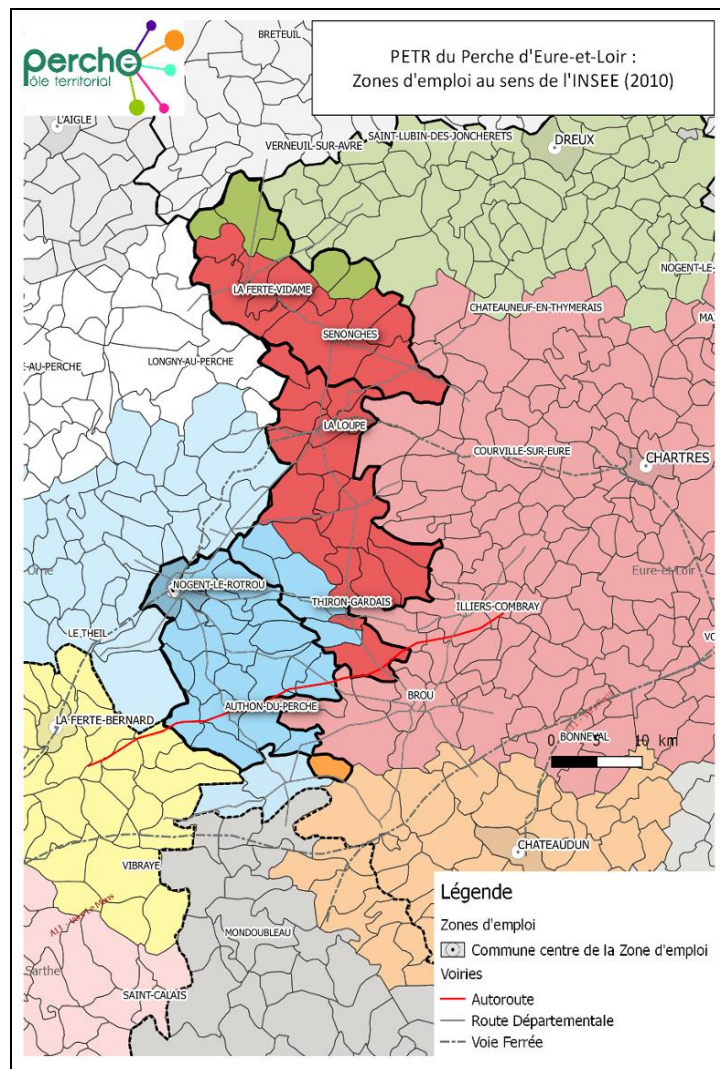




Le PETR du Perche Eurélien se trouve au carrefour de plusieurs territoires, avec une répartition de la population entre 7 bassins de vie, dont 3 regroupent 83% de la population du Pôle et sont situés dans son périmètre : Nogent-le-Rotrou, La Loupe et Senonches. Les 4 autres bassins de vie (Verneuil-sur-Avre, Brou,

Illiers-Combray, Châteauneuf-en-Thymerais) sont situés hors du territoire, n'englobent que 20 communes sur les 61 et ne concernent que 17% de la population du PETR du Perche Eurélien.

• **Du point de vue des « bassins d'emploi »**



Le bassin d'emploi, ou « Zone d'emploi » dans le vocabulaire de l'INSEE, se définit quant à lui comme un « espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts ». Cette notion permet les études locales sur le marché du travail, mais peut servir également à délimiter des territoires intercommunaux, dans le cadre de la recomposition territoriale. La délimitation des zones d'emploi se fonde essentiellement sur les flux de déplacement domicile-travail des actifs.

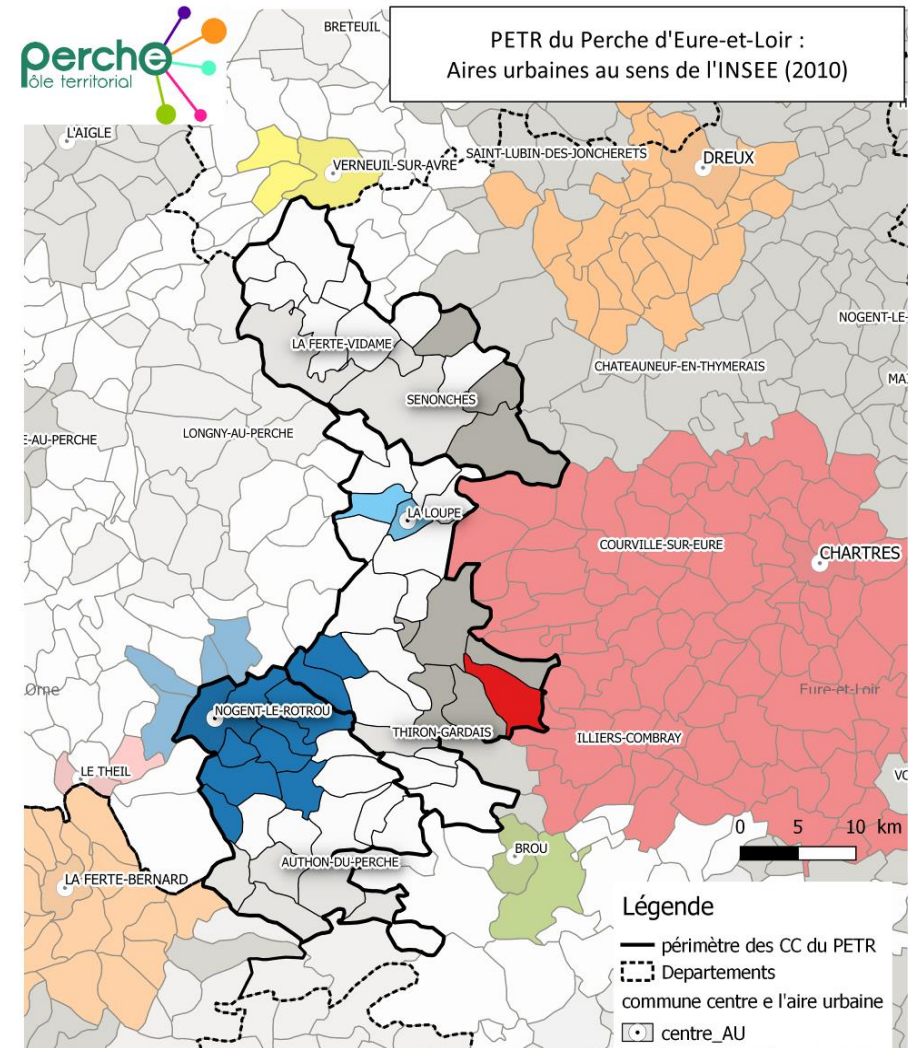
A l'aune des bassins d'emploi, le territoire du Perche Eurélien constitue une zone économique relativement dépendante de l'extérieur. Au sens de l'INSEE, Le territoire comporte deux grandes zones d'emploi couvrant la quasi-totalité du territoire : celle de Nogent-le-Rotrou, au Sud, et celle de Chartres, au Nord. Une troisième zone d'emploi, celle de Dreux, couvre de manière résiduelle 5 communes situées à la limite nord du périmètre du PETR.

Le territoire, de par son caractère rural et son organisation, est donc réparti entre un bassin situé en son sein, le bassin de Nogent-le-Rotrou (part importante de l'industrie, 26 communes sur 61, 50% de la population du PETR), et un bassin situé à l'extérieur du périmètre, celui de Chartres (dominante tertiaire, 29 communes sur 61, 46% de la population du PETR). Les actifs et les entreprises du PETR sont ainsi tournés pour moitié vers d'autres bassins d'emploi pour répondre à leurs besoins.

La moitié des communes du PETR dépend d'un pôle extérieur (Chartres). En revanche, le bassin d'emploi de Nogent-le-Rotrou, tout comme son bassin de vie, se trouve situé pour moitié sur le Perche Ornaïs.

- **En prenant en compte l'évolution des aires urbaines**

L'analyse de l'évolution des aires urbaines entre 1999 et 2010 est intéressante pour montrer l'augmentation de l'influence des agglomérations sur les territoires ruraux du département en 10 ans.



Une aire urbaine au sens de l'INSEE en 2010 ou "grande aire urbaine" est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Le zonage distingue également :

- les "moyennes aires" comme celle de Nogent-le-Rotrou par un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

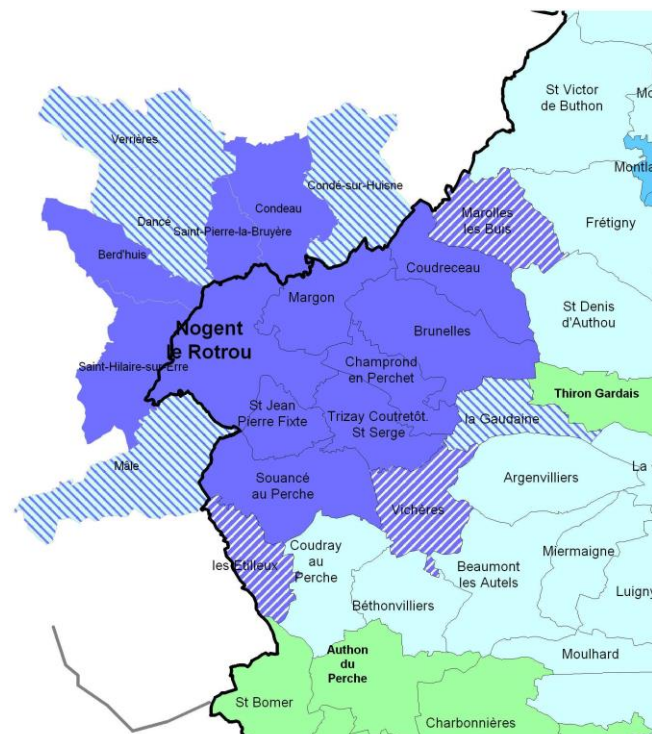
- les "petites aires" comme La Loupe : par un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

A l'échelle du Pôle territorial du Perche, on observe au premier abord au territoire relativement épargné par les aires d'influences des agglomérations voisines.

La nouvelle classification de l'INSEE en 2010 a permis de faire apparaître la petite aire de La Loupe qui correspond exactement au périmètre de l'unité urbaine (2010) constituée des communes de La Loupe et Meaucé.

L'aire urbaine de Nogent-le-Rotrou concerne 15 communes (17 en 1999), dont 11 au sein du Pôle et 4 communes dans l'Orne (Berd'huis, Condeau, Saint-Hilaire-sur-erre, St-Pierre-la-Bruyère).

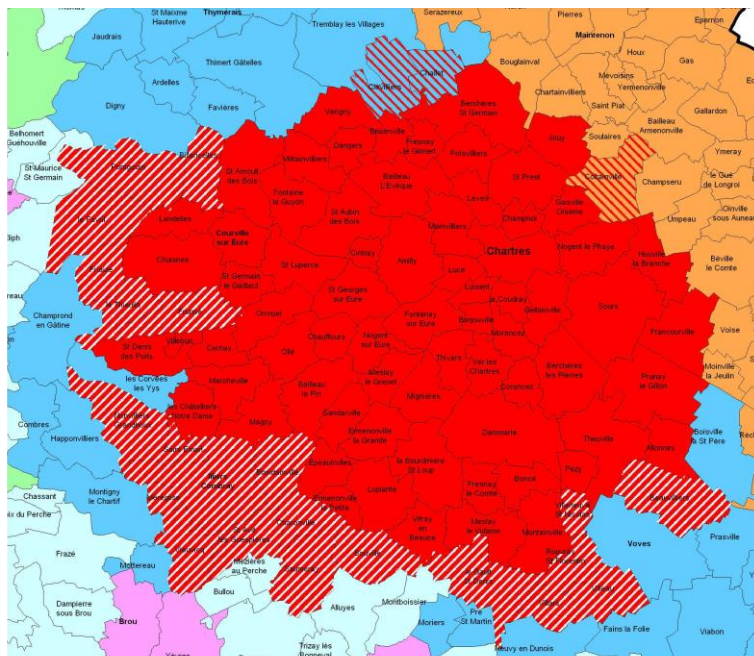
L'influence du pôle de Nogent-le-Rotrou s'est légèrement accentuée sur le département d'Eure-et-Loir où 3 nouvelles communes appartiennent à sa couronne (Les Etilleux, Marolles-les-Buis et Vichères) et une en est sortie (La Gaudaine). En revanche cette influence s'est estompée sur les communes de l'Orne, avec 4 communes en moins (Condé-sur-Huisne, Dancé, Mâle et Verrières).



Evolution de l'aire moyenne de Nogent-le-Rotrou entre 1999 et 2010 (Le nouveau zonage des Aires Urbaines en 2010 en Eure-et-Loir – DDT28)

A l'inverse, on observe une forte progression de l'aire urbaine chartraine, passant de 73 à 92 communes entre 1999 et 2010. L'influence du pôle de Chartres s'est essentiellement portée vers l'Ouest et le Sud, arrivant aux portes du territoire du SCOT, en concernant notamment la commune de Nonvilliers-Grandhoux.





Evolution de l'aire urbaine de Chartres entre 1999 et 2010 (Le nouveau zonage des Aires Urbaines en 2010 en Eure-et-Loir – DDT28)

Parmi les objectifs de l'élaboration du SCOT soulignés dans la délibération de prescription de l'élaboration, il est rappelé le souhait de définir une vision stratégique de l'aménagement du Perche d'Eure-et-Loir à long terme prenant en compte l'influence des territoires voisins et limitrophes (Drouais, Chartrain, Vernoliens, etc.). L'influence de l'agglomération chartraine sur territoire du Perche d'Eure-et-Loir doit notamment être prise en compte dans le projet de développement afin d'anticiper et de maîtriser des effets négatifs tels que la périurbanisation et l'accélération des migrations pendulaires. Elle peut également être un vecteur de développement du territoire.

### 1.3. LA COUVERTURE EN DOCUMENTS D'URBANISME

En 2016, la couverture du territoire du Perche d'Eure-et-Loir en documents d'urbanisme est imparfaite : sur 61 communes, un quart d'entre elles (16) ne sont dotées d'aucun document d'urbanisme et sont de ce fait soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU), un quart sont pourvues de cartes communales (14), un quart de PLU (14), et un dernier quart (14) d'un PLU intercommunal (PLUI). A noter que 3 communes sont dotées de Plan d'Occupation des Sols (POS), mais en application de la loi ALUR de 2014, puisque ces communes n'ont pas prescrit d'élaboration de PLU avant le 1er janvier 2016, ces POS sont caducs et c'est le RNU qui s'applique jusqu'à ce qu'un PLU soit approuvé sur leur territoire.

Les communes les moins bien dotées en documents d'urbanisme étant également les moins peuplées, seule 15% de la population du PETR se trouve sous le régime de la carte communale ou du POS, et 15% sous le régime du RNU.

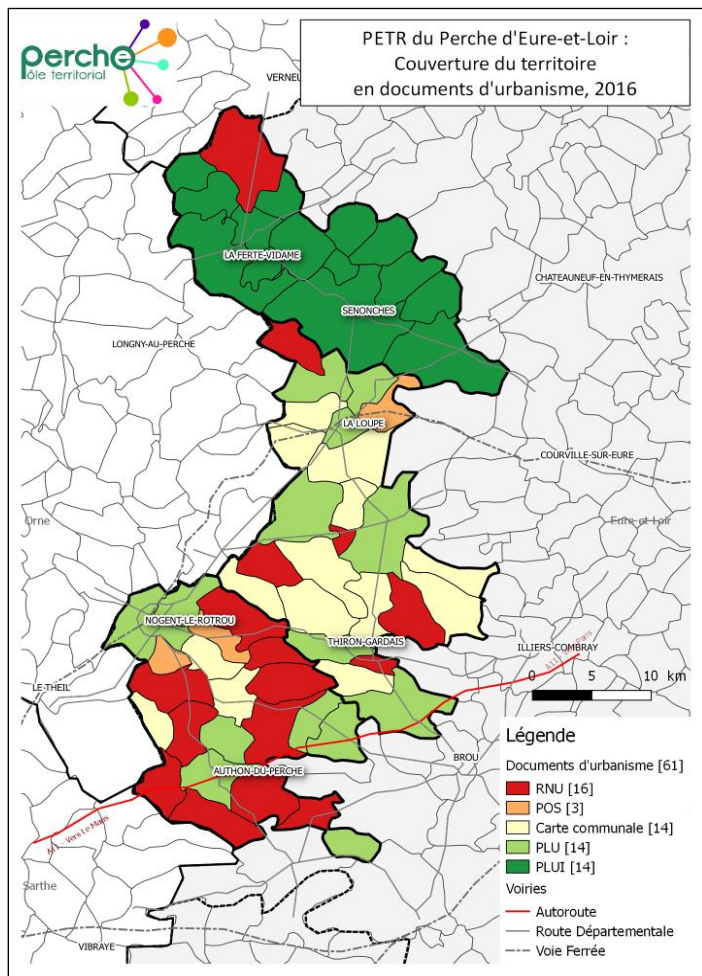
Deux communautés ont adopté un PLUI : les Communauté de Communes (CC) de l'Orée du Perche et du Perche Senonchois, réunies au sein de la CC des Forêts du Perche au 1er janvier 2017. Les trois autres sont moins avancées : En 2016, les Communautés de Communes des Portes du Perche et du Perche Thironnais ont également pris la compétence et prescrit l'élaboration d'un PLUI respectif. Ces deux communautés sont réunies au sein de la CC Terres de Perche depuis le 1er janvier 2017.

Quant à la Communauté de Communes du Perche, elle attend d'avoir la compétence « automatique » en matière d'urbanisme au 27 mars 2017, telle qu'elle découle de l'application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

Les PLUI approuvés, en cours de révision ou d'élaboration seront conservés, au moins dans un premier temps, à l'échelle des anciens EPCI, même après les fusions du 1er janvier 2017. La loi autorise en effet un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à conserver plus d'un PLUI à l'issue d'une

fusion, si chaque PLUI a été prescrit avant le 31/12/2016. Ce n'est que lors de leur vision que le périmètre du PLUI correspond à celui du nouvel EPCI<sup>2</sup>.

l'évolution de l'intercommunalité et de la planification de l'urbanisme à l'échelle du territoire se traduit par un travail conjoint visant à définir une ligne stratégique commune entre le PETR et les Communautés de communes et défendre un même projet de territoire. La carte suivante présente l'évolution du contexte de l'urbanisme intercommunal à l'heure de l'élaboration du SCOT.



En

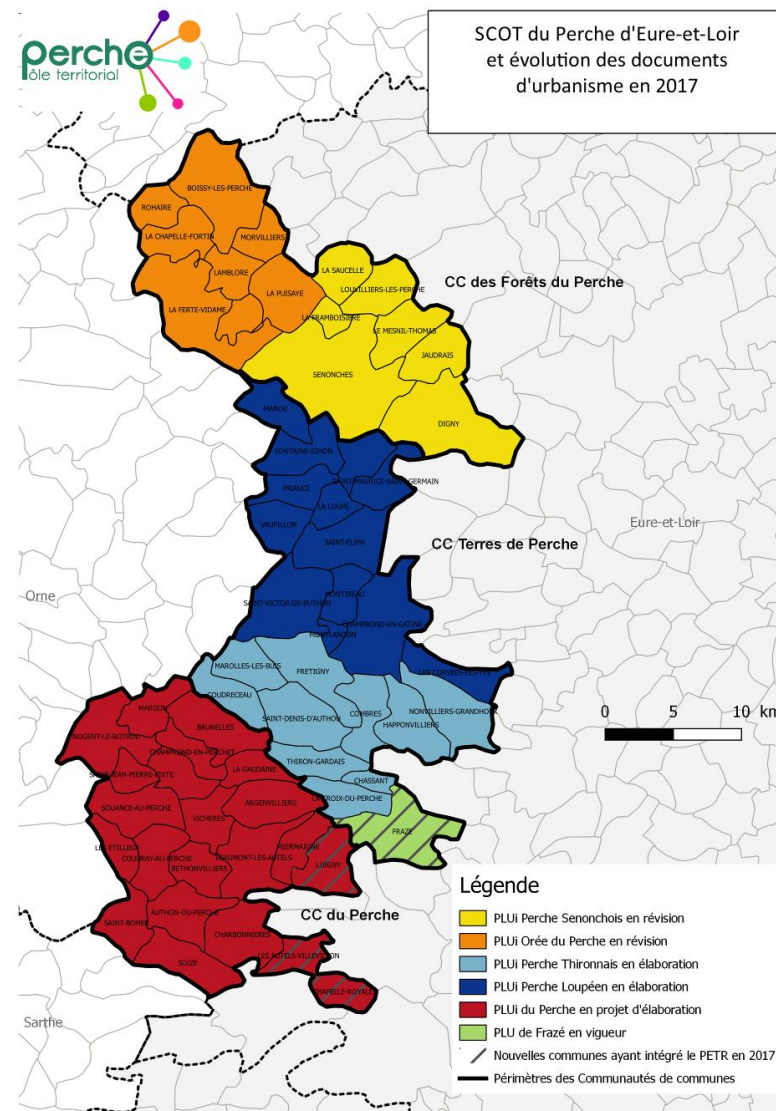
2017,

<sup>2</sup> Article L153-6 CU loi NOTRE du 7 août 2015) :

« En cas de création d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, y compris lorsqu'il est issu d'une fusion, ou de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent ou de transfert de cette compétence à un tel établissement public, les dispositions des plans locaux d'urbanisme applicables aux territoires concernés restent applicables.

Elles peuvent faire l'objet d'une procédure de modification ou de mise en compatibilité, jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale concerné.

Celui-ci engage la procédure d'élaboration ou de révision de ce plan lorsqu'il le décide et au plus tard lorsqu'il doit réviser un des plans locaux d'urbanisme applicables dans son périmètre. »



Le territoire du Perche d'Eure-et-Loir étant encore loin d'être complètement couvert par des documents d'urbanisme stratégiques en vigueur, on mesure la nécessité d'adopter, d'une part, un SCoT pour définir les grandes orientations générales du territoire, et d'autre part, des PLUI pour décliner ces objectifs au niveau de chaque intercommunalité. Cette mise en place, quasi simultanée, d'un SCoT et de différents PLUI sur le territoire du Perche d'Eure-et-Loir sera l'occasion de réfléchir de manière globale à l'aménagement de ce territoire. Car si la coopération intercommunale sous la forme d'un Syndicat Mixte « d'aménagement » existe sur le Perche Eurélien depuis 1978, cette coopération ne s'est jamais traduite par des documents d'urbanisme adoptés à l'échelle du territoire entier.

## ENJEUX

La cohérence des documents de planification pour défendre un projet de territoire commun dépassant les échelles communales et intercommunales

Le développement des grandes agglomérations voisines et les influences exogènes au territoire : mieux les appréhender pour en tirer des bénéfices et en limiter les menaces

Les dynamiques infra-territoriales à valoriser

## PARTIE 2 : DEMOGRAPHIE

Le territoire du Perche Eurélien compte 42 234 habitants répartis sur 3 intercommunalités et 61 communes pour un territoire de 1 009 km<sup>2</sup> (chiffres de 2013). **Avec une densité de 42 habitants au km<sup>2</sup>, le Perche Eurélien possède une densité nettement inférieure à celle du département (74 hab./km<sup>2</sup>) et très inférieure à la moyenne nationale (115,5 hab./km<sup>2</sup>). Elle est toutefois supérieure à celle du Perche Ornais voisin (31.1 hab./km<sup>2</sup>), mais inférieure à celle du Pays Dunois (49.4) ou du Pays d'Avre, d'Eure et Iton (61.4).**

Le Pôle territorial constitue ainsi un vaste territoire à dominante rurale dont seulement deux communes possèdent une densité supérieure à la moyenne nationale : La Loupe (486 hab./km<sup>2</sup>) et Nogent le Rotrou (447 hab./km<sup>2</sup>).

### 1. Une population structurée autour des principaux pôles

Au sens de l'INSEE, le Pôle territorial du Perche se caractérise par l'absence de grands pôles urbains, et ne compte qu'un pôle urbain de taille moyenne (Nogent-le-Rotrou) et un petit pôle urbain (La Loupe).

La population municipale oscille entre 138 habitants à Les Ressuintes et 10 496 habitants à Nogent-le-Rotrou. La moitié des communes du Perche Eurélien possède une population inférieure à 400 habitants et seulement 1/4 des communes possède plus de 550 habitants. Seulement 6 communes comptaient en 2013 plus de 1 000 habitants : Thiron-Gardais, Margon, Authon-du-Perche, Senonches, La Loupe et Nogent-le-Rotrou.

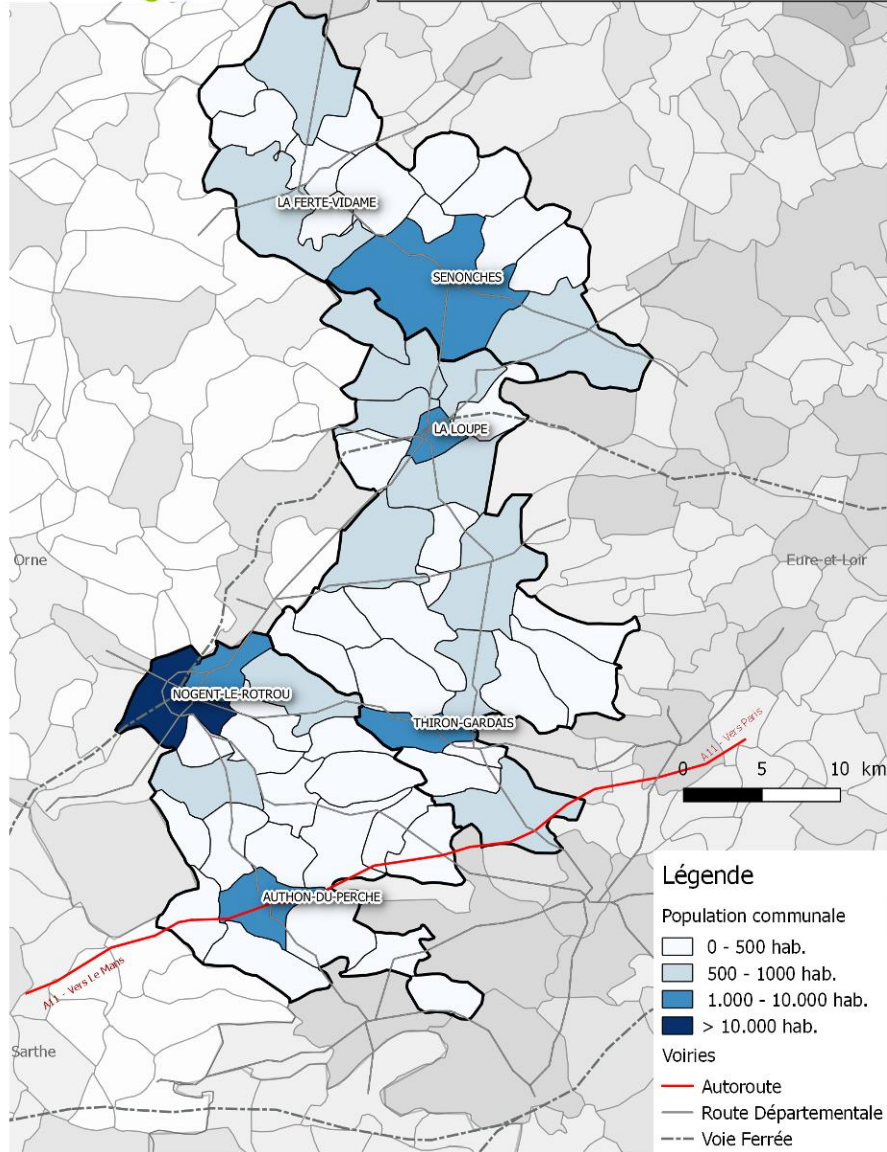
La population est située essentiellement autour des principaux pôles du territoire puisque 10 % des communes comptent 49 % de la population (notamment Nogent-le-Rotrou, avec plus de 10.000 habitants).

REPARTITION DE LA POPULATION AU SEIN DES 3 INTERCOMMUNALITES DU PERCHE D'EURE-ET-LOIR (INSEE, RP 2013)

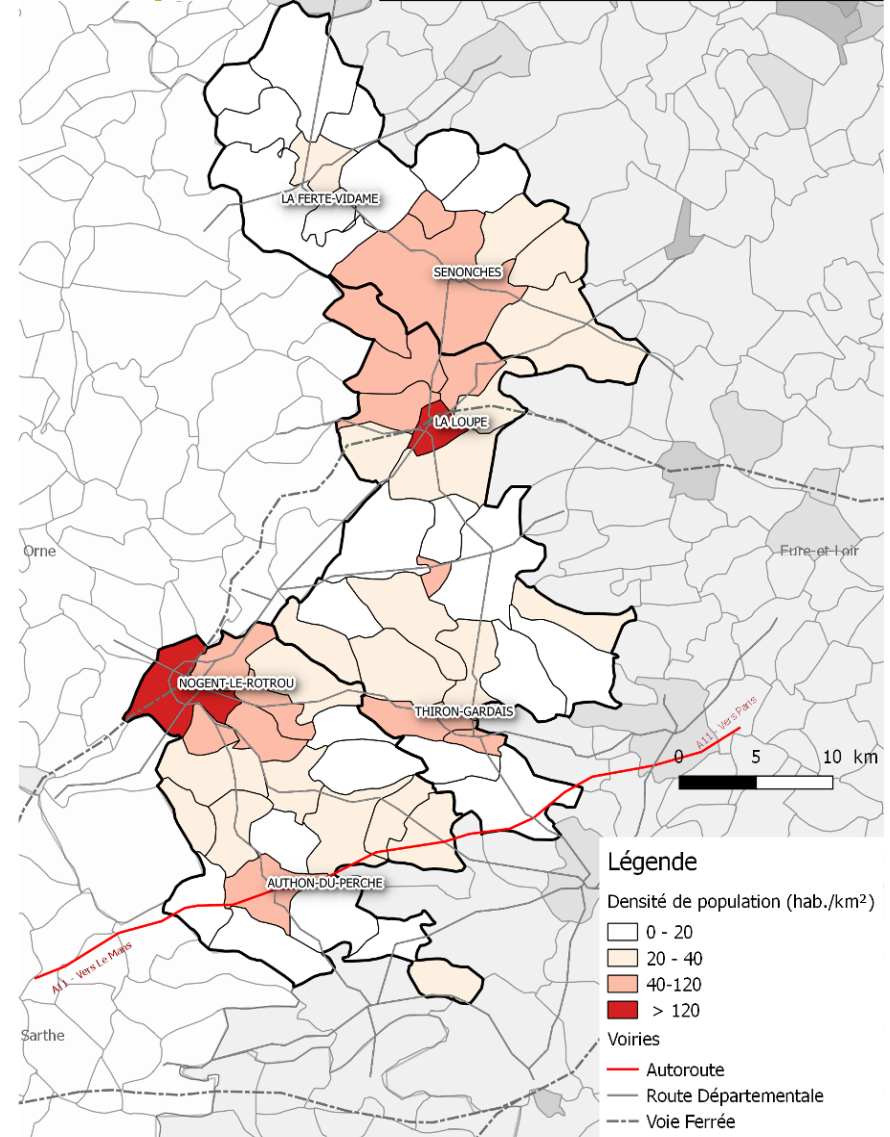
Collectivité	Nombre de communes	Population en 2013 (hab)	Surface (km <sup>2</sup> )	Densité (hab/km <sup>2</sup> )
Communauté de communes des Forêts du Perche	15	7 982	315	25,4
Communauté de communes Terres de Perche	24	14 973	369	40,6
Communauté de communes du Perche	22	19 279	325	59,3
<b>Pôle territorial du Perche</b>	<b>61</b>	<b>42 234</b>	<b>1 009</b>	<b>41,9</b>
<b>Département d'Eure-et-Loir</b>		432 967	5 880	73,6
<b>France métropolitaine</b>		63 697 865	551 500	115,5
<b>France entière</b>		66 300 000	675 000	98,2



PETR du Perche d'Eure-et-Loir :  
Population par commune  
(INSEE, 31/12/2013)



PETR du Perche d'Eure-et-Loir :  
Densité de population par commune  
(INSEE, 31/12/2013)



## 2. Un territoire rural qui attire des habitants

### 2.1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE LENTE MAIS CONTINUE

#### EVOLUTION DE LA POPULATION PAR INTERCOMMUNALITE ENTRE 1968 ET 2013, INSEE (RP 2013)

Collectivité	Population en nombre d'habitants						Variation moyenne de la population par an		
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2013	1968 - 2013	1999 - 2013
C.C Forêts du Perche	7 108	7 295	7 596	7 268	7 588	8 023	7 982	+ 0,26%	+ 0,36%
C.C Terres de Perche	11 668	12 375	12 824	13 426	13 747	14 444	14 973	+ 0,56%	+ 0,61%
C.C du Perche	19 792	21 145	20 524	19 912	19 896	20 060	19 279	- 0,06%	- 0,22%
<b>PETR du Perche Eurélien</b>	<b>38 568</b>	<b>40 815</b>	<b>40 944</b>	<b>40 606</b>	<b>41 231</b>	<b>42 526</b>	<b>42 234</b>	+ 0,20%	+ 0,17%
Département d'Eure-et-Loir	301 996	335 460	362 300	396 646	408 240	422 258	432 967	+ 0,80%	+ 0,42%
Région Centre	1 989 412	2 150 800	2 260 000	2 372 786	2 440 581	2 524 105	2 570 546	+ 0,57%	+ 0,37%
France métropolitaine	49 656 520	52 601 405	54 297 594	56 653 945	58 515 699	61 771 014	63 697 865	+ 0,55%	+ 0,61%

On constate **une augmentation légère entre 1968 et 2013 (+0,2 % par an en moyenne)**, plus faible toutefois que la progression départementale (+0,8 %), régionale (+0,57 %) ou nationale (+0,55 %) sur la même période. Cette progression est relativement constante et ininterrompue sur la période, avec seulement deux légers reculs notables : durant la décennie 1980 et depuis 2007, à chaque fois imputables à une baisse assez marquée de population dans l'agglomération de Nogent-le-Rotrou (C.C du Perche).

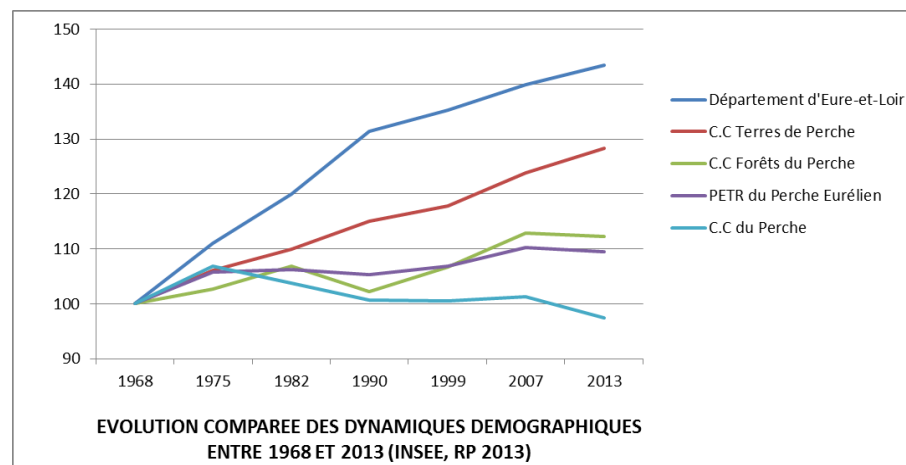
**Cette légère baisse observée depuis la dernière période de comparaison (-0.15% par an entre 2008 et 2013) est plus limitée qu'à l'échelle du Perche ornais voisin (-0.27% par an). La tendance est à l'inverse légèrement positive pour les Pays Dunois (+0.22%) ou de la Haute Sarthe (+0.43%).**

Que ce soit sur une période longue (1968-2013) ou durant la dernière décennie (1999-2013), **le rythme d'évolution de la population est nettement plus faible que ceux du département, de la région et de la France métropolitaine**, puisque il représente entre un quart et un tiers de ces derniers. Il reste toutefois supérieur à son voisin ornais (+0.03% par an).

Des disparités subsistent au sein des 3 intercommunalités qui pour certaines ont accueilli de la population (CC Terres de Perche, CC des Forêts) quand d'autres en ont perdu légèrement (CC du Perche).

Le graphique ci-dessous permet de mettre en exergue ces évolutions contrastées en comparant - à partir d'un indice de base 100 - les dynamiques démographiques des 3 communautés de communes à celle du PETR.

L'augmentation, modérée mais régulière, de la population sur la période 1968-2013 est donc à relativiser en fonction des intercommunalités.



Le poids démographique de la CC du Perche, qui compte à elle seule, près d'un habitant sur deux du périmètre du SCOT, est prépondérant dans les tendances récentes observées à l'échelle du Perche d'Eure-et-Loir.

### 2.2. UN DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE QUI SOUFFRE EN PERIODE RECENTE D'UN SOLDE NATUREL NEGATIF

Sur une longue période (1968-2013) on constate que les soldes naturel (+0,09% par an) et migratoire (+0,06% par an) du territoire, bien que légèrement positifs,

sont nettement inférieurs à ceux du département, de la région ou de la France.

Si on se concentre sur la dernière décennie écoulée (1999-2013), on s'aperçoit que le **solde naturel s'est nettement dégradé** (-0,11% par an) ; c'est donc le **solde migratoire positif** (+0,28% par an), notablement **supérieur aux taux départementaux et régionaux, qui a permis d'assurer une augmentation, modérée mais certaine, de la population du Perche d'Eure-et-Loir.**

Il conviendra d'être attentif car un solde naturel négatif qui perdure induit un vieillissement plus rapide de la population.

### COMPARAISON DES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES PAR INTERCOMMUNALITE, INSEE (RP 2013)

	Population 1968	Population 1999	Population 2013	1968 - 2013			1999 - 2013		
				Solde Naturel moyen par an	Solde Migratoire moyen par an	Variation Totale moyenne par an	Solde Naturel moyen par an	Solde Migratoire moyen par an	Variation Totale moyenne par an
Communauté de communes des Forêts du Perche	7 312	7 649	7 982	-0,06%	+0,25%	+0,20%	-0,38%	+0,66%	+0,30%
Communauté de communes Terres de Perche	12 455	13 717	14 973	+0,03%	+0,39%	+0,41%	+0,01%	+0,61%	+0,63%
Communauté de communes du Perche	19 685	19 859	19 279	+0,18%	-0,25%	-0,05%	-0,09%	-0,12%	-0,21%
<b>PETR du Perche Eurélien</b>	<b>39 452</b>	<b>41 225</b>	<b>42 234</b>	<b>+0,09%</b>	<b>+0,06%</b>	<b>+0,15%</b>	<b>-0,11%</b>	<b>+0,28%</b>	<b>+0,17%</b>
Département d'Eure-et-Loir	302 064	407 665	432 967	+0,54%	+0,33%	+0,80%	+0,42%	+0,02%	+0,43%
Région Centre	1 990 238	2 440 329	2 570 548	+0,29%	+0,31%	+0,57%	+0,22%	+0,15%	+0,37%
France métropolitaine	49 711 853	58 518 395	63 697 865	+0,43%	+0,14%	+0,55%	+0,41%	+0,21%	+0,61%

Les 1009 habitants gagnés (+0,17% par an) entre 1999 et 2013 l'ont principalement été hors des principaux pôles et bourgs du territoire, dans lesquels on constate également un recul notable de la population (Nogent-le-Rotrou : - 1 028 hab. ; La Loupe : -204 ; La Ferté-Vidame : - 128 ; Thiron-Gardais : -71), à cause d'un solde naturel très négatif, que ne vient pas compenser un solde migratoire trop faible voire négatif.

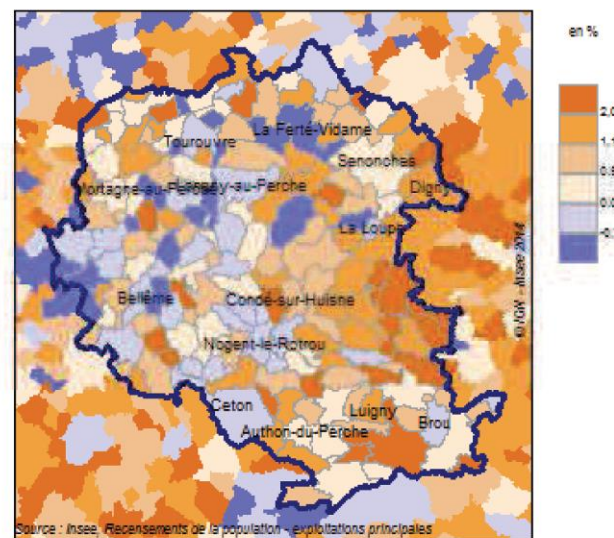
Sur la période récente (1999-2013), les Communautés de communes Terres de Perche et Forêts du Perche ont connu une croissance démographique positive.

Depuis 1999, la CC des Terres de Perche affiche un dynamisme supérieur à celui du département mais uniquement en raison de son solde migratoire plus élevé. La desserte de son territoire en infrastructures de transport (RD923 et

ligne ferroviaires Le Mans-Paris), ainsi que la proximité de l'aire urbaine de Chartres expliquent en partie son attractivité.

A l'inverse, la CC du Perche affiche un net recul, cumulant des soldes naturels et migratoires très bas, voire négatifs depuis 1999.

Le dynamisme du Perche d'Eure-et-Loir reste globalement plus faible que les EPCI euréliens voisins, mais plus forts que ceux de l'Orne, comme en témoigne cette carte issue du portrait INSEE du Grand Perche.

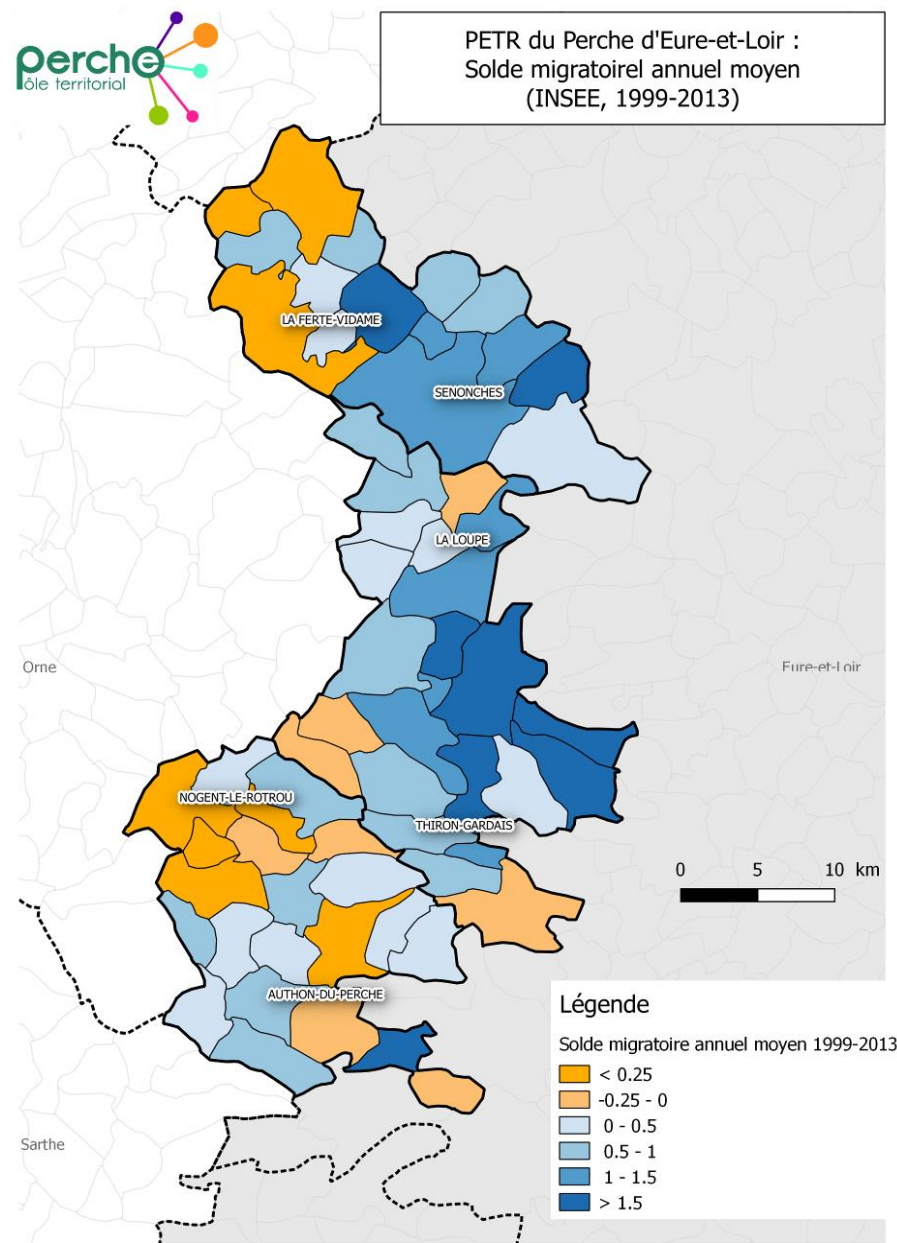
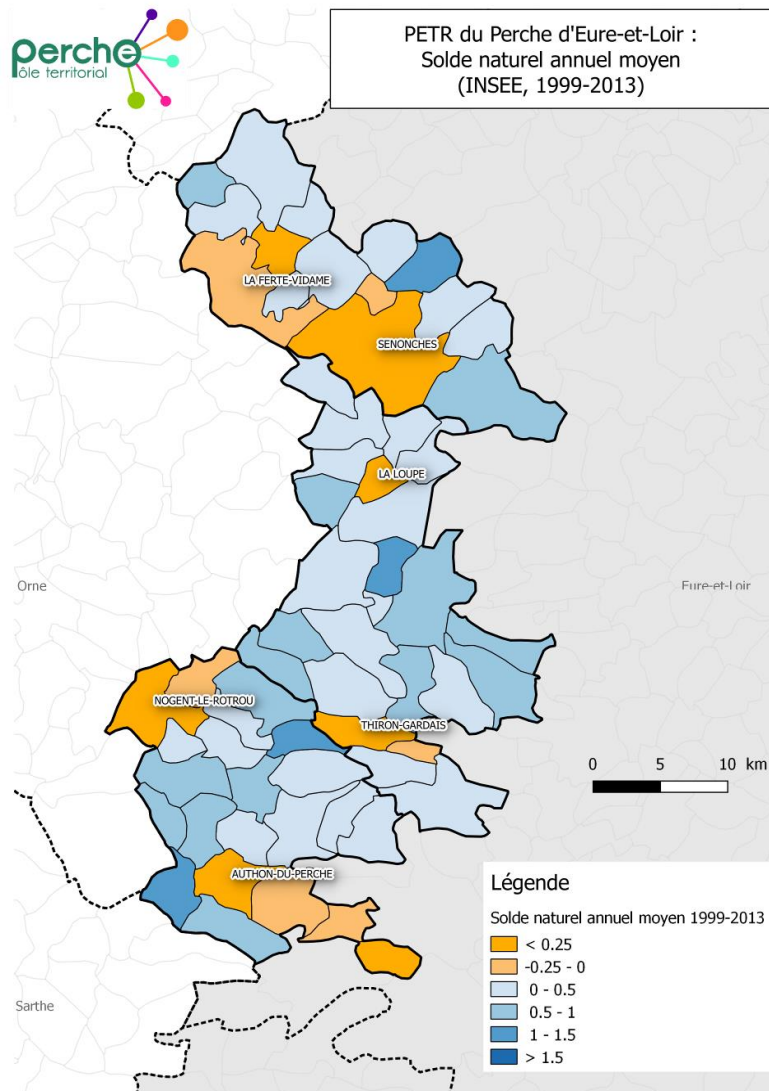


Territoire : 0,2 %  
Zone de comparaison : 0,0 %

Variation annuelle moyenne de la population du Grand Perche entre 1999 et 2010 – INSEE, Portrait de territoire, mai 2014

Alors qu'entre 1968 et 1999, la population s'est accrue essentiellement dans les communes proches des sites industriels, en particulier autour d'un axe Le Theil-Nogent-La Loupe que traverse la ligne ferroviaire Paris-Le Mans. Sur le reste du territoire, les petites communes rurales se sont dépeuplées au profit des bourgs disposant de commerces et de services.

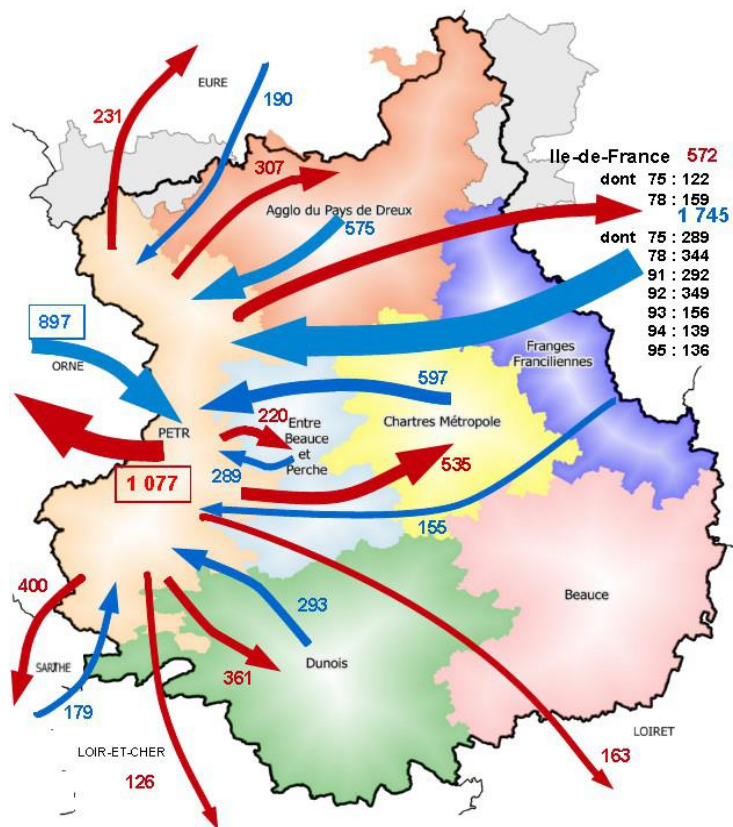
Depuis 1999, la croissance démographique du « Grand Perche » se concentre dans la frange eurélienne la plus à l'Est, profitant de la proximité des aires urbaines parisiennes et chartraines.



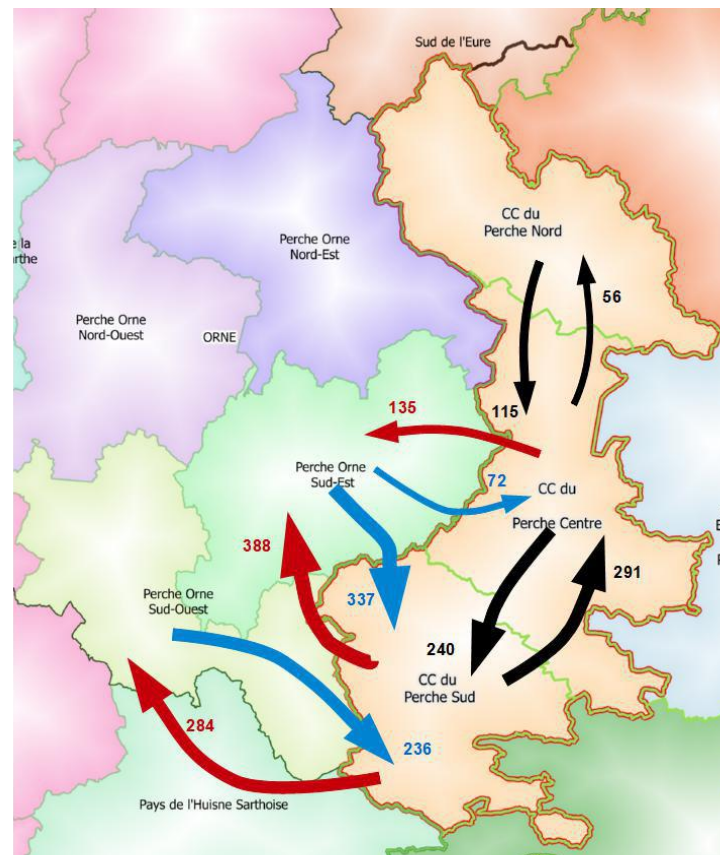


### 2.3. LE PERCHE EURELIEN ATTIRE DE NOMBREUX FRANCILIENS

A l'échelle départementale, une analyse de la DDT d'Eure-et-Loir sur les migrations résidentielles entre 2003 et 2008, a montré que Perche d'Eure-et-Loir compte 6 774 nouveaux arrivants contre 6 498 partants, soit un solde positif de 276 personnes. Globalement, les nouveaux arrivants sont originaires de la région parisienne et de l'Orne, mais le territoire est déficitaire par rapport à l'Orne. L'équilibre se fait donc grâce aux EPCI euréliens voisins.



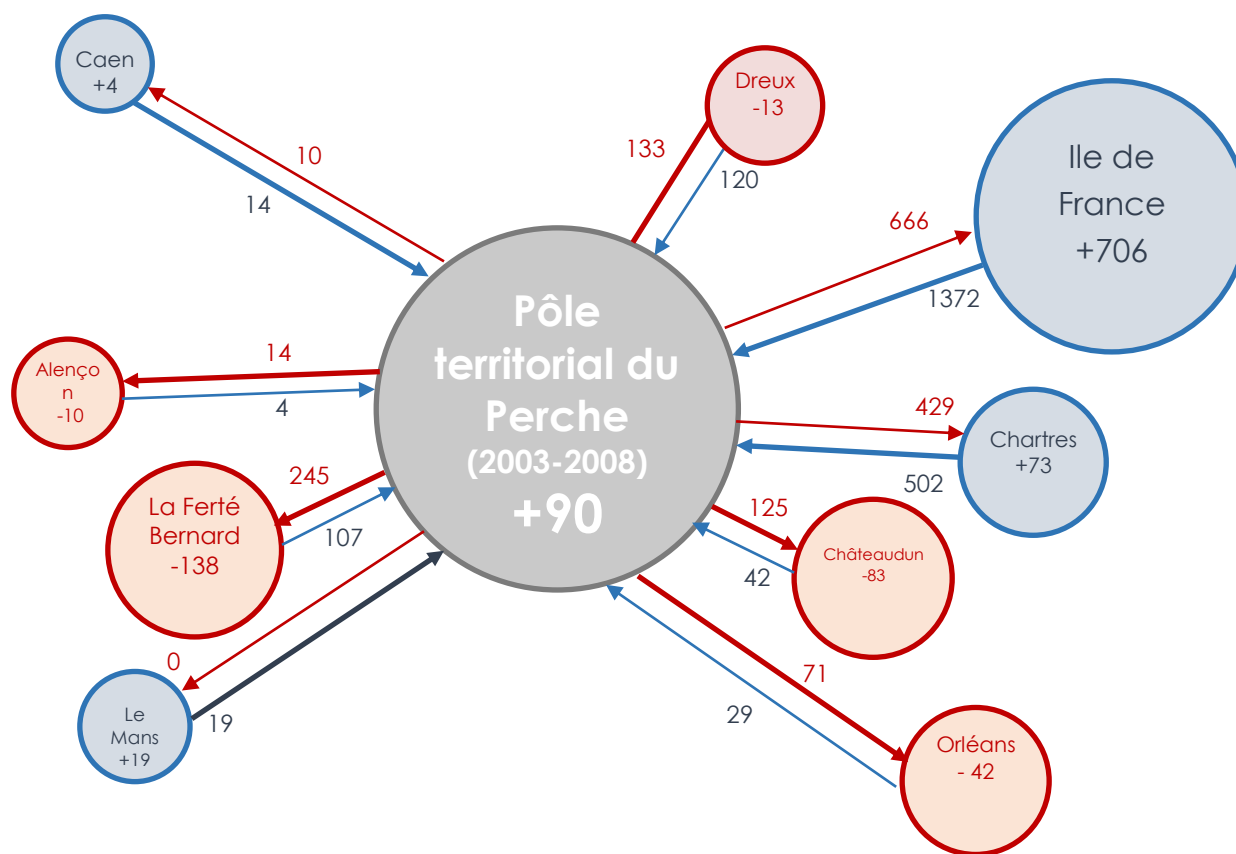
Flux entrants et sortants (>100) 2003-2008 – Eléments de diagnostic DDT28.



Sources : INSEE Migrations résidentielles 2003-2008

Zoom sur les migrations résidentielles voisines du PETR entre 2003 et 2008 (en valeur absolue > 50 mouvements) – Eléments de diagnostic DDT28.

**MIGRATIONS RESIDENTIELLES AVEC LES PRINCIPAUX BASSINS DE VIE, période 2003-2008 (INSEE, RP 2008<sup>3</sup>)**



provenance de la région parisienne profitent majoritairement à la C.C Terres de Perche (+371 habitants, soit 2,6% de la population de la C.C).

La C.C du Perche est l'intercommunalité qui, en proportion de sa population, semble avoir le moins profité des migrations résidentielles en provenance de l'Ile de France, sur la même période (+161 habitants, soit seulement 0,8% de sa population). **L'analyse des migrations résidentielles montre ainsi un solde migratoire plus favorable sur la moitié nord du territoire.**

S'agissant des départs, ceux-ci sont plus nombreux à destination de La Ferté-Bernard (-138), de Châteaudun (-83), d'Orléans (-42) notamment.

A l'échelle départementale, le PETR bénéficie des migrations en provenance du département de l'Eure et Loir (+483), mais le solde migratoire du territoire vis-à-vis des 7 départements limitrophes est légèrement négatif (-65) : **les migrations provenant des départements de l'Ile de France concerne Les Yvelines (+204) et l'Essonne (+114) notamment, compensent les départs en direction de la Sarthe (-213) et de l'Orne (-131).** On constate donc un double mouvement : des migrations provenant de l'Est (région parisienne notamment) et partant vers l'Ouest.

Sur la période 2003-2008, l'analyse des migrations résidentielles à partir des bases de données de l'INSEE met en exergue la dynamique d'implantation des nouveaux arrivants en provenance de l'Ile de France (+ 706) et dans une moindre mesure de l'agglomération de Chartres (+ 73). Les migrations en

Sur la période plus récente 2012-2013, on constate les deux mêmes tendances : l'apport de population provenant de l'Ile-de-France (+245 habitants entre 2012 et 2013) et du bassin de vie de Chartres (+55 hab. entre 2012 et 2013), et des départs en direction des bassins de La Ferté-Bernard, Alençon et Orléans (respectivement -60, -44 et -40 habitants entre 2012 et 2013).

<sup>3</sup> Les statistiques INSEE les plus représentatives portent sur la période de 5 ans allant de 2003 à 2008. Des statistiques plus récentes pour la période 2012-2013 sont également exploitées pour confirmer les tendances, toutefois leur recul de 2 ans n'est pas suffisant pour les exploiter seules.

**Le Perche Eurélien figure ainsi comme un espace de transition entre l'accueil à l'Est et les départs à l'Ouest tout en conservant un potentiel d'accueil important lié aux excédents migratoires (+ 1 009 habitants entre 1990 et 2013).**

- **Principales caractéristiques des migrations résidentielles**

Le bilan migratoire sur 5 ans entre 2003 et 2008 montre un **excédent migratoire chez les 25-39 ans ainsi que chez les 55-80 ans, mais un solde négatif pour toutes les autres classes d'âge.**

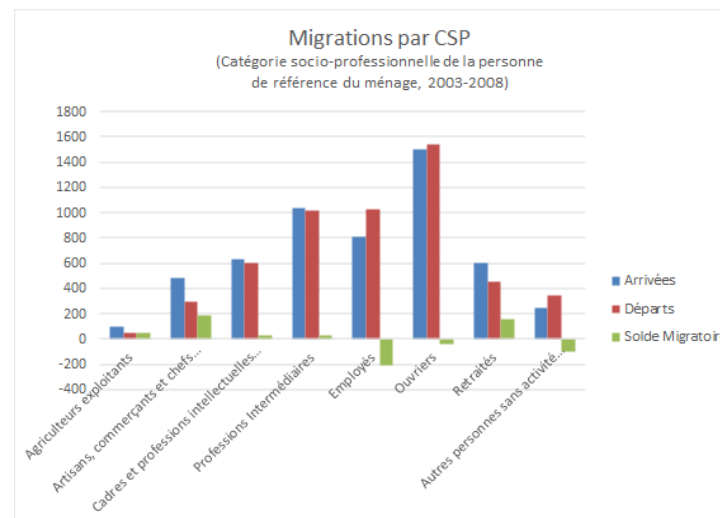
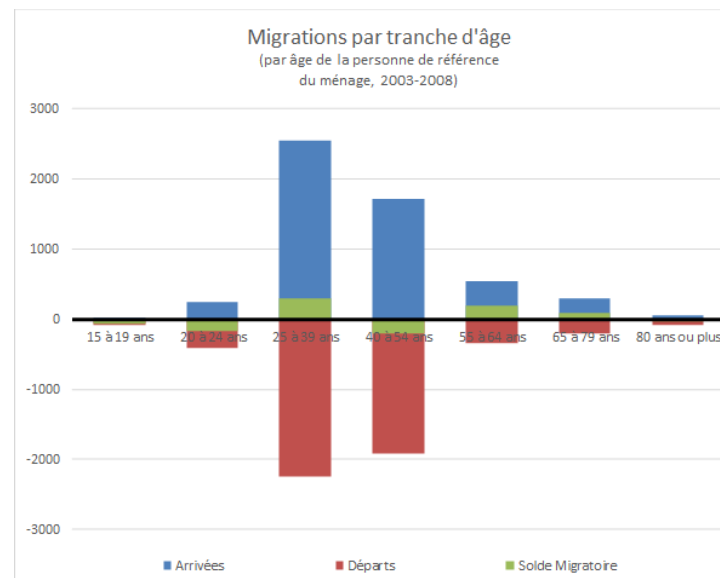
Le solde positif concernant les 25-39 ans peut s'expliquer par la recherche d'un cadre attractif et d'une certaine qualité de vie pour les jeunes actifs, notamment les jeunes couples avec enfants. Concernant les 55-80 ans, le solde positif semble correspondre à la vocation « villégiature » du Perche Eurélien : à l'âge de la retraite, il est courant que les maisons de famille secondaires deviennent des maisons principales d'habitation.

La part déficitaire est quant à elle très marquée chez les 15-24 ans ainsi que chez les 40-54 ans. Si la très faible présence d'établissements d'enseignement supérieur sur le territoire du PETR du Perche Eurélien explique assez largement que le solde migratoire soit négatif pour les 15-24 ans, les raisons du départ des 40-54 ans est moins claire.

L'analyse des catégories socioprofessionnelles montre un **excédent migratoire auprès des retraités (+152 pers.) et des artisans commerçants (+190 pers.)**, et dans une moindre mesure auprès des agriculteurs, des cadres et des professions intermédiaires.

Par ailleurs, on constate un déficit auprès des employés (-212 pers.) et dans une moindre mesure des ouvriers.

Enfin, Si le solde arrivants / partants est positif pour la plupart des types de ménages, il est déficitaire pour **les personnes vivant seules (- 246 personnes), plus enclins à quitter le territoire.**



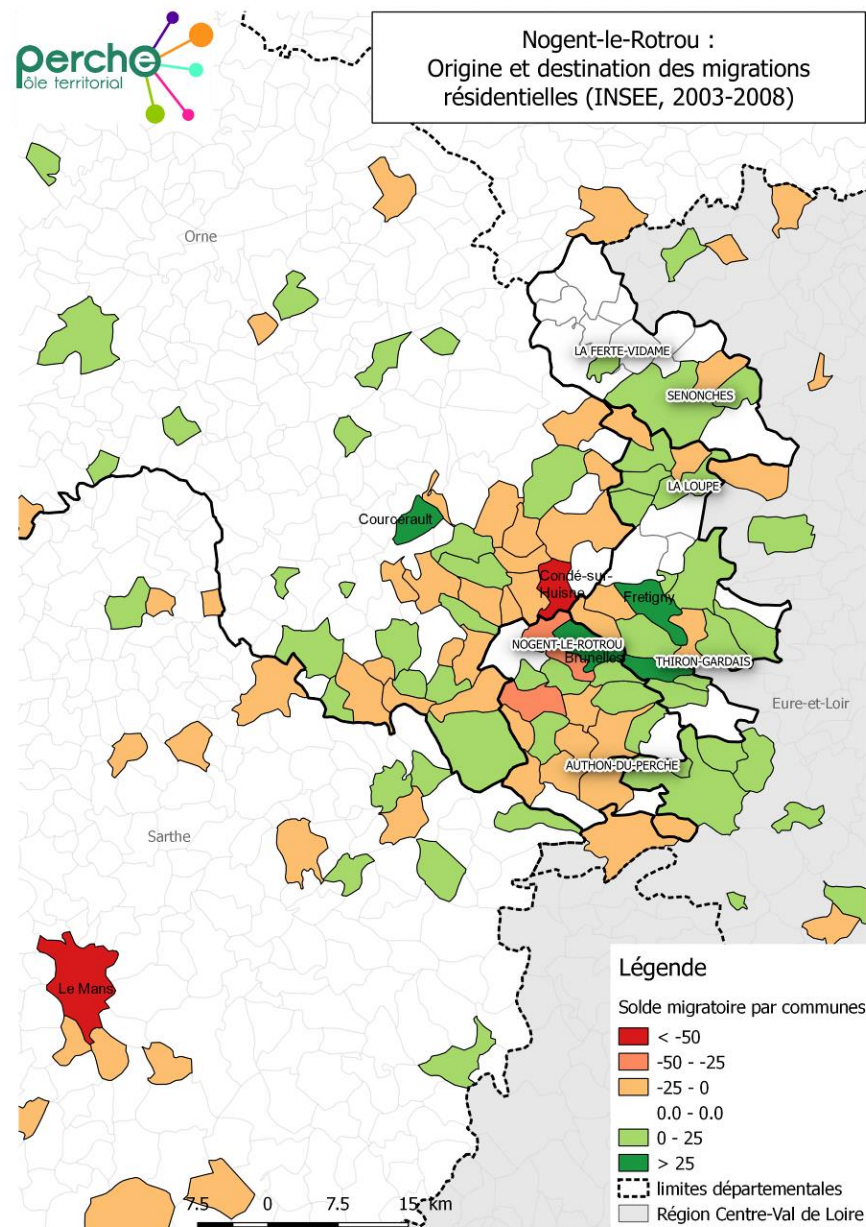
## 2.4. NOGENT-LE-ROTROU ET LA LOUPE : ZOOM SUR LES MIGRATIONS RESIDENTIELLES DES DEUX PRINCIPAUX POLES URBAINS

Les cartes suivantes permettent de visualiser les **migrations résidentielles de proximité**, c'est à dire les communes ayant un solde migratoire concernant les communes de Nogent-le-Rotrou et de La Loupe.

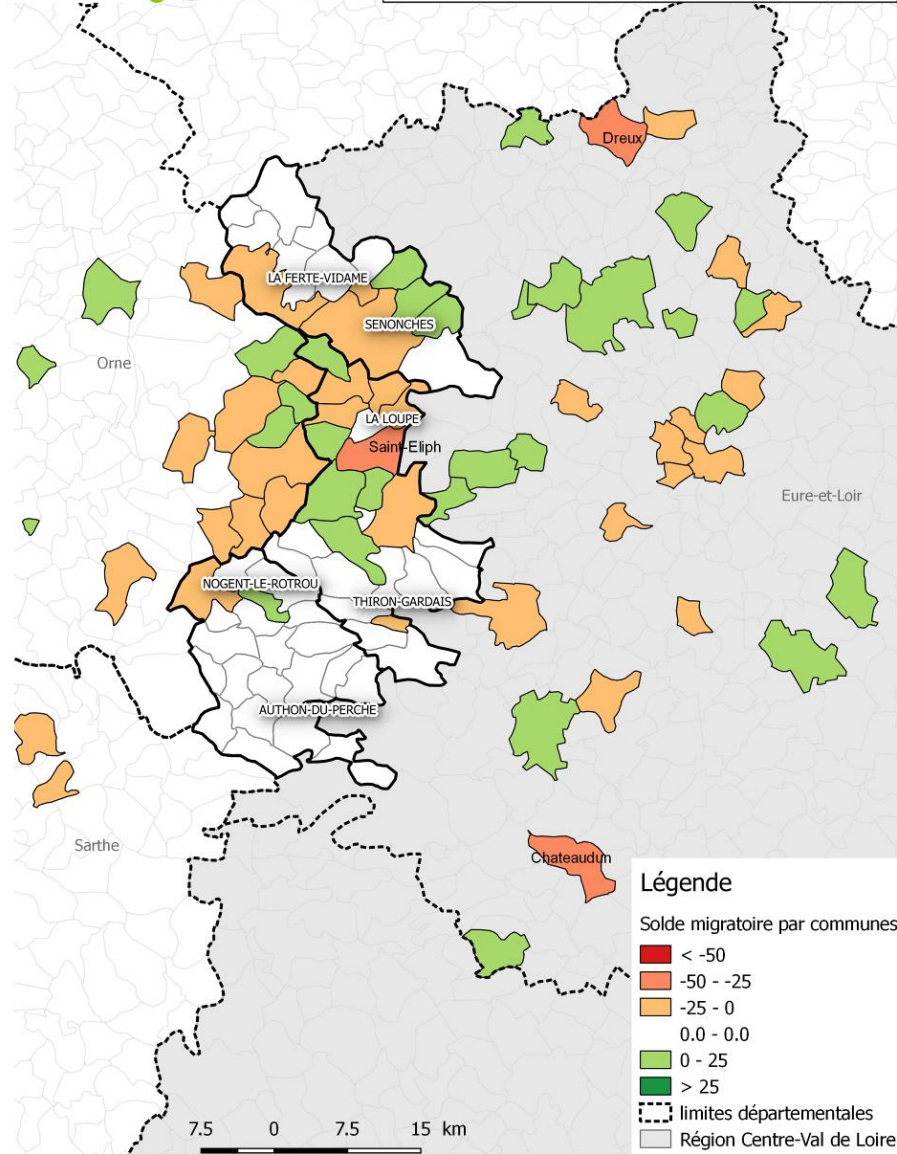
Les communes du Mans et de Condé-sur-Huisne ont ainsi accueilli respectivement 58 et 83 résidents de Nogent-le-Rotrou entre 2003 et 2008. Le départ de Nogent le Rotrou se fait également au profit des communes rurales avoisinantes.

A l'inverse, l'origine géographique des nouveaux habitants de Nogent est plus diffuse ; tout en restant plus concentrée dans un rayon d'environ 30km.

La même tendance s'observe pour La Loupe, avec toutefois un rayon d'influence un peu plus resserré. Les communes d'origine ou de départ des migrations résidentielles de La Loupe sont moins prononcées que pour Nogent-le-Rotrou. On notera également que les communes de Dreux et Châteaudun ont accueilli respectivement 31 et 30 habitants de La Loupe entre 2003 et 2008. 34 habitants ont quitté La Loupe pour rejoindre la commune voisine de Saint-Eliph quand 5 ont fait le chemin inverse.



La Loupe :  
Origine et destination des migrations  
résidentielles (INSEE, 2003-2008)



### 3. Les dynamiques démographiques variables selon les polarités

#### 3.1. DES POLES QUI PERDENT DES HABITANTS AU PROFIT DES VILLAGES

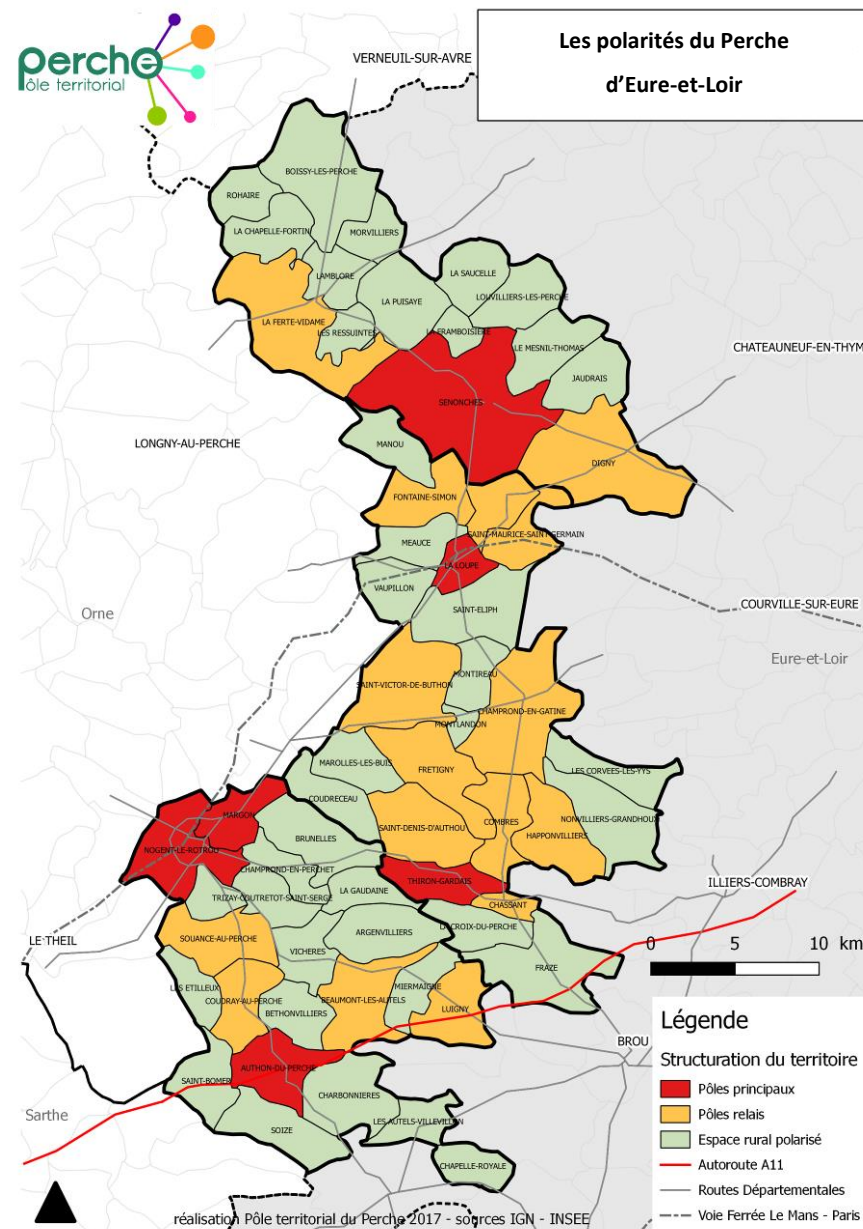
Le Perche d'Eure-et-Loir compte un pôle urbain principal de taille moyenne (Nogent-le-Rotrou) c'est-à-dire une ville offrant entre 5 000 et 10 000 emplois. Ce pôle est également le seul à l'échelle du PNR du Perche.

La structuration du territoire est basée sur une répartition des communes en trois classes :

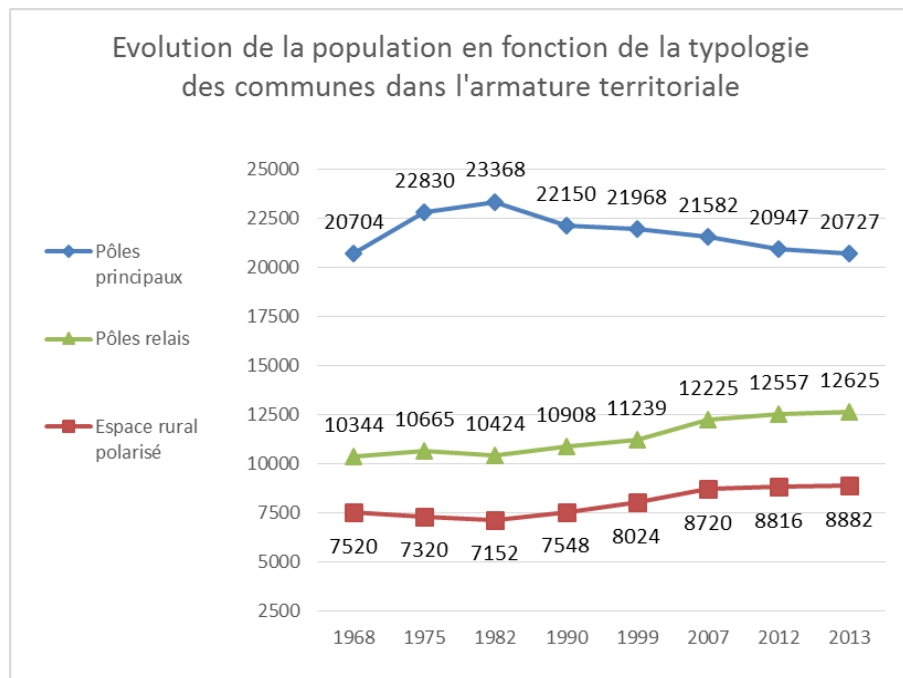
- **Les Pôles principaux** : Pôle structurant de l'intercommunalité supérieur à 1 000 habitants formant un pôle à la fois d'emploi (au moins 500 emplois), de services, de commerces et d'équipements avec les principaux pôles scolaires ou d'activités économiques (6 communes, 20 727 habitants)
- **Les Pôles relais** : Communes ayant une population inférieure à 1 000 habitants et bénéficiant d'implantations d'au moins un commerce et au minimum d'un pôle scolaire du premier degré (16 communes, 8 882 habitants)
- **L'Espace rural polarisé** : Communes ayant une population inférieure à 1 000 habitants, situées en périphéries des pôles et disposant soit d'un commerce ou d'une école (39 communes, 12 625 habitants).

Le territoire du Perche Eurélien bénéficie d'une répartition spatiale relativement équilibrée entre pôles principaux, pôles relais et les villages composant l'espace rural, avec toutefois **une forte surreprésentation du pôle principal** (Nogent-le-Rotrou, 10 496 habitants en 2013, soit presque un quart de la population du PETR), et une fragmentation de la population entre 39 « villages » d'environ 300 habitants.

Cette répartition est basée sur une photographie statistique à partir des données INSEE 2013. Elle ne prend pas en compte les orientations politiques engagées par les collectivités en faveur de l'accès aux équipements et services de base proximité.



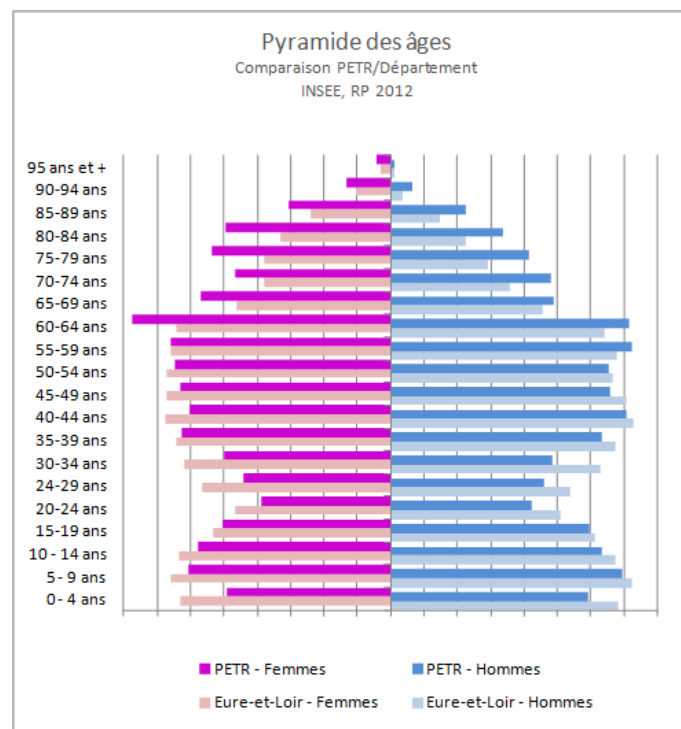
L'analyse des dynamiques démographiques montre, depuis 1982 notamment, une diminution progressive du nombre d'habitants au sein des pôles principaux (- 2 641 hab.) au profit des pôles relais (+ 1 730) et plus encore de l'espace rural polarisé (+ 2 201).



### 3.2. UN RENFORCEMENT DU VIEILLISSEMENT DEMOGRAPHIQUE

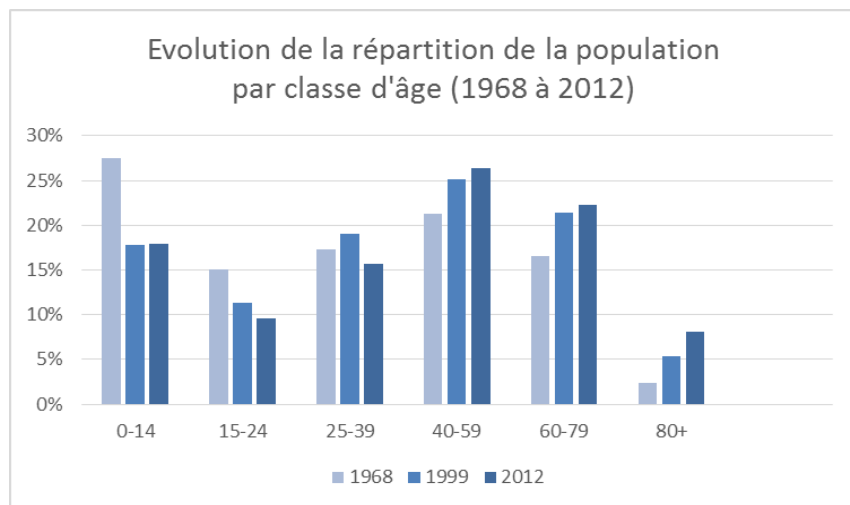
Depuis 1968, la **moyenne d'âge** des habitants du Perche d'Eure-et-Loir est passée de 34,7 ans à **44 ans**, avec un rythme de progression qui semble s'être légèrement ralenti depuis 1999. Alors que les populations du PETR et du département présentaient des âges moyens quasi identiques en 1968, la population du PETR a vieilli plus rapidement : la moyenne d'âge y est de 3 ans supérieurs à celle du département d'Eure-et-Loir en 2012.

Cette moyenne d'âge élevée s'explique par **un déficit de jeunes dans la population mais aussi par une forte proportion de personnes âgées.**



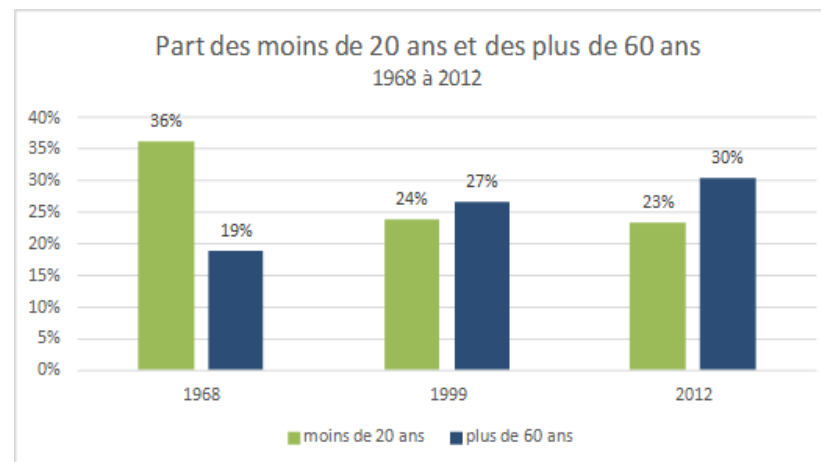
La part des plus de 65 ans sur le territoire du SCOT est supérieure de plus de 6 points à la part départementale en 2012. L'écart est d'environ 8 points pour la Communauté de communes du Perche tandis qu'il est de l'ordre de 5 points pour les deux autres Communautés de communes.

De plus, on note une sous-représentation marquée au niveau des personnes âgées de 20 à 35 ans et des enfants de 0 à 4 ans.



L'analyse des variations de la population par tranche d'âge entre 1968 et 2012 montre **une forte diminution des effectifs des moins de 25 ans** (- 1 % par an), **une progression importante chez les personnes de plus de 40 ans** (+ 0,8 % par an), **et notamment des plus de 80 ans** (+ 2,9 % par an).

Sur une période plus récente (1999-2012), on constate toujours une diminution des effectifs des moins de 25 ans (- 0,4 % par an) mais surtout une baisse importante des 25-39 ans (- 1,5 % par an). Par ailleurs, la progression de la population chez les personnes de plus de 40 ans (+ 0,7 % par an) se poursuit, et notamment pour les plus de 80 ans (+ 3,3 % par an).



Les plus de 60 ans représentaient en 2012 plus de 30 % de la population au niveau du Pôle territorial, contre 24% au niveau départemental.

L'indice de jeunesse du territoire était de **0,77** en 2012 avec 9 922 jeunes de moins de 20 ans pour 12 866 personnes âgées de plus de 60 ans. **Cet indice est proche de celui du Pays Perche Ornais (0.74) mais est inférieur à celui du Pays Dunois (0.80) ou de Pays d'Avre, d'Eure et Iton (1.12). Il est également largement inférieur à celui du département (1,03 en 2012) et de la France (1,03).**

Toutes les communautés de communes du Pôle territorial du Perche possèdent un indice de jeunesse inférieur à 1. **Seule la Communauté de communes Terres de Perche a vu son indice remonter de 0,9 à 0,93 depuis 1999, les autres sont en baisse depuis 1968.**

La Communauté de Communes du Perche possède l'indice de jeunesse le plus faible du PETR en 2012 (0,65), alors même qu'elle abrite le plus important pôle urbain du territoire (Nogent-le-Rotrou), ce qui signifie également que le vieillissement de la population n'est pas l'apanage des villages.

Les apports migratoires ne permettent pas de compenser les effets du solde naturel négatif et l'absence de renouvellement générationnel. L'arrivée de



retraités de l'extérieur, et notamment de l'Île de France tend à amplifier le phénomène.

Une étude de l'INSEE à l'échelle du PNR du Perche en 2014 indiquait que les **retraités** du Parc vivent majoritairement dans une commune rurale bien qu'ils vivent plus fréquemment en ville (37,8 %) que les autres résidents du Parc (31,9 %). Une minorité (5,8 %) est hébergée dans des services de moyen ou long séjour, neuf sur dix ont plus de 75 ans.

**Ces tendances démographiques interrogent sur l'offre de services existante ou à développer sur le territoire pour anticiper sur de besoins nouveaux ou à créer à destination des plus jeunes et des jeunes ménages notamment.**

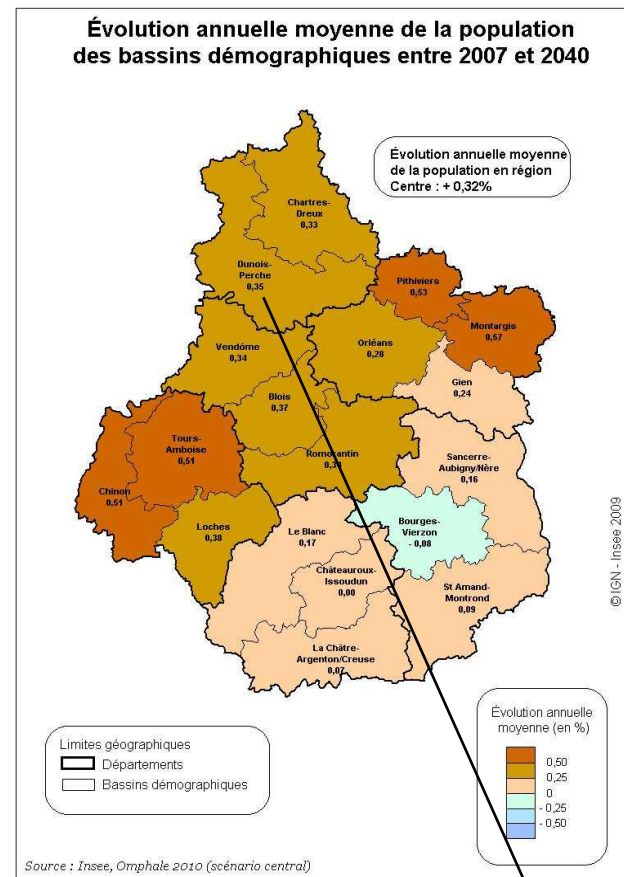
### 3.3. TENDANCES DEMOGRAPHIQUES A L'HORIZON 2040

Les projections démographiques de l'Insee à partir de l'outil méthodologique « Omphale » permettent de projeter notamment le nombre d'habitants à partir de scénario « central ».

A l'échelle de la Région Centre-Val de Loire, des bassins démographiques ont été définis. Le Perche d'Eure-et-Loir appartient au secteur « Dunois-Perche ».

Cette projection démographique permet de structurer le projet à partir d'une hypothèse d'évolution démographique annuelle moyenne de la population de +0.35% par an d'ici 2040.

Cette hypothèse permet d'envisager l'accueil de près de 4 000 habitants et un scénario de développement moyen atteignant une population équivalente à 46 225 habitants à horizon 2040.



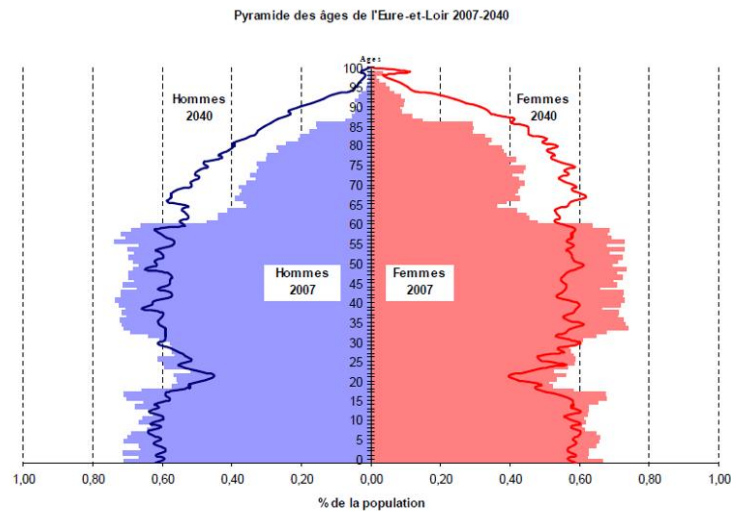
	Population 2013	Omphale 2040 : +0,35%/an	nb hab supplémentaires / an	nb hab supp d'ici 2040	nb habitants en 2040
Communauté de communes des Forêts du Perche	7 982	8 736	28	754	8 736
Communauté de communes Terres de Perche	14 973	16 388	52	1 415	16 388
Communauté de communes du Perche	19 279	21 101	67	1 822	21 101
<b>PETR du Perche d'Eure-et-Loir</b>	<b>42 234</b>	<b>46 225</b>	<b>148</b>	<b>3 991</b>	<b>46 225</b>

Cette méthodologie permet également de visualiser l'évolution de la structure de la population au sein du département de l'Eure-et-Loir avec une part des personnes âgées de plus de 60 ans qui est continue à augmenter (31.1%, soit 10 points de plus qu'en 2007). A l'inverse, on observe une régression des moins de 60 ans (68.7%, soit 10.2 points de moins).

L'âge moyen du département passe de 39.2 ans en 2007 à 43.7 ans en 2040, soit une augmentation de l'âge moyen à un rythme de +1.64 mois chaque année. Si l'on applique cette tendance à l'âge moyen du Perche d'Eure-et-Loir en 2012 (44 ans), celui-ci passerait à **47.8 ans en 2040**.

## Un vieillissement de la population inéluctable

### L'Eure-et-Loir en 2007 et 2040



Source: Insee, Omphale 2010, scénario central  
L'Insee Centre à Chartres  
INSEE

La prise en charge par la collectivité d'un nombre croissant de personnes âgées potentiellement dépendantes constitue un des défis des années à venir.

Il apparaît nécessaire d'anticiper, dès aujourd'hui, afin d'élargir et de multiplier les réponses aux besoins des personnes dépendantes : prise en charge de la perte d'autonomie, créations d'emplois de services à la personne et de services de proximité, développement des institutions sociales et médico-sociales, recherche médicale, amélioration des réseaux de transport et de tous les services facilitant au quotidien le lien social et médical.

## ENJEUX LIES A LA DEMOGRAPHIE

L'attractivité du territoire à pour accueillir des habitants :

- Appuyer la croissance démographique des pôles urbains et d'équilibres afin d'offrir des services primaires de qualité (commerces, transports, médecins, équipements, ...)

- Préserver les équilibres démographiques sur les pôles ruraux et les villages afin de permettre la pérennité des équipements et une dynamique sociale

L'accueil de jeunes ménages pour rétablir un équilibre démographique

- Le maintien et le développement de l'offre de services aux familles (enfance et parentalité, jeunesse) de façon équilibrée sur le territoire (armature urbaine, cohésion territoriale...) et d'une information claire sur l'offre de services

La prise en compte du vieillissement de la population percheronne :

- veiller au développement d'une offre de services de qualité pour les personnes âgées (et leur famille) de façon équilibrée sur le territoire (maillage, cohésion territoriale...).

- La lutte contre l'isolement et la recherche de l'épanouissement des populations âgées : accès pour tous, quel que soit le niveau de vie, aux services de base

## PARTIE 3 : HABITAT-LOGEMENT

### 1. Composition des ménages

#### 1.1. DES MENAGES DE PLUS EN PLUS PETITS

En 2013, le territoire du Perche d'Eure-et-Loir était composé de 18 662 ménages. Ces derniers ont progressé de +0.7% entre 2008 et 2013, soit un gain moyen de **+25 nouveaux ménages par an depuis 2008**, alors que sur la même période, la population diminue (- 0.7 %) et induit une diminution progressive de la taille des ménages.

A l'échelle infra-territoriale, l'évolution est négative pour la Communauté de commune du Perche : -1,3% en 5 ans, soit 119 ménages en moins. A l'inverse, la tendance est positive pour les deux autres communautés de communes au centre et au nord : respectivement + 3.3% et + 1.3%.

L'évolution du nombre de ménages reflète les tendances démographiques observées avec une dynamique moins forte que les tendances départementales, voire nationales, qui sont plutôt de l'ordre d'une croissance moyenne de +4% entre 2008 et 2013.

#### EVOLUTION DU NOMBRE DE MENAGES PAR INTERCOMMUNALITE ENTRE 2008 et 2013, INSEE (RP2013)

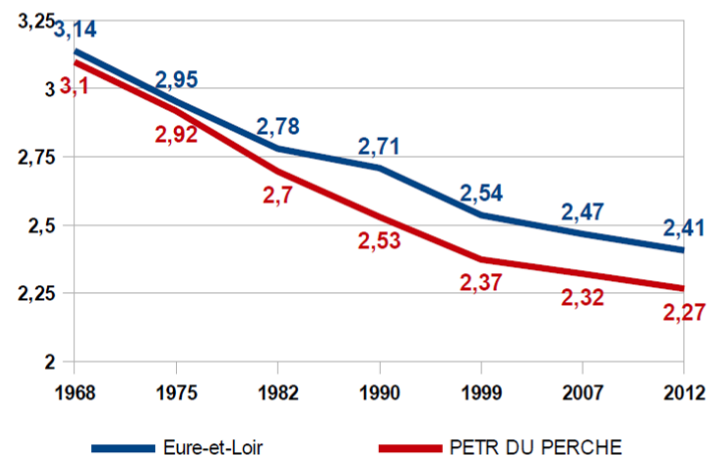
Collectivité	Ménages 2008	Ménages 2013	Evolution 2008-2013	Evolution moyenne par an	Variation Totale 2008-2013
Communauté de communes des Forêts du Perche	3378	3422	44,00	8,80	+ 1,3%
Communauté de communes Terres de Perche	6237	6439	202,72	40,54	+ 3,3%
Communauté de communes du Perche	8920	8800	-119,42	-23,88	- 1,3%
PETR du Perche Eurélien	18 535	18 662	127,30	25,46	+ 0,7%
Département d'Eure-et-Loir	173 074	180 350	7275,49	1455,10	+ 4,2%
Région Centre	1 097 286	1 134 406	37120,20	7424,04	+ 3,4%
France métropolitaine	26 487 265	27 667 656	1180391,14	236078,23	+ 4,5%

**La taille moyenne des ménages en 2013 est de 2.19 personnes.** Conformément à la tendance nationale elle est en diminution constante : -1.1% depuis 2008 à

l'échelle du PETR ; -1.8% à l'échelle de la France métropolitaine. Elle est sensiblement plus importante à l'échelle de la Communauté de communes Terres de Perche : 2.27 personnes par ménages ; et est plus faible dans la CC du Perche : 2.12.

Cette tendance marque l'évolution de la structure familiale liée notamment au vieillissement de la population et aux phénomènes de décohabitation.

Taille des ménages



Eléments de diagnostic – INSEE - DDT28.

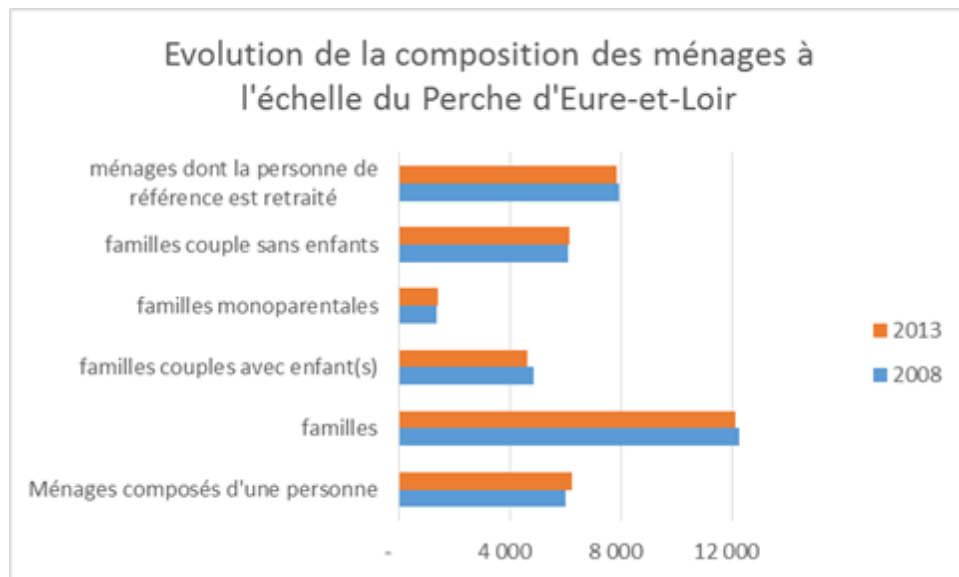
Depuis 1968, la taille des ménages du Perche eurélien n'a cessé de diminuer pour passer de 3,1 en 1968 à 2,19 en 2013. La diminution de la taille moyenne des ménages était importante jusqu'en 1999. Depuis, cette tendance baissière est moins affirmée. Ce ralentissement apparaît plus marqué qu'au niveau départemental et l'écart de la taille moyenne des ménages entre le territoire du SCOT et le département tend à se réduire.

**La poursuite des tendances identique à la période de 2008 à 2013 entrainerait une taille des ménages de l'ordre de 2,082 à horizon 2040** alors que la transposition de la variation annuelle entre 1968 et 2013 tendrait vers 1,64

personne par ménage. Le premier scénario semble le plus réaliste au regard de tendances démographiques récentes (vieillesse et solde migratoire positif).

## 1.2. UN PROFIL FAMILIAL DE MOINS EN MOINS AFFIRME

### EVOLUTION DE LA COMPOSITION DES MENAGES ENTRE 2008 et 2013, INSEE



Entre 2008 et 2013, les familles composées de couples avec enfants ont diminué de 4.7% à l'échelle du Perche d'Eure-et-Loir. Elles représentent un quart des ménages du territoire en 2013 (24.6%), soit moins que la moyenne nationale (26.9%) et départementale (30.2%). C'est également dans le sud du territoire que la proportion de familles avec enfants est la moins élevée : 21.8% des ménages à l'échelle de la Communauté de communes du Perche.

La répartition de ces familles est cependant plus nuancée. Elles sont à la fois installées dans les pôles urbains du territoire et leurs périphéries immédiates

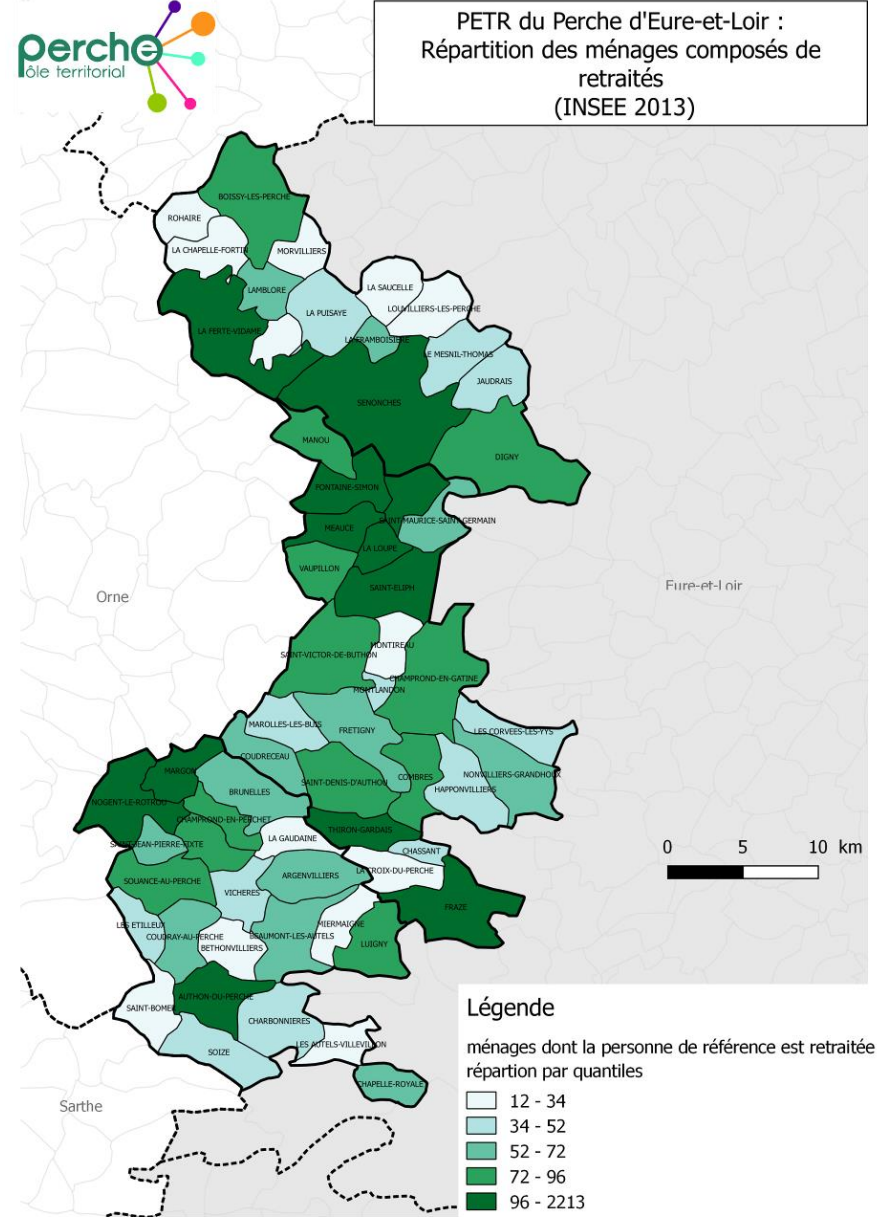
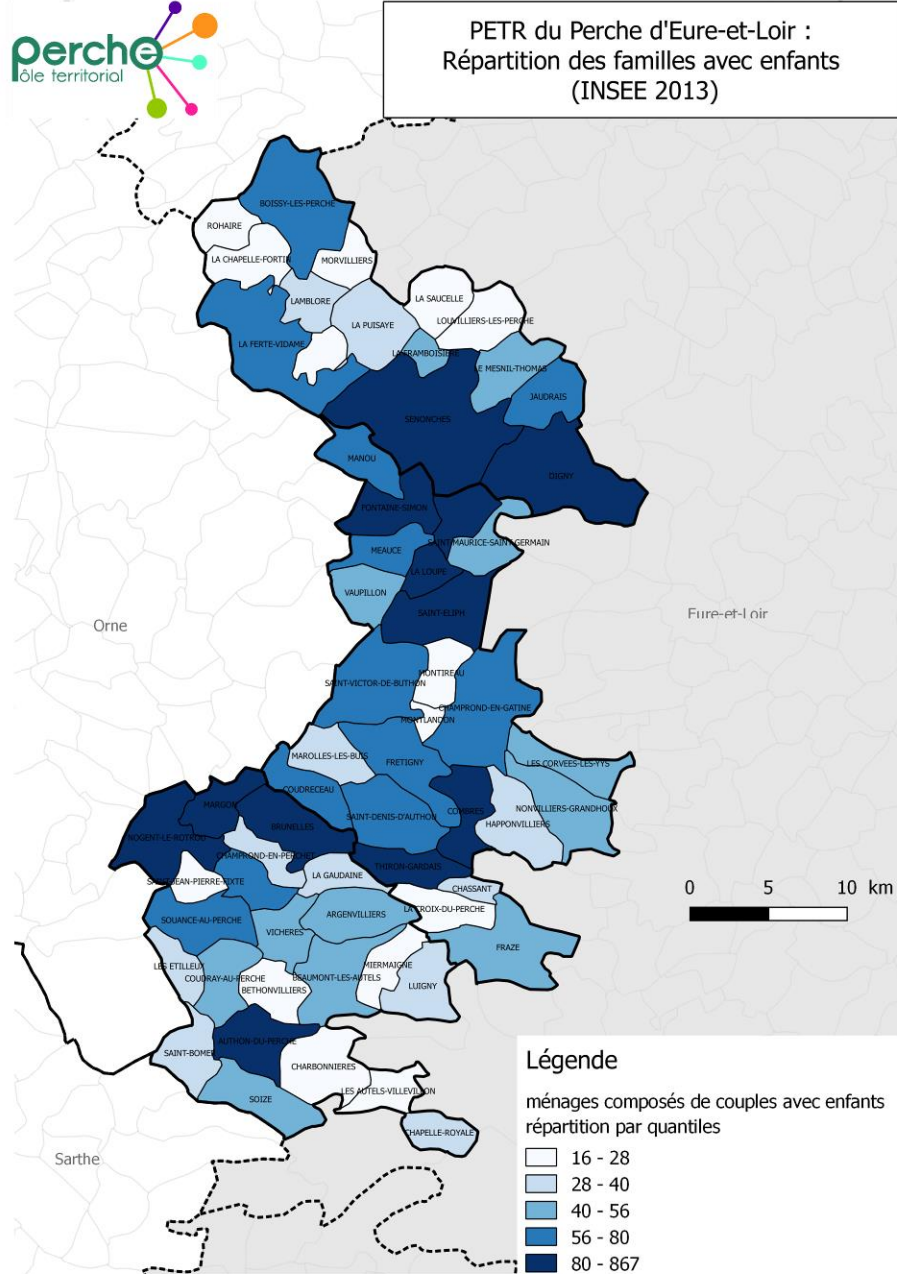
(Margon, Brunelles, Combres, Saint-Eliph, Fontaine-Simon, Digny, Belhomert-Guéhouville).

Une des principales raisons de l'évolution de la taille des ménages est liée au vieillissement de la population. **En 2013, les ménages composés de retraités représentait 42% des ménages du territoire**, soit près de 10 points de plus que la moyenne nationale (33.1%). À l'horizon 2040, en prolongeant les tendances passées, la population pourrait vieillir plus fortement. En dépit des progrès de l'espérance de vie, les risques de veuvage et de dépendance augmenteront. L'offre de logements, d'équipements et de services à la personne devra s'adapter à cette évolution du profil des ménages.

La généralisation de nouveaux comportements de cohabitation influe également sur l'évolution de la taille des ménages. De plus en plus de personnes vivent seules, et pas seulement les plus âgées.

6 225 ménages sont composés d'une seule personne en 2013. Ils progressent de +4% depuis 2008, et représentent un tiers des ménages du territoire (33.4%). Cette proportion est plus forte à l'échelle de la CC du Perche : 35%, ainsi qu'à l'échelle nationale (34.8%).

Avec l'augmentation des divorces, le nombre de familles monoparentales progresse également. En 2013, elles représentaient 7.5% des ménages du Perche eurélien. Bien qu'en progressions constante (+4.9% par rapport à 2008), cette proportion demeure toutefois moins importante qu'à l'échelle nationale (9.1%).



### 1.3. D'IMPORTANTES ECARTS DE REVENUS

En 2012, le nombre de ménages fiscaux est de 18 118 pour 18 737 ménages au total.

**Le territoire offre un profil social très contrasté, notamment avec des revenus très différents d'une commune à l'autre.**

La moyenne des revenus médians des ménages du Perche eurélien est de 19 652 €, soit légèrement moins que la moyenne régionale (19 776€) en 2012. Elle reste toutefois nettement supérieure à la moyenne du Perche ornais voisin (17 431€ en 2010).

L'amplitude des revenus fiscaux médians varie de 16 500 € à La Loupe à 22 219 € à Saint-Jean-Pierre-Fixte.

Les revenus fiscaux sont plus élevés en périphérie de Nogent-le-Rotrou et à la lisière Nord-Est du territoire, au contact avec les territoires sous l'influence des agglomérations drouaises et chartraines, voire de l'Île de France.

Les revenus médians du Perche d'Eure-et-Loir sont plus faibles -6.4% qu'au niveau départemental, mais les écarts de revenus sont moins importants.

L'écart est plus important sur les CC Terres de Perche (-8%) et Forêts du Perche (-6,7%), il est moindre pour la CC du Perche (-5,2 %). **En conséquence, la part des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds HLM est plus élevée sur le territoire du SCOT** : 61 % des ménages ont des revenus inférieurs à 100% des plafonds HLM (contre 53% à l'échelle départementale).

On note en revanche un rapport interdécile plus faible (2,93 contre 3,07 pour le département). Cette différence s'explique par le niveau du 9ème décile nettement plus faible dans le Perche (2 688€ de moins que le département).

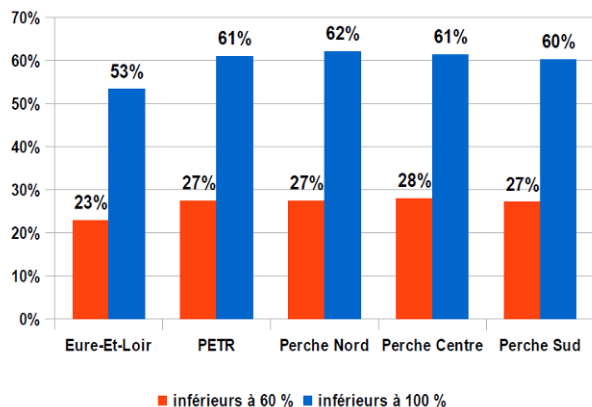
**Une surreprésentation des jeunes parmi les ménages pauvres est également constatée dans la CC du Perche.**

La part des ménages pauvres<sup>4</sup> est supérieure au taux départemental dans toutes les catégories d'âge, excepté pour les 60 - 74 ans. 6,2 % des ménages pauvres de la CC du Perche concernent des personnes de moins de 25 ans (contre 3,1 % pour les Forêts du Perche et 4,4 % pour Terres de Perche).

**A l'inverse, les personnes âgées sont plus vulnérables dans la CC des Forêts du Perche.** En effet, 48,7 % des ménages pauvres concernent des personnes de plus de 65 ans (contre 47,8 % pour Terres de Perche et 46,5 % pour la CC du Perche).

A l'aune de ces observations, la prise en compte du potentiel fiscal des ménages apparaît comme une variable incontournable dans la définition des politiques publiques territorialisées.

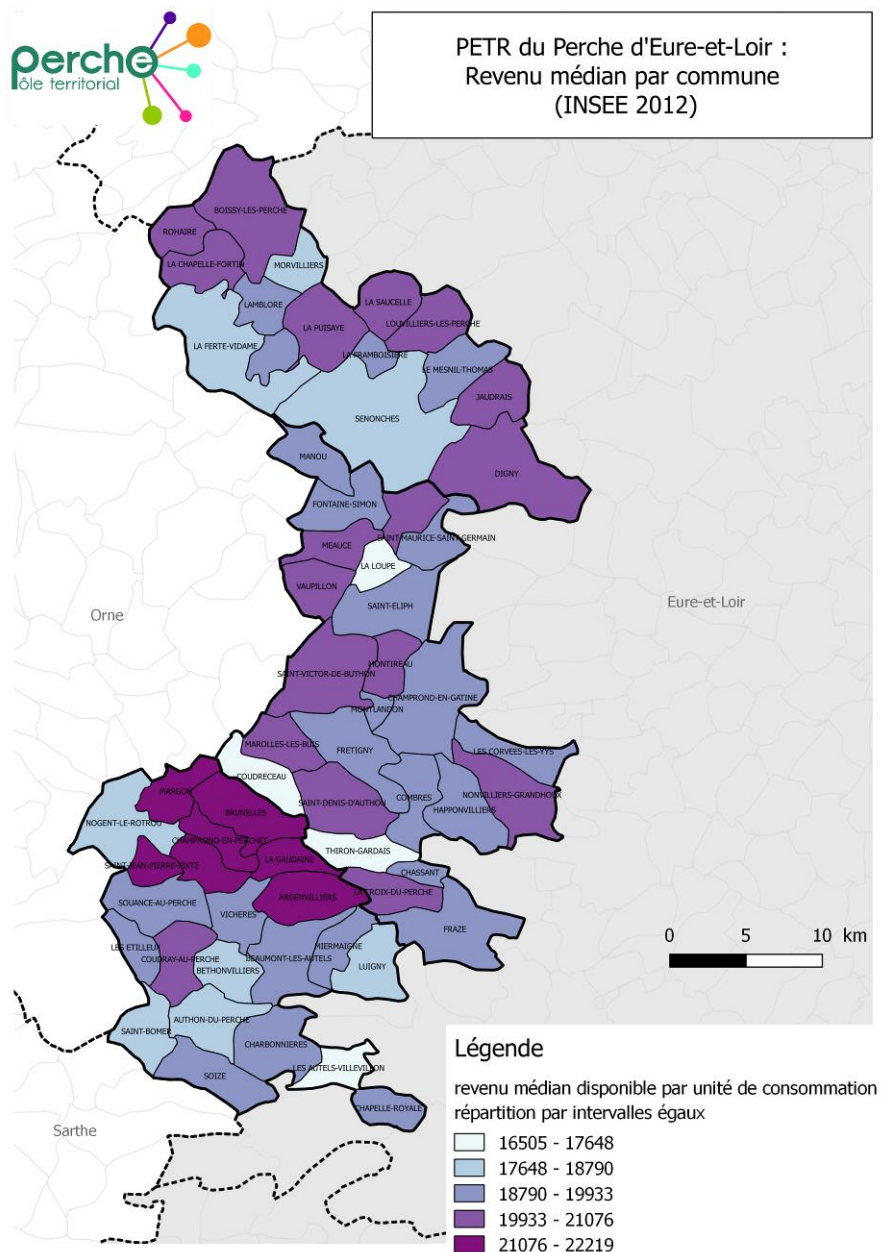
**Part des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds HLM**



*Perche Nord = CC des Forêts du Perche*  
*Perche Centre = CC Terres de Perche*  
*Perche Sud = CC du Perche*

Source : *Eléments de diagnostic SCOT du Perche – DDT28 – septembre 2016*

<sup>4</sup> Ménage pauvre : Un individu (ou un ménage) est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. Le seuil de pauvreté, qui correspond à 60 % du niveau de vie médian de la population, s'établit à 987 euros mensuels en 2012.



#### 1.4. LA VULNERABILITE ENERGETIQUE DES MENAGES

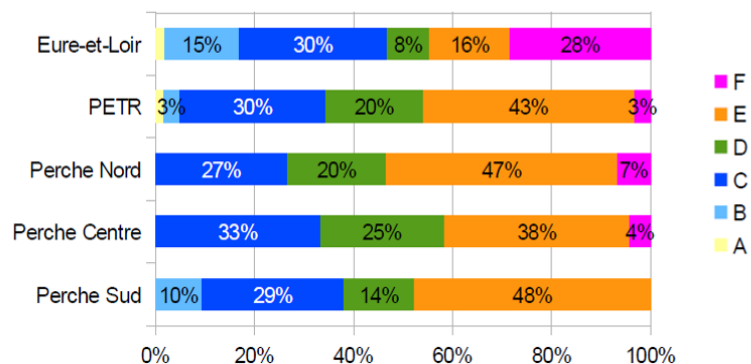
Dans une étude de 2013, l'INSEE, la Dreal centre-Val-de-Loire et le CEREMA ont établi une classification des communes de la région selon le degré de vulnérabilité énergétique de leur population. L'étude inclut à la fois la vulnérabilité liée au logement (coût du chauffage) et celle liée aux déplacements (carburant).

Les communes du PETR présentent une forte proportion de ménages vulnérables puisque **43 % des communes sont classées dans la typologie des « ménages cumulant tous les facteurs de vulnérabilité énergétique »** (classe E<sup>5</sup>) contre seulement 16 % à l'échelle départementale. 40 % des communes du département, présentant ce profil, sont d'ailleurs situées dans le PETR du Perche.

Bien que les Communautés de communes composant le PETR soient concernées, on observe néanmoins une surreprésentation des ménages vulnérables dans la CC des Forêts du Perche et dans la CC du Perche. Les communes rurales aux franges sud, est et nord du périmètre de SCOT sont particulièrement concernées. Il s'agit essentiellement des communes rurales.

<sup>5</sup> La classe E additionne les facteurs de fragilité : une part importante de ménage à bas revenus et de fortes dépenses énergétiques (chauffage des logements, déplacements domicile-travail et accès aux commerces et services). « Ces territoires sont vulnérables dans la mesure où les contraintes sur les dépenses énergétiques sont élevées et que les ménages n'ont pas forcément les moyens financiers d'y faire face ».

### Répartition des communes par typologie



Source : Eléments de diagnostic SCOT du Perche – DDT28 – septembre 2016

**Perche Nord = CC des Forêts du Perche**

**Perche Centre = CC Terres de Perche**

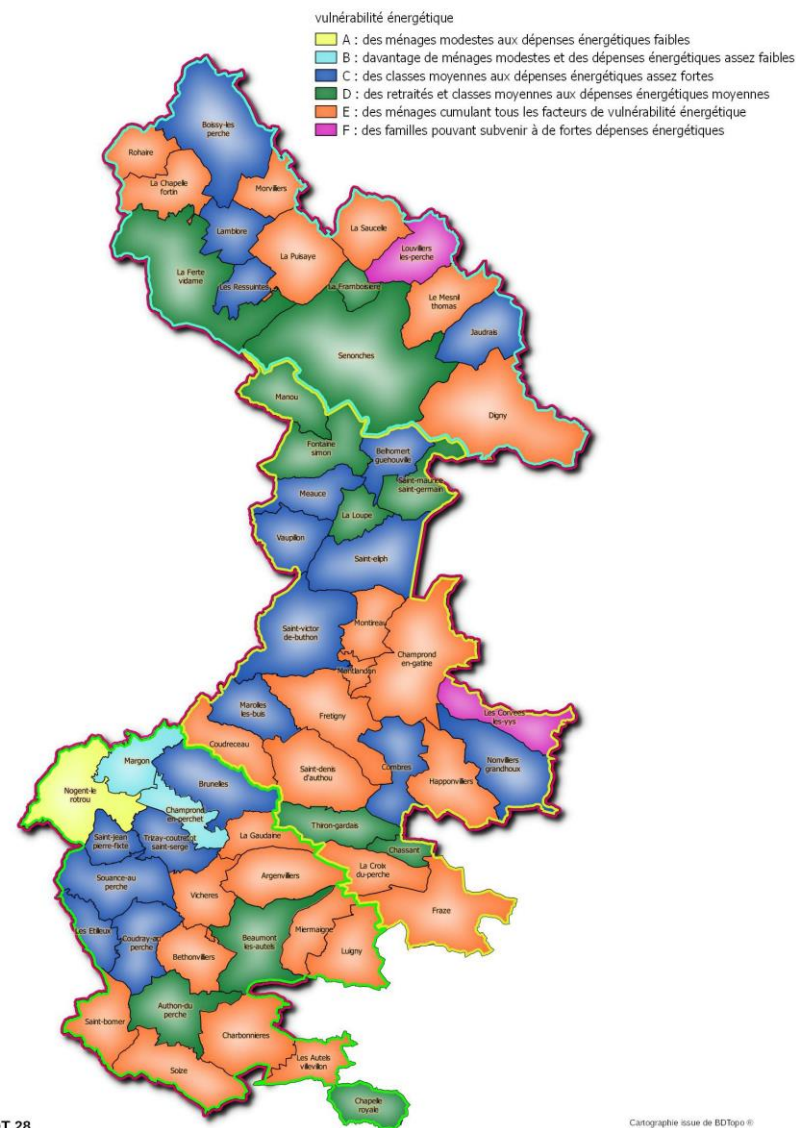
**Perche Sud = CC du Perche**

A ces ménages, il convient d'ajouter également ceux appartenant aux « classes moyennes aux dépenses énergétiques fortes » (classe C) qui représentent 30 % des communes.

A l'inverse, par rapport à l'Eure-et-Loir, on note la très faible proportion de « familles pouvant subvenir à de fortes dépenses énergétiques » (classe F). Seules deux communes sont concernées : Les Corvées-les-Yys et Louvilliers-lès-Perche.

### Vulnérabilité énergétique des ménages sur le PETR

Date de réalisation de la carte : 09 août 2016





## 2. L'offre de logements

### 2.1. REPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS

- Une part importante de résidences secondaires

Tableau comparatif entre le Pôle territorial du Perche et le département d'Eure-et-Loir, INSEE

	Perche d'Eure-et-Loir				Département d'Eure-et-Loir			
	1999		2013		1999		2013	
Ensemble	22 028	100%	23 951	100%	186 036	100%	209 485	100%
Rés. principales	16 995	77%	18 708	78%	157 614	85%	180 576	86%
Rés. secondaires	3 634	17%	3 081	13%	16 971	9%	12 779	6%
Log. vacants	1 399	6%	2 162	9%	11 451	6%	16 130	8%
Maisons	17 989	82%	19 817	83%	135 456	73%	155 228	74%
Appartements	3 534	16%	3 984	16%	46 577	25%	53 000	25%

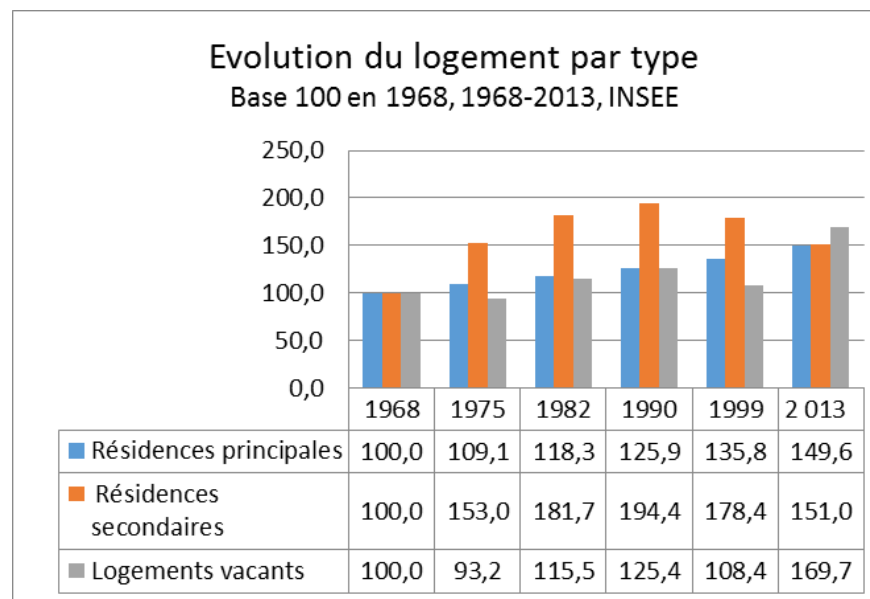
Source : Etude du Foncier du Perche d'Eure-et-Loir – ESO – Université du Maine – Mai 2017

Entre 1999 et 2013, le nombre de logements du Pôle territorial du Perche est passé de 22 028 à 23 951, soit un taux d'évolution de 8,7 %. Sur la même période, la population n'augmente que de +2%.

A l'échelle des communautés de communes, la réparation des logements est logiquement proportionnelle à celle des habitants. La CdC des Forêts du Perche compte 4 617 logements, la CdC des Terres de Perche 8 497 logements et la CdC du Perche 10 837.

En 2013, les **résidences principales** occupent 78 % du parc de logements du Pôle territorial du Perche, cette part est inférieure de 8 points à celle du département.

Le taux d'évolution des résidences principales sur le territoire a été de 10 % entre 1999 et 2013.

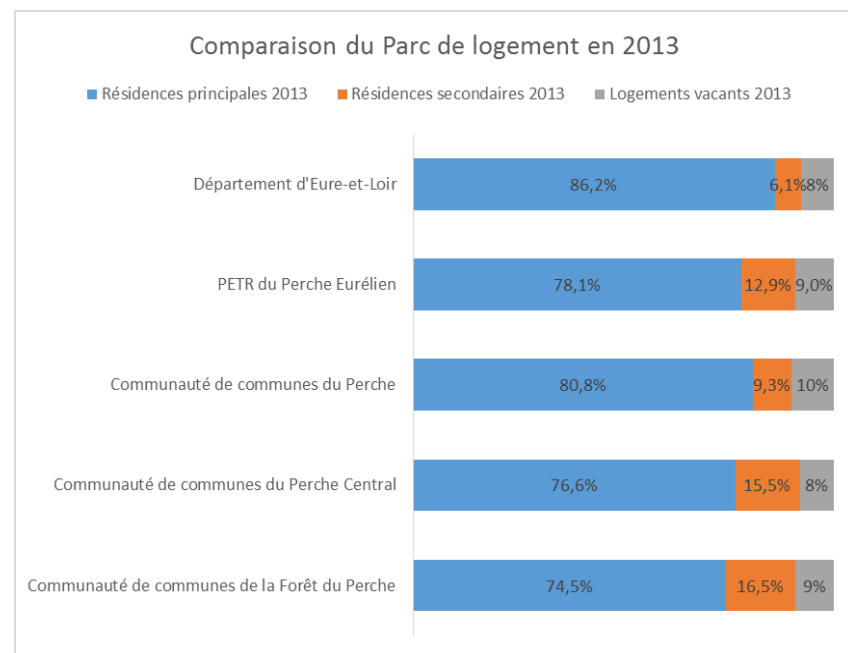


Concernant la part des **résidences secondaires**, elle représente 13 % du parc de logement contre 6 % pour l'Eure-et-Loir. **Le Perche ornais voisin affiche un taux bien plus élevé de 19%. A l'inverse, les Pays Dunois ou de la Haute Sarthe ont un taux de l'ordre de 8%. Sur l'ensemble des territoires, la tendance est à la diminution constante depuis 1999.** Entre 1999 et 2013, le Perche d'Eure-et-Loir a perdu 553 résidences secondaires, soit une baisse de -3.6%, correspondant à la moyenne des territoires ruraux de comparaison.

La diminution s'explique en partie par le fait que les propriétaires, vieillissants et arrivants en fin d'activité professionnelle, décident de s'installer durablement dans le Perche eurélien. Ce phénomène accentue également, le vieillissement de la population déjà marqué sur le territoire.

Par ailleurs, il est possible d'expliquer la diminution des résidences secondaires par le contexte économique difficile de ces dernières années, mais aussi par la transformation des pratiques. En effet, la démocratisation des gîtes et des locations immobilières de particulier à particulier, via internet notamment, vient concurrencer fortement le marché des résidences secondaires.

On retiendra également la part plus élevée des résidences secondaires sur les CdC des Forêts du Perche (17 %) et des Terres de Perche (16 %). Au niveau de la CC du Perche, la part est plus faible, en raison notamment de la proportion plus importante d'appartements à Nogent-le-Rotrou, peu caractéristiques des résidences secondaires.



Depuis 1999, le territoire connaît une hausse du nombre et de la part des **logements vacants**. Entre 1999 et 2013, le Pôle territorial du Perche enregistre 762 logements vacants supplémentaires soit un taux d'évolution de 54 %. Par ailleurs, la part des logements vacants en 2013 est proche entre le Pôle et le département, respectivement de 9 % et 8 %. A l'échelle infra-territoriale, la CdC du Perche connaît le taux de logements vacants le plus élevé du Pôle territorial avec 10 %.

Le chapitre 2.2 à suivre développe le sujet du logement vacant.

- **Une grande majorité de maisons**

La seconde partie du tableau présenté dans le paragraphe précédent, permet de constater, que le nombre de maisons et d'appartements augmente, mais que leur part stagne depuis 1999 aussi bien à l'échelle du Pôle territorial que de l'Eure-et-Loir.

En 2013, la part des maisons sur le Pôle est de 83 % contre 74 % pour le département, par conséquent, la part des appartements est de 16 % sur le Pôle contre 25 % pour le département.

La CC du Perche se distingue du reste du Pôle territorial en raison de l'offre de logements de Nogent-le-Rotrou aux caractéristiques plus urbaines. La part des appartements y est plus importante. Ils représentent 25% des logements de la Communauté de communes. Leur nombre a diminué depuis 2008 (-5%), en raison de la restructuration du parc de logements et notamment du parc locatif social.

Ce constat permet de souligner la principale caractéristique de l'Habitat du Perche qui est la forte dispersion des constructions et le nombre important de maisons. Beaucoup d'entre elles correspondent à des maisons de pays.

Cet **habitat fortement dispersé** constitué de nombreux hameaux ou écarts, d'exploitations agricoles en activité ou transformées en maison d'habitation, des manoirs isolés avec la présence de pôles et de bourgs plus denses qui viennent structurer l'organisation du bâti.

Cette spécificité est à prendre en compte dans le projet de développement du territoire.

## 2.2. LA PROBLEMATIQUE DES LOGEMENTS VACANTS<sup>6</sup>

**Alors qu'un taux de logements vacants jugé normal se situe aux alentours de 6 % en France métropolitaine, l'Eure-et-Loir et le Pôle territorial connaissent tous deux des chiffres plus élevés, respectivement de 8 % et 9 % en 2013, à l'image de la plupart des territoires ruraux (Perche ornais : 9.4%, Dunois : 9.8%, Haute Sarthe : 10%).**

Ce constat pose le problème de l'adéquation entre le parc de logements existants et la demande sur le territoire. Il faut également noter que ces taux sont en constante évolution depuis 1999. De manière générale, les pôles du



territoire ont des taux plus élevés de vacance. En 2013, Nogent-le-Rotrou possède un taux de 12,2 %, La Loupe 11,2 % et La Ferté-Vidame de 12,5 %.

Logements vacants à Marolles-les-Buis

Source : ESO, 2016

<sup>6</sup> D'après l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant :

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

Certaines communes rurales présentent également une vacance importante en 2013 autour de 12%, comme Saint-Bomer, Saint-Victor de Buthon ou Les Corvées les Yys.

Il peut s'agir de logements abandonnés suite au décès de leurs occupants ou à leur départ en maison de retraite ; les nouveaux arrivants préférant s'installer dans des logements neufs.

Concernant la durée de vacance des logements, les statistiques FILOCOM de 2013 indiquent que les logements restent vacants moins de 2 ans pour presque la moitié. Cependant, **près de 20 % des logements vacants du parc privé du Perche d'Eure-et-Loir le restent plus de 9 ans.** Ce constat s'accompagne du problème de la vétusté des logements qui restent inoccupés plusieurs années.

Le Pôle territorial du Perche fait également face à une problématique préoccupante et remarquable sur l'ensemble du territoire français. Il s'agit de **la vacance des logements situés en R+1, R+2 des commerces/ services de centre-bourg.** L'INSEE, dans ses statistiques, ne prend pas en compte ce phénomène pourtant de plus en plus répandu dans les centres-bourgs et centres villes français.



Logement inoccupé en R+1, Nogent-le-Rotrou

Source : ESO, 2017

Les services urbanismes de Nogent-le-Rotrou, La Loupe et Senonches soulignent ce phénomène, difficilement quantifiable. Ces logements étaient initialement occupés par les commerçants qui tenaient leur boutique au rez-de-chaussée. La réalité d'aujourd'hui est tout autre, les commerçants n'habitent généralement plus sur leur lieu de travail pour différentes raisons :

- la transformation des activités commerciales de centre-bourg, qui, aujourd'hui, sont davantage des services bancaires ou d'assurances et moins de petits commerces familiaux.
- le changement de profil des commerçants, qui, souvent étaient des couples gérants ensembles leur boutique. Aujourd'hui, ce constat est de moins en moins vrai, les couples travaillant sur des lieux différents.



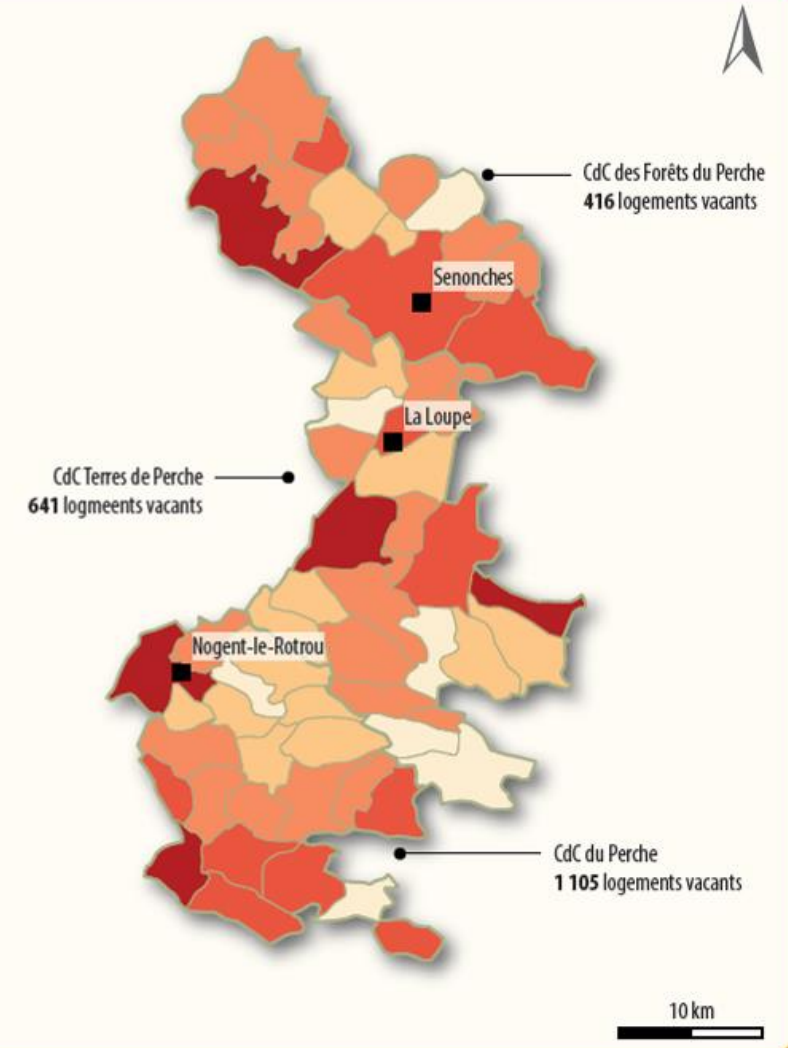
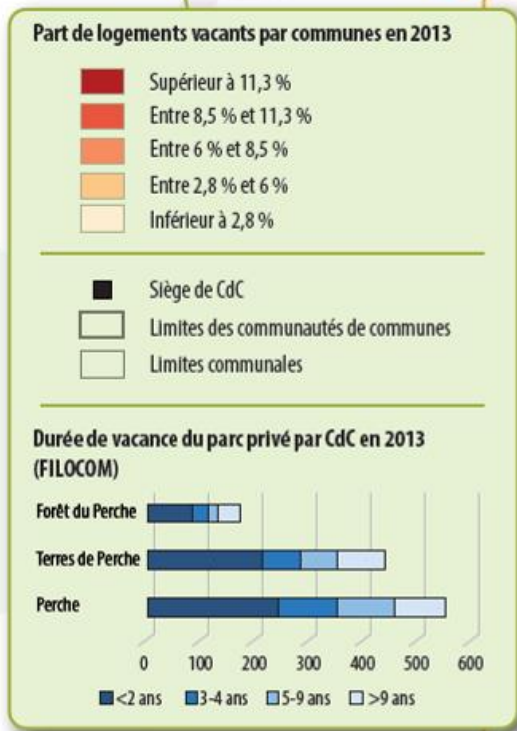
*Local vacant et logement inoccupé en R+1, La Loupe*

Source : ESO, 2017

Ainsi, les logements situés dans les étages supérieurs font aujourd'hui partie du bail de location du local faute d'accès séparés avec la boutique. Désormais, ces logements servent au mieux de réserve pour les boutiques du rez-de-chaussée, au pire ils sont inoccupés et très peu entretenus. Dans ce deuxième cas, la problématique de la vétusté du bien immobilier se pose. Dans certains cas, l'entièreté du bâtiment est inoccupée, que ce soit le local commercial ou les logements.

**Situés en centre-bourg, ces logements constituent une réserve immobilière non négligeable qui pourrait, en étant réhabilitée, redynamiser ces cœurs de ville/village.**

# Logements vacants du Perche d'Eure-et-Loir en 2013



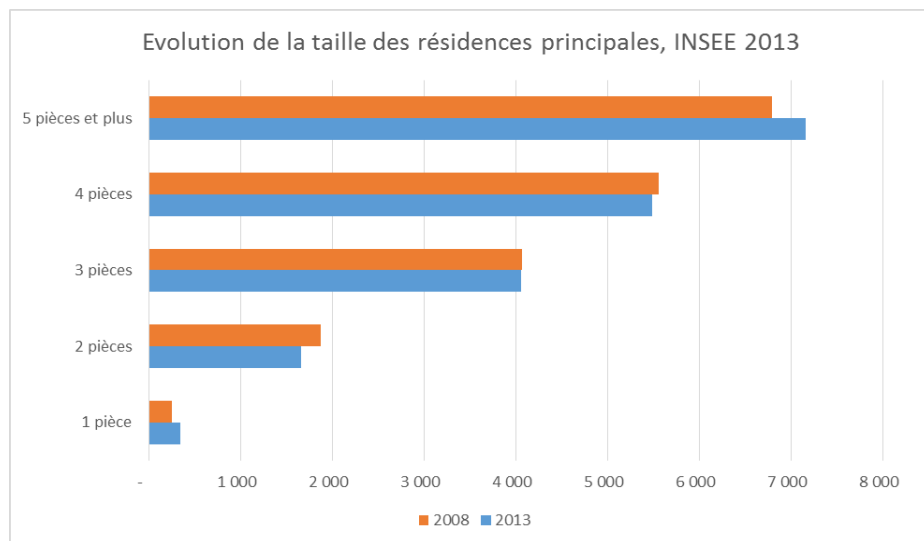
**Perche  
d'Eure-et-Loir  
2 162**

### 2.3. TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES

- **Taille des logements**

**La taille moyenne des logements en 2013 à l'échelle du Perche eurélien est de 3.93 pièces.** Elle est proche de la moyenne départementale (3.95). Cependant, elle a tendance à progresser, puisqu'elle était de 3.90 pièces en 2008.

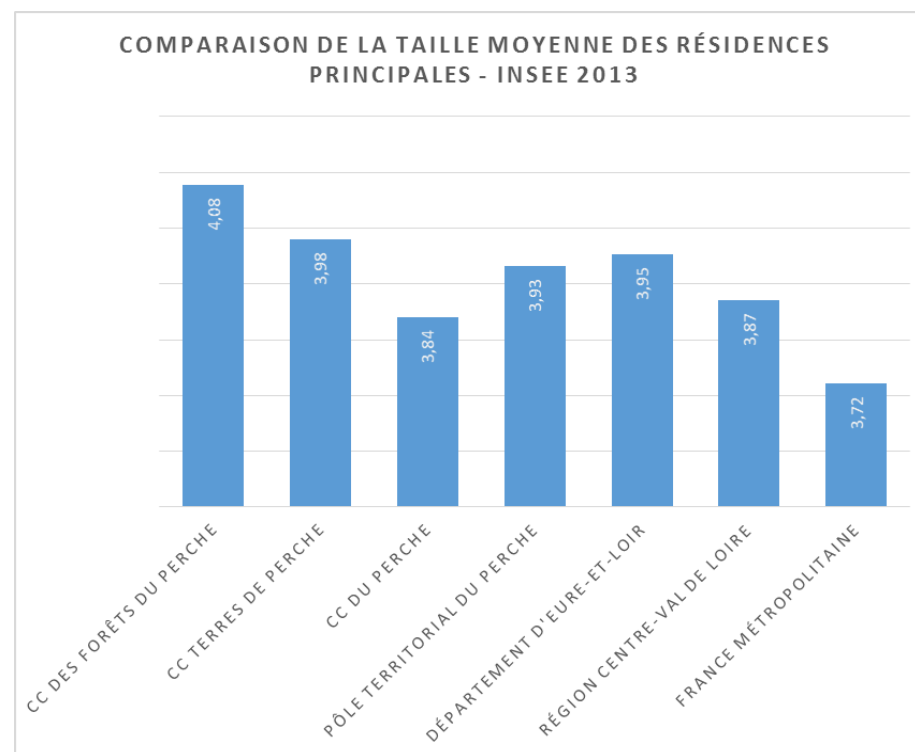
Alors que la taille moyenne des ménages est en diminution constante, les grands logements de 4 – 5 pièces et plus, sont les plus nombreux : ils représentent 68% des résidences principales. **Ce sont les logements de 5 pièces et plus qui ont également le plus progressé** entre 2008 et 2013 (+5.5%), notamment au sein de la CC Terres de Perche (+11.8%).



Les logements de 1 ou 2 pièces sont moins fréquents qu'au niveau départemental, particulièrement au sein des CC des Forêts du Perche et Terres de Perche. On note à l'inverse une surreprésentation des logements de taille « moyenne » (3 à 4 pièces).

Globalement, **la taille des logements semble inadaptée à la taille des ménages.** En effet, la moitié des logements ont 3-4 pièces, pour des ménages d'un peu plus de 2 personnes. De plus, un tiers de la population du PETR vit seule, alors que 89 % des logements ont plus de 3 pièces.

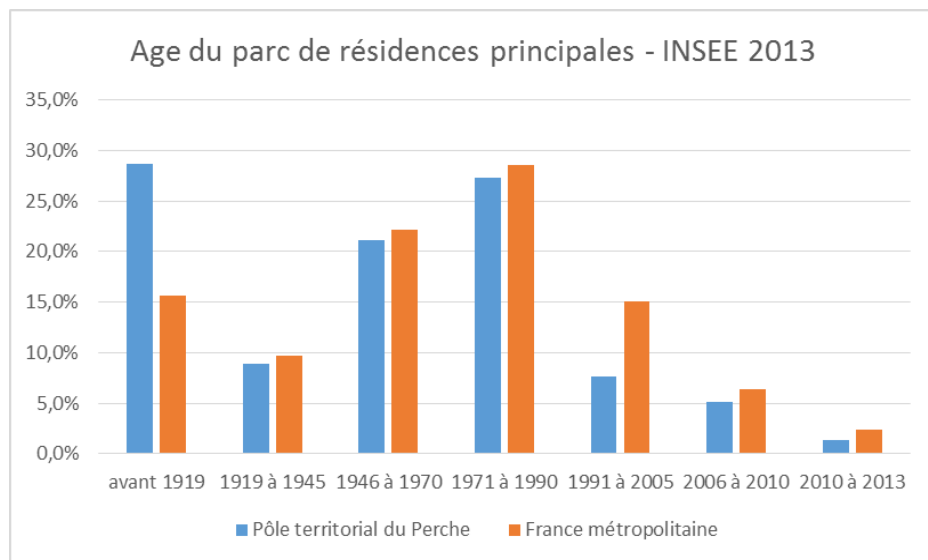
On note cependant une hétérogénéité du territoire. En effet, la CC du Perche se caractérise par davantage de petits logements (plus d'appartements), alors que les grands logements (maisons) sont majoritairement présents dans la CC des Forêts du Perche. Ce gradient est aussi constaté au niveau de la taille des ménages (de 2,19 personnes au Sud à 2,36 au Nord).



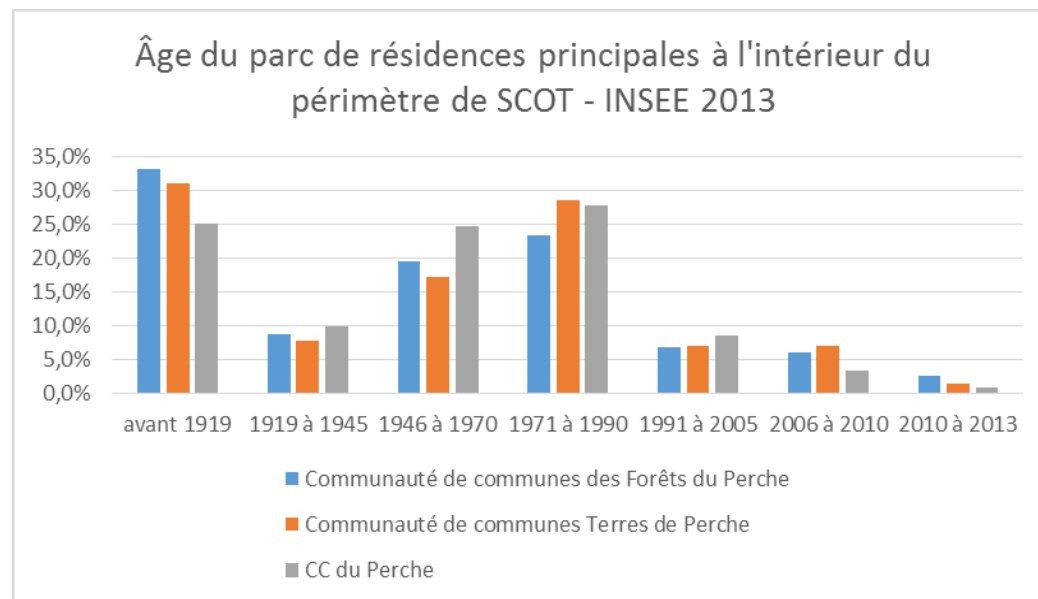
- **Un parc de logements anciens**

Le PETR du Perche se caractérise dans son ensemble par une part très importante de logements anciens. 28.7 % des résidences principales ont été construites avant 1919 contre 20.5 % en Eure-et-Loir et 15.6% en France métropolitaine. **Seuls 6,4% des logements ont moins de 10 ans.**

Près des deux tiers des logements sont antérieurs à 1971 (58.7%), c'est-à-dire construits à une période où les normes d'isolation n'existaient pas. Cet indicateur est à prendre en compte dans la perspective d'intervenir contre la précarité énergétique des ménages.



On notera également que plus d'un quart du parc de logements du territoire a été construite entre 1971 et 1990 (27.3%).



Au sein du PETR, certaines disparités sont observables à l'échelle des communautés de communes. La CC des Forêts du Perche a le parc de logements le plus anciens en proportion puisqu'un tiers des résidences principales ont été construites avant 1919. A l'inverse, la CC du Perche a un parc légèrement plus récent, avec une proportion plus forte de logements construits depuis l'après-guerre (65.1% depuis 1946).

L'ancienneté du parc marque l'importance de l'entretien et des travaux de restauration ou de réhabilitation afin d'éviter qu'il se dégrade et que cela contribue à générer de la vacance.

- **Les logements potentiellement indignes<sup>7</sup>**

L'ancienneté des logements dans le Perche eurélien s'accompagne également d'une part relativement importante d'habitat potentiellement indigne parmi les résidences principales privées.

**Le territoire du Perche, en comparaison au reste du département est fortement touché par l'habitat potentiellement indigne.**

D'après l'étude sur l'habitat réalisée en 2014 avec le PNR du Perche, la totalité représentait 1 670 logements à l'échelle du Pays en 2011, dont plus de la moitié sont occupés par des propriétaires occupants. Une majorité d'entre eux sont des personnes âgées.

Il est important de noter que ce sont des logements potentiellement indignes et qu'ils nécessitent une analyse plus fine afin de mettre en avant des ménages à aider.

D'après les informations plus récentes transmises par la DDT d'Eure-et-Loir, en 2013 ces logements sont davantage situés dans la **CC Terres de Perche avec environ 9% des résidences principales privées** concernées (La Loupe et Saint-Victor-de-Buthon notamment) **et la partie Est de la CC du Perche** (Luigny ou Frazé). Les autres communautés de communes sont également concernées à hauteur de 6.7% pour la CC du Perche et de 5.7% pour la CC des Forêts du Perche, contre 4.6% à l'échelle de l'Eure-et-Loir.

**Données complémentaires PPPI ?**

- **Des logements essentiellement occupés par leurs propriétaires**

Ce constat s'observe dans les territoires ruraux de comparaison. En 2013, les résidences principales sont majoritairement occupées par leurs propriétaires (69.3 %) à l'échelle du Perche d'Eure-et-Loir, mais également du Perche Ornaïs (70.7%) ou du Pays Dunois (70.6%). Au plan national, le poids des propriétaires

<sup>7</sup> Le Parc Privé Potentiellement Indigne est un outil de pré-repérage des logements indignes qui permet à partir du foncier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne.

occupants est plus faible (57.7%). Cette proportion est en progression de +3.9% entre 2008 et 2013 dans le territoire du SCOT. C'est au sein de la CC Terres de Perche que la progression est la plus notable (+5.3%).

A l'inverse, le nombre de logements occupés par des locataires est en diminution. En 2013, 5 400 logements étaient concernés, soit 28.9% des résidences principales. Elles étaient 30.5% en 2008, soit une baisse de 4.5%.

Sur cette même période, la diminution est très forte pour la CC du Perche (-8.1%), alors qu'elle progresse légèrement dans la CC Terres de Perche (+1.4%).

- **Le parc de logements locatifs privés et publics**

D'après les données FILOCOM de 2013, **17,6 % des résidences principales occupées au sein du Pôle territorial du Perche sont des logements locatifs privés. Ce taux est supérieur de plus d'un point à celui du département.**

**Logements locatifs privés occupés par CdC en 2013, FILOCOM**

	Total résidences principales	Nombre de logements locatifs privés	Part des logements locatifs privés
Forêts du Perche	3 508	481	13,7%
Terres de Perche	6 316	1 031	16,3%
Perche	8 190	1 663	20,3%
<b>PETR</b>	<b>18 014</b>	<b>3 175</b>	<b>17,6%</b>
<b>Eure-et-Loir</b>	<b>181 832</b>	<b>30 608</b>	<b>16,80%</b>

Source : Etude du Foncier du Perche d'Eure-et-Loir – ESO – Université du Maine – Mai 2017

La communauté de communes du Perche compte 1 résidence principale sur 5 comme logements locatifs privés. Ce taux relativement élevé s'explique par le pôle Nogentais qui compte 25,2 % de logements locatifs privés et qui capitalise 76,1 % du parc privé de sa CdC.



Le taux le plus faible se situe sur la CdC des Forêts du Perche qui compte 13,7 % de logements locatifs privés. Senonches le siège de la CdC compte seulement 15,7 % de logements locatifs privés occupés en 2013 alors que La Loupe, siège des Terres de Perche, en compte 28,4 %.

Logements sociaux occupés par CdC en 2013, FILOCOM

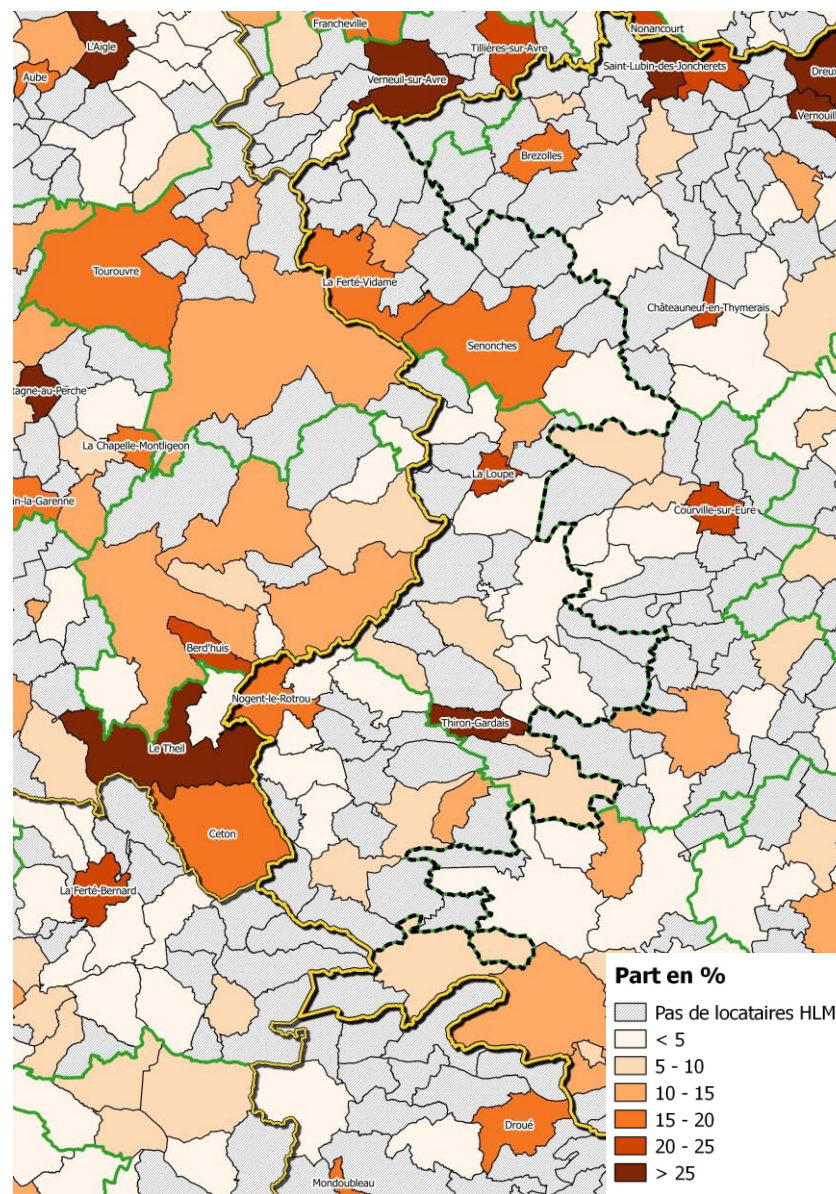
	Total résidences principales	Nombre de logements locatifs sociaux	Part des logements locatifs sociaux
Forêts du Perche	3 508	376	10,7%
Terres de Perche	6 316	660	10,4%
Perche	8 190	1 102	13,5%
<b>Total PETR</b>	<b>18 014</b>	<b>2 138</b>	<b>11,9%</b>
<b>Eure-et-Loir</b>	<b>181 832</b>	<b>28 274</b>	<b>15,5%</b>

Source : Etude du Foncier du Perche d'Eure-et-Loir – ESO – Université du Maine – Mai 2017

En 2013, le parc locatif social du PETR comprend 2 138 logements (soit 11,9 % des résidences principales). C'est au sein de la CC du Perche qu'il est le plus important avec 1 102 logements, soit plus de la moitié du parc social du Pôle territorial.

La part de logements sociaux occupés sur le Pôle territorial est inférieure à la part de logements sociaux occupés du département (15,5%). Cette tendance s'explique par le caractère rural du territoire. Effectivement, les territoires ruraux sont moins concernés d'une part, par la demande de logements sociaux et d'autre part, les communes du Pôle territorial ne sont pas concernées par les réglementations de la loi SRU en termes de quota de logements sociaux par commune.

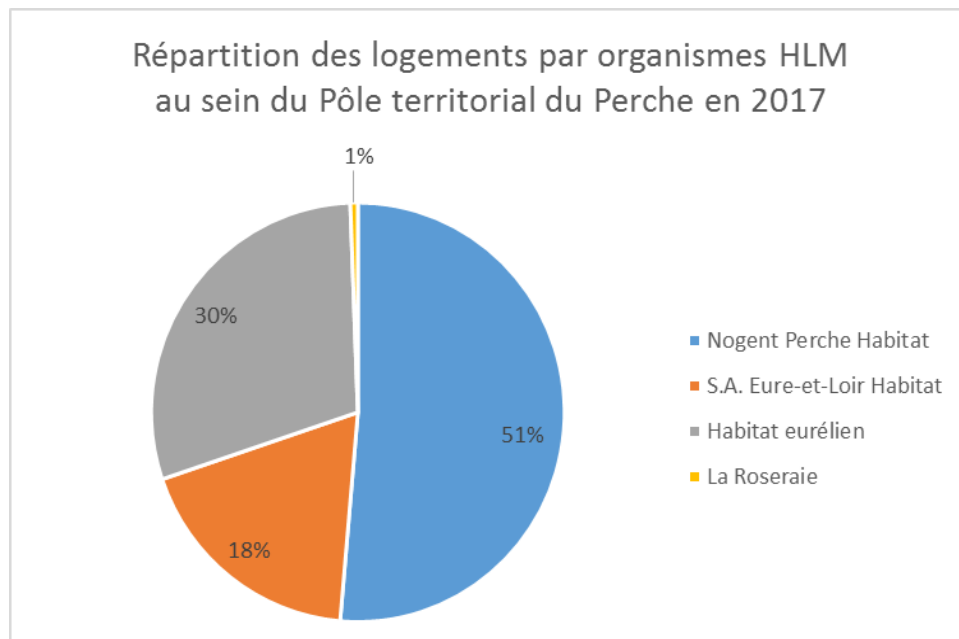
On constate que les locataires HLM sont concentrés dans les communes les plus grandes, Nogent-le-Rotrou, La Loupe, Senonches, La Ferté-Vidame et Thiron-Gardais.



Part des locataires HLM parmi l'ensemble des occupants d'un logement en 2012 (en %) – Eléments de diagnostic – DDT28 – Insee, RP 2012

La part de logements sociaux occupés sur la CdC du Perche est supérieure à celle du Pôle territorial. Cela s'explique par l'important parc social que compte Nogent-le-Rotrou. À l'inverse, les CdC des Forêts du Perche et Terres de Perche ont leur part respective inférieure à celle du Pôle territorial.

En termes de vacance, le Pôle comptabilise un taux de vacance au 1<sup>er</sup> janvier 2016 de logements sociaux de 8.6 %. Le taux est particulièrement élevé au sein de la CC du Perche (17%), par rapport à la CC Terres de Perche (5.7%) et Forêts du Perche (3.1%)<sup>8</sup>.



Source : Etude du Foncier du Perche d'Eure-et-Loir – ESO – Université du Maine – Mai 2017

Le parc locatif social du territoire est réparti entre 4 organismes HLM : trois structures intervenant à l'échelle départementale (OPH Habitat Eurelien, SA

Eure-et-Loir Habitat et SA La Roseraie) et l'Office HLM de Nogent-le-Rotrou, devenu intercommunal en 2017.

Le principal bailleur social du territoire en termes de volume de logements est **l'office H.L.M. Nogent-Perche-Habitat**. Implanté en quasi-totalité sur Nogent-le-Rotrou, il dispose de quelques logements sur la commune de Margon.

En février 2017, le parc de logements compte 1 368 logements soit 23 % de la totalité du parc de logements de la commune, taux supérieur à celui requis (20 %). Cependant, des projets de démolitions en cours font revoir à la baisse le nombre de logements habitables, soit 1 231 (21 % du parc). Il faut également noter que 74 % du parc de logements sociaux est concentré sur le quartier, type « grands ensembles », des Gauchetières.



Logements H.L.M. sur le quartier des Gauchetières, Nogent-le-Rotrou

Source : ESO, 2017

Le bailleur mène aujourd'hui une stratégie de réhabilitation de ce quartier. En effet, la vacance y est relativement forte (15 %) et l'offre de logements ne répond plus forcément à la demande : 40% des attributions sont refusées car elles correspondent à des logements collectifs et la demande porte sur des logements individuels. **Des départs vers les communes rurales voisines de l'Orne sont constatés car l'offre de logements individuels y est plus développée.**

<sup>8</sup> Occupation du parc social en 2016, USH Centre

En effet, la typologie des logements est différente selon les parties du territoire. Le parc social de la CC du Perche est composé à 89% de logements collectifs, alors que le rapport entre logements individuels et collectifs est plus équilibré dans les deux autres CC (respectivement 53 et 51% des logements collectifs pour les CC des Forêts du Perche et Terres de Perche).

Dans cette mesure, Nogent-Perche-Habitat a mis en place un programme de démolition de 208 logements collectifs, suivi d'un premier programme de construction de 13 logements individuels afin d'amorcer un **rééquilibrage de l'offre de logements collectifs et individuels**. La stratégie actuelle et pour les années à venir est de continuer cette amorce en créant des logements intermédiaires et des logements individuels.

L'office développe également l'offre de logements individuels sur les autres quartiers nogentais et notamment sur le lotissement du Verger avec 10 nouveaux logements de type intermédiaires.



Logements H.L.M., lotissement du Verger, Nogent-le-Rotrou

Source : ESO, 2017

Le marché du logement social n'est pas figé, le turn over est assuré puisque 50 % des résidents du parc nogentais sont installés depuis moins de 5 ans. A l'échelle du Perche d'Eure-et-Loir, le taux de mobilité annuel en 2015 est de l'ordre de 12% en 2015 (10.7% à l'échelle régionale).

En termes d'origine géographique, 67 % des demandeurs de logement de l'office Nogent-Perche-Habitat proviennent de Nogent-le-Rotrou, 25 % des départements limitrophes et 7 % d'Île-de-France.

En terme d'occupation du parc social à l'échelle du Perche d'Eure-et-Loir, 70% des ménages occupant les logements sociaux du territoire en 2016 sont des personnes isolées ou des familles monoparentales ; 30% des couples avec sans enfants. Pour Nogent-Perche-Habitat, 53 % des demandeurs de logements étaient des personnes seules.

Par ailleurs, près d'un tiers des occupants ont 65 ans et plus (31.8%) en 2016. Ce taux est particulièrement élevé pour la CC Terres de Perche (37%) en comparaison avec la CC des Forêts du Perche (26%) qui s'approche de la moyenne régionale (23%). Pour Nogent-Perche-Habitat, 10% des locataires ont plus de 75 ans.

**Alors que près de 61 % des ménages du Perche ont un revenu disponible inférieur au plafond HLM, on ne constate pas de tension sur le parc social** qui se caractérise au contraire par une demande relativement limitée et une vacance localisée dans les pôles principaux en raison d'une offre inadaptée portant davantage sur le petit logement individuel avec ou sans jardin. La durée moyenne d'occupation au sein d'un logement social du territoire est de 10.5 ans en 2016 et 23% ont emménagé récemment. Ces chiffres sont identiques à la moyenne régionale (USH centre 2016).



Logements sociaux, Lamblore

Source : ESO, 2017

## 2.4. LES TENDANCES DU MARCHE IMMOBILIER

Le portrait du marché du logement sur le Pôle territorial du Perche, a été réalisé dans le cadre de l'étude sur le Foncier en 2017. Plusieurs sources de données<sup>9</sup> ont été recueillies puis croisées pour pouvoir dégager des tendances précises à l'échelle du Pôle et de ses communautés de communes.

- **Les maisons**

D'après les données PERVAL, au cours de l'année 2014, 256 transactions de maisons ont été effectuées sur le territoire du Pôle territorial du Perche. Ce chiffre est à utiliser avec précautions puisque seulement 65 % du territoire de l'Eure-et-Loir est couvert par cette base de données. La base PERVAL indique qu'à l'échelle du Pôle, 22 communes sur 61 ont enregistrées cinq transactions ou plus en 2014.

Les données recueillies via le questionnaire permettent de compléter la base PERVAL. Les réponses des mairies montrent que bon nombre de petites communes du territoire ont enregistré 1 à 10 transactions de logements entre 2014 et 2016. **Le marché immobilier n'est donc pas totalement figé sur les petites communes** comme pourrait le laisser penser la base PERVAL.

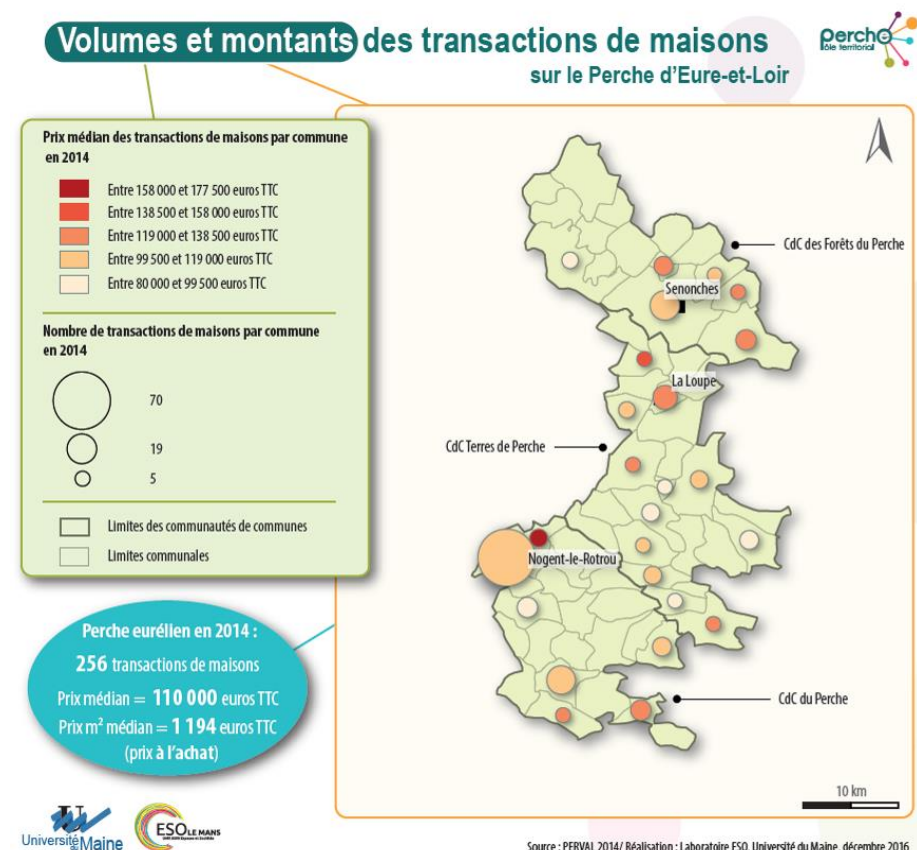
Selon les données PERVAL, **les maisons les plus acquises au cours de l'année 2014 sur l'ensemble du Pôle sont les pavillons suivis des maisons de ville/village**. En ce qui concerne la CdC du Perche et la CdC Terres de Perche ce sont les 30 - 44 ans qui acquièrent le plus les maisons. Pour la CdC des Forêts du Perche ce sont les 45 - 59 ans.

D'après les données obtenues via les questionnaires et les entretiens, des profils types d'acquéreurs se dessinent sur le Pôle. **Les jeunes ménages avec ou sans enfants acquièrent généralement des pavillons et des maisons de ville/village**.

<sup>9</sup> La base de données PERVAL de 2014, une base de données des offres de vente et de locations de logements, les résultats d'un questionnaire destiné aux communes, des entretiens avec un notaire du territoire et les services Urbanisme des communes des pôles principaux.

On remarque, à moindre ampleur, qu'ils s'intéressent aussi aux maisons rurales, notamment sur la CdC Terres de Perche.

En ce qui concerne les **45 - 59 ans la répartition est plus disparate**, il n'y a pas de tendance qui se dégage réellement à l'échelle du Pôle. En effet, sur la CdC des Terres de Perche, ils acquièrent surtout des pavillons alors que sur la CdC des Forêts du Perche il s'agit des maisons rurales et des maisons de ville/village.



Pour ce qui est des **plus de 60 ans et des retraités, ce sont les maisons de ville/village et les pavillons qui sont les plus acquis**. Pour cette tranche d'âge, il y a clairement une volonté de s'installer dans des logements situés à proximité des services et garantissant un certain confort de vie.

A l'échelle du Pôle territorial, les données PERVAL de 2014 indiquent que **64,4 % des acquéreurs de maisons proviennent d'Eure-et-Loir et 25,2 % d'Île-de-France**. Les CdC du Perche et des Forêts du Perche présentent des chiffres similaires au Pôle. En revanche, la **CdC Terres de Perche se démarque par l'importance de la part des acquéreurs provenant d'Île-de-France (36,4 %)** et, de fait, par la part relativement faible d'acquéreurs provenant du département (57,1 %). **Les franciliens acquièrent 30 % des maisons rurales et des longères/corps de fermes**.

Les données PERVAL font état d'un prix médian à l'achat d'une maison de 110 000 € et d'un prix du m<sup>2</sup> médian de 1 194 €.

Concernant le prix médian par type de maison, on remarque que le prix médian d'un pavillon s'élève à 120 000 € alors que celui d'une maison de ville est de 90 500 €. Sur les trois CdC, cette tendance est préservée, le prix médian des pavillons est supérieur au prix médian des maisons de ville/village.

Par ailleurs, les trois CdC ne présentent pas d'importantes disparités sur le prix de vente des maisons au m<sup>2</sup>, il est compris entre 1 117 et 1 243 €.

Les offres immobilières recueillies sur internet et en agence indiquent un prix de vente médian de 135 000 € et de 1 230 €/ m<sup>2</sup> pour une médiane de 5 pièces par maisons. Logiquement, le prix de vente est supérieur au prix d'achat du fait des éventuelles négociations entre vendeurs et acquéreurs.

Selon les chiffres recueillis via le questionnaire complété par les mairies du Pôle territorial du Perche, le prix médian du m<sup>2</sup> à la vente est de 1 225 €.

D'après les trois sources de données, **le prix du m<sup>2</sup> sur le territoire du Pôle territorial du Perche d'Eure-et-Loir se situe aux environs de 1 200 €**. Ce chiffre

est appuyé par les données du site internet meilleursagents.com, elles font état d'un prix moyen du m<sup>2</sup> variant de 1 000 € à 1 400 € selon les communes du Pôle territorial.

- **Les appartements**

La base de données PERVAL de 2014 indique 19 transactions d'appartements toutes localisées sur la commune de Nogent-le-Rotrou.

D'après ces données, le prix du m<sup>2</sup> médian à l'achat pour un appartement à Nogent-le-Rotrou est de 779 € et ce sont majoritairement les 15 - 29 ans et les 30 - 44 ans qui les acquièrent. Les acquéreurs d'appartements proviennent pour plus de la moitié du même département (près de 2/3 de ces derniers proviennent de la même commune) et à 36,8 % d'Île-de-France.

La base de données constituée des offres parues sur le territoire indique également que **le marché des appartements se concentre essentiellement sur Nogent-le-Rotrou**. Les chiffres font état d'un prix du m<sup>2</sup> médian à la vente de 1 096 €. Le site meilleursagents.com indique, pour sa part, un prix moyen de 954 €/ m<sup>2</sup>.

Les informations recueillies lors de l'entretien avec le notaire basé sur le secteur de Senonches, La Ferté-Vidame et La Loupe, confirment le **faible dynamisme du marché de l'appartement**. Celui-ci explique que le marché est figé actuellement sur le territoire et particulièrement sur Senonches. Les données PERVAL de 2014 et la base de données des offres parues appuient ce propos.

**Les personnes s'installant sur le territoire sont généralement désireuses d'acquérir une maison individuelle avec terrain.**

- **Le locatif**

À l'échelle du Pôle territorial, la trentaine d'offres recueillies concernent à parts égales **maisons et appartements**.

Par ailleurs, ce sont les **logements de 2 et 3 pièces** qui sont les plus représentés. De manière générale, le prix médian du loyer est de 480 €/ mois et de 8 €/ m<sup>2</sup>. Le loyer médian d'un logement de 5 pièces s'élève généralement à plus de 600 €/ mois et le loyer médian d'un logement de 2 pièces est de l'ordre de 400 €/ mois.

Les CdC du Perche et Terres de Perche connaissent le même phénomène : les pôles de Nogent-le-Rotrou et La Loupe capitalisent plus de la moitié des offres de locations de logements de leur CdC respectives. Pour la CdC des Forêts du Perche, Senonches et La Ferté-Vidame monopolisent l'offre locative.

Le marché du logement locatif est nettement moins dynamique sur la CdC des Forêts du Perche que sur les CdC du Perche et des Terres de Perche. Il s'agit, par ailleurs, de la CdC disposant de l'offre la plus faible.

**Le marché du logement locatif est relativement dynamique sur les pôles Nogent-le-Rotrou et La Loupe. Le reste du territoire est beaucoup moins concerné par ce marché.**

## 2.5. UN RYTHME DE CONSTRUCTION FAIBLE, DU A LA CRISE ECONOMIQUE

Entre 2005 et 2014, 1 455 nouveaux logements ont été commencés<sup>10</sup> sur le Perche d'Eure-et-Loir, ce qui représente 7,6 % du nombre de logements commencés à l'échelle départementale. En termes d'évolution, le nombre de logements commencés par année n'a cessé de diminuer sur le Pôle territorial.

<sup>10</sup> Les informations sur les logements commencés proviennent de la base de données SITADEL 2. Les analyser permet de dégager des tendances sur le dynamisme du territoire en termes de construction sur les dix dernières années.

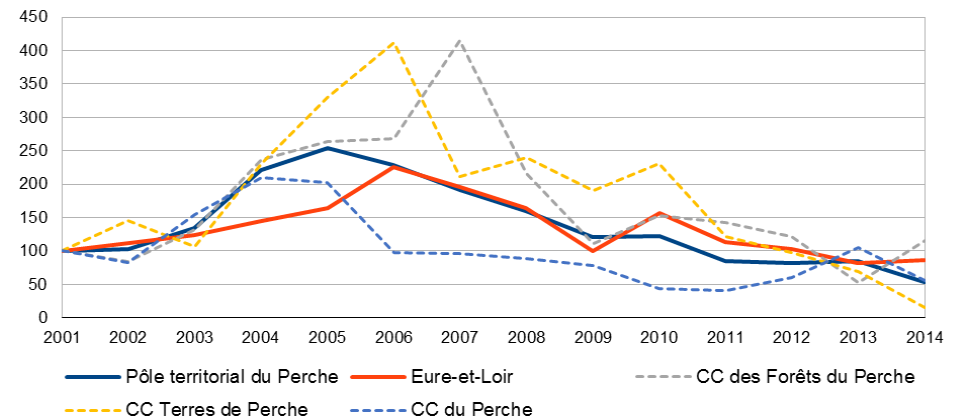
Le Perche d'Eure-et-Loir a un **rythme de construction** modéré entre 2001 et 2014, avec en moyenne 144 nouveaux logements par an.

L'année 2005 a enregistré 267 logements commencés sur le Pôle alors que seulement 56 ont été dénombrés en 2014. Cette diminution traduit le déclin du marché du foncier à bâtir, qui a été plutôt florissant jusqu'en 2008.

L'évolution des nouvelles constructions depuis 2001 reste semblable à celui du département (avec un décalage d'une année), c'est-à-dire, une hausse jusqu'en 2005-2006, puis une forte baisse des constructions en raison de la crise économique, mais également des normes de constructions plus contraignantes. Ainsi entre 2004 et 2006, le rythme moyen de construction était de plus de 240 logements par an. A cette période, ce sont les CC des Forêts du Perche et Terres de Perche qui ont accueilli les trois quart des constructions nouvelles du territoire.

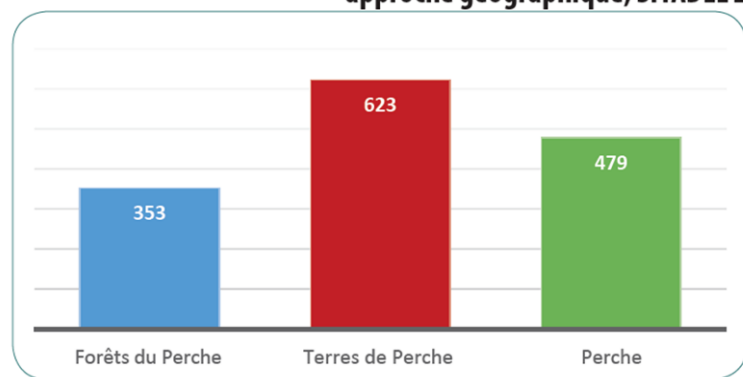
Entre 2011 et 2014, le rythme de constructions s'est effondré passant à 80 logements commencés par an en moyenne. Une légère reprise est observée en 2015 et se confirme en 2016 et 2017, d'après le volume d'actes d'urbanisme instruits par le service instructeur du PETR pour le compte de 28 communes.

Evolution des nouvelles constructions entre 2001 et 2014 - SITADEL 2 - 2014



Entre 2005 et 2014, les logements ont majoritairement été commencés dans la communauté de communes des Terres de Perche. Il s'agit également de la CdC ayant connu la plus forte évolution démographique entre 1999 et 2013.

### Logements commencés par CdC entre 2005 et 2014 : approche géographique, SITADEL 2



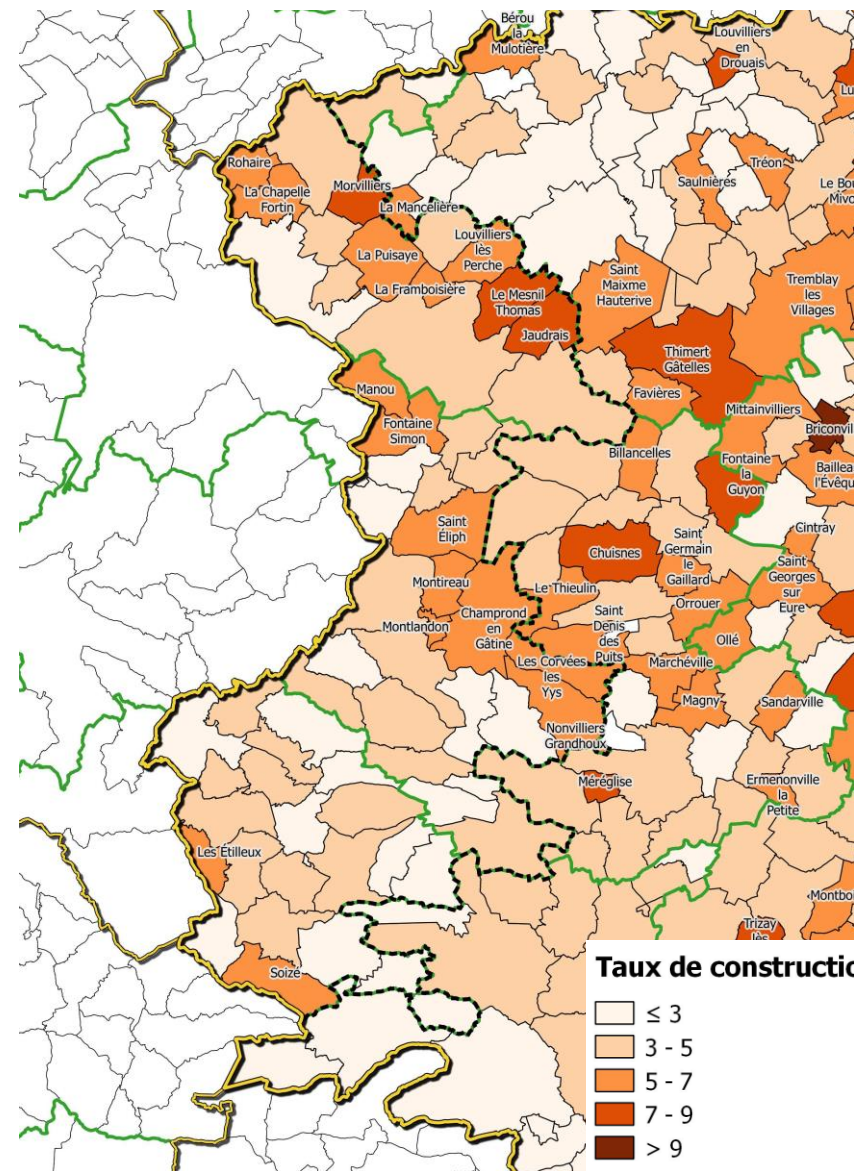
Source : Etude du Foncier du Perche d'Eure-et-Loir – ESO – Université du Maine – Mai 2017

Une analyse par l'approche démographique s'appuyant sur l'homogénéité des poids de population communaux en identifiant les «grandes» communes (plus de 3 500 habitants), les «moyennes» (de 540 à 3 500 habitants) et les «petites» (moins de 540 habitants) permet de mettre en évidence que **40% des logements commencés entre 2005 et 2014 sont concentrés dans les communes de moins de 540 habitants**. Inversement, Nogent-le-Rotrou et La Loupe, les deux communes les plus peuplées, supérieures à 3 500 habitants, concentrent la part la plus faible, soit 22 % des logements commencés.

L'analyse du taux de construction<sup>11</sup> permet de mettre en évidence une dynamique locale plus faible qu'à l'échelle de l'Eure-et-Loir. En effet, durant la

<sup>11</sup> Le taux de construction pour 1 000 habitants est calculé en multipliant le nombre de logements par 1 000 et en divisant ce résultat par le produit du nombre d'habitants et du nombre d'années de la période considérée.

période 2001-2013 celui-ci est de 3,8 contre 4,3 pour la moyenne départementale.



Pôle territorial du Perche – DDT28 – Insee, RP 2013, Sit@del2 2013

C'est dans la CC du Perche que le taux de construction est le plus faible (3). A l'inverse, la CC Terres de Perche se caractérise par un taux de construction relativement élevé (4.6)

En outre, les taux de construction les plus élevés concernent des communes situées dans ou à proximité des aires urbaines de Chartres, de Dreux et de Verneuil-sur-Avre : Morvilliers, Le Mesnil Thomas, Jaudrais, Louvilliers lès Perche, Saint Eliph, Champrond en Gâtine, etc... (voir carte ci-contre). Ces constructions sont situées à proximité d'axes de déplacement : le TER Centre-Val-de-Loire, la D923 et la D928 pour la CC Terres de Perche ; la D939 pour la CC des Forêts du Perche.

Si l'on compare le volume de logements au volume des constructions récentes entre 2001 et 2013, le **renouvellement du parc** est faible sur le PETR (8.2%) par rapport à l'Eure-et-Loir (11.4%).

Il est toutefois le plus élevé dans les CC Terres de Perche (9.7%) et Forêts du Perche (9.4%) et le plus faible dans la CC du Perche (6.5%).

**L'analyse des prêts à taux zéro (PTZ)** dans la part des constructions nouvelles permet de dégager des **tendances complémentaires du marché de la construction neuve au regard de l'accession à la propriété des ménages.**

Le prêt à 0 % a été créé fin 1995. Son champ portait alors sur les achats de logements neufs et les opérations d'acquisition-amélioration qui comportent au moins 35 % de travaux. La réforme de 2005, mettant en place le « nouveau prêt à 0 % », a étendu le champ de ses avantages aux logements anciens sans travaux.

Dispositif favorisant l'accès à la propriété, le prêt à 0 % est réservé à des ménages, sous plafond de ressources, qui n'ont pas été propriétaires de leur logement dans les deux ans précédant l'opération envisagée. Le principe est un prêt sans intérêt, dont les caractéristiques dépendent du nombre de personnes composant le ménage, de leurs revenus, de la zone géographique et du caractère neuf ou ancien du logement.

Le recours au PTZ est globalement plus important dans le Perche d'Eure-et-Loir qu'à l'échelle du département. En effet, 38% des constructions neuves entre 2001 et 2013 ont fait l'objet d'un prêt à taux zéro dans le Perche. La CC des Forêts du Perche affiche le taux le plus élevé avec 41.2%, et en particulier certaines communes comme Jaudrais (59.5%), Lamblore, Louvilliers-lès-Perche, La Saucelle ou Senonches (50%). Cette localisation correspond aux secteurs où le taux de construction est le plus élevé.

Ce taux est également important au sein de la CC Terres de Perche (38.4%) où l'on constate des disparités fortes entre les communes pour le recours au PTZ :

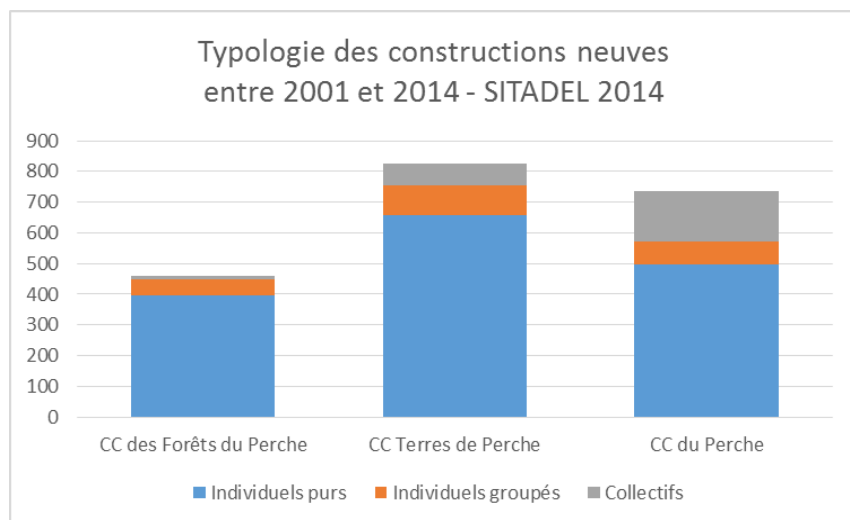
	logements 2013	logements ordinaires commencés 2001-2013	ratio logements commencés / total des logements	taux de construction	% PTZ dans logements commencés
CC des Forêts du Perche	4617	436	9,4%	4,20	41,9
CC Terres de Perche	8431	820	9,7%	4,21	38,4
CC du Perche	10903	707	6,5%	2,82	33,1
Pôle territorial du Perche	23951	1963	8,2%	3,58	37,8
Eure-et-Loir	209485	23908	11,4%	4,25	32

Pôle territorial du Perche – DDT28 – Insee, RP 2013, Sit@del2 2013



Saint-Maurice-Saint-Germain (71.4%) ou Champrond en Gâtine (64.6%) contrastent avec Saint-Victor de Buthon (20%), Frazé (20.8%) ou La Loupe (33.9%).

Le recours au PTZ au sein de la CC du Perche correspond à la tendance départementale. Ce sont **les communes les plus urbaines qui sont le moins concernées** : Nogent-le-Rotrou (16%) et Margon (13%). **A l'inverse, on observe des taux élevés dans les communes péri-urbaines** : la Gaudaine (66.7%) ou Champrond en Perchet (58.3%).



Concernant la ventilation des types de logements commencés, le constat est flagrant, **plus de 3/4 des logements commencés entre 2005 et 2014 sur le Pôle territorial du Perche étaient des logements individuels purs, c'est-à-dire des pavillons**, et 10 % seulement étaient des logements collectifs. À l'échelle du département, la situation est plus équilibrée puisque 52 % des logements commencés étaient des logements individuels purs et 32 % étaient des logements collectifs.

La première moitié de cette décennie, 2005 - 2014, a été marquée par d'importantes extensions pavillonnaires sur certaines communes du Pôle territorial.

La CdC du Perche, avec le pôle Nogentais, connaît une part plus élevée des logements commencés collectifs (19 %) et des logements commencés en résidences (6 %) par rapport à la moyenne du Pôle territorial. La CdC présente un profil qui se situe entre le Pôle et le département.

Les CdC des Forêts du Perche et Terres de Perche ont construit respectivement 85 % et 80 % de logements individuels purs entre 2005 et 2014 mais aucun logement en résidence et très peu de logements collectifs.

**La construction récente accentue ainsi le poids du logement individuel et contribue peu à la diversification du parc de logements**



Lotissement de la Boulaye, Saint-Jean-Pierre-Fixte

Source : ESO, 2017

# Logements commencés entre 2005 et 2014 sur le Perche d'Eure-et-Loir



**Part des logements commencés par type**

- Logements commencés en résidences
- Logements commencés collectifs
- Logements commencés individuels groupés \*
- Logements commencés individuels purs \*\*

---

- Siège de CdC
- Limites des communautés de communes
- Limites communales

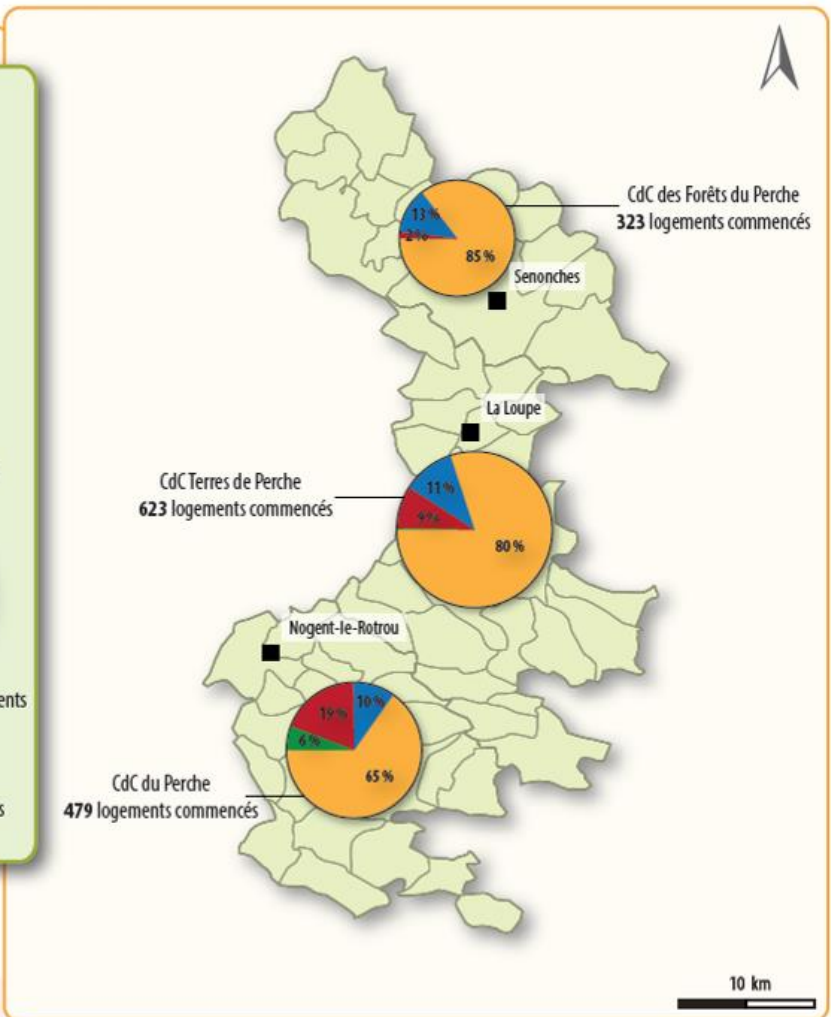
---

**Ventilation des logements commencés par type sur le Perche eurélien et le département (SITADEL 2)**

Perche 28 : 1 455 logements commencés

Département : 19 105 logements commencés

\* Plusieurs logements individuels dans un même permis  
\*\* Maisons seules



## 2.6. LE FONCIER A BATIR

Le marché foncier sur le Pôle territorial semble avoir connu une dynamique soutenue au cours des années 2000, notamment pour l'habitat pavillonnaire. Cependant, la réalité en 2017 apparaît plus difficile ; certains lotissements peinent à trouver des acquéreurs.

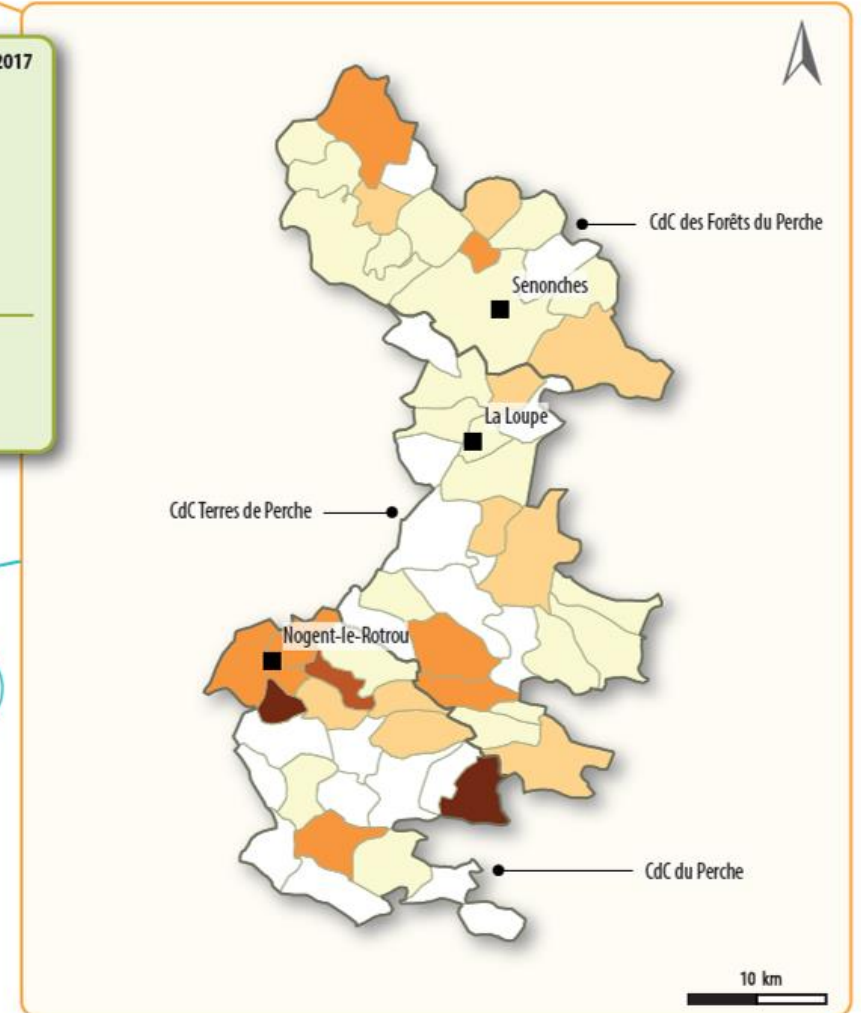
Plusieurs raisons peuvent l'expliquer : les ménages aspirent à une autre manière d'habiter et le prix des terrains additionné au prix de la construction se rapprochent du prix d'achat d'une maison ancienne par exemple. L'achat de terrain pour de l'habitat individuel concerne majoritairement les ménages à faibles revenus qui n'ont pas vraiment d'autres solutions pour accéder à la propriété.

Le rythme de commercialisation des terrains est également à mettre en relation avec plusieurs facteurs : proximité d'un bassin d'emplois / proximité avec accès à des voies rapides ou gare.

Pour les villages moins bien desservis, le rythme de commercialisation est beaucoup plus long. Les causes sont diverses :

- Le coût de l'essence a fortement augmenté, les ménages font attention à leur déplacement et donc par conséquent à celui domicile-travail. C'est un facteur important car même si les coûts des terrains à bâtir sont peu élevés, les frais afférents aux déplacements demanderaient un

## Lots à bâtir disponibles par communes en 2017 sur le Perche d'Eure-et-Loir



effort supplémentaire trop important,

- De surcroît, l'augmentation du prix du gaz et de l'électricité, et en contrepartie les salaires qui n'augmentent pas s'ajoutent et les impactent dans leur choix.

Depuis quelques années, il est donc observé un ralentissement fort de la vente des parcelles en lotissement. 4 lots sur 14 ont par exemple été vendus en 6 ans à la Framboisière.

Lors des entretiens menés dans le cadre de l'étude sur le Foncier, avec notamment les services urbanismes des trois sièges des communautés de communes du Pôle territorial, un des problèmes évoqué concernait la taille des parcelles dans ces lotissements : parfois jusqu'à 1 400 m<sup>2</sup> ! L'offre ne semble plus adaptée à la demande. Les ménages désireux d'acquérir un grand terrain se tournent plutôt vers des maisons anciennes et/ou plus rurales. En effet, aujourd'hui acheter un bien existant revient au même prix que l'achat et la construction d'un terrain.

Le recensement des lots à bâtir<sup>12</sup> réalisé dans le cadre de l'étude sur le foncier montre que **141 lots sont disponibles à la commercialisation en 2017.**

**L'analyse du marché du foncier à bâtir confirme que les communes pôles du territoire maintiennent une certaine attractivité.**

Selon les données PERVAL, il y a eu 24 acquisitions de terrains en 2014. Cela ne reflète pas l'entière du marché foncier du Pôle territorial puisque les notaires, jusqu'au 1er janvier 2017, n'avaient pas obligation de renseigner la base de données PERVAL. Sur ces 24 transactions de terrains, dix ont concerné des terrains à bâtir dans des lotissements. Elles sont localisées sur Nogent-le-Rotrou, Margon, Authon-du-Perche et Senonches.

---

<sup>12</sup> Croisement des informations fournis par la SAEDEL, les services Urbanisme des communes Pôles, l'enquête auprès des maires et les observations du terrain

Il apparaît que les acquéreurs ont tous entre 40 et 60 ans. Il semble s'agir de familles avec enfants mais aussi de personnes d'un âge plus avancé désireuses de disposer d'un logement confortable avec un minimum de terrain et à proximité d'un centre-bourg.

Les prix du terrain sont compris dans une fourchette allant de 25 à 50 €/ m<sup>2</sup>. La médiane, même si elle calculée à partir de trop peu d'éléments pour être parfaitement fiable, fait état de 36 €/ m<sup>2</sup>. Ce chiffre est similaire aux prix renseignés par les mairies du Pôle territorial dans le questionnaire et aux prix de la base de données des offres parues. A l'échelle du Pôle nogentais, les prix peuvent atteindre 60 €/ m<sup>2</sup>.

**Au sein du Pôle territorial du Perche, le prix moyen du terrain à bâtir se situe dans une fourchette allant de 30 à 40 €/ m<sup>2</sup>.**

**Le marché du terrain à bâtir apparaît comme figé dans les communes les plus rurales du Perche d'Eure-et-Loir qui peinent à remplir leurs lotissements. A l'inverse, la demande est constante dans les principaux pôles urbains du territoire. Il semble donc important de «remplir» les lotissements existants tout en conservant une dynamique d'offre foncière sur les communes les plus attractives.**



Logement en rénovation, Vichères, Source : ESO, 2017

## ENJEUX LIES A L'HABITAT ET AU LOGEMENT

La prise en compte des besoins spécifiques des percherons et néo percherons (personnes âgées et handicapées, logements des jeunes, familles monoparentales, logements des publics défavorisés...), en adaptant l'offre de logements à la demande :

- quantitativement (programmation ajustée pour plus de diversité)

- qualitativement (personnes âgées, jeunes, familles, cadres et publics spécifiques)

- remise à niveau du parc de logements existants pour qu'il réponde aux besoins d'aujourd'hui et de demain (confort et énergie)

L'attractivité du Perche pour les familles :

- proposer des logements de qualité dans le neuf et dans l'ancien, et adaptés à la typicité du Perche (mettre en lien la politique d'accueil et l'habitat).

L'équilibre géographique de l'offre de logements :

- préserver les équilibres dans la répartition de l'offre de logement : au sein des enveloppes urbaines - en extension urbaine / dans l'existant - dans le neuf / entre les pôles et les villages

- Le retour du logement dans les centres anciens : lutte contre la vacance et questionnement du produit « maison-jardin » avec les maisons de bourgs

- La recomposition du parc de logements sociaux en cohérence avec les attentes des ménages et les taux de vacance des pôles urbains et d'équilibre

## PARTIE 4 : ECONOMIE

### 1. Une armature économique fragile

Le territoire du Perche d'Eure-et-Loir constitue une zone économique partiellement dépendante de l'extérieur. Au sens de l'INSEE, Le territoire comporte deux grandes zones d'emploi couvrant la quasi-totalité du territoire : celle de Nogent-le-Rotrou, au sud, et celle de Chartres, au Nord. Une troisième zone d'emploi, celle de Dreux, couvre de manière résiduelle 5 communes situées à la limite nord du périmètre du SCOT.

Le territoire, de par son caractère rural et son organisation, est donc réparti entre un bassin situé en son sein, celui de Nogent-le-Rotrou (faisant l'objet d'une présentation plus développée dans le paragraphe 1.2 à suivre) :

- Caractérisé par un poids important de l'industrie,
- Comprenant 26 communes sur les 61 du PETR et représentant 50% de sa population,

et un bassin situé à l'extérieur du périmètre, celui de Chartres :

- à dominante tertiaire,
- Comprenant 29 communes sur les 61 composant le PETR et représentant 46% de la population.

Les actifs et les entreprises du PETR sont ainsi tournés pour moitié vers d'autres bassins d'emploi pour répondre à leurs besoins.

L'économie du Perche s'articule autour d'un **pôle économique principal : l'agglomération de Nogent-le-Rotrou/Margon, qui accueille plus de 7 330**

**emplois en 2013 soit 52% du nombre total d'emplois (15 712), et de pôles économiques de proximité : La Loupe/Meaucé, Senonches.**

On note une très forte proportion de petites et moyennes entreprises et seulement 15 entreprises qui emploient plus de 100 salariés. L'économie locale est surtout concentrée autour de l'artisanat.

Les secteurs économiques se sont développés autour :

- de l'imprimerie aujourd'hui en régression,
- de l'industrie automobile,
- de la sécurité civile depuis 1981 avec l'installation de la direction de la sécurité civile dans la caserne Sully de Nogent-le-Rotrou,
- et du bois

Bien qu'en retrait, l'activité industrielle occupe encore une part non négligeable dans le Perche et en particulier dans la moitié sud du perche d'Eure-et-Loir.

### 1.1. LES INFLUENCES ECONOMIQUES EXTERNES

Le schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir établi en 2013 a identifié les principales influences économiques externes qui doivent être prises en compte dans la définition d'une stratégie de développement.

Comme évoqué précédemment, l'ensemble du territoire du SCOT est sous une forte influence de l'agglomération chartraine et de l'Île de France.

Malgré une tradition rurale et agricole du département d'Eure-et-Loir (Beauce), la transformation agroalimentaire est peu représentative. Ce sont surtout les **agglomérations de Dreux et Chartres** qui marquent leur influence économique en raison des spécialités industrielles sur la parfumerie-cosmétique, la pharmacie-parachimie, l'électronique et l'automobile. On recense notamment un pôle de compétitivité (Cosmetic Valley) et une grappe d'entreprises (Pôle pharma).

L'influence de l'Île de France et des **Yvelines** est liée à la spécialisation industrielle dans l'automobile et les biens d'équipements. Les Yvelines ont un fort potentiel R&D : Pôle majeur de recherche sur le plateau de Saclay (opération d'intérêt national), CEA, CNRS, laboratoires privés... On dénombre 60% de l'emploi dans les services. 6 pôles de compétitivité en Île de France, dont 3 mondiaux ou à vocation mondiale, 4 grappes d'entreprises.

**L'Eure** et les agglomérations d'Evreux et Rouen ont une influence plus locale sur le Nord du Perche. L'Eure est un département industriel (chimie, pharmacie, mécanique), en reconversion. On recense 39% d'emplois dans l'industrie, 52% dans les services. Il abrite plusieurs clusters liés aux transports et à la logistique. Plus localement, le tissu économique de La Ferté Vidame est influencé par l'agglomération de Verneuil-sur-Avre desservie par la RN12 et où l'on va trouver les grandes enseignes commerciales : Intermarché/Bricomarché, Leclerc, Carrefour, Mibalpa, Mc Donald's, Gamm vert, etc...

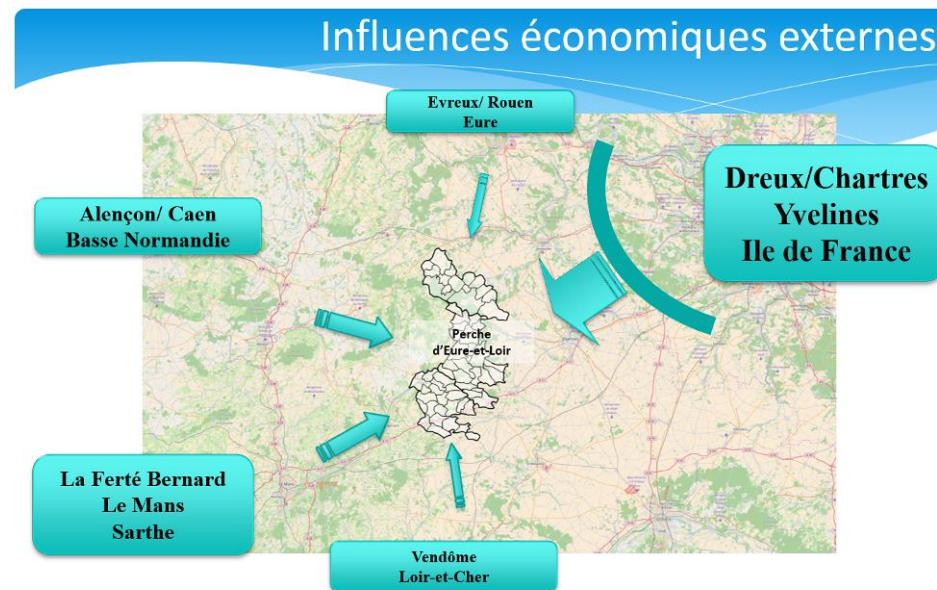


Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir 2013 SIAP – actualisation 2017 - Pôle territorial du Perche

L'influence de la **Sarthe**, et notamment de **la Ferté Bernard** est moins importante mais tout de même marquée pour la Communauté de communes du Perche. La Sarthe est un département industriel (automobile, agroalimentaire), avec une activité R&D sur les transports ferroviaires et l'automobile. 40% de l'emploi est dans l'industrie, 52% dans les services (notamment banque-assurances – MMA, et logistique). La Région des Pays de la Loire est dotée de 3 pôles de compétitivité (végétal, automobile, ensembles mécaniques complexes) et 1 grappe d'entreprises (agroalimentaire).

Plus localement, la zone d'activités d'intérêt départemental sur La Ferté Bernard est dynamique. Bien que la population de La Ferté Bernard (8 935 hab. en 2014) soit en baisse (-316 habitants entre 2014 et 2007), l'agglomération sarthoise bénéficie d'un échangeur autoroutier et d'une desserte ferroviaire sur l'axe Le Mans-Paris, véritables atouts économiques.

Les liens avec l'Orne sont nombreux : historiques, culturels avec le Perche Ornaïs, mais également économiques (Nogent le Rotrou est situé à 2 km de l'Orne, La loupe à 4 km).

Département de tradition rurale et agricole, il se caractérise également par des spécialisations industrielles dans l'agroalimentaire, l'automobile (Thyssen, Faurecia, PSA...), la mécanique et le travail des métaux (sous-traitance), la plasturgie (Institut supérieur de Plasturgie à Alençon).

Poids de la filière équine dans l'économie ornaise est également à souligner : 1er département français pour l'élevage de trotteurs, 2nd pour le galop, IMV à l'Aigle (leader mondial pour l'insémination des animaux), pôle de compétitivité Hippolia. Enfin, la filière bois y est également dynamique : co-produits et composites avec ISPA.

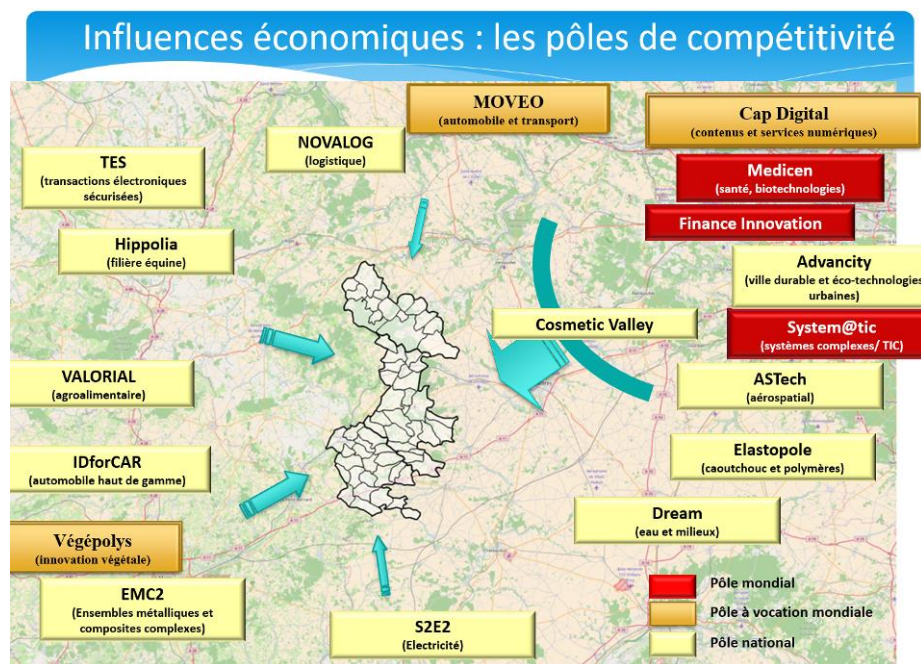


Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir 2013 SIAP – actualisation 2017 - Pôle territorial du Perche

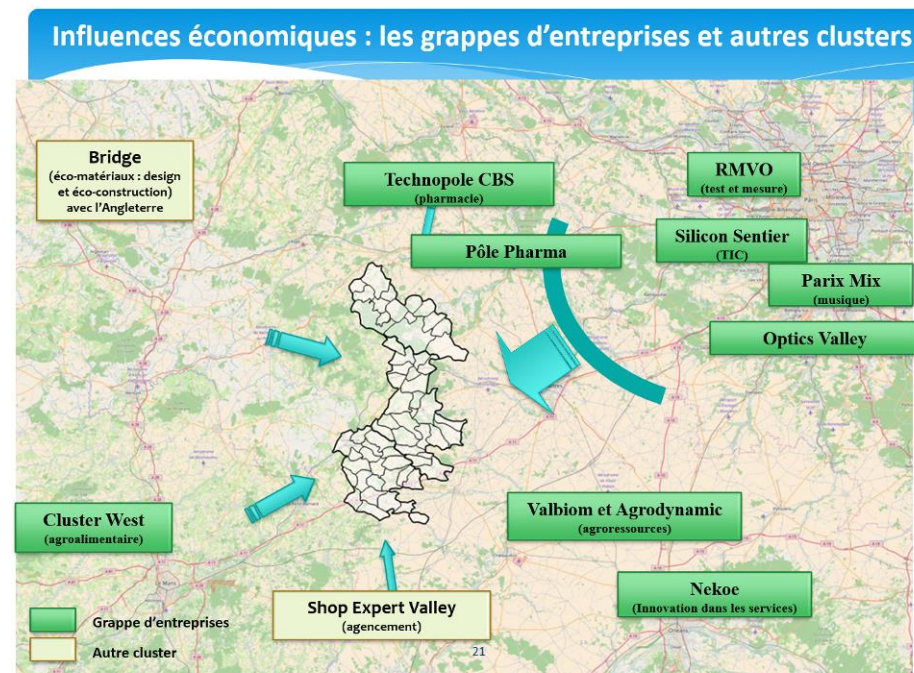


Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir 2013 SIAP – actualisation 2017 - Pôle territorial du Perche



## 1.2. LA ZONE D'EMPLOI DE NOGENT-LE-ROTROU CARACTERISEE PAR UN TISSU ECONOMIQUE INDUSTRIEL DIVERSIFIE

- **Présentation générale de la zone d'emploi**<sup>13</sup>

Jusqu'au XVIème siècle, le bourg de Nogent-le-Rotrou a prospéré grâce au commerce des étamines, des étoffes minces. Le premier choc "industriel" de la ville a eu lieu à la fin du XVIème siècle, lors de la fermeture de la majorité des teintureries, où étaient fabriquées ces étoles. Vers 1693, Nogent comptait 400 métiers qui livraient 25 000 pièces de lin et de coton chaque année. Au 18ème siècle, on comptait aussi des tanneries.

Mais c'est l'arrivée du chemin de fer en 1854, avec l'ouverture de la ligne Paris-Brest qui allait rendre le territoire attractif pour les industriels parisiens. En 1873, les chapeaux Tirard s'installaient et vendaient leur production dans le monde entier. La déconcentration d'entreprises de la région parisienne a bénéficié au bassin et a été favorisée par l'exode rural qui a fourni une main d'oeuvre toute trouvée. La fermeture de l'usine en 1956 mettait 600 ouvriers au chômage. Les manufactures de pantoufles allaient connaître un sort semblable.

Sur ces terres agricoles, le développement industriel, tardif, a démarré après la seconde guerre mondiale et a connu une accélération dans les années soixante. C'est à cette époque que le desserrement de la région parisienne allait susciter l'arrivée de grandes entreprises.

Arrivée en 1957 dans la zone d'activités de la Messesselle, la Radiotechnique de Suresne, employait à 80 % des salariées femmes pour la construction de postes de télévision et de radio. 1 000 ouvriers œuvraient sur le site. L'usine a fermé ses portes en 1991, laissant sur le carreau de nombreux salariés.

Les hommes travaillaient eux à 80 % dans l'entreprise de sous-traitance automobile Sofica, actuellement Valéo, implantée en 1959 dans les anciens établissements Tirard. Dans les années 1980, l'entreprise qui produit des

systèmes de chauffage pour l'automobile, a employé jusqu'à 1 700 personnes, pour réduire ses effectifs jusqu'à environ 470 salariés actuellement. Malgré ces pertes, la fabrication de machines et équipements reste l'un des principaux secteurs industriels de la zone : il emploie 5,8 % des effectifs contre 1,7 % en région Centre.

L'implantation de ces deux entreprises a apporté une véritable croissance démographique à la ville en peu de temps. Cette population industrielle, issue de l'exode rural, s'est installée en majorité dans le quartier des Gauchetières, inauguré en 1955. Composé principalement d'habitat social mais aussi de pavillons.

En 1960, on a vu s'installer les Laboratoires Bruneau, repris en 1976 par la société B.Braun, qui fabrique actuellement des perfuseurs pour le domaine de la santé, et emploie environ 550 personnes. Aujourd'hui, l'industrie des équipements mécaniques est le 1er secteur industriel de la zone : il emploie 6,0 % des effectifs contre 1,6 % en région Centre.

Regroupant 3,9 % des emplois (contre 2,7 % en région Centre), le secteur de la métallurgie et fabrication de produits métalliques occupe également un poids important dans la zone. Dans ce domaine, nous pouvons citer les quincailleries Monin (80 salariés), la quincaillerie d'ameublement Cessot (60 salariés).

La zone, qui vit en symbiose avec la Normandie voisine est sensible aux évolutions de l'emploi chez Thyssenkrupp-sofedit à Theil sur Huisne (Orne) qui emploie près d'un millier de personnes.

Mais le territoire dispose également d'une industrie diversifiée. Il bénéficie d'un tissu de PME employant une centaine de salariés dans de nombreux autres domaines : l'agro-alimentaire avec Vallegrain ; les équipements électriques avec la fabrique d'éclairage public ; l'industrie textile avec la fabrique de stores Filtersun ; l'industrie automobile avec l'ancienne usine Alpine-Renault devenue la Société Mécanique du Thiron-Gardais (SMTG), qui fabrique des composants mécaniques en moyennes séries ou la SCOP SEFARD spécialisée dans la mécanique de précision, notamment pour l'aéronautique ; l'industrie chimique avec les produits pour la toilette Euro Wipes, ou encore le caoutchouc-plastique avec la fabrique d'ampoules de verre pour la pharmacie Alcan (ex Wheaton) et Marie-Laure PLV spécialisée dans la

<sup>13</sup> Extrait du forum territorial de Conseil Régional du Centre, 17 mai 2011

conception et fabrication de présentoirs et produits de publicité sur lieu de vente pour l'industrie du luxe et les cosmétiques. L'entreprise a regroupé ses activités de production à Nogent-le-Rotrou, jusqu'alors disséminées sur deux sites à proximité (Thiron-Gardais et Nogent), emploierait aujourd'hui plus de 350 salariés.

Dans le tertiaire, la zone de Nogent-le-Rotrou se distingue dans le secteur des transports avec la société Legendre et dans celui du commerce de détail avec l'hypermarché Leclerc de Margon et le supermarché Intermarché de Nogent. De plus, la zone d'emploi de Nogent-le-Rotrou est impliquée dans le pôle de compétitivité Cosmetic Valley avec notamment les entreprises Marie-Laure PLV, Euro Wipes et Secos, ainsi que dans les clusters Polepharma avec Medipha Santé, et Agrodynamie et Développement Durable avec Chavigny.

- **Le secteur industriel du bassin nogentais**

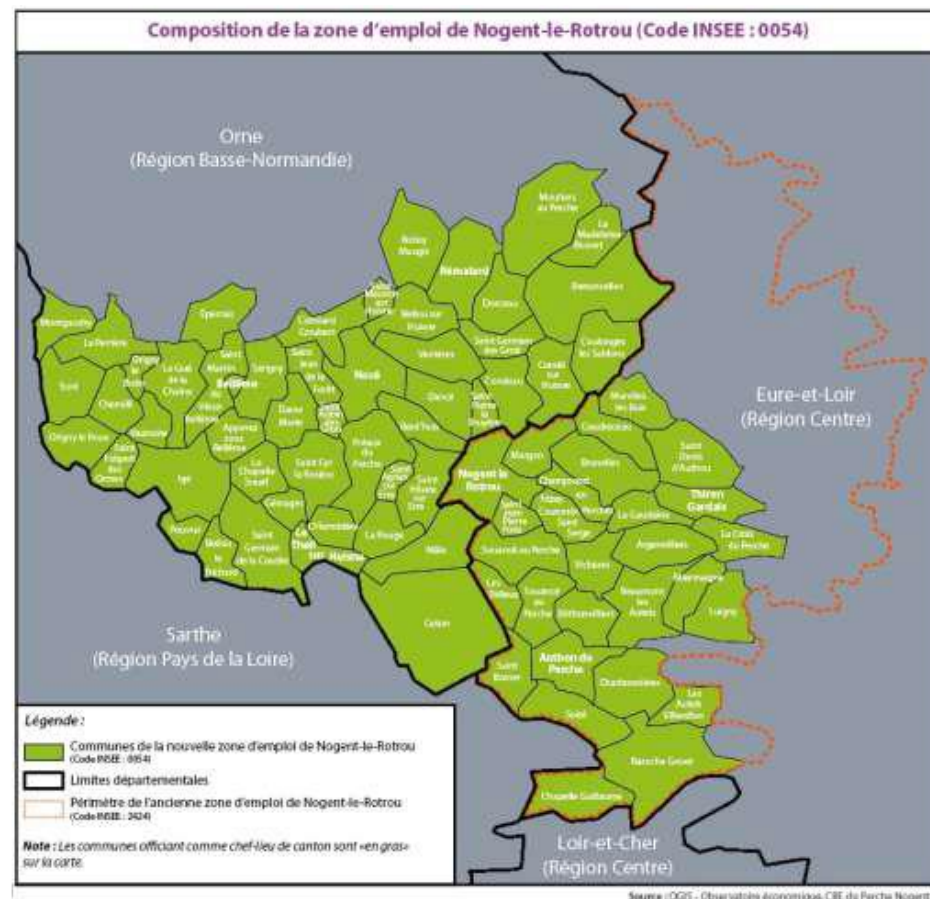
Une étude réalisée par le Comité de bassin d'emploi en 2011 a permis de mettre en lumière les principaux signes distinctifs caractérisant le secteur industriel de la principale zone d'emploi du SCOT.

Selon le fichier DADS 2009, la zone d'emploi abritait au 31/12/2009 près de 292 établissements dont l'activité principale était rattachée à l'industrie, à savoir des « activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché » (définition INSEE).

Néanmoins, ce chiffre doit être pondéré puisqu'un très grand nombre de très petits établissements sont inclus dans le secteur industriel selon la nomenclature de la NAF 2008 (boucherie, charcuterie, boulangerie, charcuterie, meunerie, etc.).

Ainsi, le nombre d'établissements industriels où le travail des salariés se fait dans de véritables usines de production est bien plus modeste (aux alentours de 75 unités sur la nouvelle zone d'emploi de Nogent-le-Rotrou).

Par ailleurs, la répartition géographique des établissements industriels sur la zone d'emploi nogentaise permet de constater que plus de **53 % de ces établissements étaient implantés en Eure-et-Loir** (sur la base du fichier SIRENE). Pourtant, la partie eurélienne de cette échelle d'analyse est plus modeste que la partie ornaise de la zone d'emploi, à la fois en termes de superficie et en termes de population.



En affinant par commune, cette concentration **des outils de production industrielle se situe essentiellement sur la ville-centre du bassin d'emploi, Nogent-le-Rotrou**, puisque celle-ci accapare à elle seule plus de 30 % des entreprises industrielles de l'ensemble de la zone d'emploi. La création de zones d'activités (zone de la Messesselle, de l'Aulnay, du Val d'Huisne) au sein de cette commune a grandement participé à cette prédominance.

La commune de Bellême dans l'Orne est le deuxième pôle de concentration avec 6 établissements (grâce à la présence d'une véritable zone industrielle de plus de 1 550 m<sup>2</sup>). Viennent ensuite par ordre décroissant les communes du Theil-sur-Huisne (Orne), de Thiron-Gardais, de la Bazouche-Gouet et de Berd'huis (Orne).

**Les établissements industriels restent de loin les principaux employeurs du bassin nogentais** puisque près de 38 % des salariés travaillant sur la zone d'emploi nogentaise en 2009 exerçaient leur métier dans une entreprise industrielle.

**La plupart du temps, ces établissements sont de tailles modestes** (86 % des entreprises industrielles sont des PME et 46 % d'entre elles n'ont aucun salarié) et, pour près de 80 % d'entre eux, ont la qualité d'être le « siège social » de l'entreprise. A ce titre, **31 des 49 « établissements non sièges » implantés sur la zone d'emploi de Nogent-le-Rotrou étaient localisés dans l'Orne.**

La majorité des grandes entreprises du territoire oeuvrent quant à elles essentiellement dans l'industrie et regroupent souvent une masse très importante des salariés du territoire.

Employant principalement des hommes (bien que de plus en plus en femmes se dirigent vers les métiers qualifiés de l'industrie), ce secteur manque cruellement de « jeunes » salariés et sera confronté dans les années à venir à des vagues de départ à la retraite qu'il faudrait d'ores et déjà anticiper et prévoir.

Dans ce secteur très « ouvrier », la durabilité des contrats de travail est également beaucoup plus forte (91 % de CDI) que dans les autres secteurs, assurant une meilleure sécurité de l'emploi pour les salariés.

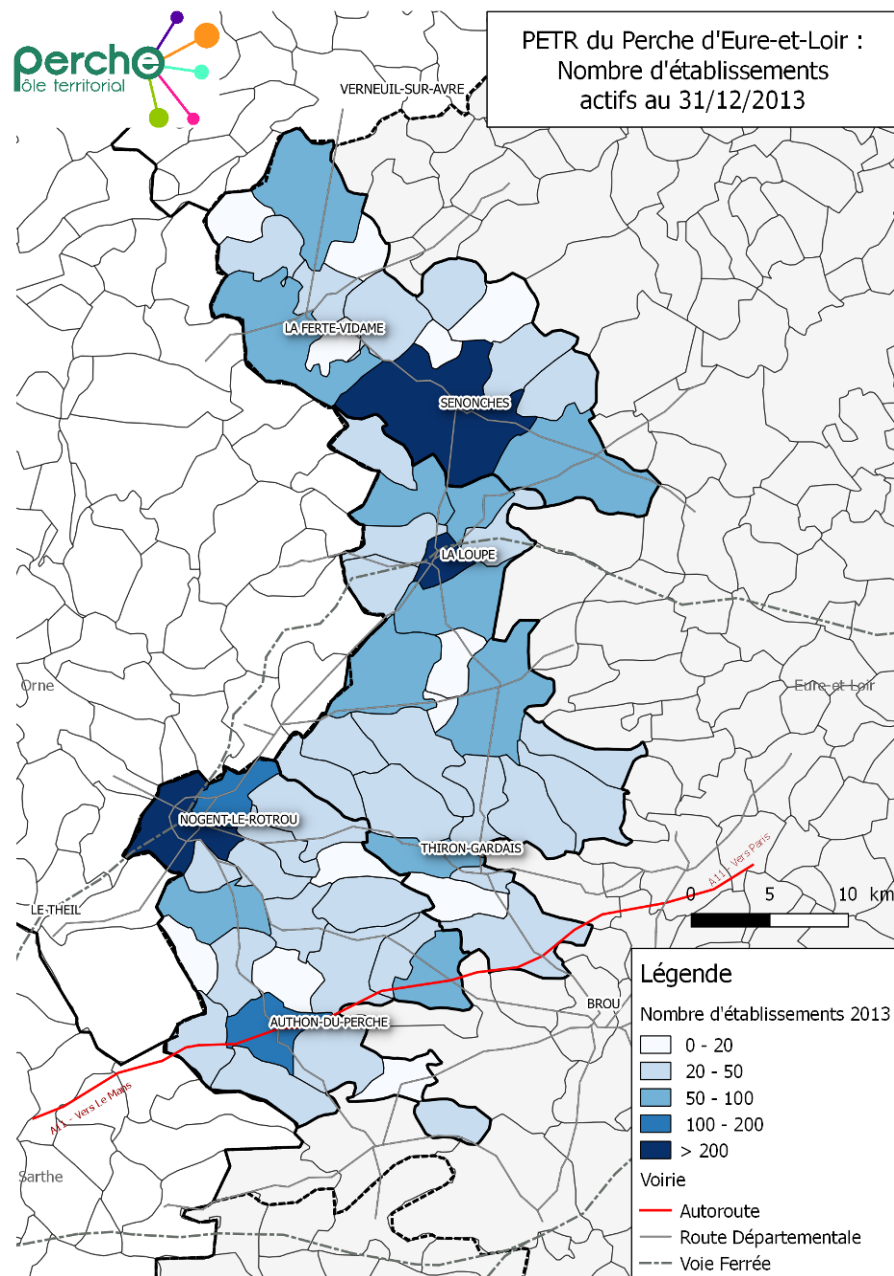
Enfin, la rémunération nette touchée par un salarié de l'industrie est généralement supérieure à ce que perçoit un salarié lambda puisque la masse salariale attribuée au secteur industriel atteint plus de 39,5 % de l'ensemble de la masse salariale (bien loin devant le commerce et les services).

### **1.3. DES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS DE NOMBREUSES TPE-PME LIEES A L'INNOVATION**

La répartition géographique des établissements actifs sur le territoire correspond globalement à la répartition des pôles sur le territoire en 2013.

Les communes concentrant le plus d'établissements sont Nogent-le-Rotrou/Margon (1 043), La Loupe (282), Senonches (255), Authon-du-Perche (103), Digny (100) et Thiron-Gardais (95).

La répartition des établissements du territoire par secteurs d'activités se caractérise par une surreprésentation des établissements relevant du secteur primaire (principalement agriculture, sylviculture) dans le Nord du Perche eurélien par rapport à la moyenne départementale : 22% des établissements de la CC des Forêts du Perche et 19% de la CC des Terres de Perche relèvent de ce secteur contre 12% en Eure-et-Loir en 2013.



### NOMBRE D'ETABLISSEMENTS AU 31/12/2013, ET REPARTITION EN 5 GRANDS SECTEURS (CLAP, INSEE, 2013)

Collectivité	Nombre total d'établissements au 31/12/2013	Dont Agriculture, sylviculture, pêche	Dont Industrie	Dont Construction	Dont Commerce, transports et services divers	Dont Administration publique, enseignement, santé et action sociale
Communauté de communes de la Forêt du Perche	737	22%	6%	12%	50%	10%
Communauté de communes Terres de Perche	1 219	19%	8%	12%	47%	14%
Communauté de communes du Perche	1 720	13%	7%	8%	58%	14%
<b>Pôle territorial du Perche</b>	<b>3 676</b>	<b>17%</b>	<b>7%</b>	<b>10%</b>	<b>53%</b>	<b>13%</b>
Département d'Eure-et-Loir	33 428	12%	6%	11%	58%	13%
Région Centre	208 554	11%	6%	10%	59%	13%
France métropolitaine	6 043 544	7%	5%	10%	64%	14%

A l'inverse, la part des établissements relevant du commerce, transports et services est moins importante dans le Perche d'Eure-et-Loir (53%) qu'à l'échelle départementale (58%). Ce constat est significatif pour la CC des Terres de Perche avec 47% des établissements actifs.

Les deux tiers des établissements sont sans salarié (67 %) et 27 % des établissements possèdent de 1 à 9 salariés. En 2013, **seulement 22 établissements comptaient plus de 50 salariés**, et aucun ne comptait plus de 500 salariés. **Les établissements du Perche d'Eure-et-Loir sont ainsi majoritairement composés de petits effectifs** et il est à noter la présence ponctuelle d'établissements de taille moyenne employant plus de 100 salariés :

-B BRAUN (Production de matériel médical, 479 employés, NOGENT-LE-ROTROU)

-VALEO (Production de machines et équipements, 441 employés, NOGENT-LE-ROTROU)

-MARIE LAURE PLV (Production de PLV, 350 employés, NOGENT-LE-ROTROU)

-EURO WIPES (Production de cotons et lingettes imprégnées, 135 employés, NOGENT-LE-ROTROU)

-SYNERGIES COOP (Coopérative artisanale de construction, 120 employés, NOGENT-LE-ROTROU)

-EUROFEU (Production de protection incendie, 250 employés, SENONCHES)

-SMT (Sous-traitant en communications électroniques (cuivre et fibre optique, 160 emplois, SENONCHES)

-SMTG (Production de pièces mécaniques, 105 employés, THIRON-GARDAIS)

-PSA / SEGULA (Centre technique d'essais automobiles 150 employés, LA FERTE-VIDAME)

Et deux établissements publics ou d'intérêt général :

-la sécurité civile à Nogent-le-Rotrou, plus de 600 militaires spécialisés dans les interventions pour la lutte contre les risques naturels et technologiques,

-le château des Vaux, Fondation des apprentis d'Auteuil spécialisée dans l'enseignement et l'aide sociale à l'enfance.

### POSTES DE SALAIRES PAR ETABLISSEMENT AU 31/12/2013, ET REPARTITION EN 5 GRANDS SECTEURS (CLAP, INSEE, 2013)

Collectivité	Postes des Ets actifs au 31/12/2013	Agriculture, sylviculture, pêche	Industrie	Construction	Commerce, transports et services divers	Administration publique, enseignement, santé et action sociale
Communauté de communes de la Forêt du Perche	1 621	2%	17%	7%	40%	33%
Communauté de communes Terres de Perche	3 185	2%	26%	6%	21%	45%
Communauté de communes du Perche	6 384	2%	29%	5%	36%	28%
<b>Pôle territorial du Perche</b>	<b>11 190</b>	<b>2%</b>	<b>26%</b>	<b>6%</b>	<b>32%</b>	<b>34%</b>
Département d'Eure-et-Loir	123 531	1%	21%	7%	39%	32%
Région Centre	810 128	2%	19%	7%	40%	32%
France métropolitaine	22 054 699	1%	14%	6%	46%	32%

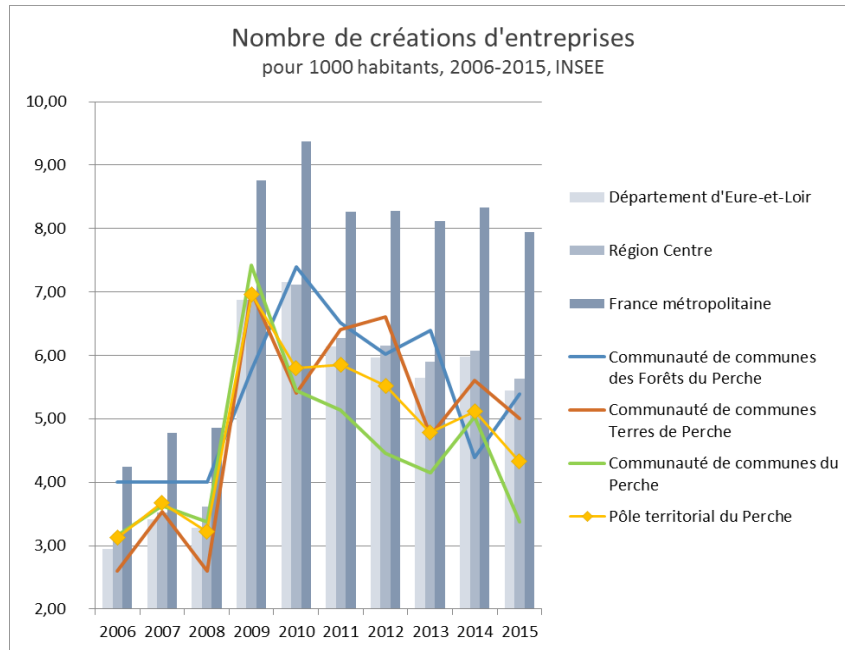
Les effectifs salariés des établissements (11 190 postes, hors temps partiels) indiquent que 26 % des postes sont dans l'industrie (14% au niveau national), 34 % dans l'administration, la santé, l'enseignement et 32 % dans le commerce, les services et le transport (46% au niveau national). La répartition des effectifs salariés montre une importante fonction productive qui contraste avec l'image résidentielle du territoire.

**Le Perche d'Eure-et-Loir est donc constitué d'un important tissu de PME et TPE de moins de 10 salariés. Les grandes entreprises moins nombreuses, mais bien implantées, sont le premier lien du territoire avec les réalités économiques qui dépassent ses frontières, notamment les marchés.**

**L'industrie représente un poids important dans l'économie locale, avec une part importante des emplois industriels concentrés dans les grandes entreprises.** Les mutations industrielles importantes observées ces 15 dernières années (réduction d'effectifs chez Valeo, fermeture de Quebecor, plus de 400 emplois touchés) en font un secteur particulièrement sensible pour l'avenir.

**Celle-ci se maintient et poursuit son développement grâce à des établissements à la pointe de l'innovation,** qu'il s'agisse des TPE/PME ou d'établissements plus importants. On citera par exemple DORIER PLAST, SCOMA, REDEX, MRCA, Marie-Laure PLV, B-BRAUN, EURO WIPES, HERBY, FRUITOFOOD, COOK INNOV, etc... On constate localement une dynamique plus certaine dans les secteurs de la mécanique, la plasturgie, PLV, et agro-alimentaire.

**Cette capacité à innover des établissements industriels implantés dans le Perche d'Eure-et-Loir, couplée à une main d'œuvre reconnue de qualité sont des atouts qui doivent être valorisés et développés.**



Le renouvellement du tissu économique est plutôt faible. En 2013, 85% des établissements de plus de 20 salariés ont plus de 10 ans.

Pour autant, le nombre de création d'entreprise est passé de 132 en 2006 à 294 en 2009 pour se stabiliser à 183 en 2015. L'augmentation constatée en 2009, visible à tous les échelons, est due à l'introduction du statut d'auto-entrepreneur.

S'il existe une indéniable dynamique de création d'entreprises sur le territoire du SCOT, et si son évolution générale au fil du temps suit la conjoncture nationale, on observe que **le taux de création d'entreprises** pour 1000 habitants est, en région Centre-Val de Loire en général, et au sein du PETR en particulier, **très en dessous de la moyenne nationale**. Cela est particulièrement vrai pour **la Communauté de communes du Perche**, dont le taux de création d'entreprises est très bas. Les Communautés de Commune des Forêts du Perche et Terres de Perche s'en sortent mieux et se stabilisent à un niveau proche du niveau régional.

#### 1.4. LE SECTEUR ARTISANAL, SOCLE DE L'ECONOMIE LOCALE

Deux études sur le secteur artisanal ont été réalisées en 2011 et 2013 par le Comité de bassin d'emploi du Perche Nogentais (CBE) et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat à l'échelle du Perche d'Eure-et-Loir. Le présent chapitre s'appuie sur leurs analyses.

Véritable socle du tissu économique percheron - et plus largement français -, les entreprises artisanales<sup>14</sup> contribuent pleinement au dynamisme et à la vitalité des territoires comme celui du Perche d'Eure-et-Loir.

Le secteur alimentaire, fort d'une centaine d'entreprises, rassemble les commerces de bouche présents dans les centres villes et centre-bourgs : boucherie, charcuterie, boucherie-charcuterie, boulangerie, pâtisserie, boulangerie-pâtisserie, poissonnerie.

Le secteur du bâtiment réunit 287 entreprises intervenant dans la construction : gros oeuvre, second oeuvre et finition. On y retrouve aussi bien le bâtiment destiné aux particuliers que le bâtiment tourné vers l'industrie.

Le secteur de la production regroupe 124 entreprises travaillant dans le domaine des métaux (mécanique générale, de précision...), dans le bois et l'ameublement (menuiserie...), dans le textile puis dans des fabrications diverses (plasturgie, verre, imprimerie...). Ce secteur se présente ainsi, pour partie, comme un ensemble de sous-traitants à l'industrie.

Les services, avec 126 entreprises, se séparent en deux catégories : services aux personnes où l'on retrouve à nouveau de nombreux commerces (coiffure, soins esthétiques, pressing, toilettage canin, fleuriste, photographe, taxis...) et

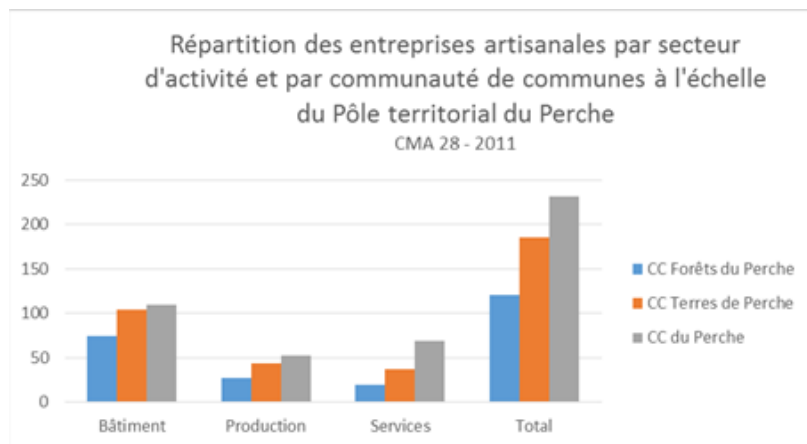
<sup>14</sup> Sont considérées comme artisanales les entreprises immatriculées au répertoire des métiers tenu par les Chambres de métiers, c'est-à-dire « les personnes physiques et les personnes morales qui n'emploient pas plus de 10 salariés au moment de la création de l'entreprise et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État» (définition donnée par la loi du 5 juillet 1996).

les services aux entreprises (garage auto et poids lourds, imprimerie, maintenance informatique, nettoyage de locaux,...).

Au final, l'artisanat du Perche d'Eure-et-Loir représente **près de 3 000 actifs** en 2011.

Selon les données du Répertoire des Métiers de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Eure-et-Loir, **les entreprises du secteur du « Bâtiment » sont les plus représentées** (et notamment celle du sous-secteur de la « Maçonnerie » et de la « Menuiserie, serrurerie ») avec près de 40,5 % de l'ensemble des entreprises, devant celles du secteur des « Services » (avec en premier lieu les entreprises du sous-secteur de la « Blanchisserie, teint, soins à la personne ») dont la part est de 30,5 %, puis celles de la « Fabrication » (19,9 %) et enfin les entreprises appartenant au secteur de « l'Alimentation » (9,1 %).

En termes d'évolution, on remarque que **les entreprises du secteur alimentaire diminuent sans cesse au fil des ans** (perte de 21 commerces alimentaires en 3 ans, soit - 13,5 %). **A l'inverse, les entreprises du secteur tertiaire, à savoir les services, ont globalement augmenté** entre 2010 et 2013 (+ 40 entreprises), tout comme celles du secteur du bâtiment (+ 20 entreprises). Le nombre d'entreprises dont l'activité principale était liée à la production a quant à lui stagné (+ 6 entreprises en 3 ans).



La Communauté de communes du Perche concentre 43% des entreprises artisanales du territoire du SCOT, et 47% d'entre elles appartiennent au secteur du bâtiment. Elle dispose également d'un secteur des services plus important que les autres Communautés de communes du territoire du fait de la présence de la ville de Nogent-le-Rotrou (30%).

Les Communautés de communes des Forêts du Perche se distingue par le poids du secteur du bâtiment qui dépasse 61 %.

Le secteur de la production est bien représenté dans la Communautés de communes Terres de Perche avec 23.4% des entreprises.

**L'artisanat percheron bénéficie d'atouts qu'il convient de prendre en compte pour encourager son développement : proximité de la région parisienne, taux élevé de résidences secondaires et croissance de la population ces dernières années. Des spécificités locales telles que le travail du bois et des métaux/mécanique sont par exemple constatées.**

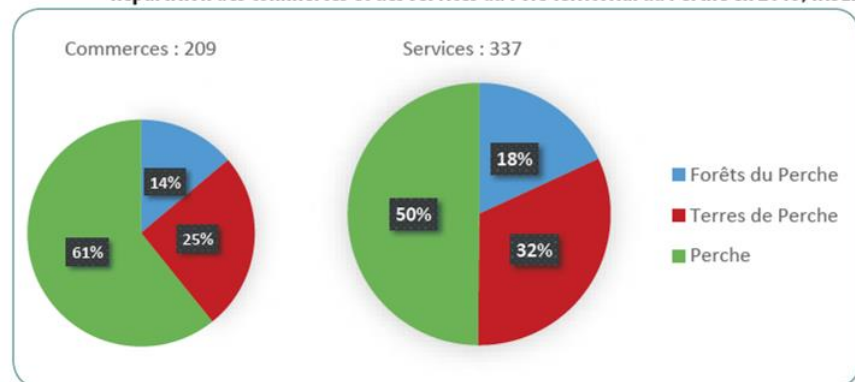
**Les acteurs locaux soulignent toutefois un attentisme important (peu de projets de développement) et une faible appropriation des marchés émergents (ex : économie verte).**

**En outre, 10% des artisans ont plus de 55 ans en 2013, et seulement 20% ont moins de 35 ans. La question de la transmission des entreprises est donc très marquée. Les responsables de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat soulignent à cet égard l'enjeu lié au vieillissement des artisans et la reprise de leur activité.**

### 1.5. UN SECTEUR MARCHAND CENTRE SUR LES POLES

Le secteur marchand correspond à des unités économiques qui rendent des services à titre onéreux, quand le non-marchand les fournit gratuitement ou à des prix non significatifs.

Répartition des commerces et des services du Pôle territorial du Perche en 2015, INSEE



Source : Etude du Foncier du Perche d'Eure-et-Loir – ESO – Université du Maine – Mai 2017

L'INSEE recense 209 commerces sur le Pôle territorial du Perche en 2015. Ils sont inégalement répartis géographiquement sur le territoire puisque la communauté de communes du Perche en concentre plus de 60 % alors que la CdC des Terres de Perche en concentre 25 % et la CdC des Forêts du Perche 14 %. En revanche, démographiquement parlant, les parts de commerces par CdC concordent avec les parts de populations. La part de commerces élevée de la CdC du Perche s'explique par le dynamisme du pôle Nogent-le-Rotrou – Margon qui capitalise 85 % de l'offre commerciale de la CdC. De même, les deux hypermarchés du Perche d'Eure-et-Loir sont localisés sur ce pôle (Intermarché à Nogent-le-Rotrou et Leclerc à Margon).

Concernant les services marchands disposant d'un local pouvant accueillir du public<sup>15</sup>, le territoire accueille 337 services marchands. Leur répartition par CdC est similaire à celle des commerces. La CdC du Perche capitalise la moitié des services marchands du PETR du fait du pôle Nogentais qui concentre 64 % de la CdC.

La part des commerces et services au sein du secteur marchand est relativement importante et centrée sur les pôles principaux et locaux du territoire mettant ainsi en exergue le poids de ces communes dans l'offre en commerces et services.

Les 10 communes les mieux dotées en commerces et services regroupent plus de 60 % de ces établissements (Nogent-le-Rotrou, La Loupe, Senonches, Authon-du-Perche, Margon, Thiron Gardais, Digny, Fontaine-Simon, Belhomert-Guéhouville, Luigny).

Les cartes ci-contre montrent le **phénomène de dévitalisation** de certaines communes du territoire. En urbanisme, la dévitalisation signifie la perte de dynamisme des centres-villes qui se traduit par la fermeture de boutiques, la hausse des logements vacants, la baisse de la population.

En effet, sur les 61 communes du Pôle, 35 n'ont pas de commerces, 10 n'ont pas de services et 9 n'ont ni commerces ni services. Il s'agit globalement des communes les moins peuplées du territoire.

Le terme de dévitalisation laisse entendre que ces petites communes à caractère rural ont été relativement dynamiques des années durant. Mais l'arrivée de la grande distribution, la consommation de masse et l'essor des moyens de transports a conduit à la concentration des activités et des populations dans les plus grands pôles.

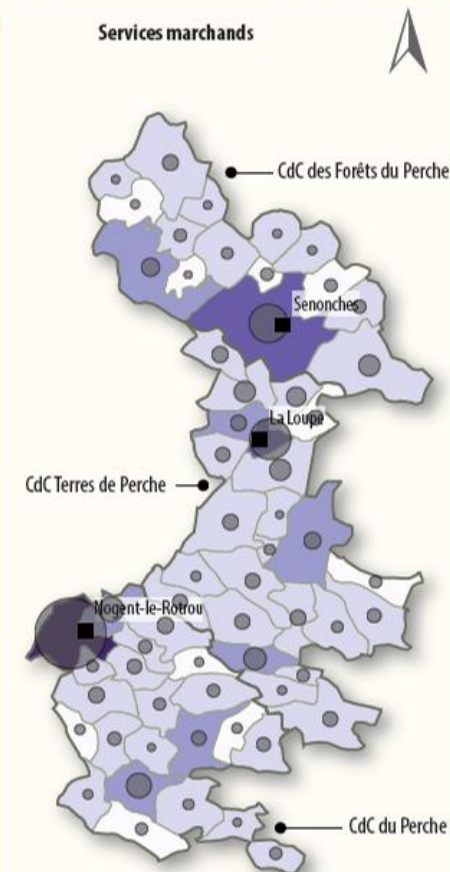
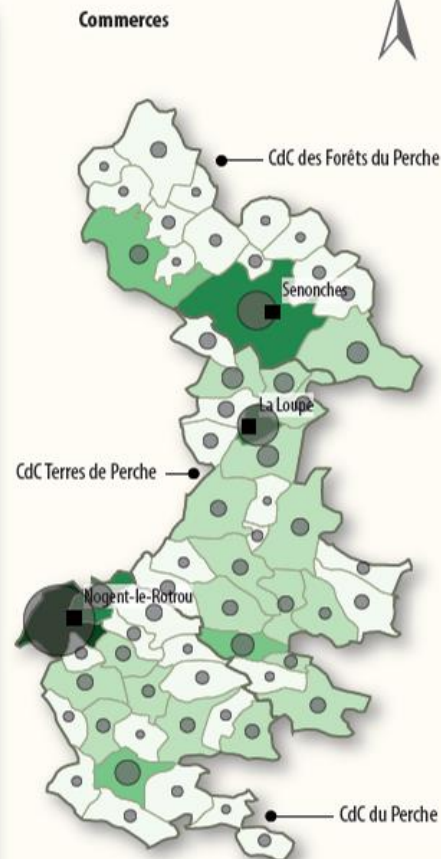
<sup>15</sup> Sont concernés : les banques et caisses d'épargne, les pompes funèbres, les bureaux de postes, les relais poste, les agences postales, les réparations d'automobiles et de matériels agricoles, les contrôles techniques d'automobiles, les locations d'automobiles et d'utilitaires légers, les écoles de conduites, les salons de coiffures, les vétérinaires, les restaurants, les agences immobilières, les blanchisseries teintureries et les soins de beauté.



Dans cette mesure, **les trois sièges de CdC, Nogent-le-Rotrou, La Loupe et Senonches capitalisent plus de la moitié des commerces et services du Pôle territorial.**

La dévitalisation est particulièrement remarquable sur la CdC des Forêts du Perche. Toute la frange nord de cette dernière est marquée par l'absence de commerces et de services. Cela peut s'expliquer par la situation géographique de ce secteur « pris en tenaille » par Senonches et La Loupe au sud et Verneuil-sur-Avre au nord.

## Commerces et services par commune en 2015 sur le Perche d'Eure-et-Loir



10 km

10 km

## **ENJEUX LIÉS A L'ARMATURE ECONOMIQUE, VOLET ENTREPRISES**

Le maintien de l'emploi industriel et/ou le développement d'opportunités professionnelles pour les salariés du secteur industriel en favorisant l'entrée des jeunes et leurs évolutions de carrières dans la sphère industrielle

La valorisation des savoirs-faire locaux, des ressources propres au territoire (filières) et de la qualité de la main d'œuvre locale

Le développement des TPE et des PME en utilisant les ressources du territoire et en valorisant le haut niveau d'innovation des entreprises du territoire

La prise en compte de l'impact social provoqué par la crise et les restructurations que le bassin d'emploi Percheron a connu (avenir des salariés licenciés...) en facilitant les reconversions

La transmission et la reprise des entreprises dans un contexte de mutation économique

Le maintien du tissu artisanal local (pour ce qu'il représente en matière économique et social) en favorisant sa transmission et sa diversification

Le soutien aux initiatives relevant de l'économie sociale et solidaire et l'accompagnement à la construction d'un modèle économique viable, en particulier dans les domaines de la Silver Economie et de l'environnement

## 1.6. L'AGRICULTURE, UNE ACTIVITE STRUCTURANTE

Alors que, au niveau national, le pourcentage d'établissements exerçant une activité agricole est de 7%, ce taux est de 17% dans le Perche Eurélien, ce qui indique le poids important de l'agriculture au sein du SCOT.

L'emploi direct agricole est estimé à 850 emplois, soit près de 5,4 % des emplois du territoire (15 712 emplois en 2013). Alors que cette proportion est de l'ordre de 2.8% au plan national, Celle du Perche d'Eure-et-Loir est proche de celle du Pays Dunois ou du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton. Elle est par contre supérieure dans le Perche Ornais (9.8%). L'emploi direct est constitué à 75 % des chefs d'exploitation ou co-exploitants et pour 25 % des salariés agricoles.

Le nombre d'exploitations n'a cessé de diminuer depuis 30 ans pour passer de plus de 1 600 en 1988 à 800 exploitations en 2010. En parallèle, la surface agricole utile (SAU) totale a baissé entre 1988 (66 700 ha) et 2000 (63 500 ha). Depuis 2000, elle a toutefois légèrement augmentée : en 2010, la SAU sur le territoire du SCOT était de 64 056 ha.

En effet, en dix ans, **la SAU<sup>16</sup> du SCOT du Perche augmente** (+0,8%), alors que celles du département, de la région et de la France baissent, respectivement (-1%), (-2,3%) et (-3,2%). Elle diminue de 241 ha dans la CC des Forêts du Perche mais progresse dans la CC du Perche (+627 ha) et Terres de Perche (+117 ha).

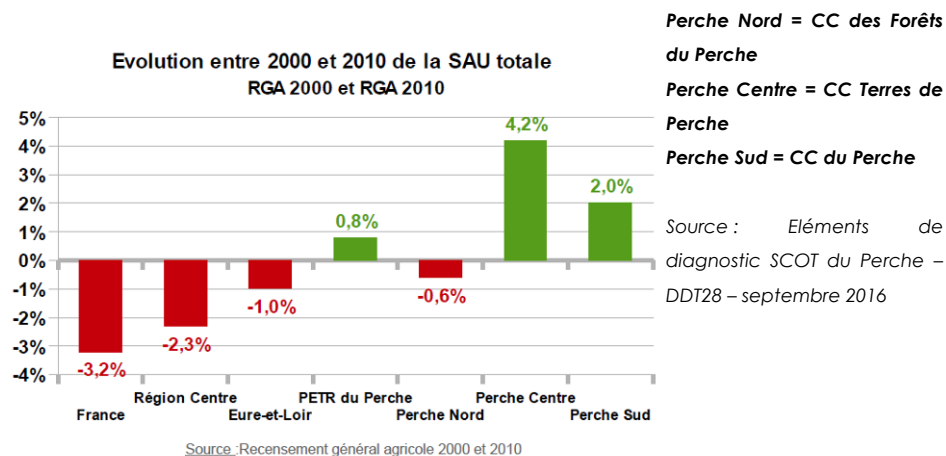
On note ainsi une régression du nombre d'exploitations et d'exploitants inversement proportionnelle à l'augmentation de la SAU moyenne par exploitation : cette dernière est passée de 41 ha en 1988 à 80 ha en 2010, conséquence de la forte baisse du nombre d'exploitations et d'une SAU totale ayant peu diminué sur la même période.

<sup>16</sup> la SAU est rattachée au siège d'exploitation et non à la commune où les terres sont réellement exploitées.

- **La hausse des grandes cultures au détriment de l'élevage**

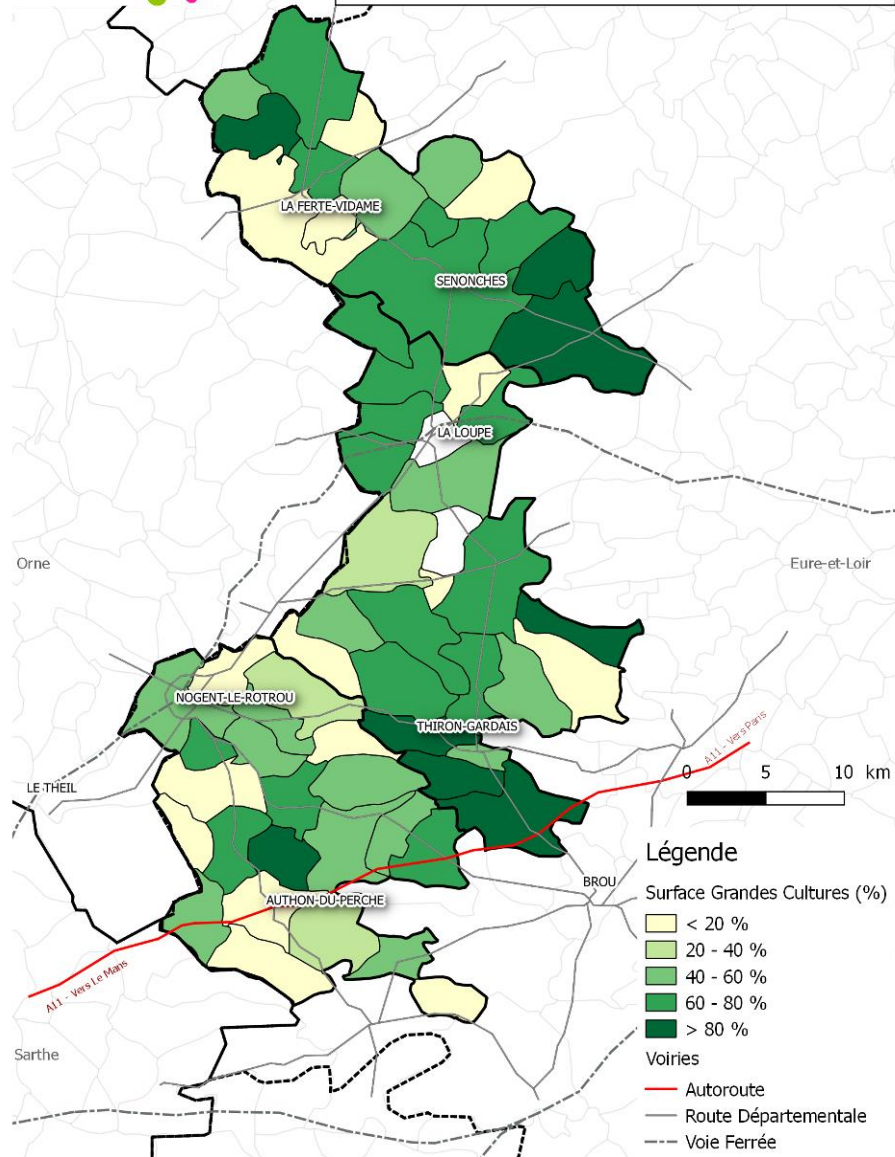
En 10 ans, la SAU consacrée aux grandes cultures a augmenté de 3 485 ha, au détriment de la polyculture-élevage et de l'élevage des bovins laits. C'est également l'élevage qui enregistre la plus forte baisse du nombre d'exploitations (-30 à 40% selon les filières).

Les systèmes de production majoritairement associés aux « grandes cultures » (71 % des exploitations, 75% de la SAU totale en 2010) sont situés essentiellement à l'est et au nord du périmètre du SCOT. Cette proportion est particulièrement significative puisque le taux national d'exploitations spécialisées dans les grandes cultures est d'environ 25%.

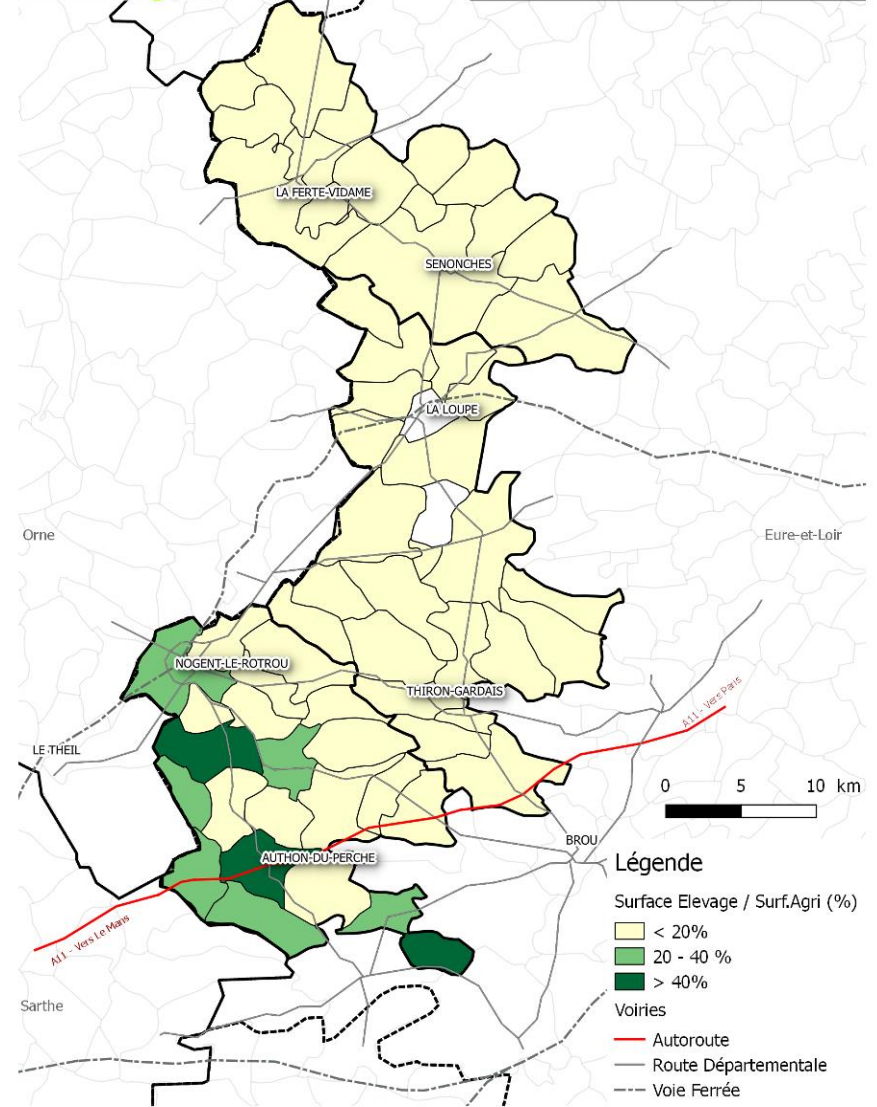




PETR du Perche d'Eure-et-Loir :  
Pourcentage de surfaces agricoles  
dédiées aux grandes cultures, 2010



PETR du Perche d'Eure-et-Loir :  
Pourcentage de surfaces agricoles  
dédiées à l'élevage, 2010

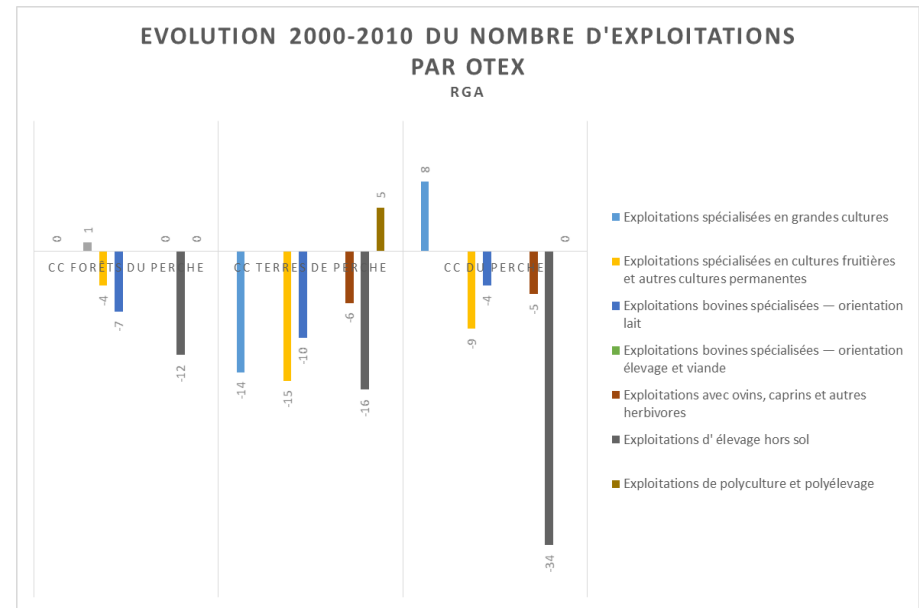
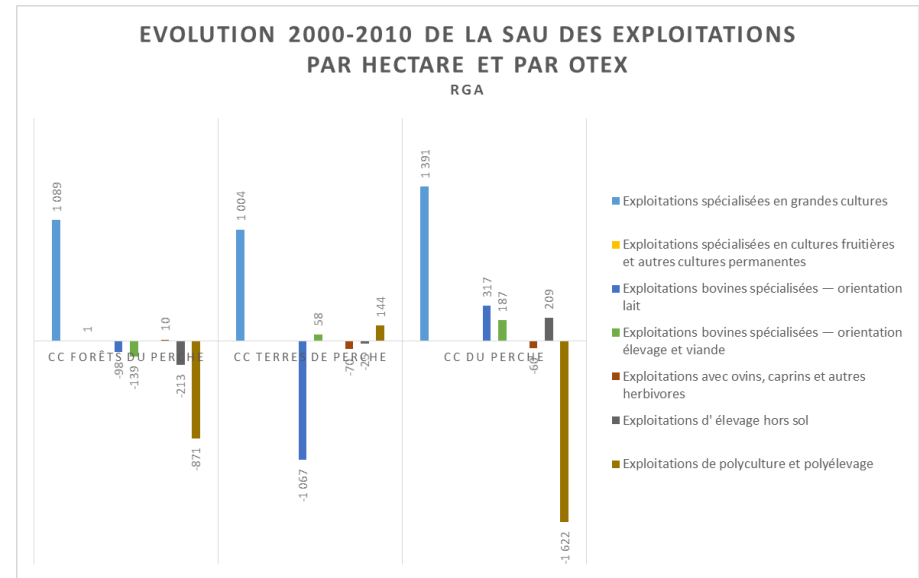


L'analyse de l'évolution des surfaces agricoles masque de profonds écarts en fonction de l'orientation technicoéconomique des exploitations (OTEX). En effet, alors que la SAU des exploitations en grandes cultures a progressé de 3 485 ha et de manière homogène sur les 3 EPCI, les exploitations de poly-culture et poly-élevage ont perdu 2 349 ha, essentiellement dans la CC du Perche (-1 622 ha) et au nord dans la CC des Forêts du Perche (-871 ha). De même, les exploitations en bovins lait ont perdu 848 ha, principalement au centre dans le périmètre de la CC Terres de Perche (-1 067 ha).

Depuis 2000, on constate donc un mouvement net en faveur des grandes cultures, puisque leur proportion est passée de 58% des exploitations en 2000 à 71% en 2010. Dans le même temps, la part de l'élevage a baissé, de 19% à 13% des exploitations. La diminution est de près de 30 % pour la polyculture poly-élevage et de 30 à 40 % pour les élevages bovins lait et viande.

Si la polyculture / le poly-élevage sont répartis de manière assez homogène sur le territoire, l'élevage seul quant à lui se concentre très majoritairement dans le quart sud-ouest du territoire.

On assiste à un basculement relativement rapide du type de production agricole sur le territoire du Perche d'Eure-et-Loir. L'orientation traditionnelle du Perche en faveur de la polyculture/élevage laisse la place aux grandes cultures, s'inspirant en cela de l'exemple de la Beauce, plus à l'est. On observe d'ailleurs que l'Est du territoire du SCOT est touché prioritairement par le phénomène, et que l'élevage résiste beaucoup mieux à l'Ouest. Alors que l'élevage était déjà sous représenté par rapport aux taux nationaux (13% des exploitations au sein du PETR, contre 42% en France métropolitaine), la tendance se confirme à la baisse et fait craindre une disparition quasi-totale de l'élevage d'ici quelques années, puisque le taux est déjà passé de 19% à 13% entre 2000 et 2010.



- **Moins d'actifs agricoles et un vieillissement des exploitants**

On constate un vieillissement rapide de la population des exploitants puisque, de 2000 à 2010, la part des exploitants âgés de plus de 50 ans est passée de 50% à 65%, et l'âge moyen de 48 à 52 ans (de 48 à 50 ans au niveau national sur la même période). C'est au sein de la Communauté de Communes Terres de Perche que la moyenne d'âge est la plus élevée, puisqu'elle dépasse 54 ans.

En 2010, la part des exploitants de plus de 50 ans est toutefois légèrement plus faible que dans le département (54,9 % contre 58,4%). Cependant, le vieillissement des exploitants a été plus rapide que pour le département sur la période 2000 – 2010. Le renouvellement des exploitants est donc à surveiller.

Par ailleurs, en dix ans, le nombre d'unités de travail agricole (UTA) du SCOT du Perche d'Eure-et-Loir a diminué de 18,8 %, plus fortement qu'au niveau départemental (16,8 %). Cette diminution est moins marquée pour les chefs d'exploitation et les coexploitants et concerne donc prioritairement les ouvriers agricoles. Au sein du SCOT, c'est la CC du Perche qui accuse la plus forte diminution (-25% des UTA).

**UNITES DE TRAVAIL AGRICOLE EN 2000 et 2010, ET REPARTITION PAR COMMUNAUTES DE COMMUNES (RGA 2000 et 2010)**

	UTA 2000	UTA 2010	Evolution 2000/2010
Communauté de communes des Forêts du Perche	243	214	-12%
Communauté de communes Terres de Perche	404	345	-15%
Communauté de communes du Perche	510	381	-25%
<b>Pôle territorial du Perche</b>	<b>1157</b>	<b>940</b>	<b>-19%</b>

Néanmoins, compte tenu de l'importance de l'élevage dans le Perche, l'agriculture du Perche emploie en proportion davantage de main d'oeuvre qu'au niveau de l'Eure-et-Loir.

En 2010, les exploitations sont majoritairement sous forme juridique individuelle (72.3 %).

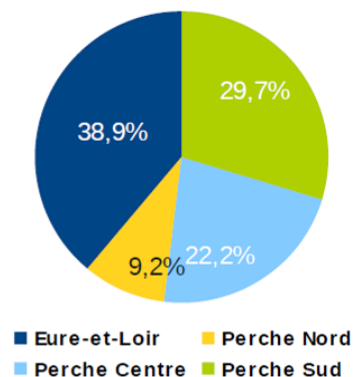
27% des exploitations ont un successeur connu en 2010, contre 15% en 2000, ce qui peut être interprété positivement pour le maintien d'une pratique agricole sur le territoire.

Les professions liées à l'agriculture sont peu valorisées et peu prisées par les jeunes notamment en raison des revenus et de la pénibilité de certaines spécialisations.... Les exploitants âgés sont confrontés à de réelles difficultés pour transmettre les exploitations (manque de repreneur, et problématique de l'installation atypique/installation hors cadre).

- **Vers une évolution du modèle agricole ?**

A l'échelle de l'Eure-et-Loir, les deux-tiers des élevages du département sont localisés dans le périmètre du SCOT.

**Part des déclarations animales 2015**



**Perche Nord = CC des Forêts du Perche**  
**Perche Centre = CC Terres de Perche**  
**Perche Sud = CC du Perche**

Source : Eléments de diagnostic SCOT du Perche – DDT28 – septembre 2016

En 2015, 61,2 % des demandes d'aides animales (en Eure-et-Loir) ont été déposées par des exploitations situées sur le territoire du SCOT (226 sur 370 demandes).

93,8 % de ces demandes correspondent à des élevages bovins et 6,2% à des élevages ovins-caprins (animaux primés dans le cadre de la politique agricole commune).

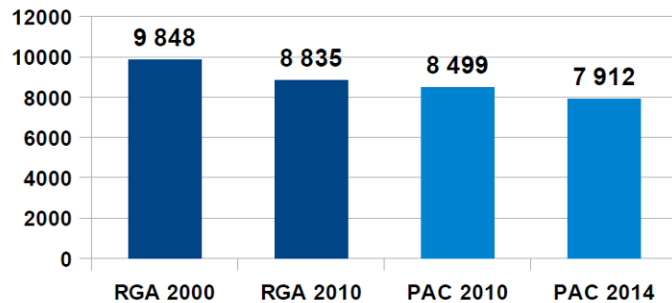
Au sein du Perche d'Eure-et-Loir, l'élevage bovin se concentre au sud et au centre (plus d'un tiers du cheptel bovin du département se localise dans la CC du Perche). Concernant les ovins et caprins, ils sont essentiellement dans la CC des Forêts du Perche qui concentre 28% du cheptel départemental.

En parallèle, les **surfaces de prairies disparaissent**. En 2010, le territoire possède d'importantes surfaces consacrées aux pâturages permanents. En effet, la part des surfaces toujours en herbe (STH) est plus de quatre fois supérieure à celle de l'Eure-et-Loir. Dans la CC du Perche, la proportion est de près de 20 %.

Toutefois, ces surfaces sont en diminution continue depuis 2000. Entre 2000 et 2010, elles ont chuté de 30,6 % dans la CC des Forêts du Perche et de 18,8 % dans la CC Terres de Perche contre seulement 12,4 % pour l'ensemble de l'Eure-et-Loir. D'après les données extraites des dossiers de demandes d'aides 2014 de la PAC, cette baisse semble se poursuivre sur la période 2010-2014.

### Evolution des surface toujours en herbe (en ha)

RGA 2000 et 2010 - PAC 2010 et 2014



A l'échelle du Pôle territorial du Perche

Source : Eléments de diagnostic SCOT du Perche – DDT28 – septembre 2016

Cette tendance pourrait continuer du fait des difficultés économiques rencontrées par les exploitations d'élevage (baisse des prix, pénibilité, poids des normes), conduisant à des retournements ou abandon des pâturages permanents.

A l'instar du Perche ornaïen voisin, le Perche d'Eure-et-Loir a souhaité intégrer en 2017 le classement des « Zones Agricoles Défavorisées » soumises à des contraintes naturelles et permettant aux agriculteurs de bénéficier d'aides compensatoires de l'Union Européenne. En effet, l'indemnité compensatoire de handicaps naturels (IcHN) permet dans l'Orne de soutenir l'élevage et la production laitière. Malgré l'unité socio-économique, écologique et paysagère du Perche, c'est l'ensemble de l'Eure-et-Loir qui a été exclue de la nouvelle carte des zones agricoles défavorisées.

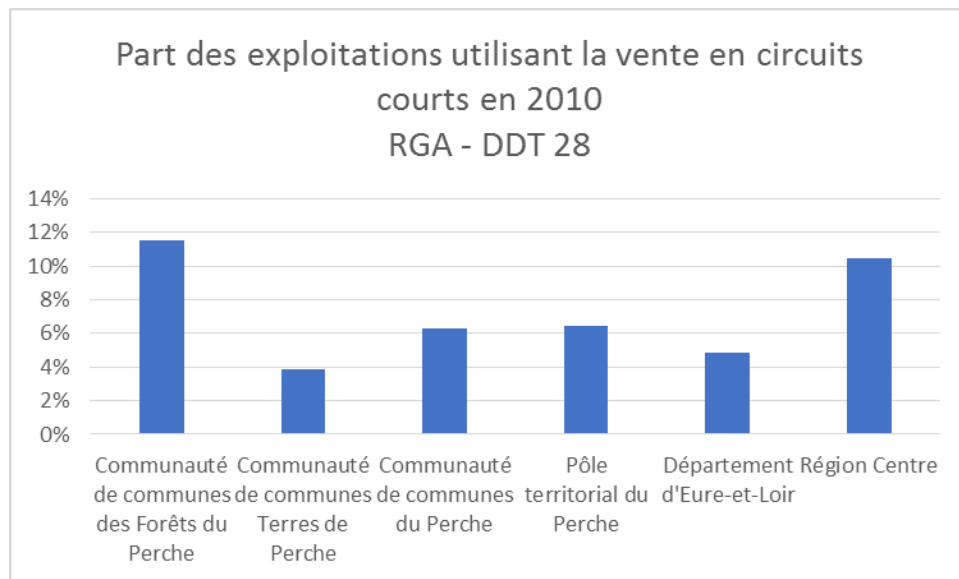
**La disparition des prairies présente une menace pour le territoire. La réduction du bocage engendre une modification profonde du paysage du Perche, facteur important de son attractivité. Des répercussions directes sont à attendre sur les activités touristiques et sur l'emploi local, ainsi que pour la diversité des milieux naturels.**

**Le Perche dispose d'un potentiel lié à l'élevage qu'il convient de maintenir et structurer comme filière de qualité.**

En effet, 25 % des exploitants d'Eure-et-Loir qui pratiquent la vente en circuits courts sont situés sur le territoire du SCOT.

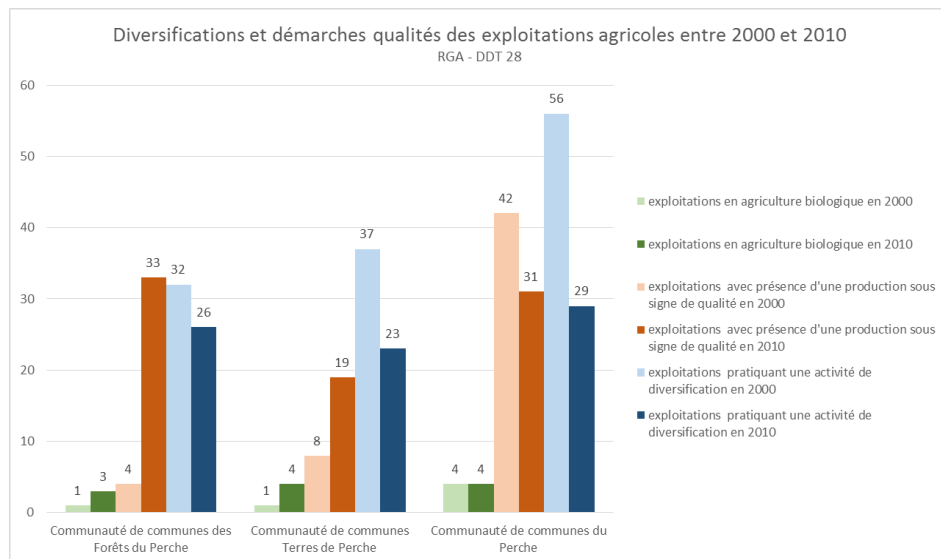
C'est notamment au sein de la CC des Forêts du Perche que ce mode de commercialisation est le plus fréquent (11,5 % des exploitations).

La présence de résidences secondaires, de gîtes et maisons d'hôtes, d'élevages avec transformation sur place et la vente sur les marchés sont des leviers favorisant les circuits courts de commercialisation.



**Les filières de qualité sont en plein développement** depuis plus de 15 ans. Les exploitations entrant dans une démarche de production sous signe de qualité (AB, OAP, etc...) sont passées de 54 à 83 entre 2000 et 2010. Elles représentent 10% des exploitations du Perche d'Eure-et-Loir. En 2010, on dénombrait 11 exploitations en agriculture biologique.

La demande pour ces produits est en progression constante et de nouveaux débouchés se structurent en lien avec l'évolution des modes de consommation (sécurité alimentaire, traçabilité...), la présence d'une clientèle de résidents secondaires demandeuse de produits locaux de qualité et la proximité des marchés parisiens. **Les initiatives publiques et privées se multiplient pour accompagner ou prendre en main ce développement** : mise en réseau par le PNR du Perche d'acteurs de la filière céréale avec la création de la baguette du Perche, création d'une halle des producteurs fermiers (Margon), marchés de terroir de Nogent-le-Rotrou, La Ferté-vidame, AMAP à La Loupe et Nogent-le-Rotrou, essor de la vente à la ferme, labellisation de l'AOC Cidre du Perche, valorisation des variétés fruitières locales (principalement la pomme) par la création/valorisation de produits identitaires, Espaces Tests Agricoles avec le PNR, etc...



A l'inverse, le nombre d'exploitations pratiquant une activité de diversification est en baisse, puisque l'on est passé de 125 à 78 exploitations. Cette baisse est à mettre en corrélation avec la diminution du nombre d'exploitations sur la même période.

Le développement des filières de qualité et des circuits courts est également limité par **l'éloignement des moyens de transformation**. Une majeure partie de la production n'est pas transformée localement. Toutefois, quelques entreprises agro-alimentaires se distinguent (Vallégrain) et sont même transformatrices de productions biologiques (Cook innov, Fruitofood).



- **Le développement difficile de la filière bois**

Le travail du bois représente un secteur important de la vie économique du Perche, tant au niveau de la sylviculture, de l'exploitation forestière, que des secteurs de la première et de la seconde transformation.

Sur le constat d'une ressource forestière importante et de qualité, la filière bois s'est structurée à la fin des années 1990. L'association Perchebois a été créée en 1997, sous l'impulsion des entreprises et du Comité de Développement Economique d'Eure et Loir (CODEL), avec le soutien de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Eure et Loir et du Parc Naturel Régional du Perche. Ses missions portent sur la valorisation de la filière : promotion, valorisation du mobilier percheron (site Internet, participation à des salons, relations presse...), mise en place d'un GIE pour l'utilisation de l'accacia (bois extérieur), visites d'entreprises, conférences et ateliers techniques, etc. Toutefois, son intervention reste limitée et son action mériterait d'être dynamisée, voire diversifiée. Elle est aujourd'hui en difficulté faute de membres impliqués et mobilisés.

D'après les études réalisées par la Pays Perche en 2012 pour le développement de la filière bois dans le Perche d'Eure-et-Loir, on estime à environ 33 442 ha les surfaces boisées du territoire, soit un volume potentiel sur pied d'environ 5,8 million de m<sup>3</sup>. La production forestière est de l'ordre de 6.3 m<sup>3</sup> par an et par ha.

L'essentiel des forêts du Perche d'Eure-et-Loir (97%) est composé de feuillus, dont 70% de chênes et 6% de hêtres. La qualité du chêne du Perche est recherchée mais n'est pas suffisamment valorisée notamment localement (construction, ameublement...)

La majorité du bois produit (56%) dans le territoire du SCOT est du bois d'œuvre de qualité 2, c'est-à-dire utilisé pour la menuiserie courante, charpente, caisserie, coffrage, traverses et autres sciages.

39% du bois correspond à du bois d'industrie et du bois énergie, et 5% du bois d'œuvre de qualité 1 utilisé pour le l'ébénisterie, la menuiserie fin, le tranchage et déroulage.

85% des forêts du Perche d'Eure-et-Loir sont privées et 15% domaniales. Les forêts communales ou assimilées sont quasi inexistantes.

Le nombre de scieries s'est fortement réduit dans le Perche ces dernières décennies. Le secteur est toujours en difficulté.

Dans les années 1950, on comptait 70 scieries en Eure-et-Loir (surtout dans le Perche), pour un débit de 30 000 m<sup>3</sup> de bois par an. En 1997, seules 22 scieries existaient en Eure-et-Loir dont 7 de plus de 10 personnes, pour un débit annuel de 100 000 m<sup>3</sup> et un effectif total d'environ 300 personnes. Il reste une scierie actuellement dans le Perche eurélien (scierie Navet à Fretigny) dont la pérennité semble assurée grâce à une politique d'innovation affirmée.

Différentes raisons peuvent expliquer ce phénomène : taille trop petite des établissements, absence de modernisation de l'outil de production, diminution de la demande de chêne et de hêtre en bois d'œuvre (exportation des grumes à l'étranger).

L'activité liée au bois s'est toujours bien maintenue dans le Perche avec la présence de nombreux artisans au savoir-faire important dans les métiers de la menuiserie, de l'ébénisterie et de la charpente (environ 16% des artisans de production). Toutefois, aucune entreprise d'envergure n'est implantée dans le Perche. **Les activités du bois, bien que très présentes sur le territoire, rencontrent des difficultés liées à la concurrence de grosses entreprises internationales, mais aussi à l'isolement des artisans dans cette filière. Leur diversification dans des nouveaux produits (et notamment l'éco-construction) ou sur des nouveaux marchés, apparaît comme un axe de développement important.**

Le Pôle territorial du Perche poursuit le travail engagé par le Pays Perche d'Eure-et-Loir pour le déploiement d'un plan d'actions de la filière bois : valorisation du produit « chêne », des savoir-faire du perche en matière d'ameublement intérieur haut de gamme et extérieur (aménagements extérieurs utilisant le bois local), et développement du bois/énergie utilisant les résidus de l'activité forêt/scierie et du bois de bocage (Mission Régionale Bois Energie).

En 2012, 97% du territoire du SCOT est couvert de boisements et de terres agricoles. **L'agriculture reste donc une activité structurante et omniprésente sur le territoire puisque près de 63 % des surfaces sont à dominante agricole et que 6 % des emplois du territoire restent liés à ce secteur.**

**Elle est soumise aux aléas des marchés mondiaux qui évoluent au profit de la céréaliculture. Toutefois, autant l'agriculture que la sylviculture présentent un potentiel de développement économique et un gisement de création d'emplois (développement d'activités en lien avec les agro-ressources : énergie, agro-alimentaires, matériaux, voire activité pharmaceutique etc...).**

## **ENJEUX LIÉS A L'ARMATURE ECONOMIQUE, VOILET AGRICULTURE**

Maintien et développement des exploitations et des emplois agricoles (alternatives aux logiques de marchés mondialisés, débouchés locaux, réduction de la pénibilité au travail, accompagnement au respect de l'environnement)

Soutien aux filières identitaires et/ou le développement de productions innovantes créatrices de valeur ajoutée, en particulier pour l'élevage et les agro-ressources (bois, matériaux de construction, énergie...); permettre le retour de cette valeur ajoutée dans les exploitations (boutiques à la ferme, laboratoires, etc.)

Préservation du paysage percheron et gestion équilibrée des espaces et des ressources naturelles (sol, eau, air, forêt...)

Soutien à l'agriculture respectueuse de l'environnement : agriculture biologique, permaculture, agro-foresterie....

Développement des unités de transformation (laiterie, légumerie, découpe de viande...) et des débouchés locaux (restauration collective, collectifs d'acheteurs, etc.)

Maintien de la cohésion sociale dans l'espace rural (ruraux/néo ruraux, agriculteurs/non agriculteurs...)

### 1.7. LE POIDS DU TOURISME DANS L'ECONOMIE LOCALE<sup>17</sup>

Le Pôle territorial du Perche bénéficie d'un cadre de vie de qualité issu notamment de nombreux atouts paysagers et d'un patrimoine naturel d'une grande richesse, constitué principalement de forêts, de boisements, de cours d'eau ou bien encore d'étangs. Le relief joue de plus un rôle majeur dans cette articulation de paysages de vallées, de coteaux ou de plateaux ondulés sources de l'identité du Perche.

L'identité bâtie est marquée par l'utilisation de matériaux traditionnels issus des ressources du sous-sol (argile, calcaire, sable et silex) et forme ainsi l'identité patrimoniale du Perche Eurélien. Outre les maisons de bourg et les nombreuses fermes isolées, le patrimoine bâti fonde sa richesse sur une multitude de belles demeures dont des hôtels particuliers, des manoirs ou des châteaux.

Cette identité est de première importance dans l'attractivité du territoire et la qualité du cadre de vie, notamment pour les touristes et résidents secondaires.

- **L'hébergement**

#### CAPACITE D'HEBERGEMENT EN LITS, Source ADRT28 (2016) et INSEE (2013)

	LITS MARCHANDS 2016				LITS NON MARCHANDS		TOTAL LITS	
	Capacité Hotellerie	Capacité Campings	Capacité Hébergement Collectif	Capacité Hébergement Locatif	Capacité maisons secondaires 2013	% de lits non marchands	Total Lits touristiques	Ratio de pression touristique
CC des Forêts du Perche	46	504	-	169	3 813	84%	4 532	1,57
CC Terres de Perche	86	441	35	248	6 522	89%	7 332	1,49
CC du Perche	254	489	-	179	5 070	85%	5 992	1,31
<b>PETR du Perche d'Eure-et-Loir</b>	<b>386</b>	<b>1 434</b>	<b>35</b>	<b>596</b>	<b>15 404</b>	<b>86%</b>	<b>17 855</b>	<b>1,42</b>
	<b>2451</b>							

La capacité totale de la zone d'étude (hébergements marchands et non marchands) est de 17 247 lits.

<sup>17</sup> La stratégie de développement touristique du Pays Perche d'Eure-et-Loir – CDT 28 – 2014 – actualisation Pôle territorial du Perche 2016, est une des principales sources utilisées pour la rédaction de ce chapitre.

**Le taux de pression touristique<sup>18</sup> du Pôle territorial du Perche est de 1,42**, contre 1,17 dans le département. La valeur moyenne nationale de ce rapport est de 1,31, avec de fortes disparités selon les régions et la nature du territoire concerné. Globalement, les chiffres affichés de la pression touristique au sein du territoire d'étude sont classiques. Même s'ils sont supérieurs au chiffre départemental, ils sont très éloignés de ceux observés sur certaines communes de haute montagne (ratio situé parfois entre 5 et 6).

Ce ratio, assez faible dans le Perche, démontre que **l'activité touristique n'exerce pas de fortes pressions sur le territoire** : augmentation des quantités de déchets et d'eaux usées à collecter et à traiter, forte fréquentation des milieux naturels fragiles, consommation d'énergie, besoin accru en alimentation en eau potable...

#### CAPACITE D'HEBERGEMENT, Source ADRT28 (2016) et INSEE (2013)

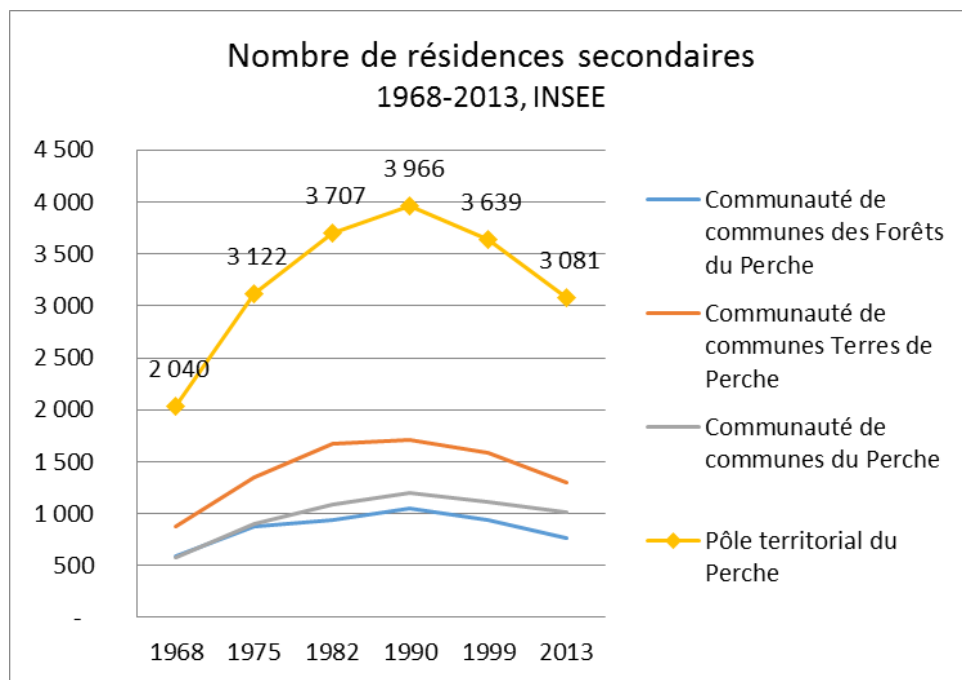
	Nb de chambres d'hôtel 2016	Nb d'emplacements camping 2016	Nb de maisons secondaires 2013	Nb de chambres d'hôtel pour 100.000 hab.	Nb d'emplacements camping pour 100.000 hab.	Nb de maisons secondaires pour 100.000 hab.
CC des Forêts du Perche	23	168	763	288	2 105	9 555
CC Terres de Perche	35	149	1 304	234	995	8 711
CC du Perche	127	174	1 014	659	903	5 259
<b>Pôle territorial du Perche - TOTAL</b>	<b>185</b>	<b>491</b>	<b>3 081</b>	<b>438</b>	<b>1 163</b>	<b>7 295</b>
Département d'Eure-et-Loir	2 521	2 057	12 844	582	475	2 967
Région Centre	20 714	20 071	84 748	806	781	3 297
France métropolitaine	645 595	916 624	3 113 795	1 014	1 439	4 888

Le Perche d'Eure-et-Loir affiche un poids de lits touristiques non négligeable, mais on remarque que la très grande majorité de ces lits est non marchande (84,5 %), indiquant la présence d'un nombre important de maisons

<sup>18</sup> L'indicateur de pression touristique exprime la capacité théorique, en termes d'accueil touristique, d'un espace à augmenter sa population. Ainsi, un taux égal à 2 signifie que l'accueil touristique peut faire doubler la population d'un espace donné.

secondaires. En effet, le nombre de résidences secondaires représente 13 % du parc total de logements du SCOT, contre respectivement 6 % et 9 % aux niveaux départemental et national.

#### EVOLUTION DU NOMBRE DE RESIDENCES SECONDAIRES, Source INSEE, RP 1968-2013



Proportionnellement au poids de sa population, c'est la C.C. des Forêts du Perche qui recense le plus de lits, tous types confondus (poids important des campings et des maisons secondaires), mais également la plus faible proportion d'hôtels. La C.C du Perche présente les tendances inverses : taux d'hôtellerie supérieur à la moyenne du PETR, et taux d'emplacements de camping et de maisons secondaires inférieurs à la moyenne.

Pris dans son ensemble, le PETR du Perche d'Eure et Loir présente des écarts notables avec les taux d'équipements nationaux en matière d'hébergement touristique : **la proportion de chambres d'hôtels est plus de deux fois inférieure à la moyenne nationale et le nombre d'emplacements de camping est sensiblement inférieur également (-20%). Le PETR se distingue essentiellement par une proportion de maisons secondaires significativement plus élevée qu'au niveau national (+ 40%).**

Cette forte présence de l'hébergement non marchand permet au Perche d'Eure-et-Loir de compenser la faiblesse de son offre marchande et de présenter un taux de lits touristiques plus important qu'au niveau national. Il convient toutefois de professionnaliser les prestataires d'hébergements au sein de réseaux (recommandations par les schémas et plans d'actions régionaux, locaux...)

Globalement, l'offre est donc relativement complète, mais pas encore suffisamment adaptée aux diverses attentes... L'installation récente de prestataires d'hébergements appartenant à des réseaux reconnus est porteuse de notoriété et de dynamisme pour le Perche.

- **La fréquentation touristique**

La clientèle cible du territoire est prioritairement une **clientèle de proximité**, avec par exemple un potentiel de 11 500 000 de franciliens, et bénéficiant d'une bonne accessibilité au territoire par les accès routiers et ferroviaires.

Plus largement, la **clientèle citadine** doit pouvoir trouver différents types d'hébergements en fonction de ses besoins : en couple, séjour ressourcement/détente (hébergement nature, insolite...), vacances familiales ou week-end entre amis (gîte de groupe de grande capacité ou camping avec offre de loisirs et de services intégrée) et des prestations adaptées : accueil, services, respect environnemental...

En terme de fréquentation, le territoire du SCOT reçoit **environ 100 000 nuitées marchandes par an**, tous types confondus, soit environ 40 nuitées par lit marchand.

Le nombre de nuitées hôtelières générées dans le Perche d'Eure-et-Loir demeure relativement faible, représentant par exemple environ 10 % des nuitées réalisées au sein de l'agglomération chartraine.

Le taux de fréquentation hôtelière, d'environ 45%, est supérieur au taux départemental (environ 40%) mais inférieur au taux national (environ 60%), ce qui indique que le Perche possède des marges de progression importantes.

Le poids de la clientèle internationale tend à diminuer depuis 2008, compensée par une clientèle d'affaires. Ainsi, les nuitées générées par la clientèle d'agrément demeurent faibles, proches de 15 000 par an. La durée de séjour étant de 1,4 nuit, on estime à environ 10 000 touristes hébergés dans les hôtels du Perche d'Eure-et-Loir.

La fréquentation des campings du Perche d'Eure-et-Loir connaît une évolution positive significative depuis 2010. L'ouverture d'Huttopia, la qualification des campings de Fontaine-Simon et de La Ferté-Vidame contribuent grandement à cette tendance. A noter que la dynamique amorcée dans les campings du Perche se réalise dans des structures privées qui font les investissements nécessaires afin d'attirer de nouvelles clientèles. Le fait le plus marquant est la part grandissante des clientèles internationales (même si la durée de séjour demeure encore faible). Globalement, le taux de fréquentation, d'environ 15 à 20%, est plus faible qu'au niveau national (taux d'environ 35%).

La fréquentation des chambres d'hôtes est inférieure à la moyenne départementale. La fréquentation varie entre environ 10 nuitées par an dans les zones les plus éloignées des agglomérations, à 90 nuitées dans les zones les plus denses.

La présence limitée d'entreprises importantes (plus de 50 salariés) réduit le développement du tourisme d'affaires. La venue de fournisseurs, clients, l'organisation de formations sur site est de ce fait plus faible que sur certaines zones du département. Le constat est le même, au niveau local, pour la réalisation de séminaires.

- **La restauration**

Assez peu de tables se démarquent sur le territoire d'étude. Le Guide Michelin distingue 2 restaurants (tous deux à Senonches) et cite 13 établissements sans distinction particulière. Le Bottin Gourmand distingue un seul restaurant (à Senonches), le Gault-Millau également.

Quelques tables se distinguent et bénéficient d'une reconnaissance des principaux guides touristiques. Cependant, on déplorera le nombre très limité de « bonnes adresses » et aucun des restaurants cités ne bénéficie d'une renommée suffisante susceptible d'attirer une clientèle extra locale.

Il convient de souligner que la majorité de ces restaurateurs recourt de plus en plus aux produits locaux dans la préparation de leurs plats, sans systématiquement l'afficher dans leur carte.

Les possibilités pour accueillir des groupes sont nombreuses dans les restaurants, mais l'accueil d'une clientèle de groupes, dans le cadre de produits constitués, est encore trop peu développé dans le Perche d'Eure-et-Loir.

- **Les salles de réunion et de réception**

On recense 7 établissements proposant des salles avec hébergement, avec une moyenne d'environ 50 lits. Quant aux salles sans hébergement susceptibles d'accueillir une clientèle extérieure au territoire, on en recense 5, avec une capacité moyenne d'environ 150 personnes. Par ailleurs, des salles polyvalentes, des salles des fêtes sont recensées dans tout le Perche d'Eure-et-Loir mais elles correspondent principalement à des demandes de réservation pour la population locale ou par des personnes ayant un lien avec le territoire.

L'offre de salles de réception et de séminaire demeure donc limitée. Quelques produits (Huttopia Senonches, Domaine du Bois Landry) se démarquent dans le cadre de séminaire au vert mais avec des capacités d'accueil limitées. Malgré quelques créations récentes, l'offre demeure très classique et ne présente pas de valeur ajoutée spécifique.

- **Les prestataires de loisirs**

On constate globalement une Inadéquation entre l'image d'un territoire de nature et l'offre réelle de loisirs de plein air.

Les offres liées à la pêche et au tourisme équestre commencent à se structurer mais sont encore peu développées. Très peu de prestataires privés de loisirs exercent dans le Perche d'Eure-et-Loir, hormis les centres équestres, qui sont par ailleurs peu ouverts sur la clientèle touristique, estivale et de week-end, on recense seulement : le golf de Souancé-au-Perche, "No Limit Aventure" à Digny, le mur d'escalade de Frétigny, et, plus récemment, un télési nautique sur le plan d'eau du parc aquatique de Fontaine-Simon.

La faiblesse des flux touristiques explique en partie cette situation. Il convient également de souligner la fragilité de ces activités souvent exploitées par une association, et parfois saisonnières (par exemple pour le canoë sur l'Huisne).



Télési nautique à la base nautique de Fontaine-Simon

Source : ville de La Loupe

- **Bases de loisirs / Equipements aquatiques / Lieux de baignade**

Les équipements aquatiques du Perche d'Eure-et-Loir permettent d'offrir un loisir accessible aux familles, complémentaire aux activités de pleine nature. Essentiellement sous gestion publique, les prestations offertes sont globalement

satisfaisantes et peu onéreuses. Très peu de touristes étrangers fréquentent ces espaces de baignade et la clientèle est en très grande majorité composée de locaux. On constate en effet une faible proportion de touristes fréquentant ces



sites, alors même que la présence de lieux de baignade est généralement un critère déterminant dans le choix de la destination.

Aquaval à Nogent-le-Rotrou,  
Source : ville-nogent-le-rotrou.fr

- **L'offre culturelle et patrimoniale**

Parmi les principaux évènements culturels du territoire, on recense principalement :

- Percheval à Nogent-le-Rotrou, une grande fête médiévale qui profite du riche héritage de la ville et met à l'honneur le cheval percheron. La 16ème édition s'est tenue en 2017, et a accueilli plusieurs milliers de visiteurs.
- La Fête des livres à La Ferté-Vidame : débats, spectacles et ateliers, redonnent vie à ce site patrimonial, qui accueille alors entre 2 000 et 4 000 visiteurs
- La saison culturelle de Nogent-le-Rotrou propose chaque année une programmation de spectacles variés (musique, théâtre, chant) pour

différents publics. Des artistes de renommée locale ou nationale se succèdent tout au long de la saison.

A ces grands rendez-vous s'ajoutent de nombreux festivals, brocantes, fêtes de villages organisés par les communes et par des associations locales (Fête des laboureurs à Coudray au Perche, Festival du Thé Vert à Nogent-le-Rotrou, etc...). La campagne percheronne est animée de manifestations tout au long de l'année, et de manière plus concentrée dès les beaux jours du printemps. Les marchés hebdomadaires de producteurs locaux contribuent également fortement à cette animation.

Cependant, l'offre de loisirs culturels demeure encore relativement confidentielle mais contribue sur une très courte période à générer une activité touristique. Les deux grands événements cités sont cependant très identitaires et leur programmation échelonnée contribue à étaler les flux de visiteurs.

On recense également sur le territoire du SCOT un nombre important de Monuments Historiques : 35 inscrits (16 édifices religieux, 10 châteaux et manoirs, 3 maisons remarquables, autres : cinéma, école,...), 15 classés (9 édifices religieux, 4 châteaux, 2 maisons remarquables).

L'inventaire qui suit s'attache à détailler les sites et lieux ayant bénéficié d'un aménagement à usage touristique ou pouvant l'être ultérieurement. Aussi, seuls les sites bénéficiant d'une ouverture au public sont répertoriés :

#### LES CHÂTEAUX ET MANOIRS

Le château-musée Saint-Jean de Nogent-le-Rotrou, depuis 1959, accueille le musée municipal. Fréquentatifin environ 15 00 visiteurs par an.

Le manoir Grand'maison de Meaucé, réaménagé en « auberge à la ferme », présente les spécialités du Perche.

L'Hôtel de Méréglise à Nogent-le-Rotrou ouvert au public environ 40 jours par an.

#### LES PARCS DES CHÂTEAUX

Le château de La Ferté-Vidame, domaine du Duc de Saint-Simon, est accessible au public depuis 1991. On estime la fréquentation du parc à 30 000 visiteurs par an.

Le parc du château des Vaux à Saint-Maurice-Saint-Germain a été acheté en 1946 pour accueillir les orphelins apprentis d'Auteuil et en faire un établissement d'enseignement professionnel. Le jardin est ouvert toute l'année. Des visites sont organisées entre mai et septembre par l'office de tourisme de La Loupe.

Le château et le parc de La Hallière à Digny, ainsi que le parc du château de Frazé, lieux d'histoire ouverts au public environ 40 jours par an.

#### LES JARDINS

Le jardin de la Feuillaie à Happonvilliers est fréquenté par environ 2000 visiteurs par an.

Les jardins de l'Abbaye de Thiron-Gardais accueillent environ 5000 visiteurs par an.

#### LES MUSÉES ET CENTRES D'INTERPRÉTATION

Le château-musée « Forêt d'Histoires » à Senonches abrite depuis 2016 un espace d'interprétation sur le thème de la Forêt.

L'espace Saint-Simon à La Ferté-Vidame.

L'ancien collège royal militaire de Thiron Gardais, musée et jardin.

Le musée d'histoire locale de Saint-Denis d'Authou.

## LES ÉDIFICES RELIGIEUX CLASSÉS

L'église Saint-Martin de La Croix du Perche

L'église Saint-Nicolas de La Ferté-Vidame

La Chapelle de Réveillon à La Ferté-Vidame

L'église Notre-Dame de Frazé

L'église Saint-Barthélemy de Montireau

L'église Saint-André de Frétiigny

L'église Saint-Hilaire de Nogent-le-Rotrou

L'église Notre-Dame de Nogent-le-Rotrou et le tombeau de Sully

L'église abbatiale de Thiron-Gardais

Le Perche d'Eure-et-Loir recèle d'un riche patrimoine diversifié dont la particularité est le manoir du XVe et XVIe siècles. Les châteaux et manoirs se répartissent sur l'ensemble du territoire, et s'associent à un patrimoine vernaculaire important, ainsi qu'aux nombreuses églises et abbayes, témoins du passé monastique du territoire. Plusieurs villages restaurés mériteraient également une reconnaissance patrimoniale régionale ou nationale (La Ferté Vidame, Frazé par exemple), voire l'ensemble du territoire tels que les Pays d'Art et d'Histoire.

**Malgré la riche histoire qui habite le Perche, peu de sites demeurent ouverts au public.** On peut regretter la difficulté à admirer les églises peintes qui constituent une des spécificités patrimoniale du territoire.

En outre, le patrimoine le plus représentatif et le plus visible du Perche d'Eure-et-Loir réside dans la qualité du bâti traditionnel des villages et de ses habitations. Il s'avère cependant qu'aucune commune du Perche d'Eure-et-

Loir n'a ait engagé de procédure spécifique de protection de cette identité patrimoniale.

- **La découverte environnementale et paysagère**

Le Perche d'Eure-et-Loir possède une grande diversité au niveau des milieux naturels, de la faune et de la flore. Ce territoire permet notamment de découvrir des milieux naturels comme le bocage et les tourbières mais aussi d'approcher des étangs ou encore de sillonner de petites vallées enfouies dans la verdure. Les milieux forestiers viennent compléter cette palette et certains secteurs sont aménagés afin de faciliter la découverte environnementale.

Divers acteurs se mobilisent afin de faciliter l'approche du grand public en direction de ces milieux fragiles : le Conseil départemental d'Eure-et-Loir dans le cadre de sa politique de valorisation des Espaces Naturels Sensibles, l'ONF grâce aux aménagements réalisés dans les forêts domaniales, Eure-et-Loir nature, acteur incontournable de l'animation et de la protection environnementale, et bien entendu le Parc naturel régional. Des associations locales (Les Amis de la forêt de Senonches, les sociétés mycologiques,...) contribuent également pleinement au maintien de la qualité environnementale du Perche et à sa connaissance.

Il existe aussi des sites aménagés par l'ONF, tel que la **forêt domaniale de Senonches ou les forêts communales de La Ferté-Vidame et Senonches**, et des sites aménagés par les communes, comme **l'arboretum de la Ferté-Vidame**. Ainsi, le Perche d'Eure-et-Loir offre une large palette d'écosystèmes à observer.

Concernant les sites aménagés par le Conseil départemental, un secteur d'intervention, d'une centaine d'hectares, La Ferté-Vidame / Senonches, a été spécifiquement ciblé dans le cadre de la politique des « **Espaces Naturels Sensibles** ». Ces sites spécifiques ont bénéficié d'aménagements afin de faciliter l'approche de ces milieux : **la forêt humide des Mousseuses à La Ferté-Vidame, l'étang de la Benette à Senonches, l'étang de l'Isle à Senonches, la tourbière des Froux à Manou.**



La qualité paysagère du Perche eurélien permet également d'offrir des **circuits de randonnées diversifiés**, d'une grande qualité et qui attirent de nombreux promeneurs.

Quatre circuits touristiques identitaires des « Routes tranquilles du Perche » sont fléchés : le circuit des sites et abbayes (108 km) au départ de Nogent-le-Rotrou, le circuit des Forêts et belles demeures (94 km) depuis Senonches, le circuit des vallées et fermes fortifiées en partant de La Loupe (85 km), enfin le circuit des châteaux du Perche Gouet au départ de Brou en passant par Authon-du-Perche.

Au sein du Perche d'Eure-et-Loir ce sont également 629 km de sentiers recensés dans le cadre du Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR - 3650 km dans tout le département). De multiples circuits de randonnées (pédestre, équestre, cyclo) existent sur le territoire d'étude. Ils sont le fruit d'une coordination PETR/Communautés de communes/communes associée au Conseil départemental, et aux comités départementaux de randonnée (CDR, CDTE, etc.). A cela, s'ajoutent les circuits de petite randonnée (PR) et de grande randonnée (GR) dépendants de la FFRP.

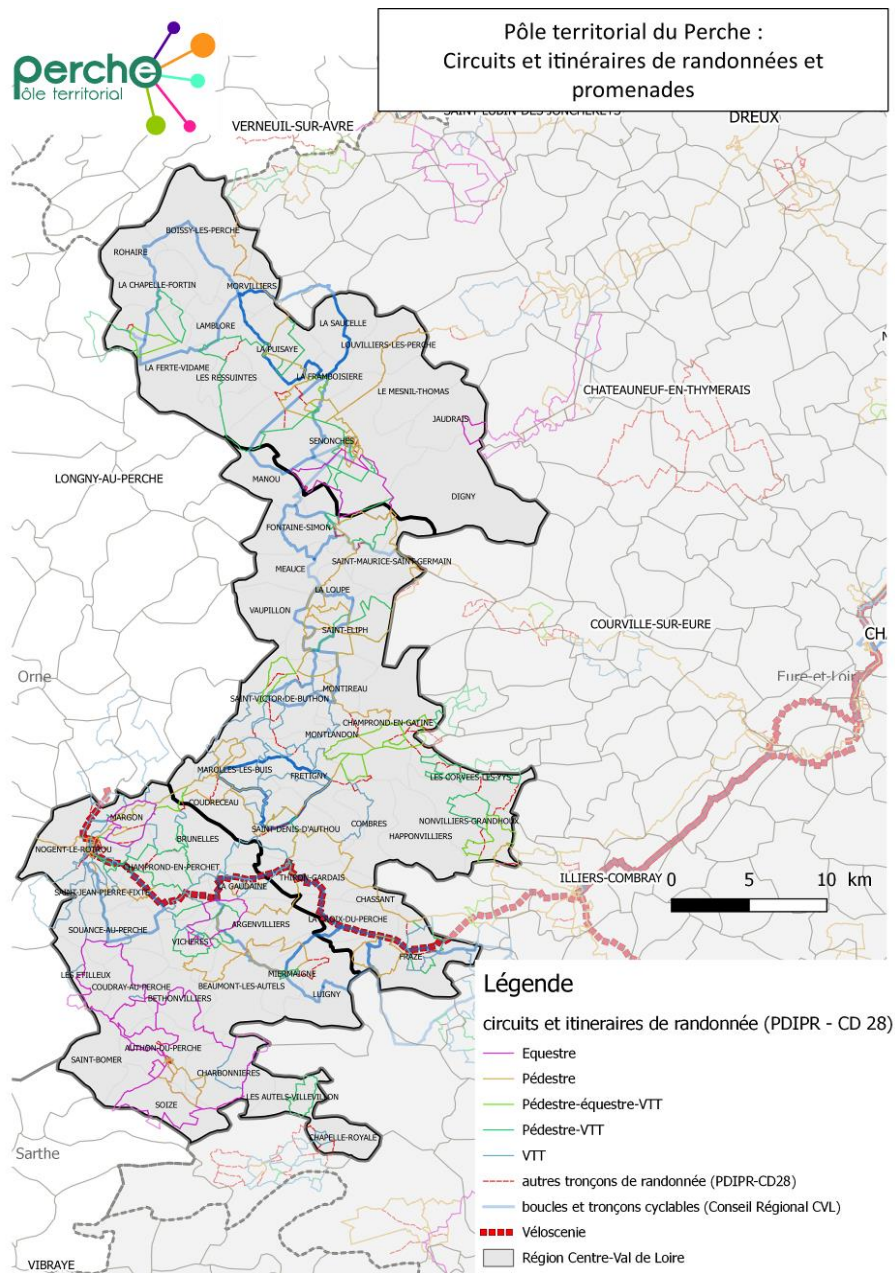
On compte ainsi, en fonction du type de randonnée :

- Randonnée pédestre : 629 km de boucles auxquelles viennent s'ajouter 117 km de « Grands Itinéraires » (GR),
- Randonnée VTT : 594 km,
- Randonnée équestre : 91 km,
- Randonnée cyclo : 439 km de boucles locales, soit un réseau de 14 circuits de découverte cyclable développé par le Pays Perche qui dessert l'ensemble du territoire du SCOT. Le territoire du SCOT est concerné par la véloroute « La Véloscénie de Paris au Mont-St-Michel » (sur 51 km). Cette véloroute a été reconnue en 2010 comme itinéraire d'intérêt national par le Comité

interministériel d'aménagement et de développement du territoire (CIADT). Elle est numérotée V40 au Schéma national des véloroutes et voies vertes.

Dotée d'un fléchage spécifique mis en place par le Pays/Pôle entre 2010 et 2011 sur de petites routes recevant un trafic inférieur à 1 000 véhicules/jours, la véloroute traverse le territoire du PETR par les communes de Frazé, La Croix-du-Perche, Thiron-Gardais, La Gaudaine, Champrond-en-Perchet, Trizay-Coutretôt-St-Serge, Nogent-le-Rotrou.

Sur le plan de l'exploitation touristique, toute structure d'hébergement, site de visite, office de tourisme ou loueur de vélos se situant dans le fuseau de 5 km autour de cette véloroute et des circuits associés, peut intégrer la démarche de labellisation « Accueil vélo ».



- **Les ensembles touristiques identitaires du territoire**

La stratégie touristique établie en concertation entre le Pays/PETR, les communautés de communes, les offices de tourisme, le PNR du Perche et le Comité départemental du Tourisme depuis 2008 a permis de définir deux principaux secteurs touristiques : le Perche forestier et le Perche sud (des collines). Ces deux entités naturelles et culturelles sont identifiées par les circuits touristiques des Routes tranquilles du Perche : « Forêts et belles demeures, Vallées et fermes fortifiées, Sites et abbayes et Châteaux du Perche Gouet ».

**Le Perche forestier** est représenté par :

-La Ferté-Vidame, cité historique de Saint-Simon qui s'organise autour du parc, des châteaux et de la chapelle de Réveillon. Les hébergements ruraux sont dispersés, les loisirs culturels se développent autour d'outils ludiques et innovants, ainsi que les loisirs de pleine nature et d'itinérance (circuits cyclotouristiques).

-Senonches, cité forestière au cœur de la forêt domaniale, bénéficie d'un cadre de vie particulièrement agréable qui lui a valu l'installation du camping Huttopia en 2009. Cet opérateur donne un élan de dynamisme aux acteurs locaux, notamment aux prestataires de loisirs de pleine nature (et en terme d'inter-modalité).

- Fontaine-Simon et La Loupe, transition entre forêt et bocage. La base de loisirs et le parc aquatique de Fontaine-Simon sont parmi les sites les plus fréquentés du Perche. L'offre du camping est complémentaire à celle d'Huttopia Senonches. L'office de tourisme de La Loupe est le premier du département transféré en gare.

**Le Perche sud** s'appuie sur les entités suivantes :

- Margon et Nogent-le-Rotrou, dont le château Saint-Jean est le pôle historique, développe son côté nature au plan d'eau de Margon, ainsi que la vallée de l'Huisne. La volonté locale est de faire du Perche nogentais un pôle d'accueil des randonneurs, avec notamment une liaison douce entre la gare de Nogent et la voie verte de Condé-sur-Huisne dans l'Orne.

- Thiron-Gardais, son abbaye et ses jardins. Autour de l'étang et du domaine l'abbaye, Thiron se construit avec persévérance. Le patrimoine religieux et la nature sont particulièrement liés dans le Perche Thironnais : la randonnée, via les Chemins du Mont-Saint-Michel et la pêche, entre autres dans l'ancien étang des moines.

La stratégie touristique portée depuis 10 ans dans le Perche d'Eure-et-Loir est de développer une véritable économie touristique, en cherchant à la fois à accompagner l'organisation des acteurs et l'aménagement des territoires autour de leurs circuits identitaires.

**Malgré des atouts indéniables liés à son histoire riche, ses paysages et une qualité environnementale reconnue par le label « Parc naturel régional », une culture et une image de qualité (restauration du bâti, artistes en résidence, boutiques déco/brocante, savoir-faire, etc.), un ambassadeur connu dans le monde : le cheval percheron, etc., l'économie touristique peine encore à se développer dans le Perche d'Eure-et-Loir.**

**Des territoires voisins offrent les mêmes garanties environnementales et la même proximité avec la région parisienne (Gâtinais, Vexin français, Oise-Pays de France, Montagne de Reims, Chevreuse) et les nouveaux usages numériques sont encore mal appréhendés.**

**Le territoire se doit donc de capitaliser sur ses atouts naturels tout en développant l'accueil de qualité, associé à des services innovants (et notamment numériques), tout en cultivant la notoriété du Perche.**

## ENJEUX LIÉS A L'ARMATURE ECONOMIQUE, VOLET TOURISME

L'image et la notoriété du Perche d'après ses atouts environnementaux, culturels et historiques :

- la préservation des paysages de bocage et forestiers, la valorisation et le développement économique des ressources locales (alimentaire, art, artisanat, loisirs, services, hébergement...).

- Une meilleure connaissance des sites naturels et architecturaux par les habitants et les touristes, passant notamment par la modernisation, la professionnalisation et l'animation des musées et des sites patrimoniaux ( grâce au numérique par exemple)

Le développement de l'offre d'hébergements :

- modernisation et qualification des hébergements existants

- diversification de la gamme d'hébergements (éviter la banalisation de l'offre)

- installation d'hébergeurs sensibles aux valeurs du développement durable

La mobilité des touristes dans le Perche :

- organisation de l'inter-modalité entre les gares, les hébergements et les lieux de loisirs, croisée avec le développement des modes de déplacements alternatifs

- offrir des possibilités de s'héberger avec son équipement d'itinérance (vélo, cheval, etc.) en structurant un maillage cohérent de cette offre d'hébergement

La pérennisation et le développement d'une offre d'équipements de loisirs attractive, moderne et accessible au plus grand nombre, en particulier aux jeunes (clientèle prescriptrice de loisirs pour toute la famille).

La valorisation des « portes d'entrée » du Perche comme vitrine touristique, à l'image de l'aire des manoirs du Perche à Frazé (A11).

Le maintien et le développement de relations harmonieuses entre les habitants, les prestataires de tourisme et les touristes....

## 2. Une offre commerciale cohérente à renforcer localement

### 2.1. UNE STRUCTURE COMMERCIALE EN EVOLUTION

Selon la Chambre de commerce et d'industrie, l'équipement commercial à l'échelle du Perche d'Eure-et-Loir est stable entre 2009 et 2014, comme au plan départemental et régional.

On constate toutefois des disparités par secteurs. L'alimentaire et l'automobile sont en forte baisse (-10 et -8%), quand l'hygiène et la santé progresse de +6%.

	Equipement commercial			Equipement commercial de proximité			% de l'équipement commercial de proximité en 2014
	2008	2014	Evolution 2008-2014	2008	2014	Evolution 2008-2014	
La Ferté Vidame	13	10	- 3	12	10	- 2	100%
Senonches	53	45	- 8	24	23	- 1	51%
La Loupe	69	67	- 2	36	29	- 7	43%
Thiron-Gardais	19	19	-	14	12	- 2	63%
Margon	36	37	1	5	6	1	16%
Nogent-le-Rotrou	221	216	- 5	92	85	- 7	39%
Authon-du-Perche	16	15	- 1	10	9	- 1	60%

Evolution de l'équipement commercial du Perche d'Eure-et-Loir – CCI 28 2014  
- Pôle territorial du Perche

A l'échelle des principales communes du territoire, le Pôle urbain Nogent-Margon a un niveau d'équipement commercial important, toutefois la part des commerces de proximité est la plus faible en raison notamment de la présence des grandes surfaces.

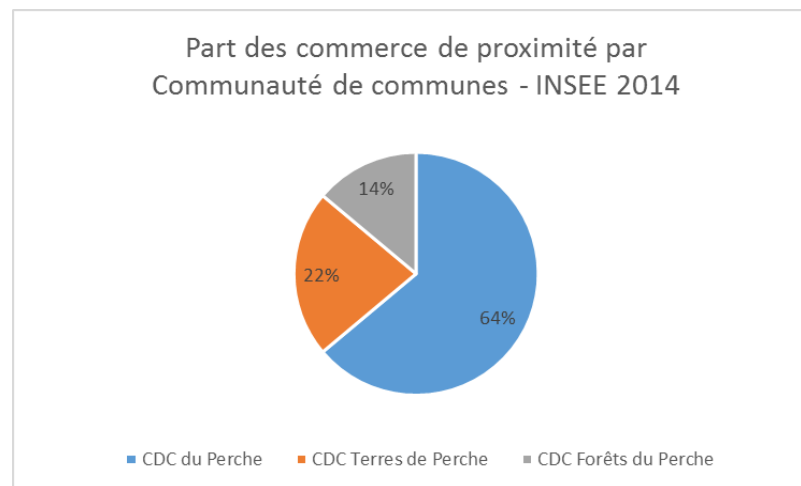
A l'échelle du Perche d'Eure-et-Loir (hors secteur automobile et Café-Hôtels-Restaurants), on recensait en 2014, 55 surfaces commerciales de plus de

300m<sup>2</sup>. Nogent-le-Rotrou en a accueilli 11 nouvelles entre 2009 et 2014. (données à mettre à jour)

Le Plancher commercial en 2014 s'élevait à 72 700m<sup>2</sup>, soit près de 19 000m<sup>2</sup> supplémentaires depuis 2009 (données à mettre à jour).

On recense également 12 grandes surfaces alimentaires, de type supérettes ou grandes surfaces (3 à Nogent-le-Rotrou, 3 à Margon, 1 à Authon-du-Perche, 3 à La Loupe, 1 à Senonches et 1 à Thiron-Gardais) et 4 drives .

L'étude réalisée par le Pays Perche d'Eure-et-Loir en 2015 dans le cadre de l'opération « Dernier Commerce » a mis en évidence **que 60% des habitants du territoire résident dans une commune possédant un tissu commercial complet**, c'est-à-dire un supermarché ou 3 commerces de base (alimentation générale, boulangerie et boucherie). **A l'opposé, 31 communes ne recensent aucune offre alimentaire traditionnelle**. Un habitant du territoire sur cinq ne dispose d'aucun commerce alimentaire, ni de café ou restaurant dans sa commune de résidence. Ce chiffre élevé **souligne l'importance des dessertes de ces habitants par un réseau efficace de tournées alimentaires mais aussi la problématique du soutien aux derniers commerces ou commerces isolés qui desservent près de 20% de la population** (21 communes au tissu commercial incomplet ou limité).



Opérations « derniers commerces » Pays Perche d'Eure-et-Loir - 2015

Opérations « derniers commerces » Pays Perche d'Eure-et-Loir - 2015

Cette même étude a également mis en évidence **une densité des commerces de proximité plutôt encourageant à l'échelle du territoire en 2012. Avec une moyenne de 6 commerces pour 1 000 habitants, le Perche eurélien se situe au dessus de la moyenne des zones à dominantes rurales de 4,7 commerces.**

La communauté de communes du Perche regroupe le plus de commerces de proximité et sa ville centre, Nogent-le-Rotrou avec 117 unités sur les 147 de la CdC concentre une grande partie de l'activité. La densité de la Communauté de communes du Perche est la plus élevée (8 pour 1 000 hab.) par rapport aux deux autres communautés de communes (3.5 pour 1 000 hab.).

La CCI d'Eure-et-Loir a réalisé une enquête en 2014 auprès de 1 600 ménages du département sur les comportements d'achat des ménages. Cette étude a permis de mettre évidence des tendances à l'échelle du Perche d'Eure-et-Loir.

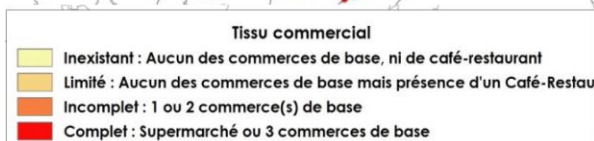
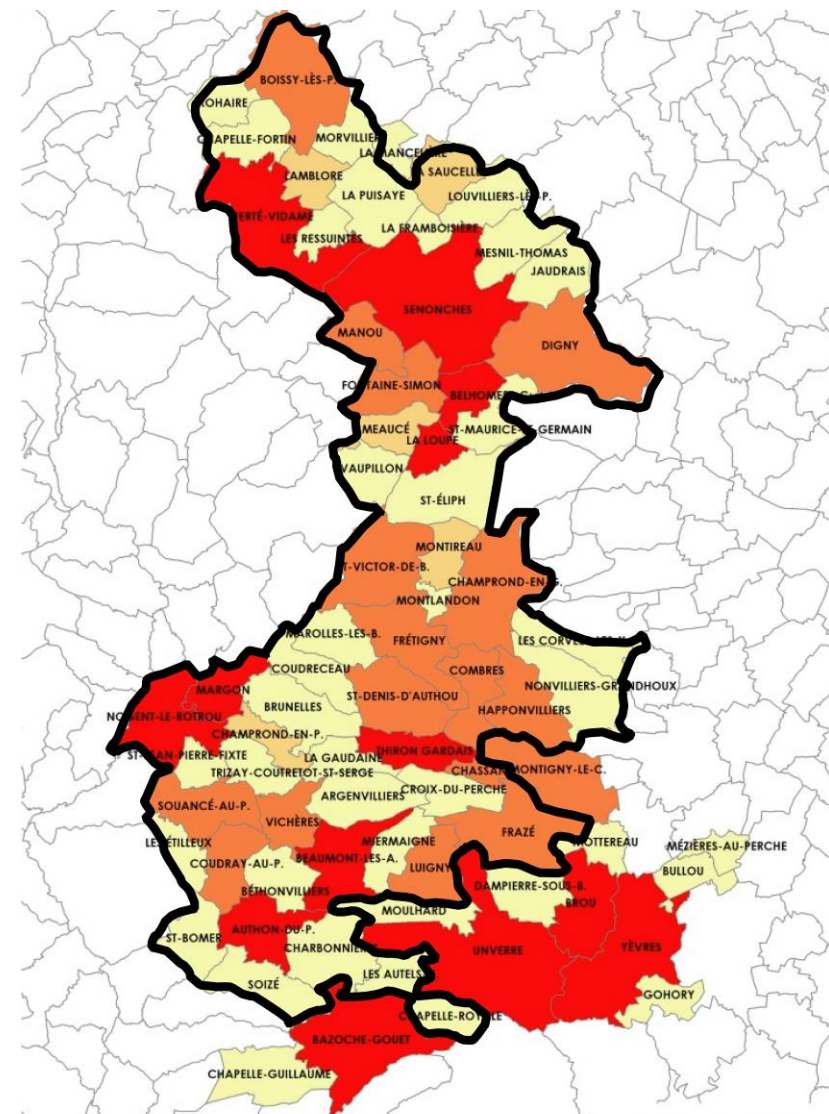
**Flux de consommation des ménages du Pays Perche**

	Chartain	Drouais	Perche	Dunois	Beauce	Hors 28	VAD	Potentiel de conso
Alimentaire	7%	6%	78%	1%	0%	7%	1%	187 M€
Non alimentaire	16%	7%	50%	3%	0%	11%	12%	152 M€
Total	11%	7%	65%	2%	0%	9%	6%	339 M€

Hors 28 : Eure / Yvelines (région parisienne) / Sarthe / Orne / Loir-et-Cher

Evolution de l'équipement commercial du Perche d'Eure-et-Loir – CCI 28 2014 - Pôle territorial du Perche

Le dépenses des consommateurs percherons s'élèvent à plus de 300 M€ par an, dont plus de la moitié pour l'alimentaire. Environ 65% des dépenses des



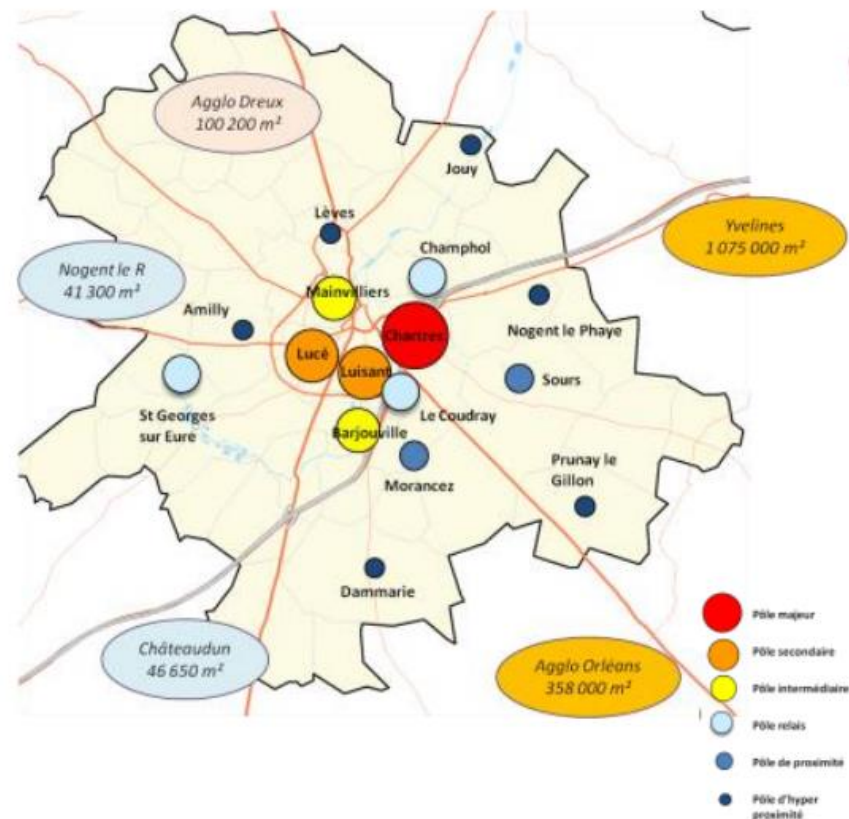
ménages se font au sein du territoire. **L'évasion commerciale au profit d'un territoire proche bénéficie principalement aux commerces de l'agglomération chartraine, de l'ordre de 11% des flux de consommation. Dans une moindre mesure les commerces de l'agglomération de Dreux et de Verneuil-sur-Avre pour les communes du Nord du territoire**

Comme en témoigne l'analyse suivante des polarités commerciales du département présentée dans le Document d'Aménagement Commercial du SCOT de l'agglomération Chartreuse. L'offre commerciale de l'agglomération est également en concurrence avec celle des Yvelines concernant les achats quotidiens et occasionnels. Le bassin nogentais y est identifié comme pôle relais dans la hiérarchie commerciale chartreuse.

Niveau de fonction commerciale	Typologie d'offre	Chiffre d'affaires
Majeur	Offre développée et diversifiée sur des achats quotidiens à exceptionnels	Supérieur à 400 M€
Secondaire	Offre répondant à des achats quotidiens à occasionnels (lourds et légers)	entre 75 et 90 M€
Intermédiaire	Offre répondant à des achats quotidiens à occasionnels (lourds et légers) voire exceptionnels (sur Barjouville)	entre 40 et 65 M€
Relais	Offre répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires (structuration autour d'un ou plusieurs supermarchés cumulant 1500 m <sup>2</sup> de surface de vente) voire occasionnels lourds	entre 6 et 15 M€
Proximité	Offre répondant à des achats quotidiens ayant un rayonnement local	< 5 M€

Source : AID Observatoire

### Hiérarchie des polarités à l'échelle du SCOT



*Remarque méthodologique : la polarité correspond à la commune (centralité + pôle(s) de périphérie) afin d'avoir une approche macroéconomique de la fonction commerciale à l'échelle du SCOT.*

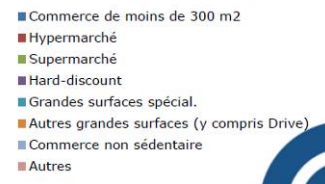
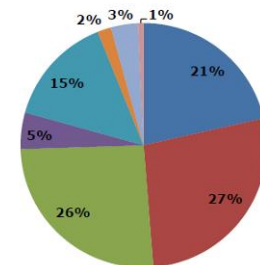
En 2014, environ 6% des dépenses relevaient du commerce électronique. Ce mode de consommation est en progression forte et constante. En 2008, Internet 8 M€ dans le potentiel de consommation dans la vente à distance (VAD) non alimentaire, soit environ 44%. En 2013, il est passé à 18 M€ et 82% de la VAD non alimentaire.

Concernant le marché alimentaire, les formes de vente privilégiées à l'échelle du Perche d'Eure-et-Loir, comme au plan national, sont les grandes surfaces (80% des ventes alimentaires). Les commerces de moins de 300m<sup>2</sup> résistent un peu mieux localement avec 15% des ventes (12% à l'échelle du département). Enfin le commerce non sédentaire représente 4% des ventes, correspondant à la moyenne nationale.

**Les « petits commerces » (de moins de 300m<sup>2</sup>) résistent mieux dans le Perche sur le marché non alimentaire.** Ils représentent 30% des ventes quand les grandes surfaces en pèsent 55% (contre 63% au plan national), dont les grandes surfaces spécialisées (39%). La vente à distance est également importante pour la clientèle percheronne avec 12% des ventes, contre 7% à l'échelle de la France.

Enfin, **l'analyse du volume de chiffre d'affaires en 2014 (301 M€) met en évidence le poids des grandes surfaces** avec 53% bénéficiant aux hyper et supermarchés.

Niveau d'activités : 301 MC  
Evolution 2008-2013 : +8%



*Evolution de l'équipement commercial du Perche d'Eure-et-Loir – CCI 28 2014 -  
Pôle territorial du Perche*

En synthèse, on constate une relative autonomie commerciale, malgré des évasions commerciales pour les secteurs non alimentaires, du fait de l'éloignement de la ville principale, Nogent-le-Rotrou, des pôles urbains que sont Chartres et Le Mans.

Toutefois, l'offre alimentaire reste fragile, particulièrement en secteur rural et au centre du territoire, avec un risque à moyen terme (5 ans) de réduction de la desserte de base.

Enfin, le Perche d'Eure-et-Loir est animé d'une volonté de soutenir les derniers commerces et les commerces locaux dans une logique de proximité et de complémentarité avec les filières locales (tourisme, produits locaux : Point multi-services, dispositif des Cafés de Pays, soutien aux derniers commerces...).

**Les enjeux portent donc sur l'attractivité du Perche par le maintien et le développement d'une offre commerciale complète, accessible et modernisée ; ainsi que la vitalité des commerces locaux et le développement des opportunités économiques en lien avec les productions locales.**

## 2.2. UN MARCHÉ IMMOBILIER COMMERCIAL FIGÉ

De manière générale, les locaux accueillant des fonds de commerces sont loués à la structure exerçant l'activité. Les loyers sont plus élevés en centre-bourg et centre-ville par rapport aux locaux situés en périphérie.

Les loyers moyens oscillent entre 10 et 15 € / m<sup>2</sup> (charges + TVA) sur le territoire, en fonction des qualités du local et de son emplacement.

Par ailleurs, il existe des transactions mais elles semblent marginales sur le territoire bien qu'il y ait des locaux commerciaux en vente.

D'après la base PERVAL, en 2014, 7 transactions de locaux d'activités ont été effectuées. Ces constats caractérisent un marché qui semble relativement figé aujourd'hui sur l'ensemble du territoire du Perche d'Eure-et-Loir excepté sur les pôles principaux, notamment Nogent-le-Rotrou et La Loupe.



Rue commerçante Jean-Joseph de Laborde, La Ferté-Vidame

Source : ESO, 2016

**La tendance actuelle est la dévitalisation des centres-bourgs qui profite à la concentration des activités dans les zones d'activités économiques en périphéries des pôles majeurs et intermédiaires du territoire.**

Comme l'ensemble du territoire national, le Pôle territorial du Perche est concerné par le phénomène de la **vacance commerciale en centre-ville et centre bourg**.

Dans le cadre de l'étude sur le foncier, les échanges avec les services urbanismes de Nogent-le-Rotrou, La Loupe et Senonches ont permis de dégager une tendance globale : le territoire connaît une vacance commerciale plutôt élevée, notamment dans les espaces centraux.

Elle s'explique par la concurrence des grandes surfaces en périphérie mais aussi par les obligations de mises aux normes des locaux.

Bien que la vacance commerciale soit forte, les services Urbanisme Nogent-le-Rotrou et La Loupe observent un turn over relativement fréquent en centre-ville. Le cas de Senonches est plus délicat, le renouvellement d'activité est beaucoup moins fréquent et de nombreux locaux, mis en vente, ne trouvent pas preneurs et se dégradent sur le long terme.

La fermeture des commerces de proximité est plus difficile dans les petites communes, où les repreneurs sont peu nombreux.



Locaux vacants en zone d'activité, Nogent-le-Rotrou

Source : ESO, 2017

La vacance s'observe également en périphérie des centres villes, comme par exemple aux Terres Fortes à Nogent-le-Rotrou. Les zones commerciales peinent parfois à se renouveler. Là encore, la question des normes auxquelles sont assujettis les responsables sont évoquées comme de véritables freins à la reprise. Il est ainsi plus facile de démolir pour reconstruire que de rénover un bâtiment existant.

Dans le cadre de l'enquête auprès des maires réalisée en 2017, sur 37 communes ayant répondu, seulement 6 ont enregistré des transactions de fonds de commerces et services sur les deux dernières années. Ces 6 communes ont par ailleurs toutes renseignées entre 1 et 10 transactions.

Par ailleurs, 20% des communes déclarent avoir entre 1 et 5 locaux commerciaux vacants sur son territoire.

**Le marché de l'immobilier commercial et de services apparaît donc très peu dynamique sur le Pôle territorial du Perche, excepté sur les pôles urbains.**



**À l'échelle du Pôle territorial du Perche, la nécessité de conserver un dynamisme commercial dans les centres bourgs est primordiale.**

### **2.3. L'OPERATION « DERNIER COMMERCE »**

De plus en plus de communes du Perche d'Eure-et-Loir s'interrogent sur le maintien d'un tissu commercial de base sur leur territoire. Souvent lancées suite à la fermeture d'un commerce (épicerie, boulangerie, café-restaurant...), ces réflexions portent sur l'acquisition et la rénovation des locaux par la commune puis leur mise en gérance auprès de privés. Certaines communes envisagent également de construire des locaux neufs pour y transférer l'activité commerciale. Afin d'apporter une réponse cohérente à ces demandes, le Pôle territorial du Perche a proposé de définir des priorités d'intervention, en fixant deux objectifs d'intervention :

**1/ Préserver les commerces de base dans les communes possédant un tissu commercial alimentaire incomplet (1 ou 2 commerces de base) ou limité (aucun commerce de base mais un café-restaurant)**

Cible potentielle pour les projets de type « dernier commerce » : 22 communes

- 16 communes au tissu commercial alimentaire incomplet : Boissy les Perche, Champrond en Gâtine, Chassant, Combres, Coudray au Perche, Digny, Fontaine Simon, Frazé, Frétigny, Happonvilliers, Luigny, Manou, St Denis d'Authou, St Victor de Buthon, Souancé au Perche, Vichères.
- 5 communes au tissu commercial limité : Champrond en Perchet, Lamblore, La Saucelle, Meaucé, Montireau.

**2/ Encourager les communes « portes » à mener une réflexion globale sur leur territoire (paysages, commerce, tourisme, aménagements urbains...), pour promouvoir l'accueil et l'image du Perche.** En effet, ces points d'entrée sur le territoire pour les touristes et visiteurs, sont également des points de passage importants pour les résidents dans le cadre des trajets domicile-travail.

Il est envisagé d'inciter ces communes à mener une réflexion sur leur territoire, au travers différentes approches parmi lesquelles : les paysages (résorption de points noirs...), les aménagements urbains (pôles gare...), le commerce (proposer une offre commerciale minimale aux usagers quotidiens ou ponctuels...), le tourisme, etc.

Quatre communes peuvent être considérées comme des « communes portes » car elles constituent des points d'entrée dans le Perche via des axes principaux de transport :

- Digny, D928 en provenance de Dreux,
- Champrond en Gâtine, D923 en provenance de Chartres,
- Luigny, sortie autoroutière de l'A11 (axe Paris-Le Mans),
- Frazé, D15 en provenance de Brou/Châteaudun et aire d'autoroute des Manoirs du Perche (A11).

## **ENJEUX LIES A L'OFFRE COMMERCIALE**

L'adaptation des surfaces et des activités commerciales dans les pôles par rapport à la demande et aux besoins de consommation

L'attractivité des centres villes et centres-bourgs pour le maintien et le développement d'une offre commerciale complète, accessible et modernisée :

- l'intensité urbaine des espaces centraux (plus d'habitants et des services dans les centres anciens)

- L'accessibilité des commerces de proximité à tous les modes de déplacement

La vitalité des commerces locaux et le développement des opportunités économiques en lien avec les productions locales.

La reprise / transmission des commerces de proximité en anticipant et en accompagnant la modernisation du matériel, la réduction des charges (loyer, énergie...), etc.

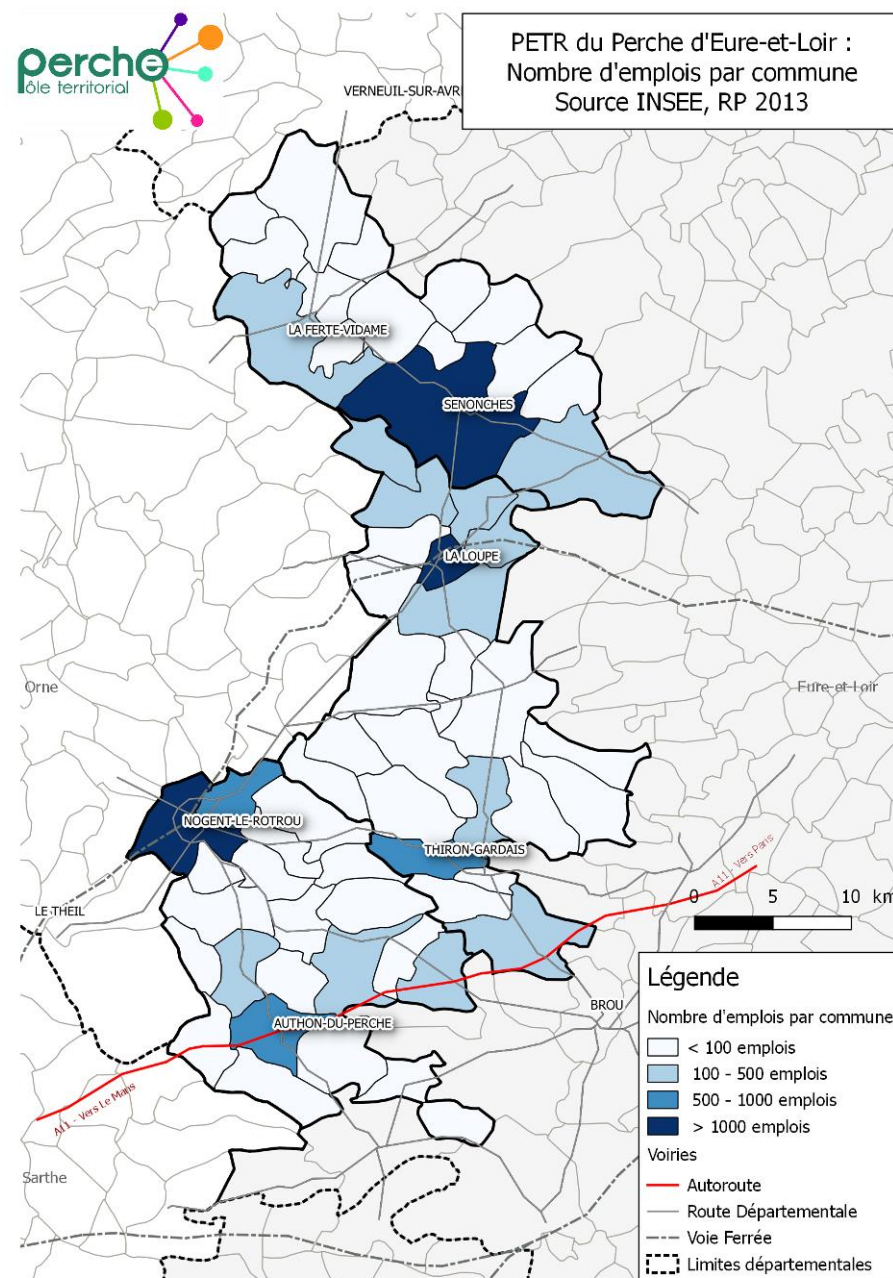
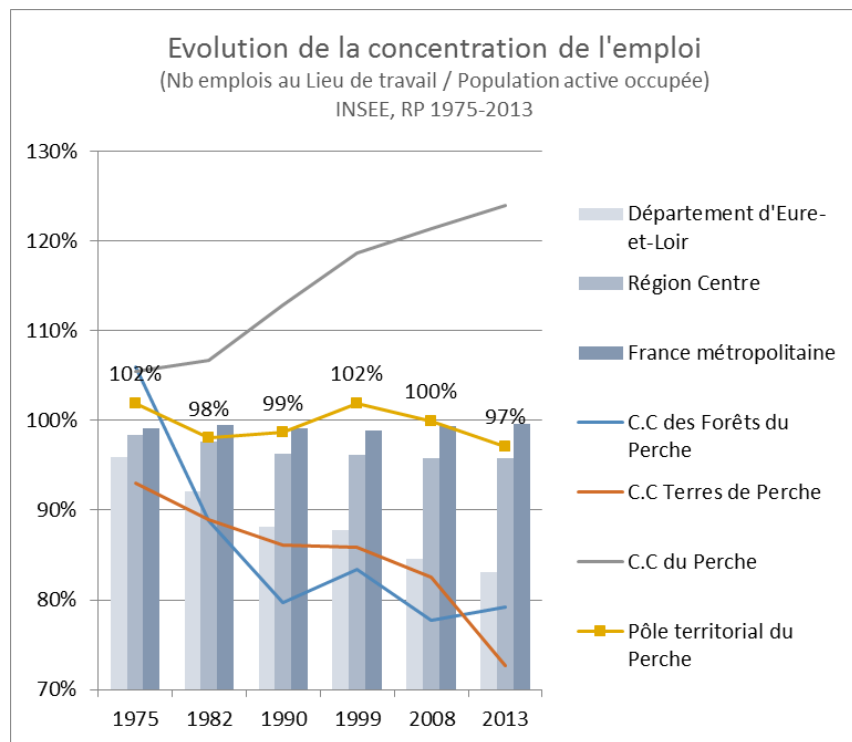
L'anticipation des nouveaux modes de consommation (numérique, circuits courts, livraisons groupées, etc.)

### 3. Des situations hétérogènes en matière d'emploi et d'actifs

#### 3.1. DES EMPLOIS CENTRES SUR LES POLES LOCAUX

Une seule unité urbaine compte plus de 5 000 emplois sur le territoire. Le pôle constitué des communes de Nogent-le-Rotrou et Margon compte plus de 7 300 emplois en 2013. Il forme ainsi le premier pôle d'emplois du territoire avec près de 47 % des emplois.

Les autres pôles d'emplois sont plus isolés et comptent moins d'emplois : La Loupe (1609 emplois, 10%), Senonches (1273 emplois, 8%), Thiron-Gardais (640 emplois, 4%), Authon-du-Perche (513 emplois, 3%), La Ferté-Vidame (409 emplois, 3%). Les trois quarts des emplois sont ainsi situés sur 7 communes.



Enfin, l'étude de la concentration de l'emploi (c'est à dire le nombre d'emplois offerts par rapport au nombre d'actifs occupés) indique que le territoire du Perche d'Eure-et-Loir est globalement bien pourvu en emplois, même si la répartition de ceux-ci est inégale.

En 2013, il y avait 15 712 emplois sur le territoire pour 16 182 actifs occupés. **Le Perche Eurélien offre ainsi quasiment un emploi pour chaque actif présent sur le territoire (0,97 emploi par actif)**, ce qui contraste avec l'image résidentielle du territoire. Malgré une baisse depuis 2007, **ce niveau reste nettement supérieur à celui du département (0,82)**.

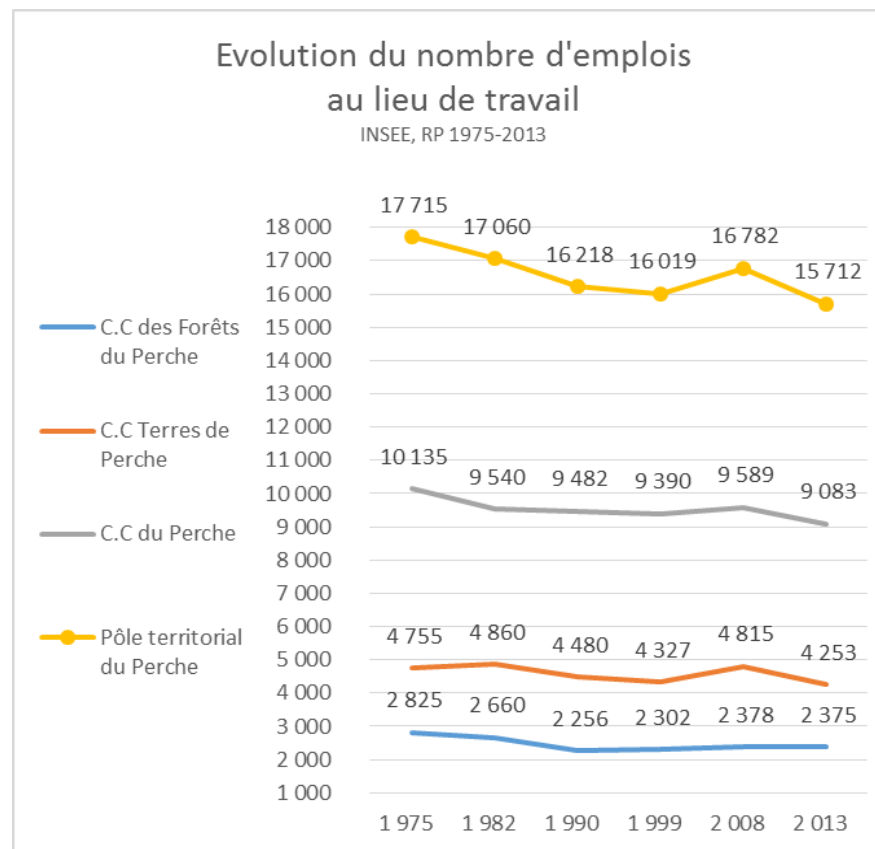
Mais la situation des différentes communautés de commune est très contrastée. Au Nord et au centre, les C.C des Forêts du Perche et Terres de Perche présentent un déficit plus important d'emplois par rapport au nombre d'actifs (respectivement 0,79 et 0,73), tandis que la Communautés de Communes du Perche propose plus d'un emploi par actif occupé (taux de 1,24). Le rapport entre emplois et actifs confirme le caractère rural et résidentiel de la frange Nord et Est du territoire.

**Le pôle de Nogent-le-Rotrou/Margon offre quant à lui 1,79 emploi par actif** ce qui confirme l'attractivité et le poids de ce pôle dans l'économie locale (présence de nombreuses entreprises employant 50 salariés ou plus). L'emploi tend ainsi à se concentrer au Sud-Ouest, au sein du pôle de Nogent-le-Rotrou/Margon qui réunit près de la moitié des emplois (48 %). Il faut toutefois pondérer le fait que la concentration de l'emploi a légèrement augmenté dans le Sud, en raison également de la perte de population constatée. Par ailleurs, le secteur de Senonches présente également un indice de concentration de l'emploi important, supérieur celui de l'arrondissement de Dreux auquel il appartient. **La commune de Senonches offre environ 1,24 emploi par actif, confirmant son rôle de pôle économique local.**

**Mais à l'échelle des 3 grandes intercommunalités, il existe un décalage entre l'attractivité résidentielle au Nord et au centre - où les intercommunalités gagnent des habitants - et une attractivité économique au Sud-Ouest où la population a plutôt tendance à stagner voire à baisser, mais où l'emploi reste important.**

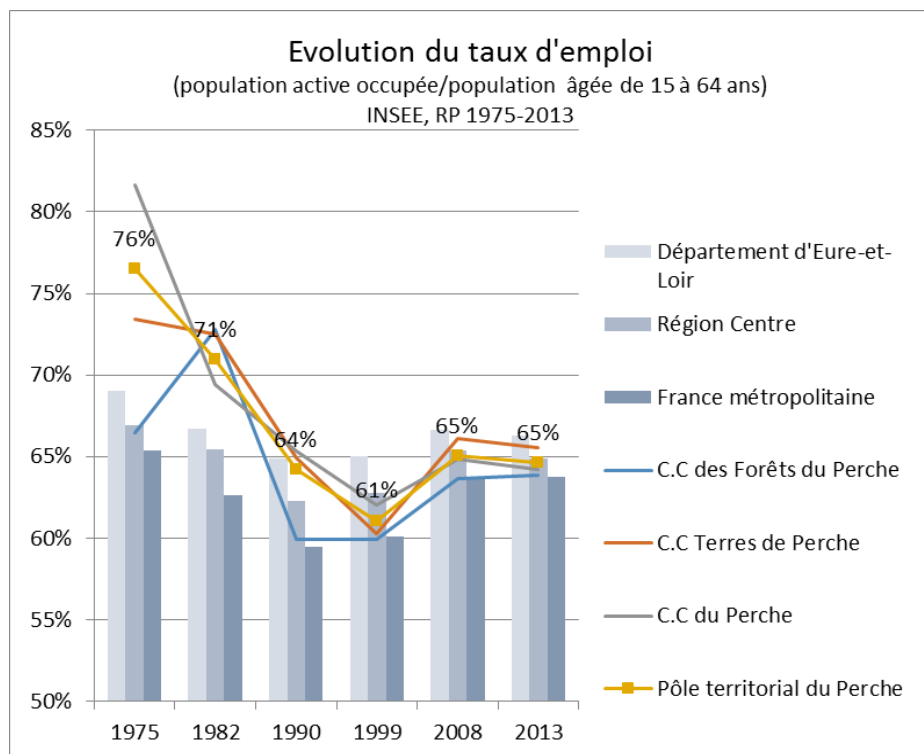
### 3.2. EVOLUTION NEGATIVE DU NOMBRE D'EMPLOIS DEPUIS 1975

Entre 1975 et 2013, le nombre d'emplois du Perche d'Eure-et-Loir a baissé de près de 11 % (- 2 000 emplois), de manière assez continue et uniforme. La seule exception concerne la période comprise entre 1999 et 2008, où l'emploi a progressé de manière significative. La crise de 2009 a cependant rompu cette dynamique, et la baisse de l'emploi a repris entre 2008 et 2013. Alors qu'au plan national le nombre d'emplois progresse entre 1999 et 2012 de plus de 13 points, la diminution du nombre d'emplois s'observe dans la plupart des territoires ruraux de comparaison.



Cette baisse récente concerne les 3 communautés de communes, mais elle a plus été sensible dans la CC du Perche (- 5.3 % d'emplois), notamment pour Nogent-le-Rotrou (- 6,0 %).

Dans la CC Terres de Perche, l'emploi a également nettement baissé (-11.7% entre 2008 et 2013) et notamment à La Loupe (- 9,8 %), alors qu'il a légèrement augmenté dans le Nord à Senonches (+ 5,8 %).

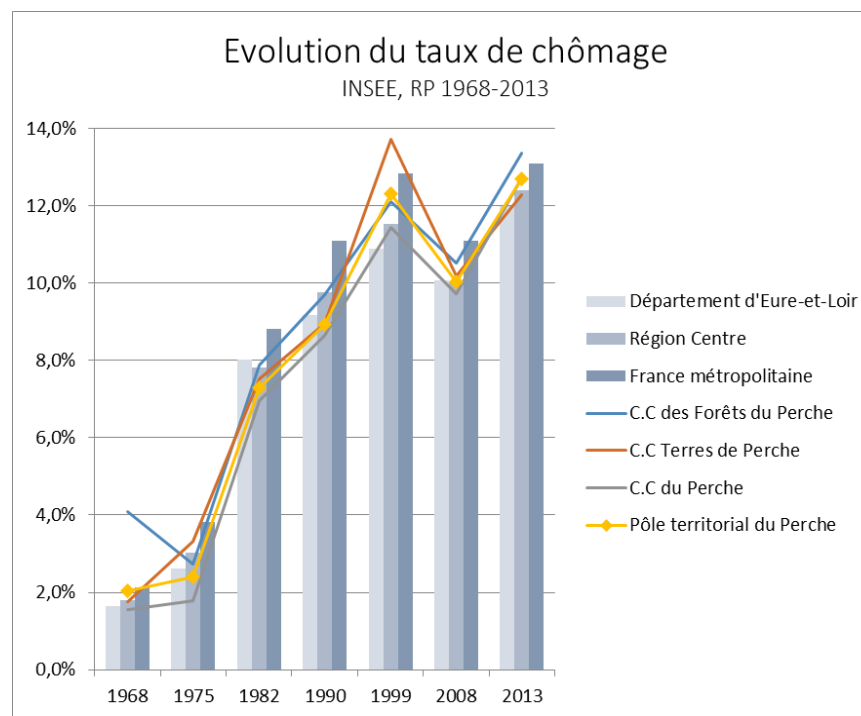


L'analyse de l'évolution du taux d'emploi (c'est-à-dire le rapport entre la population active occupée et la population en âge de travailler) depuis 1975 indique que le territoire du PETR s'est considérablement « normalisé » en 40 ans. En effet, alors que le taux d'emploi à l'échelle du SCOT était supérieur de plus

de 10 points (76% contre 65%) au taux national en 1975, il est en 2013 quasiment identique, à environ 65%.

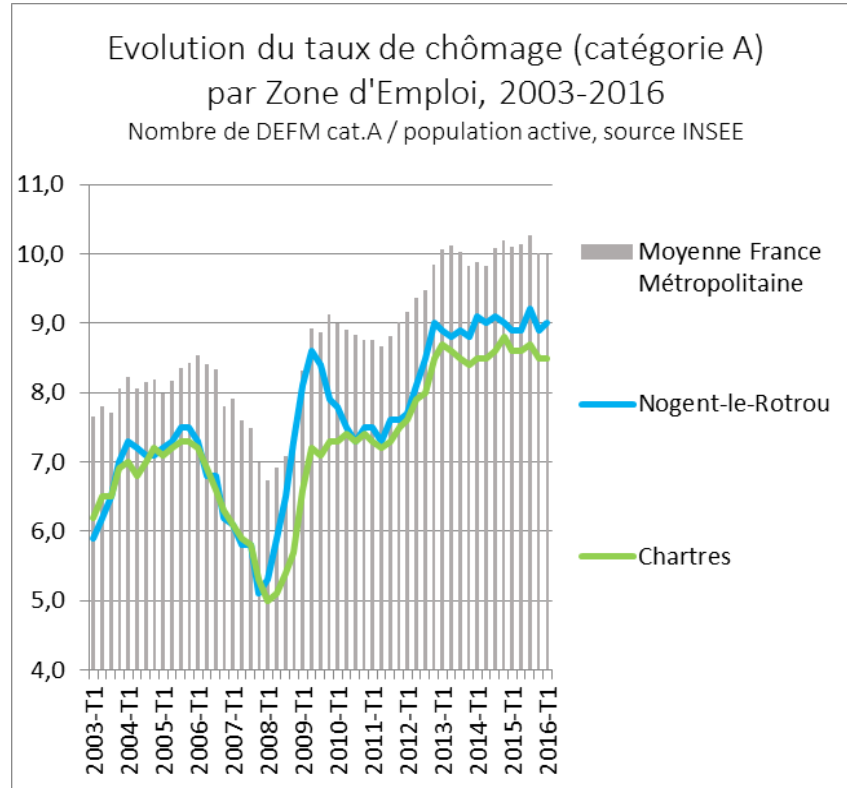
Cette évolution illustre le fait que la population non active a augmenté plus vite que la population dans son ensemble. Cela peut-être dû à un allongement de la durée des études, à une arrivée importante de retraités mais découle surtout de l'augmentation du taux de chômage depuis presque 50 ans et donc de la part de la population active non occupée.

### 3.3. UN TAUX DE CHOMAGE QUI SE RAPPROCHE DU TAUX NATIONAL



L'évolution du taux de chômage dans le Perche Eurélien depuis 1968 est globalement très proche de l'évolution constatée aux niveaux départemental, régional et national.

Alors que, sur la période 1975-1990, le Perche Eurélien bénéficie d'un taux de chômage inférieur de 1,5 à 2 points par rapport au taux national, on constate que depuis 1999, il tend à s'en rapprocher. Ainsi, en 2013, le taux du chômage au sein du PETR est quasiment égal à celui de la France Métropolitaine.



Si l'on se concentre sur les deux grandes zones d'emploi du Perche Eurélien, celles de Nogent-le-Rotrou et de Chartres, regroupant à elles deux plus de 95% de la population du PETR, on observe que le taux de chômage de catégorie A, s'il suit globalement la tendance nationale, est généralement inférieur de 1 à 1,5 points à la moyenne nationale sur la période 2003-2016.

Globalement, si **le Perche Eurélien connaît un taux de chômage légèrement plus faible qu'au niveau national, les écarts tendent à se réduire. La principale zone d'emploi du territoire, celle de Nogent-le-Rotrou, a subi une forte hausse du chômage depuis 2008 et connaît depuis lors un taux de chômage supérieur à la zone d'emploi de Chartres.** Sachant que **la zone d'emploi de Nogent emploie la majorité de la population du SCOT et qu'elle est la seule zone d'emploi ayant son centre situé au sein du territoire, on peut se montrer préoccupé sur la capacité du Perche Eurélien à assurer un emploi à tous ses habitants dans un avenir proche.**

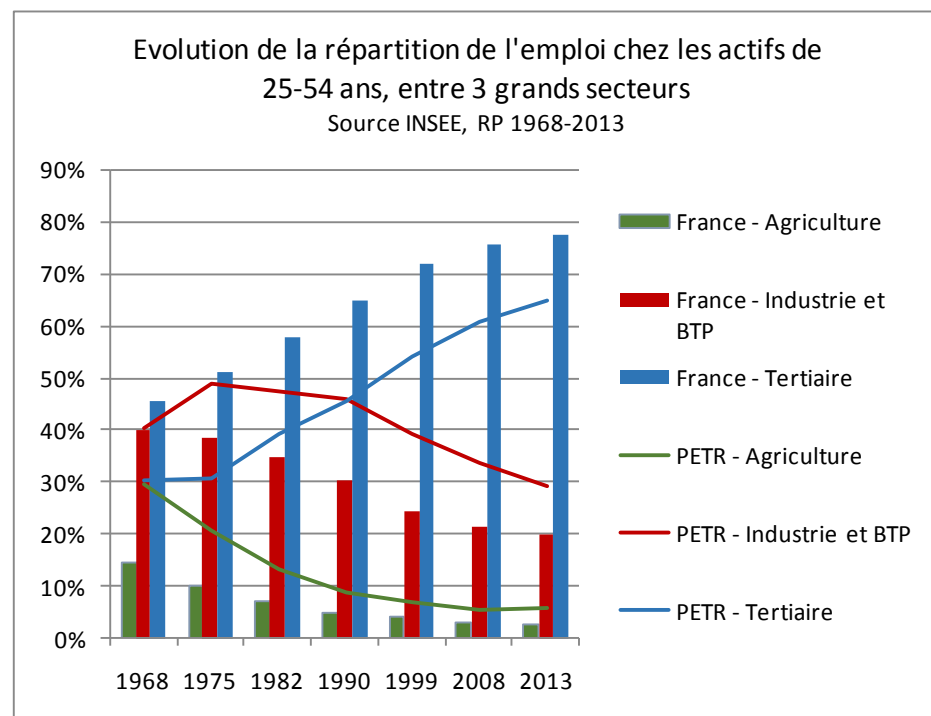
D'après les chiffres communiqués par Pôle Emploi pour le bassin d'emploi de Nogent-le-Rotrou pour l'année 2016, les intentions d'embauches ont diminué de 17% par rapport à 2015. 67% d'entre elles concernent des contrats de travail temporaires et 4% des CDI. Les agences d'interim sont les principaux pourvoyeurs d'intentions d'embauches, suivies par le secteur associatif, les domaines des services de santé, aide à la personne, et la grande distribution.

Avec un taux de chômage de 9%, le bassin d'emploi recense en 2016, 2 040 demandeurs d'emplois de catégorie A sur un total de 3 500 demandeurs catégories ABC, dont 28,9% de seniors et 46% de demandeurs d'emplois de longue durée. Les jeunes sans formation représentent 16,7% des demandeurs d'emplois.

### 3.4. UNE EVOLUTION DE LA REPARTITION DES EMPLOIS PAR SECTEUR

Le Perche a connu deux changements importants ces cinquante dernières années. Tout d'abord, alors que l'emploi agricole se replie rapidement, l'industrie et le tertiaire en croissance, deviennent les secteurs prédominants dès le milieu des années soixante. L'augmentation des effectifs dans l'industrie et le tertiaire compense la baisse des emplois agricoles. **L'emploi industriel connaît son apogée dans le Perche eurélien, au début des années 1980 avec 4 784 emplois, soit près de 40% des emplois à cette époque.**

Le nombre d'emplois offerts sur le territoire du SCOT est au plus haut à la fin des années 1990 avec 13 354 emplois. Ce chiffre ne sera plus atteint depuis.



Mais, à la fin des années quatre-vingt, l'emploi industriel s'essouffle. Ensuite, il recule franchement avec l'exposition à la concurrence internationale, conséquence de la mondialisation des marchés. Le tertiaire, en revanche, continue de croître. **A la fin des années quatre-vingt, le nombre d'emplois tertiaires a déjà dépassé les emplois industriels, et, en 2010, ils sont presque trois fois plus nombreux.** En cinquante ans, le nombre d'emplois tertiaires a été multiplié par 2,7, et notamment les emplois de l'administration publique, enseignement et action sociale et du commerce, transport et services divers ont augmenté.

En 2013, la répartition des emplois par grand secteur économique est la suivante : Agriculture 6% (3% au niveau national), Industrie 24% (13% au niveau national), BTP 6% (7% au niveau national), Tertiaire 65% (78% au niveau national).

Hormis le secteur du BTP qui présente des chiffres similaires aux chiffres nationaux, le territoire du Perche Eurélien affiche une nette surreprésentation de l'emploi agricole et industriel, ainsi qu'une sous-représentation de l'emploi tertiaire.

Ces écarts avec les taux nationaux ont peu changé depuis 1968. Depuis environ 50 ans, la répartition de l'emploi dans le Perche Eurélien suit les tendances nationales (baisse de l'emploi agricole et industriel, hausse de l'emploi tertiaire), mais conserve sa spécificité marquée par un fort emploi agricole et industriel.

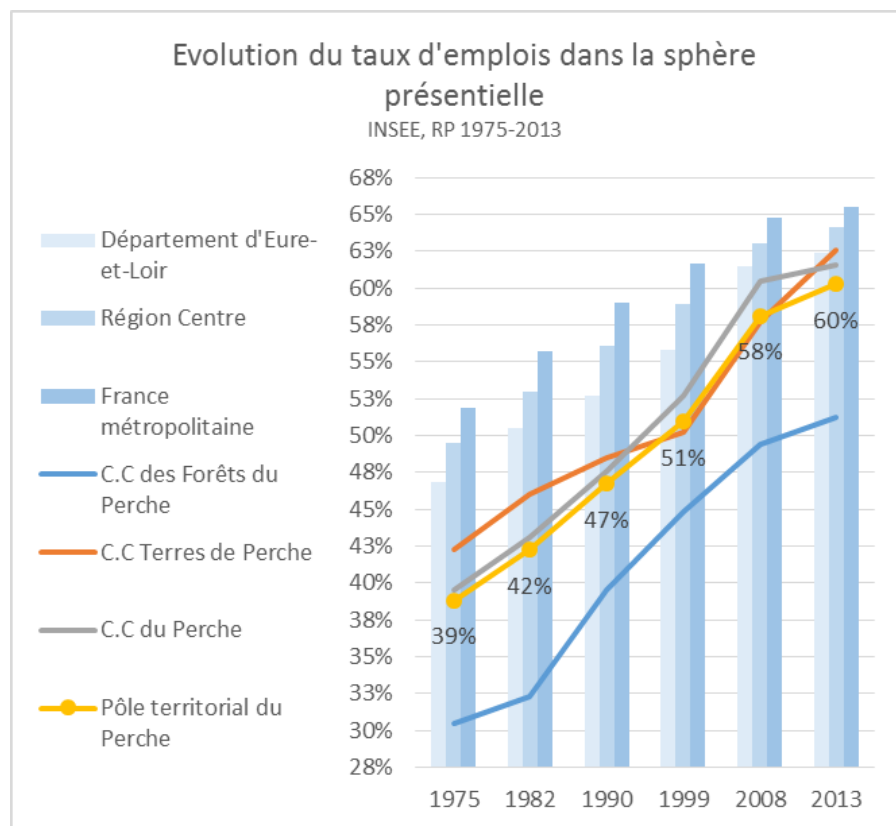
**La répartition des emplois par secteurs d'activité en 2012 est très hétérogène entre les 3 Communautés de commune du Perche.**

La Communauté de communes des Forêts du Perche se caractérise par une forte part agricole (7.1%) et l'importance du commerce, transport et services.

La part des emplois agricoles (7.5%) et liés à l'administration publique, l'enseignement ou l'action sociale (35.6%) est forte pour la Communauté de communes Terres de Perche. Les effectifs de l'hôpital de La Loupe et de la Fondation des Apprentis d'Auteuil à Saint-Maurice Saint-Germain sont significatifs.

La Communautés de communes du Perche présente un profil plus industriel (33.3%) mais qui tend à diminuer.

Attention toutefois, les chiffres de perte d'emploi industriels doivent être nuancés car de manière globale en France, de nombreuses activités ont été externalisées au fil des ans par les entreprises industrielles (comptabilité, nettoyage,...) en tant que services.



Sur le Perche d'Eure-et-Loir et bien que l'économie présenteielle<sup>19</sup> soit en croissance, l'économie non présenteielle occupe une place importante, en comparaison des caractéristiques départementales, régionales et nationales. L'économie de la Communauté de Communes Terres de Perche est très

<sup>19</sup> La partition de l'économie d'un territoire en deux sphères, présenteielle et non-présenteielle, permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et aussi de fournir une grille d'analyse des processus d'externalisation et autres mutations économiques à l'œuvre dans les territoires :

-Les activités présenteielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

-Les activités non-présenteielles sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.

orientée sur des activités présenteielles, une fois encore du fait de la présence de l'établissement Orphelins Apprentis d'Auteuil.

**La faiblesse de l'économie présenteielle induit une sensibilité accrue du territoire aux variations de conjoncture économique tant nationales que mondiales. Cette dépendance économique extérieure est d'autant plus forte qu'une part importante des centres de décision est située hors du territoire.**

### 3.5. UN TERRITOIRE QUI DISPOSE D'UNE MAIN D'ŒUVRE IMPORTANTE

- **Une part importante d'ouvriers**

La population active du Perche d'Eure-et-Loir est de 18 513 personnes en 2012, dont 88.5% d'actifs occupés parmi les 15-64 ans.

Au sein de la population active occupée, la part des ouvriers est plus forte (30%), qu'au niveau départemental (25.4%).

Le territoire du SCOT se démarque du département par une sur-représentation des ouvriers et une sous-représentation des cadres et professions intermédiaires (8.4% à l'échelle du SCOT, contre 12.5% à l'échelle de l'Eure-et-Loir).

Les artisans, commerçants, chefs d'entreprise et les agriculteurs sont, mais de manière moins marquée, plus représentés parmi les actifs occupés.

Globalement, ce constat reste le même pour les EPCI du territoire. Néanmoins, on peut noter une plus forte part des ouvriers et des cadres au sein de la CC du Perche (liée à l'existence d'entreprises industrielles) et une part importante d'artisans, commerçants, chefs d'entreprises au Nord.

- **Une population globalement moins diplômée**

Au sein de la population des 15 ans et plus non scolarisée en 2012, les personnes sans diplôme ou avec un diplôme de l'enseignement primaire (37.7%) sont plus nombreuses qu'au niveau départemental (30.3%) (et

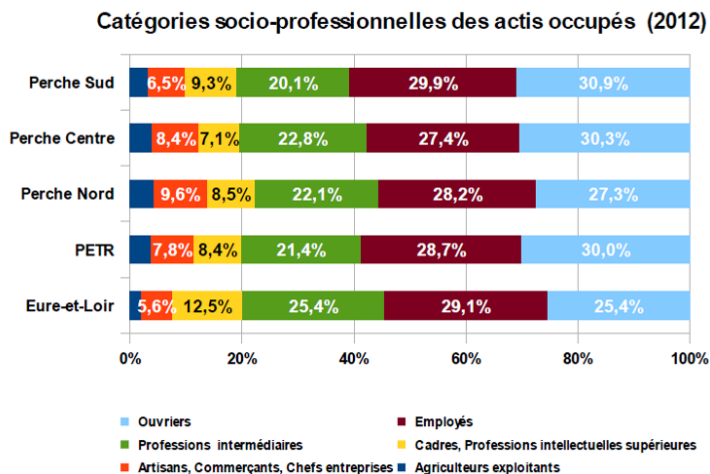


d'avantage au niveau de la CC du Perche : 39%). Toutefois, la population y est également plus âgée.

Les titulaires d'un CAP ou d'un BEP sont légèrement plus nombreux tandis que les diplômés de l'enseignement supérieur (court ou long) sont moins fréquents : 14.6% à l'échelle du SCOT contre 20.4% à l'échelle départementale. En revanche, en dépit d'une part importante de sans diplômes ou de diplômés de l'enseignement primaire dans le Sud du Perche, la part de diplômés de l'enseignement supérieur est plus importante (15.4%).

- **Moins d'actifs et plus de retraités par rapport au département**

La conséquence directe de la pyramide des âges vieillissante sur le territoire du Perche d'Eure-et-Loir est la part des actifs plus faible que celle constatée au niveau départemental : on compte 1,5 actif pour 1 retraité (contre 2,1 pour l'Eure-et-Loir).



Ce phénomène est davantage marqué dans la CC du Perche, avec seulement 1,4 actif pour 1 retraité.

**Perche Nord = CC des Forêts du Perche**  
**Perche Centre = CC Terres de Perche**  
**Perche Sud = CC du Perche**

Source : Éléments de diagnostic SCOT du Perche – DDT28 – septembre 2016

**Globalement, la population active du territoire souffre du manque de mobilité et de qualifications, y compris chez les jeunes, ce qui constitue un frein à l'implantation d'entreprises, mais garantit un turnover plus faible. L'éloignement des pôles de formation est une réelle difficulté.**

**La part de cadres, professions intellectuelles et professions intermédiaires est inférieure aux moyennes régionales. Les entreprises peinent à recruter, d'autant que les conjoints ont souvent des difficultés à trouver du travail sur le territoire.**

## ENJEUX LIÉS A L'EMPLOI

L'attractivité du territoire pour le personnel qualifié, les cadres et leur famille : offre de logements, équipement et services, offre culturelle, cadre de vie

La qualification de la population active dans les secteurs porteurs pour le Perche, en lien avec les besoins des entreprises et industries locales

Le développement des formations en lien avec les ressources et les savoir-faire locaux (perspectives pour le maintien des jeunes et les jeunes actifs, pour l'implantation d'entreprises...), y compris à distance.

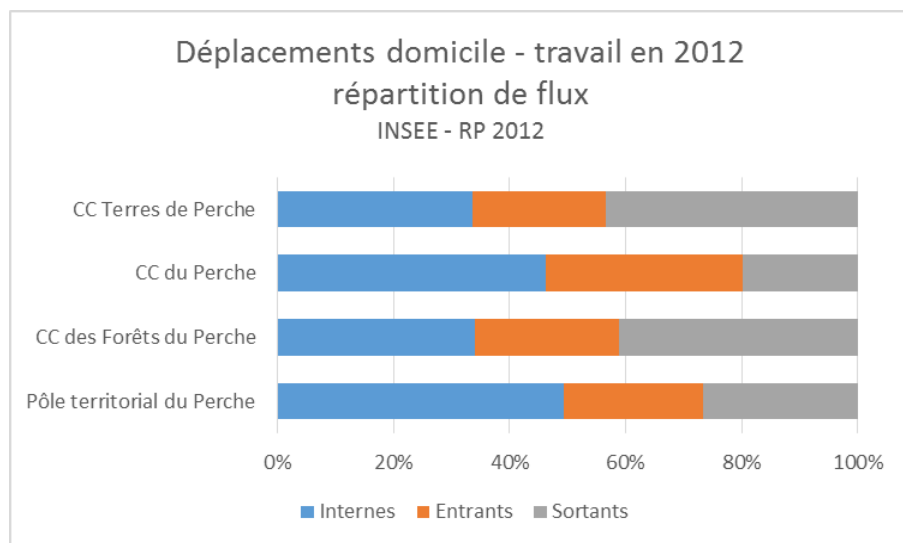
Le développement du télétravail et des nouveaux modes de travail liés à l'essor du numérique et des usages collaboratifs : espace de co-working, maker space, télécentres, etc.

Le développement de filières de formations dédiées au numérique

Le soutien aux initiatives d'économie sociale et solidaire pourvoyeuses d'emplois, notamment dans les domaines des services à la personne et de la Silver Economie.

#### 4. Des déplacements domicile-travail de plus en plus importants

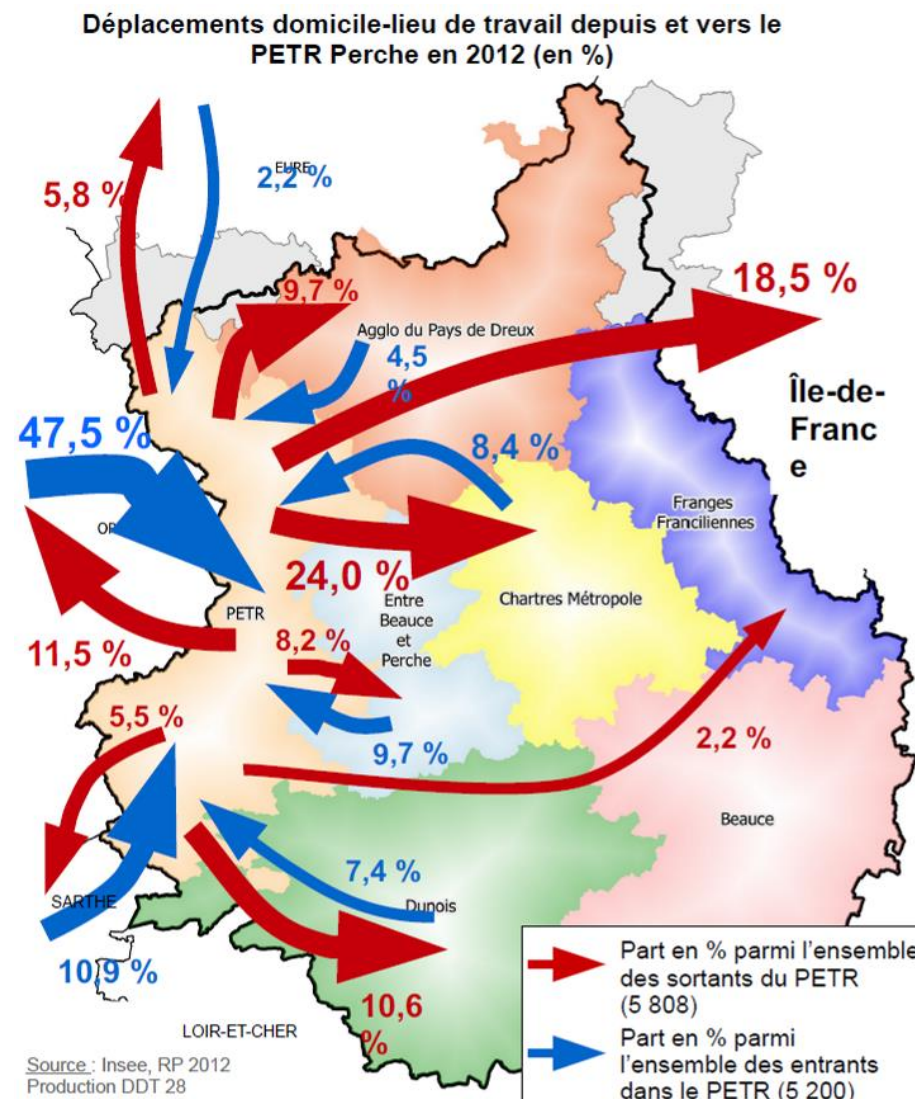
Les données relatives aux déplacements domicile-travail montrent qu'il y avait, en 2012, 10 708 habitants (soit 64.8% des actifs occupés et 67% des emplois du territoire) qui résidaient et travaillaient au sein du Pôle territorial du Perche, alors que 5 808 travaillaient en dehors et 5 200 y venaient pour travailler.



Les flux sortants (35,2 % des actifs occupés à l'échelle du PETR) sont légèrement plus importants que les flux entrants (32,7 % des emplois occupés par des résidents extérieurs).

Au sein du périmètre du SCOT, la part des flux internes est surtout importante dans la CC du Perche où seulement 30 % des actifs occupés travaillent à l'extérieur contre 54,7 à 56,4 % dans les deux Communautés de communes. Cela confirme, d'une part, l'attractivité du pôle d'emplois de Nogent-le-Rotrou

et, d'autre part, la fonction plus résidentielle des deux autres intercommunalités.



La carte ci-dessus illustre les principaux flux entre le PETR et les territoires voisins.

On y observe d'importants départs vers Chartres Métropole (1 396 ; 24 % des sortants du territoire) et l'Île de France (1 075 ; 18,5% des sortants). Il est également intéressant de préciser que 60% des actifs du territoire occupant un emploi dans l'agglomération de Chartres proviennent de la CC Terres de Perche.

Les flux sortants à destination de l'agglomération du Pays de Dreux sont moins nombreux. Ils concernent 566 actifs occupés, dont 71 % résident dans la CC des Forêts du Perche.

Les actifs occupés du Perche d'Eure-et-Loir qui travaillent dans l'Orne (692) et dans la Sarthe (317) proviennent principalement de la CC du Perche (respectivement 70% pour l'Orne et 87% pour la Sarthe).

A l'inverse, les actifs résidant à l'extérieur du territoire et occupant un emploi dans le périmètre du SCOT, proviennent majoritairement de l'Orne (2 470 actifs, soit 47,5% des entrants). 78% d'entre eux vont travailler au sein de la CC du Perche. Cette dernière accueille également la plupart (93%) des actifs arrivant de la Sarthe.

De façon générale, les trajets domicile-travail suivent un axe ouest-est correspondant à celui des principales infrastructures de transport.

Le territoire est de plus en plus dépendant des emplois extérieurs, puisque la part d'actifs occupés travaillant sur le territoire est passée de 70,6% en 1999 à 64,8% en 2012.

**Les déplacements domicile-travail confirment les relations observées à l'échelle des bassins de vie et des pôles d'emplois, à savoir des liens économiques plus étroits et une attractivité au Sud vis-à-vis de l'Orne et de la Sarthe. Le reste du territoire (CC Terres de Perche et Forêts du Perche) est sous l'influence des deux grandes agglomérations du département, principalement Chartres, et de l'Île de France.**

Voir pour carte interne au PETR des déplacements domicile travail

## ENJEUX LIES AUX DEPLACEMENTS DOMICILES - TRAVAIL

Dépendance du territoire face aux pôles d'emplois voisins.

La prise en compte de l'impact du numérique sur la localisation des activités et des emplois.

Le renforcement des différents modes de transports pour faciliter les déplacements en direction des emplois et des formations professionnelles.

Le lien entre l'emploi et l'offre de logement

L'augmentation des prix de l'énergie et donc du coût du transport

## 5. L'offre d'accueil des entreprises

### 5.1. CARACTERISATION DE LA DEMANDE DES ENTREPRISES

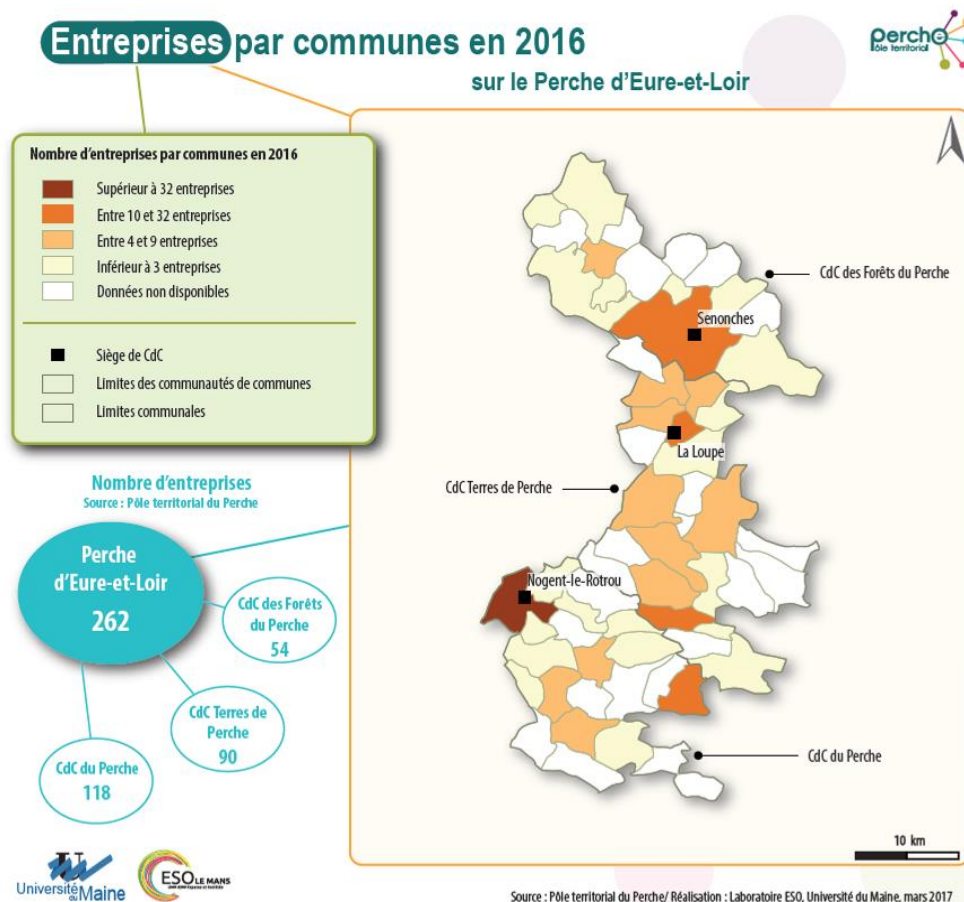
En 2016, le Pôle territorial du Perche compte 262 entreprises sur son territoire. Ces dernières sont réparties en 11 grandes catégories :

- Industrie manufacturière
- Activités de services administratifs et de soutien
- Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
- Construction
- Santé humaine et action sociale
- Activités spécialisées, scientifiques et techniques
- Information et communication
- Transports et entreposage
- Agriculture sylviculture et pêche
- Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution
- Industrie extractives

En termes de répartition, la Cdc du Perche, avec 118 entreprises recensées en 2016, est la plus dotée des trois CdC du Pôle territorial. Le pôle Nogentais et le parc d'activité du Perche eurélien situé à Luigny accueillent 87 entreprises à eux deux.

La CdC Terres de Perche en compte 90 et la CdC des Forêts du Perche est la moins dotée avec 54 entreprises. Malgré le relatif dynamisme de Senonches qui compte 31 entreprises, il s'agit de la seule CdC ne disposant pas d'une desserte ferroviaire.

Par ailleurs, il convient de noter **que près de 60 % de ces entreprises se trouvent dans les zones d'activités du Pôle territorial.**



La demande des entreprises concernant l'installation dans les zones d'activités a fait l'objet de plusieurs analyses à l'échelle du Perche d'Eure-et-Loir<sup>20</sup> ;

Il en ressort que la **demande exogène est principalement concentrée sur les pôles urbains et le long des axes autoroutiers, avec les critères d'implantation suivants les types d'activités :**

<sup>20</sup> dans le cadre de l'étude préalable à l'ORAC et d'après le diagnostic régional des ZA (2010)

**.Logistique : infrastructure de transport + proximité de l'Île de France (marchés et donneurs d'ordre)**

**.Industrie : infrastructure de transport + bassin de main d'œuvre**

**.Tertiaire : forte proximité d'un pôle urbain**

**.Dans les territoires ruraux, la demande est quasi-exclusivement endogène.**

Une étude plus fine auprès des artisans souligne l'importance de l'attractivité commerciale de la zone, la présence de services partagés (gardiennage, point déchet, secrétariat...), et une surface du terrain (<1 500 m<sup>2</sup>) adaptée.

Les motivations pour s'engager dans un projet foncier et/ou immobilier sont multiples :

- liées aux contraintes foncières : 68 % des entreprises ayant un projet ne peuvent agrandir leurs locaux actuels

- liées à l'inadaptation des locaux actuels (70 % des porteurs de projet)

- liées à l'identification de l'entreprise, afin de séparer les locaux professionnels et privés pour ne pas agrandir leurs locaux actuels. En effet, près de la moitié des artisans interrogés ont installé leur entreprise à domicile, ce qui peut être un frein au développement de l'entreprise, en particulier dans les secteurs du bâtiment et des services.

## 5.2. TYPOLOGIE DES ZONES D'ACTIVITES

Les principaux pôles d'emplois de Nogent/Margon, La Loupe/Meaucé, Senonches accueillent une grande partie des zones d'activités du Perche eurélien. Les pôles secondaires comme Authon-du-Perche, Thiron-Gardais ou La Ferté Vidame/Lamblore sont également bien équipés pour l'accueil des entreprises. On comptabilise 25 zones d'activités (ZA) réparties sur 13 communes :

- 6 ZA sur la CdC Forêts du Perche

- 9 ZA sur la CdC Terres de Perche

- 10 ZA sur la CdC du Perche

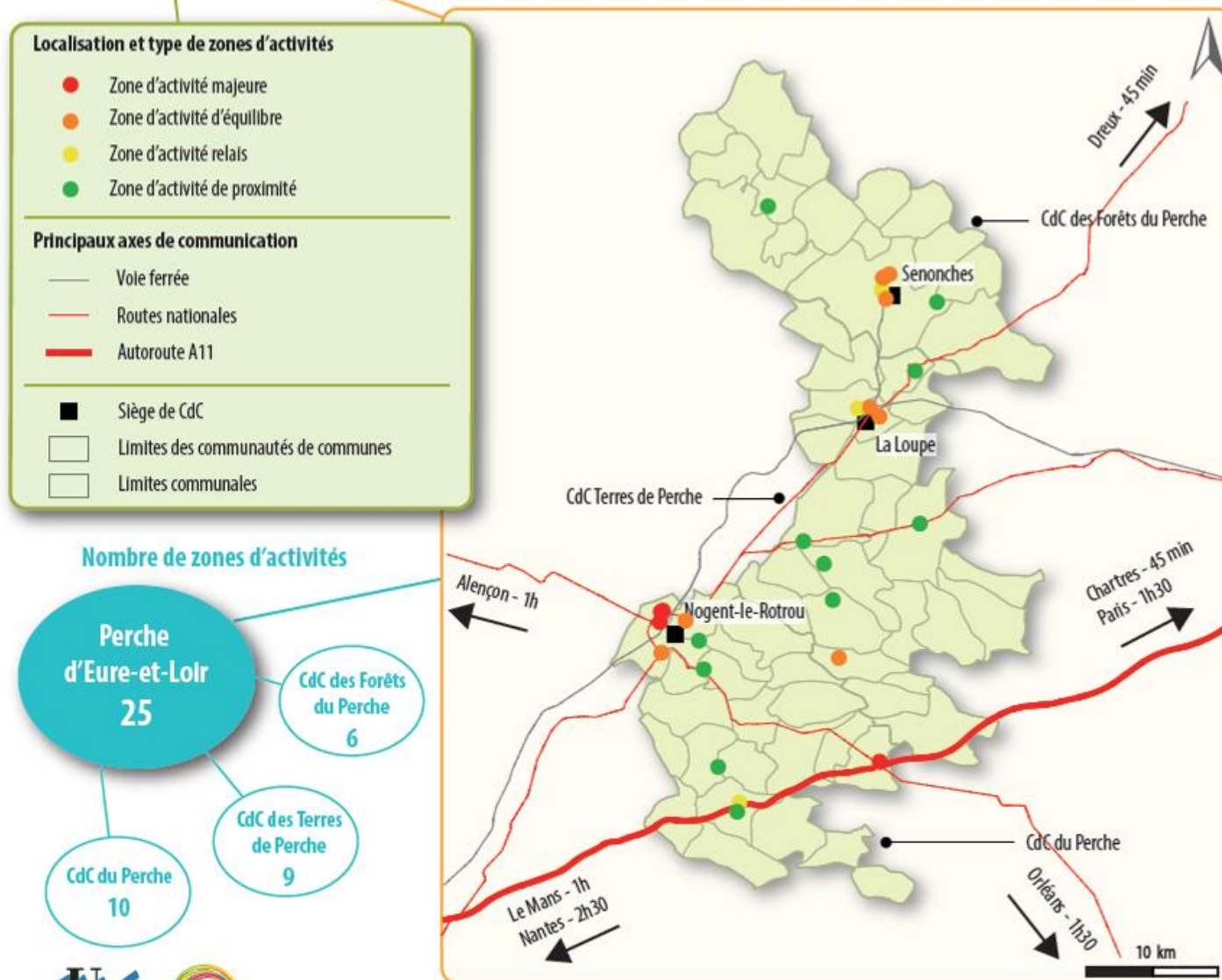
Identifiées et hiérarchisées par critères dans le cadre du Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir, elles sont réparties en 4 catégories :

Zones de proximité	Zones relais	Zones d'équilibre	Zones majeures
ZA du Fresneau (Authon)	ZA de la Goguerie (Authon)	ZA du Val d'Huisne (Nogent)	Zones de la Messesselle et des Terres Fortes (Nogent)
ZA de Coudray au Perche	ZA de Meaucé	Zone commerciale de Margon	ZA de l'Aunay (Nogent)
ZA du Bois de l'Aumône (Nogent)	ZA de la Libération (Senonches)	ZA de la Ceraisaie (La Loupe)	Parc d'Activité du Perche eurélien (Luigny)
ZA de St Jean Pierre Fixte		ZI des Grands Prés (La loupe)	
ZA de Belhomert		ZA des Mourgloires (Senonches)	
ZA du Champrier de la ferme (Champrond en G.)		ZI du Fossé Rouge (Senonches)	
ZI Ville aux Nonains (Senonches)		Site de la Forêt (Senonches)	
ZA de Frétigny		ZA du Perche Thironnais (Thiron Gardais)	
ZA de St Denis d'Authou			
Parc d'activité des Boisselières (Lamblore)			
ZA La Hurie de St Victor de B.			

**Le positionnement du Perche d'Eure-et-Loir à proximité de l'Île de France, et à mi-chemin entre les Régions Bretagne, Pays de la Loire et l'Île de France est un atout certain de développement.**

**Son accessibilité est plutôt favorable pour l'accueil d'entreprises, même si les infrastructures sont inégalement réparties.**

## Zones d'activités du Perche d'Eure-et-Loir en 2012



La sortie autoroutière à Luigny met le Perche à 1h30 de Paris et de l'aéroport international le plus proche à Orly. Toutefois, la plupart des zones d'activités sont éloignées de l'accès autoroutier.

La desserte routière est bonne d'Est en Ouest (A11, D923, D928, N12), mais est moins rapide du nord au sud.

Les gares TGV les plus proches sont au Mans ou Paris ; lesquelles sont directement accessibles depuis les gares de La Loupe et de Nogent-le-Rotrou.

La plupart des zones d'activités est couverte par une offre en haut débit. La montée en très haut débit est en cours dans le cadre du SDANT d'Eure-et-Loir. Nogent-le-Rotrou et ses environs, ainsi que Senonches bénéficieront de la fibre à l'abonné d'ici 2020.

- **la disponibilité foncière des zones d'activités par intercommunalité**

En 2016, le Perche d'Eure-et-Loir dispose d'une réserve foncière (1AUX et 2AUX) de **147 hectares non viabilisés** sur l'ensemble de son périmètre. La moitié de cette réserve est concentrée sur la CdC du Perche avec 75 hectares (dont 55 ha sur Nogent-le-Rotrou), suivie de la CdC Terres de Perche avec 53 ha (dont 34 ha sur La Loupe) et la CdC des Forêts du Perche avec 19 ha (dont 14 ha sur Senonches).

**La surface des terrains viabilisés disponibles dans les zones d'activités s'élève à 12.2 ha en 2016.**

**Le taux d'occupation est globalement élevé (89%) et peu de terrains demeurent disponibles.**

En 2016, il n'y a pas de projet immédiat sur les zones majeures (Luigny et Nogent), même s'il existe des réserves importantes sur ces secteurs (80% des réserves à l'échelle du Perche d'Eure-et-Loir).

Les zones d'activités identifiées suivant la classification du schéma d'accueil du Perche d'Eure-et-Loir pour la **communauté de communes du Perche** sont les suivantes :

Commune	ZA	Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules /jour	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Nombre d'emplois sur la ZA	Classification
Authon	ZA du Fresneau	Artisanale	< 5 ha	< 20 min	<30 min	oui	<50	Zone de proximité
Authon	ZA de la Goguerie	Artisanale et industrielle	5-10 ha	< 20 min	<30 min	oui	100-200	Zone relais
Coudray	ZA de Coudray au Perche	Artisanale	<5 ha	< 20 min	<20 min	non	50-100	Zone de proximité
Margon	Zone commerciale	Commerciale		0 min	<10 min	oui	100-200	Zone d'équilibre
Nogent	Zones de la Messesselle et des Terres Fortes	Mixte (industrielle et commerciale)	>25 ha	<5 min	< 5 min	oui	>500	Zone majeure
Nogent	ZA du Bois de l'Aumône	Artisanale	< 5ha	<5 min	<10 min	oui	50-100	Zone de proximité
Nogent	ZA du Val d'Huisne	Industrielle et artisanale	10-25 ha	0 min	<10 min	oui	100-200	Zone d'équilibre
Nogent	ZA de l'Aunay	Industrielle et artisanale	>25 ha	0 min	<10 min	oui	>500	Zone majeure
St Jean Pierre Fixte	Zone artisanale	Artisanale + habitat	<5 ha	0 min	<10 min	oui	<50	Zone de proximité
Luigny	PAPE	Industrielle et logistique	>25 ha	0 min	<15 min	non	50-100	Zone majeure

La communauté de communes du Perche concentre les trois zones d'activités majeures du territoire : 2 à Nogent-le-Rotrou et le Parc d'activité économique du Perche eurélien (PAPE) situé à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A11 à Luigny.

En 2016, il reste encore 5.7 ha de surfaces disponibles : 3 terrains d'une surface totale de 1,7 hectare à Authon-du-Perche, une parcelle de 5 000 m<sup>2</sup> à Margon et 3,5 ha au sein de la ZA de l'Aunay Nogent-le-Rotrou.

Commune	ZA	Vocation	Taille	Distance à une voie >5000 véhicules /jour	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Nombre d'emplois sur la ZA	Classification
Belhomert-Guéhouville	ZA de Belhomert	Artisanale et industrielle	<5 ha	<20 min	<10 min	non	50-100	Zone de proximité
Champrond en Gâtine	ZA du Champrier de la ferme	Artisanale	<5 ha	0 min	<15 min	non	<50	Zone de proximité
La Loupe	ZA de la Cerisaie	Commerciale	10-25 ha	<15 min	<5 min	oui	?	Zone d'équilibre
La Loupe	ZI des Grands Prés	Artisanale et industrielle	10-25 ha	<15 min	<5 min	oui	200-500	Zone d'équilibre
Meaucé	ZA de Meaucé	Artisanale et industrielle	5-10 ha	<15 min	<10 min	oui	<50	Zone relais
St Victor de Buthon	Zone de La Hurie	Artisanale et commerciale	<5 ha	0 min	<15 min	non	<50	Zone de proximité
Frétigny	ZA de Frétigny	Artisanale	<5 ha	<5 min	< 20 min	non	<50	Zone de proximité
St Denis d'Authou	ZA de St Denis d'Authou	Artisanale	< 5 ha	<10 min	< 20 min	non	<50	Zone de proximité
Thiron Gardais	ZA du Perche Thironnais	Artisanale et PME	10-25 ha	<15 min	<20 min	oui	100-200	Zone d'équilibre

Les principales zones d'activités de la Communauté de communes Terres de Perche sont installées à La Loupe et Meaucé, ainsi qu'à Thiron-Gardais.

En 2016, 8 terrains sont libres à la construction dans des zones d'activités pour une surface de 4,4 ha.

La commune de La Loupe dispose de deux terrains de 2 200 et 4 500 m<sup>2</sup> sur le Parc d'activités commerciales de la Cerisaie et la commune de Champrond-en-Gâtine propose un terrain de 25 000 m<sup>2</sup> sur la zone d'activité du Champrier de la Ferme. Pour ces trois terrains le prix est de l'ordre de 6 € HT/ m<sup>2</sup>.

Thiron-Gardais compte également 3 terrains viabilisés disponibles pour une surface totale de 8 587 m<sup>2</sup> au sein de la ZA du Perche Thironnais et Saint-Denis d'Authou en a 2 sur 3 059 m<sup>2</sup>.

Commune	ZA	Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/jour	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Nombre d'emplois sur la ZA	Classification
Senonches	ZA des Mourgloires	Artisanale et commerciale	10-25 ha	<30 min	< 30 min	oui	100-200	Zone d'équilibre
Senonches	ZI du Fossé Rouge	Artisanale et PME	<5 ha	<30 min	< 30 min	oui	<50	Zone relais
Senonches	Site de la Forêt	Industrielle	5-10 ha	<30 min	< 30 min	oui	200-500	Zone d'équilibre
Senonches	ZI Ville aux Nonains	Artisanale	<5 ha	<30 min	< 30 min	oui	<50	Zone de proximité
Senonches	ZA de la Libération	Artisanale	5-10 ha	<30 min	< 30 min	oui	<50	Zone relais
Lamblore	Parc d'activité des Boisselières	Artisanale	< 5 ha	< 10 min	<20 min	oui	<50	Zone de proximité

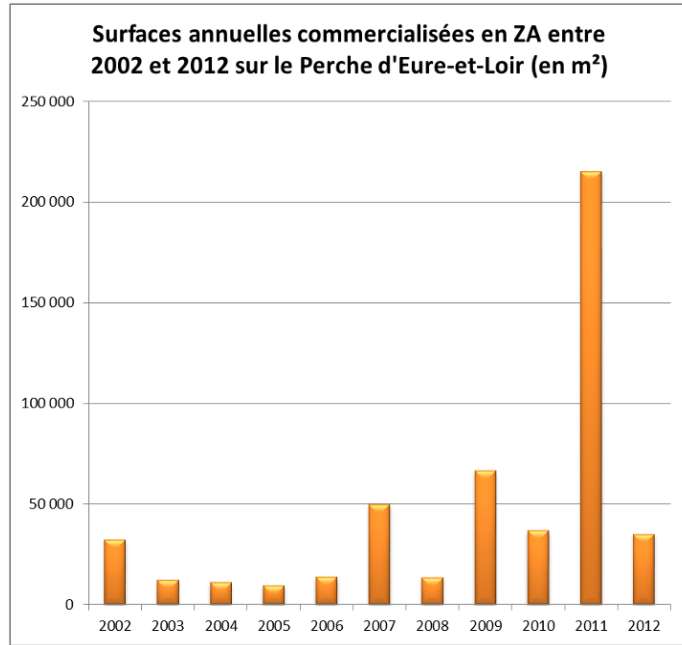
Avec cinq zones, Senonches concentre l'essentiel de l'offre foncière pour les entreprises du territoire de la Communauté de communes des Forêts du Perche, en raison de la présence d'un nombre important d'établissements et d'emplois.

A l'échelle de la communauté de communes en 2016, il restait 2,1 hectares viabilisés à commercialiser répartis sur 3 terrains. Deux terrains d'une surface totale de 1,6 ha au sein de la ZA des Mourgloires à Senonches et un terrain de 0,5 ha à Lamblore dans le Parc d'activité des Boisselières.

**L'offre foncière du territoire du SCOT est également en concurrence avec celle des territoires proches** qui disposent également de terrains viabilisés importants, et notamment Le pôle La Ferté Bernard/Cherré. La commune sarthoise située à proximité immédiate d'un échangeur autoroutier commercialise près de 15 ha de foncier disponible et a également d'importantes réserves foncières.

La commercialisation des terrains suit un rythme relativement lent avec 49.7 ha commercialisés entre 2002 et 2012. Une légère reprise des commercialisations est observée à partir de 2007. L'extension de la zone d'activités de l'Aunay en 2009 et surtout la vente de 16 ha dans la zone de Luigny en 2011 ; ont provoqué un pic des ventes.





Source : Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir – 2013

**La moyenne annuelle des ventes entre 2002 et 2012 est de 4.5 ha.**

69% des surfaces commercialisées ont donc logiquement concernées les zones de Nogent le Rotrou et Luigny. Il s'agissait de demandes plutôt industrielles, soit des surfaces moyennes par entreprise importantes.

Les demandes sur les autres zones ont plutôt porté sur des surfaces plus petites (artisans et PME).

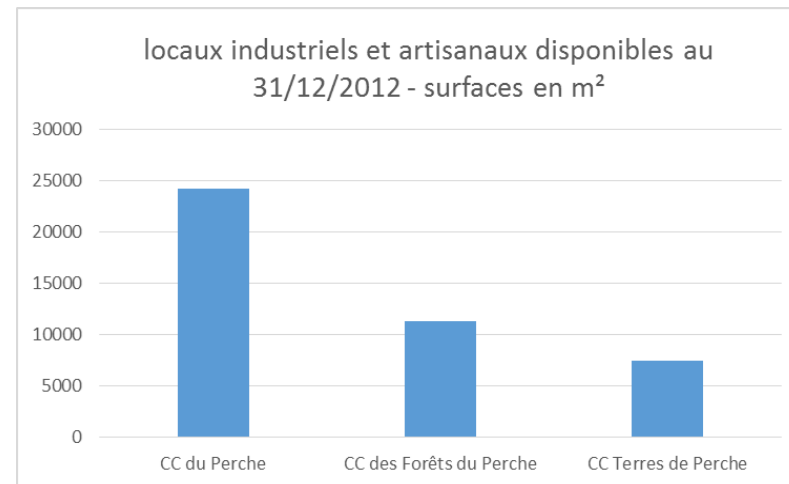
En conclusion, on retiendra que les deux zones majeures du territoire (Luigny et l'Aunay) disposent de réserves foncières importantes mais les surfaces immédiatement disponibles sur les zones à vocation industrielle de Nogent et Luigny sont faibles.

Par ailleurs, les surfaces disponibles sont inégalement réparties sur le territoire et les zones sont peu diversifiées (beaucoup de petites zones).

En termes d'image, de nombreuses zones d'activités du territoire souffrent d'une signalétique limitée et d'un déficit d'intégration paysagère alors que la qualité de vie et les paysages du Perche sont des vecteurs identitaires importants (notamment en entrées de villes). Quelques zones d'activités aménagées ou retraitées plus récemment ont engagé des démarches de qualité dans ce sens.

Enfin, la réussite de certaines entreprises industrielles véhicule une image positive (BBraun, Eurofeu, etc.) et permet de contre balancer des incertitudes liées à la pérennité d'établissements plus fragiles.

• **L'immobilier d'entreprise**



Source : Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir – 2013

Au 31 décembre 2012, on dénombrait 20 bâtiments industriels et artisanaux disponibles à la location (bail commercial uniquement) ou à la vente sur le Perche d'Eure-et-Loir. L'offre, de taille très variée (surfaces comprises entre 214 et 13 350 m<sup>2</sup>, moyenne de 2 235 m<sup>2</sup>), occupait une surface totale de 43 000 m<sup>2</sup>.

80% de l'offre recensée était située sur les communes de Nogent le Rotrou (24 219 m<sup>2</sup>) et Senonches (11 285 m<sup>2</sup>), le reste sur les communes de La Loupe, (3900 m<sup>2</sup>), Thiron Gardais (2990 m<sup>2</sup>), et Frétigny (565 m<sup>2</sup>). Les locaux sont pour certains peu adaptés, voire de qualité médiocre.

L'offre de bureaux, beaucoup plus restreinte (2523 m<sup>2</sup> au total), est concentrée à plus de 65% sur la commune de La Loupe.

En 2017, la SAEDEL commercialisait deux structures implantées sur le Pôle territorial du Perche. La Loupe disposait de 1 810 m<sup>2</sup> de locaux à louer et Senonches d'un site industriel de 13 000 m<sup>2</sup> à vendre ou à louer (ancien site Steelcase Strafor). Les loyers mensuels pour les locaux disponibles sur La Loupe oscillent entre 2 €/m<sup>2</sup> et 4 €/m<sup>2</sup>. Le prix à Senonches est de 890 000 €, soit 68 €/m<sup>2</sup>.

La commune de Senonches, en plus du bâtiment Stylewood commercialisée par la SAEDEL, dispose d'une friche industrielle de 390 m<sup>2</sup> dont le montant est de 219 900 €, soit 564 €/m<sup>2</sup>.

En 2016, Nogent-le-Rotrou dénombre deux sites industriels disponibles à la vente et/ ou à la location, il s'agit de bâtiments de 4 000 m<sup>2</sup> situé le long de la route du Theil à la sortie de Nogent et des anciens locaux, d'une surface de 5 000 m<sup>2</sup>, de l'entreprise Blue Web situé dans la zone d'activité de l'Aunay.

Il existe également quelques friches industrielles sur le territoire, notamment à Nogent-le-Rotrou (secteur de la gare/Messesselle par exemple) et Senonches. Pour certaines, elles présentent d'importants enjeux de requalification (traitements, dépollution des sols, rénovation...) et de renouvellement urbain.

#### A Affiner

#### **L'offre immobilière du territoire est peu diversifiée et de nombreux bâtiments commercialisés sont peu adaptés, voire très dégradés.**

Les locaux de qualité sont toutefois en développement mais leur part est encore faible. On recense **un hôtel d'entreprise** dans la zone des Grands Prés (anciens locaux de l'imprimerie Quebecor), ainsi que le **Pôle tertiaire** (ancien collège) près de la gare à La Loupe. Enfin, le Pôle éco-construction de Lamblore est un bâtiment de 650 m<sup>2</sup> est conçu pour accueillir des artisans de la construction.

Aucune pépinière d'entreprises ou atelier-relais ne sont présents pour accompagner l'installation et le développement des entreprises. Des initiatives privées émergent toutefois, principalement orientées vers les professions indépendantes et les télétravailleurs afin d'encourager leur installation définitive dans le territoire. On citera par exemple l'espace de co-working à la campagne « Mutinerie Village » à Saint-Victor de Buthon, ainsi que l'espace de co-working So Work à Nogent-le-Rotrou.

## ENJEUX LIES A L'OFFRE D'ACCUEIL DES ENTREPRISES

Le développement d'une offre complète en matière d'accueil d'entreprises portant à la fois sur l'immobilier d'entreprises et le foncier (parcours résidentiel d'entreprise, infrastructures haut débit...) :

-Augmentation quantitative et qualitative de l'offre économique à destination des entreprises dans le pôle urbain et dans les pôles secondaires, en prenant en compte les valeurs du développement durable

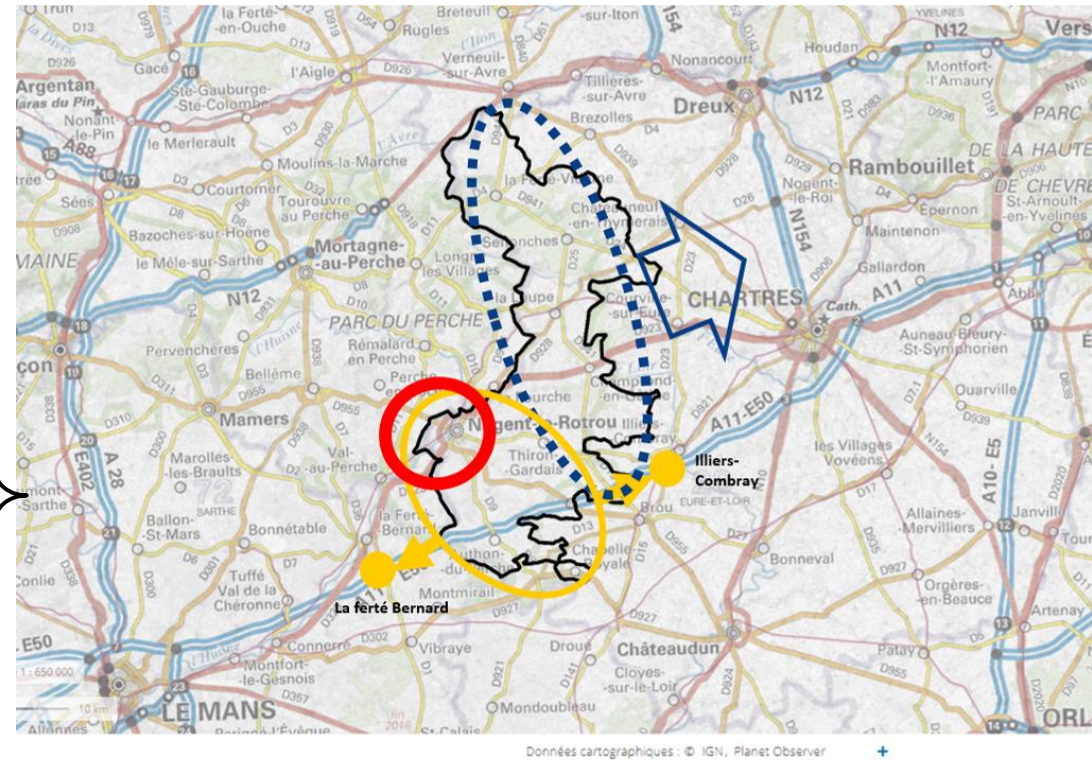
-Attractivité industrielle de la zone d'emploi de Nogent-le-Rotrou (gestion et valorisation de l'offre)

- Développement de la zone de Luigny, porte d'entrée du Perche, en articulation avec les pôles économiques proches de Nogent, Authon du Perche et Thiron-Gardais pour se différencier des offres voisines existantes

- Attractivité artisanale et commerciale des pôles économiques de la frange Est du Perche d'Eure-et-Loir pour relancer la dynamique de l'emploi

La reconquête des friches et bâtiments industriels et artisanaux vacants, et plus globalement la revalorisation des zones artisanales en milieu rural

Le soutien au développement endogène axé sur les grandes entreprises innovantes du territoire et leurs réseaux de sous-traitants



## PARTIE 5 : ARMATURE TERRITORIALE

### 1. Equipements et Services

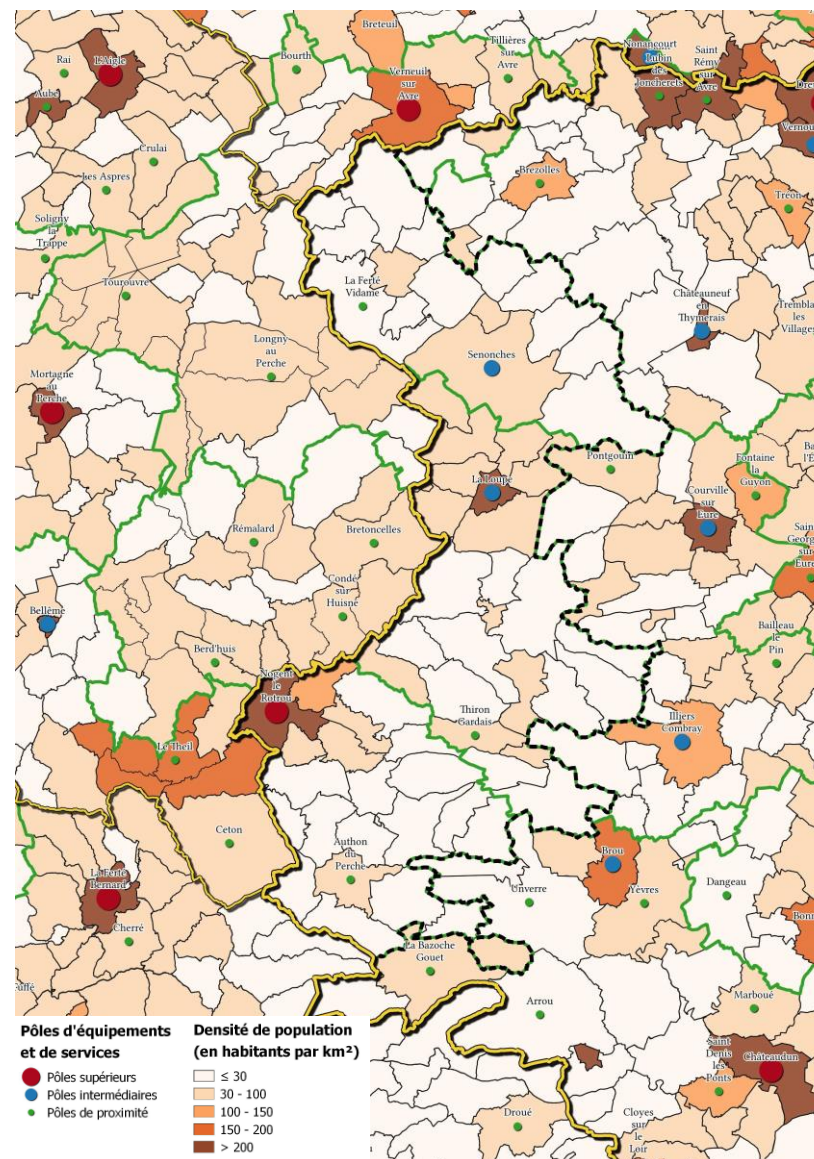
Le PETR du Perche d'Eure-et-Loir bénéficie de la présence d'un **pôle de services supérieur (Nogent-le-Rotrou)** et de **deux pôles de services de gamme intermédiaires (La Loupe et Senonches)**<sup>21</sup>, dans lesquels les services du territoire ainsi que de nombreux équipements sont principalement situés. La Ferté-Vidame, Thiron-Gardais et Authon-du-Perche sont des pôles de services de proximité qui viennent compléter le maillage. Cette configuration permet de structurer une offre globalement bien répartie sur le territoire.

Ce maillage permet à tous les habitants d'accéder à l'ensemble des équipements de proximité en moins de 15 minutes en voiture, même si la partie centre-Est du territoire est moins bien pourvue. La population de la zone d'emploi est, de manière générale, correctement pourvue en équipements et services courants.

Des pôles d'équipements et services situés à l'extérieur du Perche d'Eure-et-Loir étendent leur influence sur ce territoire. Au nord, le pôle supérieur de Verneuil-sur-Avre a un effet attractif jusqu'à Senonches. A l'est, plusieurs pôles intermédiaires facilitent l'accès aux équipements des communes situées sur les franges Est du Perche eurélien : Châteauneuf-en-Thymerais, Courville-sur-Eure, Illiers-Combray et Brou.

<sup>21</sup> Source INSEE, Base Permanente des Equipements 2014.

Les équipements et services peuvent être répartis en 3 gammes (selon leur fréquence sur leur territoire et la proximité du service rendu) : proximité, intermédiaire et supérieure qui servent notamment à définir la typologie des pôles d'équipements, entre par exemple les petits pôles de proximité ruraux (commerces alimentaires,...) et les pôles supérieurs urbains (services hospitaliers,...). Selon l'Insee, une commune est un pôle dès lors qu'elle réunit au moins la moitié des équipements de la gamme considérée.



Localisation des pôles d'équipements et de services dans le PETR du Perche d'Eure-et-Loir – Eléments de diagnostic – DDT28 – Insee, BPE 2017

### 1.1. UN TERRITOIRE STRUCTURE AUTOUR DES PRINCIPAUX POLES URBAINS

- **Les équipements scolaires et de formation**

Parmi **les établissements du 1<sup>er</sup> degré** des secteurs publics et privés en 2015, le Pôle territorial du Perche compte 21 écoles élémentaires, dont 14 avec classes pré-élémentaires, réparties dans 21 communes du territoire : 6 au sein de la Communauté de communes de Forêts du Perche, dont 2 à Senonches, 6 dans le CC Terres de Perche, dont 2 à La Loupe, et 9 dans la CC du Perche dont 6 à Nogent-le-Rotrou. 6 écoles maternelles hors groupement sont également réparties dans les Pôles de Nogent-le-Rotrou (3), La Loupe, Senonches et Thiron-Gardais (1).

**Les établissements secondaires publics ou privés sont principalement concentrés dans les pôles du territoire, mais des établissements spécialisés sont également implantés en milieu rural.**

Nogent-le-Rotrou dénombre 3 collèges, dont un en réseau d'éducation prioritaire (REP) et un avec internat ; un lycée d'enseignement général et technologique technique (Lycée Rémi Belleau) avec internat ; un lycée d'enseignement professionnel avec internat (Lycée Sully, lié au Centre de formations d'apprentis de l'académie d'Orléans-Tours) ; un lycée professionnel agricole avec internat (lycée privé De Nermont)

Un collège est installé à La Loupe, Senonches et Authon-du-Perche (REP).

La Fondation des Apprentis d'Auteuil implanté à Saint-Maurice Saint-Germain propose une offre complète d'enseignement : un collège avec internat ; deux lycées d'enseignement professionnel avec internat (Lycée privé Notre-Dame des Vaux et Lycée d'enseignement professionnel agricole privé Notre-Dame des jardins)

Enfin, une Maison Familiale Rurale est installée à Beaumont les Autels, établissement spécialisé dans l'enseignement agricole avec internat.

Deux de ces établissements délivrent également un enseignement supérieur, formation et services de l'éducation (secteur public et secteur privé) : Le Lycée Rémi Belleau de Nogent-le-Rotrou (enseignement professionnel) et la Fondation des apprentis d'Auteuil à Saint-Maurice Saint-Germain (Centre de formation d'apprentis hors agriculture).

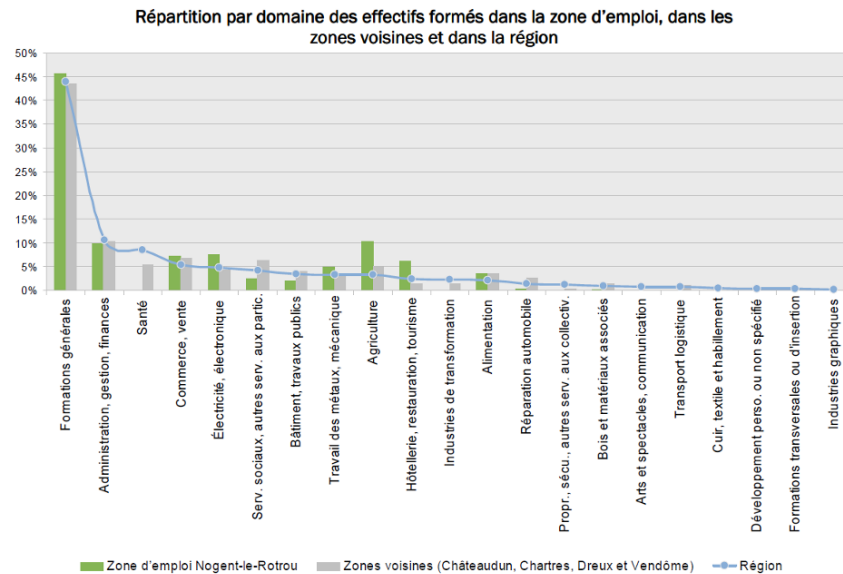
Toutefois, la part des effectifs en formation initiale suivant un enseignement supérieur est réduite (5 % contre 36 % au niveau régional). Ceux-ci sont concentrés dans quatre formations, menant toutes à un brevet de technicien supérieur (niveau 3). Le Lycée Rémi Belleau de Nogent-le-Rotrou en dispense trois et regroupe ainsi la majorité des effectifs du supérieur.

Cette faible part de l'enseignement « post-bac » implique que 95 % des effectifs en formation initiale dans le territoire appartiennent à des niveaux inférieurs. Parmi eux, la majorité prépare un baccalauréat général et technologique. Quant à la part de l'apprentissage, elle est faible mais ce constat est général.

Par exemple, en 2010 dans la zone d'emploi de Nogent-le-Rotrou, seulement 26 jeunes domiciliés sur place effectuent la partie théorique de leur formation dans la zone (majoritairement au lycée Sully, site du centre de formation de l'académie d'Orléans-Tours). 234 autres jeunes domiciliés sur place ont également le statut d'apprenti mais effectuent la partie théorique de leur formation ailleurs (majoritairement à Chartres). Par ailleurs, les employeurs de la zone accueillent 210 apprentis pour la partie pratique de leur formation, dont 159 habitent sur place.

Enfin, on peut noter que le lycée Rémi Belleau est labellisé « Lycée des métiers du commerce et de la gestion des entreprises ». Il est également un support du groupement d'établissements publics organisant des formations pour adultes (GRETA) d'Eure-et-Loir.

Douze domaines professionnels sur vingt-et-un sont représentés dans les formations du territoire. Parmi eux, l'agriculture est celui qui se démarque le plus, car la part des effectifs préparant un diplôme dans ce domaine est plus élevée que celle au niveau régional. Cela s'explique d'une part du fait de la présence du lycée d'enseignement professionnel agricole privé Notre Dame des Jardins et, d'autre part, surtout, par l'implantation de la Maison familiale rurale de Beaumont-les-Autels. Les formations portent sur les travaux paysagers, les productions horticoles, les productions végétales, etc. et mènent à des baccalauréats professionnels, des brevets d'études professionnelles ou des certificats d'aptitude professionnelle. De nouveaux établissements de formation se développent également, tels que la Wild Code School dans le domaine du numérique.



Répartition par domaine des effectifs formés dans la zone d'emploi de Nogent-le-Rotrou, dans les zones voisines et dans la région en 2009 – Conseil régional du Centre-Val de Loire, ambitions 2020

L'autre domaine qui se distingue est celui de l'hôtellerie et du tourisme. En effet, le lycées privé Notre Dame les Vaux et le site du lycée de Nermont

préparent à un baccalauréat professionnel et à un certificat d'aptitude professionnelle dans cette filière.

**A l'échelle départementale, le Perche d'Eure-et-Loir bénéficie de situations très favorables avec des densités élevées d'équipements scolaires dans de nombreuses communes, compte tenu de la population.**

**L'offre de formation Post-Bac étant limitée, les jeunes doivent toutefois presque systématiquement quitter le territoire pour poursuivre leurs parcours vers les villes étudiants de l'Île de France, Tours, Le Mans, Chartres ou Orléans.**

- **Les équipements et services de santé**

Le territoire du Perche d'Eure-et-Loir dispose d'un centre hospitalier situé à Nogent-le-Rotrou d'une capacité totale de 260 lits (y compris 160 lits d'hébergement des personnes âgées), d'un hôpital local à la Loupe (160 lits dont 90 pour l'hébergement des personnes âgées). De plus, suite à la fermeture de la maternité à Nogent-le-Rotrou, un centre de périnatalité de proximité a été créé. Il est désormais intégré à l'hôpital.

Les établissements hospitaliers du territoire ont des services de court, moyen et long séjour. Celui de Nogent-le-Rotrou propose également un service d'urgences, de chirurgie ambulatoire et d'explorations fonctionnelles, un service d'imagerie-scanner, de nombreuses consultations spécialisées, un centre de dialyse. L'hôpital de La Loupe intègre quant à lui un centre d'accueil de jour Alzheimer pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer et les maladies apparentées.

L'Hospitalisation A Domicile est une alternative possible dans le Perche eurélien afin d'éviter l'hospitalisation ou diminuer la durée du séjour en milieu hospitalier grâce à une prise en charge globale au domicile.

Un établissement psychiatrique est également installé à Nogent-le-Rotrou, avec le CMP, antenne du Centre Hospitalier Henry Ey de Bonneval.

Dans le cadre du Groupement Hospitalier de Territoire mis en œuvre à l'échelle du département en application de la loi du 26 janvier 2016 sur la modernisation du système de santé, un rapprochement entre les établissements hospitaliers de l'Eure-et-Loir est organisé pour pallier à la pénurie de moyens en matière de santé. Le département est en effet le moins bien doté en région Centre-Val de Loire.

Les six hôpitaux de Chartres, Dreux, Bonneval (CHS Henri Ey), Châteaudun, Nogent-le-Rotrou et La Loupe travaillent à améliorer les dispositifs de santé et garantir à tous les patients un meilleur accès aux soins en renforçant la coopération entre hôpitaux publics. Ces derniers sont devenus **un élément fondamental de l'attractivité du territoire** au même titre que les zones économiques, les lieux d'éducation ou de loisirs. En parallèle, le Pays du Perche d'Eure-et-Loir a mené une politique d'animation territoriale de santé jusqu'en 2015.

En effet, en matière de santé, le territoire est confronté à un déficit de médecins qui s'aggrave : 5,2 médecins généralistes pour 10 000 habitants en 2017, contre 7 en 2010. La région Centre Val de Loire avait une densité de 82 médecins généralistes pour 10 000 habitants en 2013. Elle se trouve également déficitaire au regard des données nationales

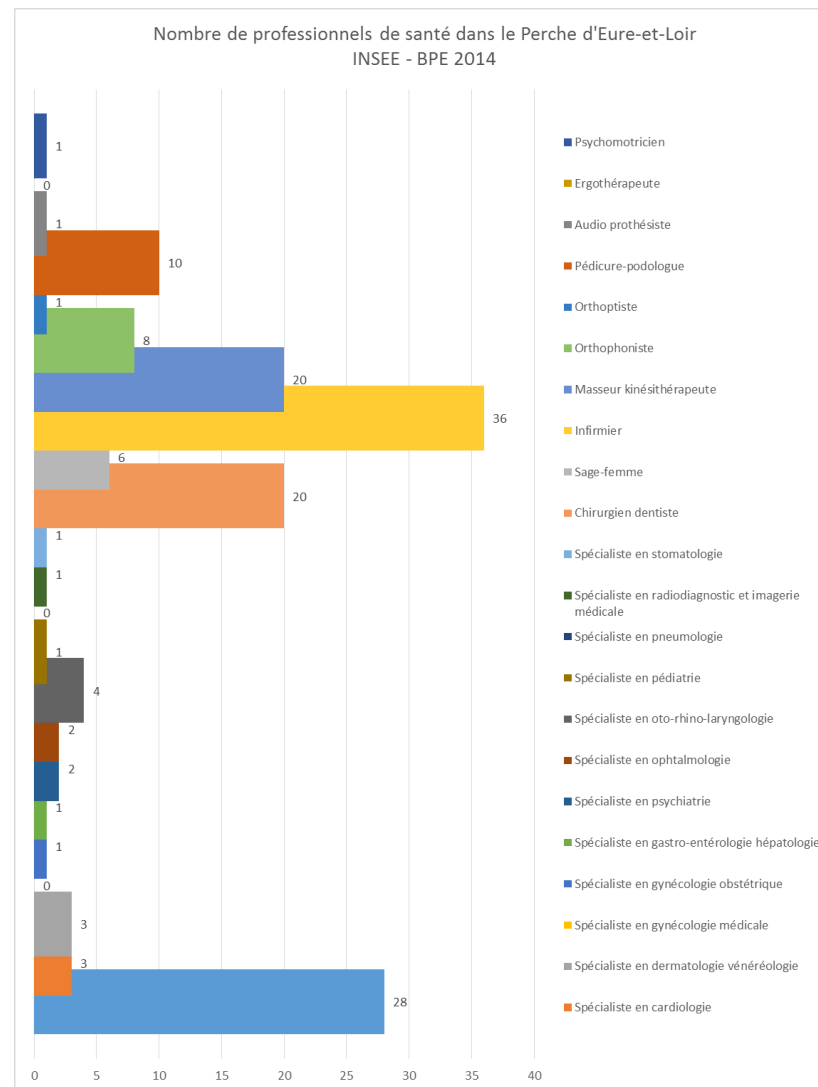
Des projets se développent pour pallier le problème de désertification médicale telle que les maisons de santé pluridisciplinaire : Nogent-le-Rotrou, La Loupe, Senonches, Authon-du-Perche, La Ferté-Vidame et Thiron-Gardais.

La réalisation et l'ouverture de ces structures devrait contribuer à compenser le déficit actuel en professionnels de santé, notamment en matière de médecins, dentistes et autres disciplines paramédicales.

En 2017, selon l'Agence Régionale de Santé 22 médecins généralistes libéraux exerçaient dans le Perche eurélien, dont 7 à Nogent-le-Rotrou, 4 à La Loupe et à Authon-du-Perche, 3 à Senonches, 2 à Thiron-Gardais et 1 à Margon et La Ferté-Vidame. 27 médecins spécialistes libéraux sont également installés sur le territoire, dont 24 à Nogent-le-Rotrou.

A la faiblesse de la démographie médicale, s'ajoute les effets liés au vieillissement des populations médicales. En 2010, plus d'un tiers de médecins

et 40% des médecins libéraux ont plus de 55 ans. Le renouvellement des médecins n'est pas assuré : les projections laissent augurer une baisse de 10% ces prochaines années.



Les données de l'ARS, plus récentes que celles de l'INSEE, mais moins exhaustives, dénombrent également 21 chirurgiens-dentistes également implantés dans les principaux pôles urbains du territoire (dont 13 à Nogent-le-Rotrou, 4 à La Loupe), ainsi que 4 sages-femmes libérales.

On dénombre également 74 professionnels para-médicaux, dont 39 infirmiers installés, 20 masseurs kinésithérapeutes, 7 orthophonistes, un orthoptiste et 7 pédicures.

Cette répartition des professionnels médicaux est à mettre en lien avec la répartition de la population âgée, un peu plus importante dans le Sud du territoire du SCOT.

En lien avec la présence de médecins et d'établissements de santé, on recense 10 pharmacies et 17 pharmaciens en 2017 dans le Perche d'Eure-et-Loir, réparties dans les pôles urbains du territoire : Authon-du-Perche, La Loupe, Senonches, Thiron-Gardais et Nogent-le-Rotrou.

Dix sociétés d'ambulances sont également en activités dans les communes pôles du territoire selon l'INSEE en 2014. Enfin deux laboratoires d'analyses médicales sont implantés à Nogent-le-Rotrou et La Loupe.

Le diagnostic santé de l'Agenda 21 du Pays Perche d'Eure-et-Loir soulignait en 2014 offre sanitaire inadaptée aux besoins de la population percheronne en raison du déficit et du vieillissement des professionnels de santé (médecins, dentistes, kiné...) corrélé à la désaffection pour la pratique médicale en milieu rural. Les difficultés croissantes pour la population d'accès aux soins viennent s'ajouter à ce constat (délais d'attente pour les rendez-vous, détermination d'un médecin traitant, permanence des soins peu organisée...)

En 2017, le déficit en professionnels de santé s'aggrave. Les initiatives publiques appuyées par des élus locaux très mobilisés sur cet enjeu, telles que les MSP ou la création de cabinet médicaux par les communes, s'attachent à améliorer la situation avec des démarches de mutualisation et de coopération entre la médecine hospitalière et la médecine libérale.

#### • Les services publics aux particuliers

La présence des services publics dans les petites communes est significativement plus faible qu'à l'échelle régionale, comme en témoigne la proportion de population ayant un point Poste dans sa commune en 2010 (50,9 % sur la zone contre 77,2 % sur la région).

En 2013, l'INSEE recense 6 bureaux de poste répartis dans les 5 communes pôles du territoire : Authon-du-Perche, La Loupe, Nogent-le-Rotrou (2), Senonches et Thiron-Gardais, ainsi que 7 relais poste et 8 agences postales dans les communes de tailles inférieures.

D'autres services sont également significatifs du maillage territorial. La gendarmerie est également répartie dans les 5 pôles principaux du territoire, ainsi qu'à La Ferté-Vidame.

Les services des impôts en 2010 étaient implantés à Nogent-le-Rotrou, Authon-du-Perche, La Loupe et Senonches.

Nogent-le-Rotrou accueille également une antenne de Pôle emploi, une maison de la justice et du droit.

Afin de pallier à la fermeture et à l'éloignement des services publics dans les territoires ruraux, les Maisons de services au public (MSAP) se sont développées rapidement dans le Perche : La Ferté Vidame, Senonches, La Loupe, Thiron-Gardais et Authon du Perche.

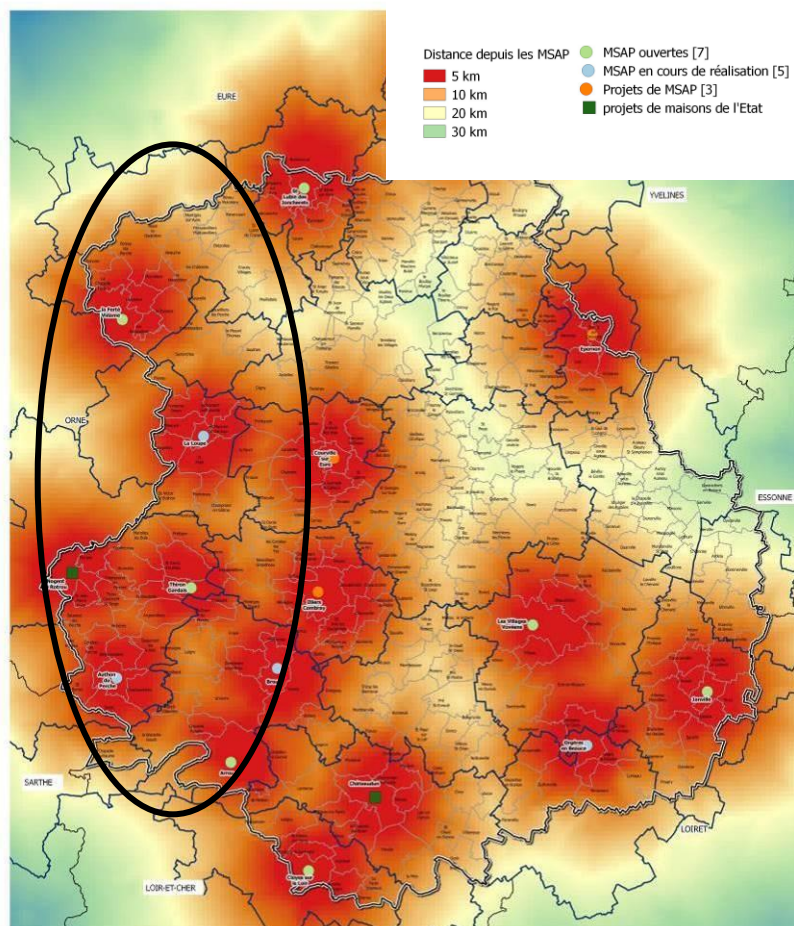
Les Maisons de services au public délivrent une offre de proximité et de qualité à l'attention de tous les publics. En un lieu unique, les usagers sont accompagnés par des agents dans leurs démarches de la vie quotidienne. De l'information à l'accompagnement sur des démarches spécifiques, les Maisons de services au public articulent présence humaine et outils numériques.

En 2016, le territoire du SCOT bénéficie d'un bon maillage et d'une accessibilité facilitée aux services, qui devrait encore s'améliorer grâce au développement des usages numériques.



### DISTANCES DEPUIS LES MAISONS DE SERVICES AU PUBLIC

Date de la réalisation de la carte : 25 août 2016



### • Les équipements de loisirs et culturels

Les équipements sportifs et de loisirs sont nombreux sur le territoire et constituent un enjeu d'attractivité pour de nombreuses communes en lien notamment avec la présence des équipements scolaires ou des résidences secondaires, et d'une forte dynamique associative.

Ces équipements correspondent principalement aux bouledromes (44 réunissant 66 terrains), aux terrains de grands jeux (football, rugby, etc. : 28), plateaux et terrains de jeux extérieurs (city-stades, terrains de basket-ball, plateau EPS, etc. : 20), aux courts de tennis (27) aux centres équestres (10 réunissant 19 manèges ou carrières) ainsi qu'aux nombreuses salles polyvalentes (17) ou salles, terrains et plateaux multisports (28).

A cela s'ajoutent les cinq piscines communales ou intercommunales dont trois piscines couvertes (Nogent-le-Rotrou, Fontaine-Simon et Thiron-Gardais), un terrain de golf à Souancé-au-Perche, les parcours de santé (Senonches, La Puyaie, Margon, Brunelles), les salles spécialisées (basket-ball, gymnastique, etc.), trois salles de combat (dojos, boxe, à Senonches, Thiron-Gardais et Nogent-le-Rotrou, et prochainement à La Loupe), les skate parcs (4), une piste d'athlétisme à Nogent-le-Rotrou, les sports nautiques saisonniers au plan d'eau de Margon et au téléski nautique de Fontaine-Simon, un bowling à Nogent-le-Rotrou, 6 salles de remise en forme (cours collectifs) dont 4 à Nogent-le-Rotrou en 2014, ainsi que de nombreux city-stades.

Le niveau d'équipement sportif apparaît ainsi comme important à la fois par le nombre et la diversité de l'offre.

En matière d'offre culturelle, des professionnels (artistes, compagnies...) sont impliqués et participent à la vie culturelle du territoire. Les domaines de la peinture et des arts plastiques, du patrimoine et l'identité percheronne, la musique et le chant sont les plus représentatifs de l'activité culturelle (avec quelques lieux d'expositions, ex : abbaye et grange aux dîmes de Thiron-Gardais).

Toutefois certains publics paraissent insuffisamment touchés ou pris en compte : en particulier en raison d'un défaut d'offre en direction des jeunes, et la faible place donnée à la création et à la diffusion de spectacle vivant<sup>22</sup>.

Pour accueillir ces animations, le territoire dispose d'une grande salle de spectacle – Salle Pierre Mendès France - à Nogent-le-Rotrou pouvant accueillir de 500 personnes ainsi qu'une salle de concert de musiques actuelles : l'Arsenal.

La Baraque à Nogent-le-Rotrou se distingue par son originalité, lieu démontable, fait d'aluminium, de toile et de bois, elle accueille des spectacles de chanson et de théâtre. Lieu de création également, elle réside sur le territoire de Juillet à Novembre et accueille, stages et résidences d'été, le Festival Après la plage et les rendez-vous d'Automne.

Ces lieux proposent une programmation culturelle annuelle. De nombreuses salles polyvalentes sont également utilisées mais sont peu équipées pour les concerts et le spectacle vivant.

Deux cinémas sont également installés à Nogent-le-Rotrou (Le Rex 381 places, 3 salles) et Senonches (Ambiance, 300 places, 1 salle).

Trois écoles de musique municipales (Nogent-le-Rotrou, Senonches et La Loupe) sont également très actives.

Des bibliothèques ou médiathèques sont réparties sur l'ensemble du territoire, et de nombreux sites permettant de sortir et se divertir (Musée « Forêt d'Histoires » à Senonches, Musée du Château Saint-Jean à Nogent-le-Rotrou, Base de loisirs de Margon, Parc du château de la Ferté Vidame, Abbaye de Thiron-Gardais et musée de l'ancien collège royal militaire et leurs jardins, etc..).

On notera toutefois que le territoire manque de lieux de lecture publique ou de lieux d'usages des différents médias culturels (médiathèques, espaces publics numériques, etc.)



La Baraque, source [www.theatrebuissonnier.org](http://www.theatrebuissonnier.org)

<sup>22</sup> Source Agenda 21 du Pays Perche d'Eure-et-Loir - orientations, 2014

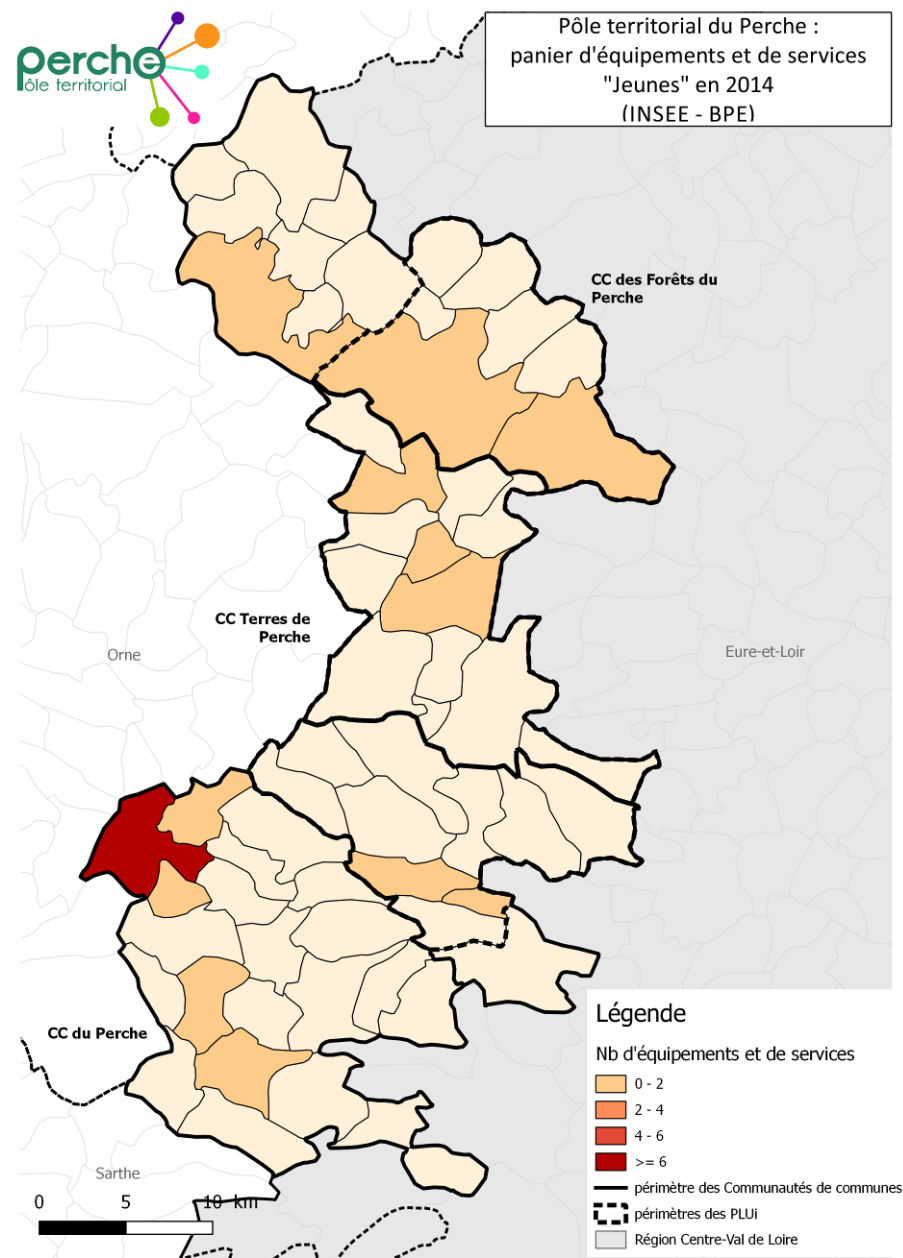
## 1.2. L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES AU REGARD DES BESOINS DE LA POPULATION

Afin de mettre en relation les besoins de la population, déterminés ici en fonction de périodes de la vie, et les équipements et services présents sur les territoires, l'Insee a composé plusieurs **paniers d'équipements et de services**.

- **le panier « 15-24 ans » ou « Jeunes » ;**

Ce panier est composé des équipements et services suivants :

Agence de Pôle emploi  
Écoles de conduite  
Agence de travail temporaire  
Centre de formation d'apprentis  
Maternité  
Spécialiste en gynécologie médicale  
Gare  
Bassin de natation  
Tennis  
Athlétisme  
Plateau extérieur ou salle multisports  
Salle ou terrain spécialisé  
Cinéma  
Tennis  
Athlétisme  
Plateau extérieur ou salle multisports  
Salle ou terrain spécialisé  
Cinéma



A l'échelle de l'Eure-et-Loir et du Perche, le temps d'accès<sup>23</sup> médian au panier d'équipements et de services "Jeunes" est d'environ 13 minutes. Il est sensiblement supérieur à la moyenne (> 19 minutes) à Montlandon, Montireau, Saint-Denis d'Authou et autour d'Authon du Perche dans le sud du territoire.

Cette population est particulièrement « volatile » du fait de l'éparpillement des jeunes et d'une scolarité qui les contraint à une forte mobilité.

La question du logement des jeunes est également posée, car peu de solutions sont proposées sur le territoire (fermeture du Foyer des jeunes travailleurs à Nogent-le-Rotrou par exemple). On citera l'offre de studios meublés à loyer très réduit, proposée par certains bailleurs sociaux à Nogent-le-Rotrou et La Loupe pour des étudiants saisonniers ou stagiaires par exemple.

En outre, les politiques jeunesse constatent un déficit d'information sur certains services, méconnaissance des activités existantes, en lien avec des problèmes de lisibilité et d'harmonisation des tarifs (accès aux activités CLSH, activités de loisirs ciblées, accès aux transports...).

Bien que le Perche d'Eure-et-Loir offre une diversité associative et un grand nombre d'activités notamment sportives, celles-ci sont relativement dispersées et peu diversifiées notamment pour les pratiques culturelles ou liées au patrimoine naturel par exemple. Il en découle des habitudes de consommation en dehors du territoire et principalement dans les grandes agglomérations voisines.

- **le panier « 25-64 ans » ou « Parents »**

Le panier « parents » est composé des équipements et services suivants :

Agence de Pôle emploi  
Collège  
Lycée d'ens. général et technologique  
Lycée d'enseignement professionnel  
École maternelle  
École élémentaire  
Urgences  
Maternité  
Spécialiste en pédiatrie  
Sage-femme  
Orthophoniste  
Orthoptiste  
Garde d'enfants d'âge  
Soins à domicile pour enfants handicapés  
Gare  
Bassin de  
Tennis  
Athlétisme  
Plateau extérieur ou salle multisports  
Terrains de grands jeux  
Salle ou terrain spécialisé  
Cinéma

Le temps d'accès médian au panier "Parents" est de près de 12 minutes en Eure-et-Loir. Les temps d'accès à ce panier sont assez voisins de ceux du panier "jeunes" et les temps les plus élevés (> 18 minutes) se retrouvent dans certaines communes au franges du périmètre de SCOT : au Sud du Perche (secteur d'Authon-du-Perche) ; au centre dans le secteur de Frétigny, Combres, Les Corvées les Ys ; ou encore au Nord avec Digny, Jaudrais par exemple. Ceci peut constituer un handicap pour l'accueil de jeunes ménages.

---

<sup>23</sup> les temps d'accès à ces paniers calculés par le distancier Metric de l'Insee

À l'inverse, les temps d'accès les plus faibles s'observent au niveau de l'agglomération nogentaise (9 minutes), au sein des bassins de vie organisés autour d'une commune pôle supérieur d'équipements et de services. A noter que Boissy-lès-Perche bénéficie également de la proximité de Verneuil-sur-Avre.

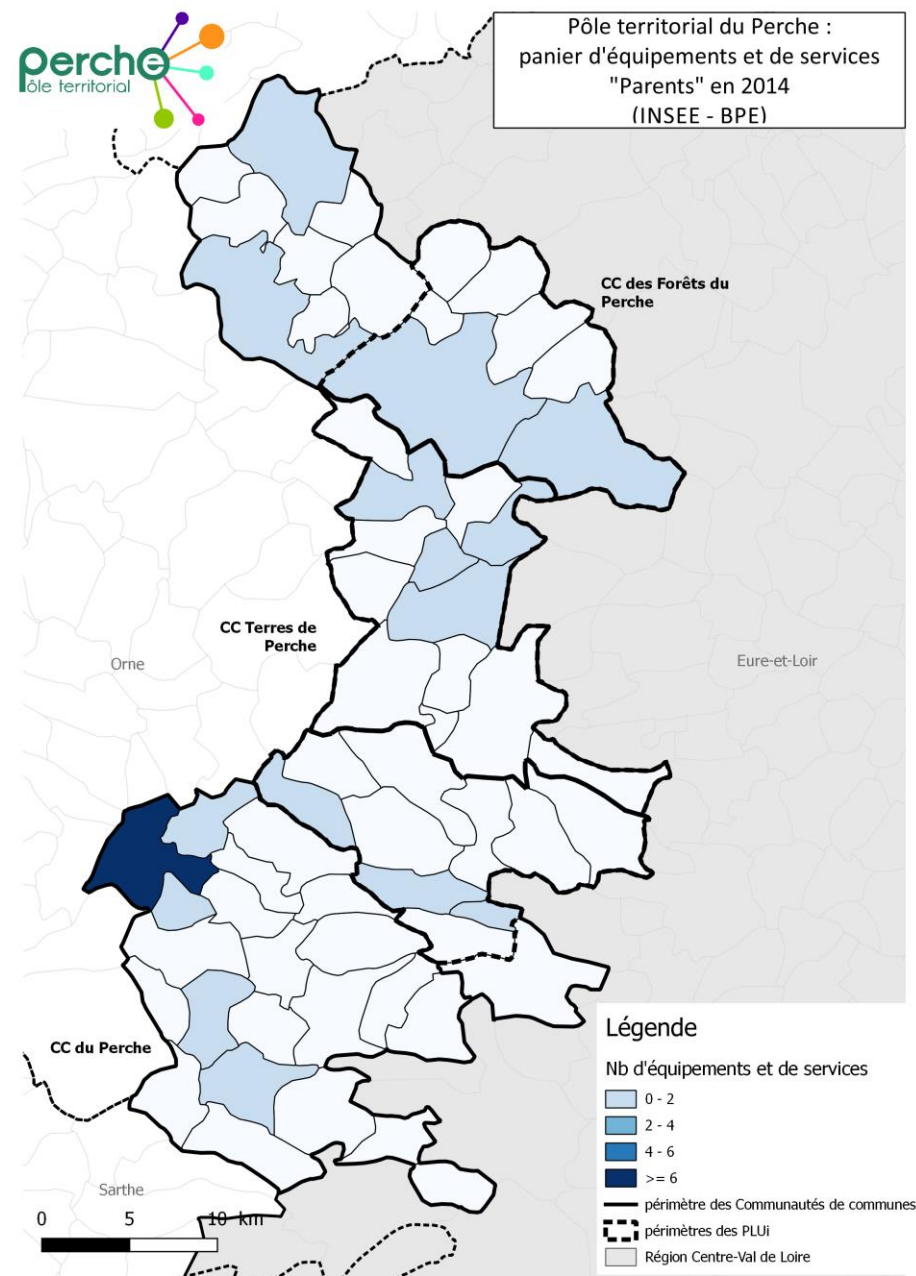
Les temps de trajets élevés observés peuvent être dus à plusieurs raisons : l'éloignement à l'égard des centres urbains et des équipements et services de la gamme supérieure (gynécologues, magasins de produits surgelés ou lycées par exemple), la dissémination d'équipements et de services de gamme de proximité/intermédiaire sur un vaste territoire, et l'absence de voie à grande circulation reliée à un centre urbain.

La petite enfance (0-6 ans) dans le Perche d'Eure-et-Loir<sup>24</sup> s'appuie globalement sur un développement équilibré des modes d'accueil de garde (ex : multi-accueil) et de soutien à la parentalité (bon maillage territorial) mais quelques zones demeurent sous dotées telles que le Nord autour de la Ferté Vidame pour les effectifs en assistantes maternelles et le Thironnais (multi-accueil) ou encore Authon-du-perche.

Les assistantes maternelles s'organisent et se professionnalisent (notamment sous l'impulsion des R.A.M.) et l'accueil périscolaire est relativement bien développé.

L'accueil péri-scolaire bénéficie également d'un bon maillage mais de fortes disparités sont constatées dans les offres d'accueil (publics, horaires, périodes, tarifs, modes de gestion,...).

Les politiques enfance-jeunesse engagées depuis 10 ans à l'échelle du Perche d'Eure-et-Loir incitent notamment sur la modernisation de certains équipements parfois anciens et peu adaptés ou aux normes, ainsi que sur l'adaptation des services aux besoins de gardes et des familles (horaires décalés, besoins de garde à domicile, prise en compte du handicap).



<sup>24</sup> Source Agenda 21 du Pays Perche d'Eure-et-Loir - orientations, 2014

- **le panier « 65 ans et plus » ou « Seniors »**

Magasin d'optique  
 Urgences  
 Médecin omnipraticien  
 Spécialiste en cardiologie  
 Masseur-kinésithérapeute  
 Pharmacie  
 Laboratoire d'analyses médicales  
 Hébergement pour personnes âgées  
 Soins à domicile pour personnes âgées  
 Service d'aide aux personnes âgées  
 Bassin de natation  
 Boulodrome  
 Tennis  
 Plateau extérieur ou salle multisports  
 Cinéma

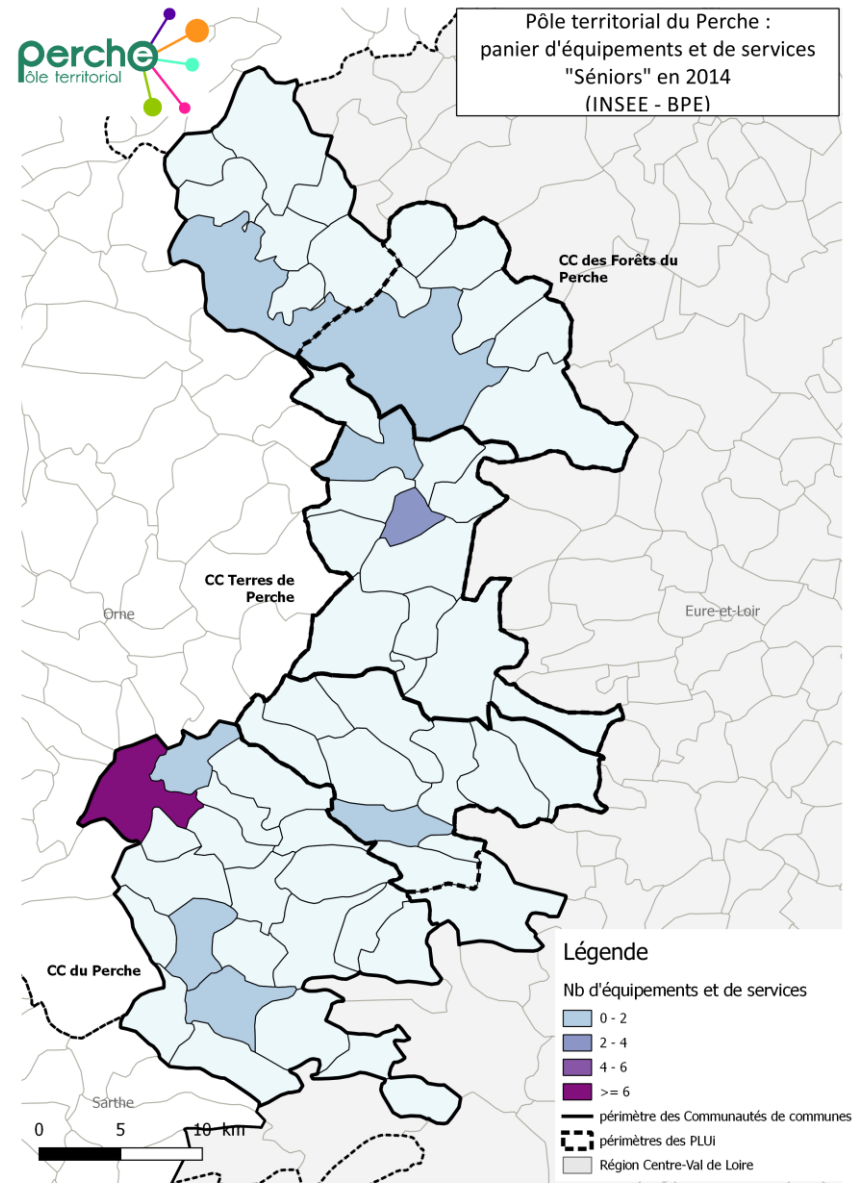
La zone est particulièrement bien dotée en structures d'hébergement pour les personnes âgées : 2,1 hébergements pour 10 000 habitants contre 1,7 au niveau de la région.

Le territoire recense notamment 7 EHPAD (3 à Nogent-le-Rotrou, 1 à Senonches, La Loupe, Thiron-Gardais et Authon-du-Perche), 1 foyer résidence à Nogent-le-Rotrou, 1 MARPA à Margon, ainsi qu'une Maison départementale de l'autonomie à Nogent-le-Rotrou.

Le territoire bénéficie également d'un bon maillage de services à domicile à l'échelle du Pays (portage de repas, ménages etc... : portés par des associations et des entreprises)...

Il s'appuie notamment sur le dispositif de coordination gérontologique départemental territorialisé complété par la plateforme de services info sénior.

Le temps d'accès médian au panier "Seniors" est d'un peu plus de 8 minutes en



Eure-et-Loir. Il est nettement inférieur à celui des paniers "Jeunes" et "Parents". Les communes de Nogent-le-Rotrou, Margon ou La Loupe, Champrond en Perchet et Saint-Pierre la Bruyère bénéficient de la meilleure accessibilité aux équipements et services de ce panier. Les temps d'accès sont inférieurs à 6 minutes. A l'inverse les communes situées en franges sud et est du périmètre de SCOT ont un temps d'accès supérieur à 12 minutes.

**Toutefois, de nouveaux besoins seront à combler en raison de l'allongement de la vie : loisirs, lutte contre l'isolement, transport, alternatives à la maison de retraite, accueil temporaire, service de répit pour la famille et les aidants...**

**Ce constat est d'autant plus vrai que la population âgée est disséminée dans des zones peu denses. De nombreuses personnes âgées risquent d'être isolées.**

- **le panier « Vie courante » qui concerne potentiellement tous les âges de la vie.**

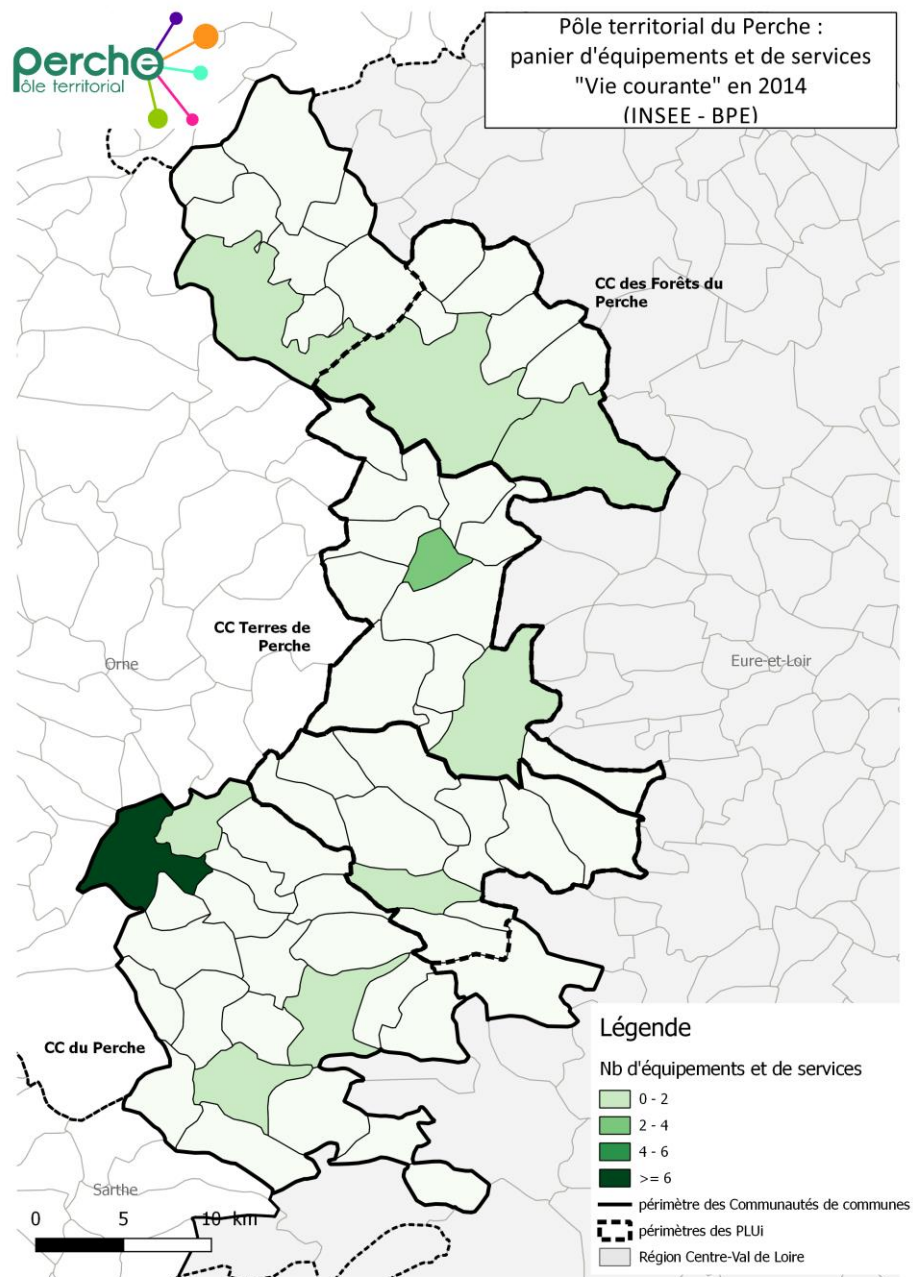
Banque Caisse d'épargne  
Écoles de conduite  
Coiffure  
Restaurant  
Police, gendarmerie  
Bureau de poste, relais poste, agence postale  
Supermarché  
Boulangerie  
Librairie, papeterie, journaux  
Station service

Épicerie, supérette  
Collège  
École maternelle  
École élémentaire  
Médecin omnipraticien  
Chirurgien-dentiste  
Infirmier  
Pharmacie  
Laboratoire d'analyses médicales  
Service d'aide aux personnes âgées  
Garde d'enfants d'âge préscolaire  
Salle ou terrain multisports

Les temps d'accès au panier d'équipements et de services "vie courante" sont inférieurs (<7 minutes) à ceux des paniers « jeunes » et « parents ». La moyenne départementale est de 5 minutes.

On observe de forts écarts à l'échelle communale, notamment dans les bassins de vie possédant un faible maillage en pôle de proximité. C'est par exemple le cas des communes situées entre les bassins de vie de Nogent-le-rotrou et La loupe. Plusieurs communes de la CC Terres de Perche se trouvent en moyenne à plus de 10 minutes de ces équipements et services : Frétigny, Saint-Denis-d'Authon, Happonvilliers, Nonvilliers-Grandhoux, Les Corvées-les-Yys, les Autels-Villeillon.

Le nombre de commerces de proximité (supérettes, épiceries, boulangeries et boucheries) a fortement diminué. On en recensait 70 en 2012 contre 66 en 2014. Ce sont surtout les boulangeries et les boucheries qui ont fermé durant cette période.



### • Synthèse de l'accessibilité aux services et équipements

De façon générale, le territoire du SCOT se caractérise par des densités d'équipements et de services plus élevées que la moyenne départementale.

C'est le cas par exemple pour les paniers « jeunes », « parents » et « vie courante ». Par contre, la densité pour le panier « Seniors » est un peu plus faible que dans le reste du département. Ce qui est dû notamment au vieillissement important de la population du territoire (beaucoup de personnes âgées pour un nombre limité de services et d'équipements).

Le maillage du territoire en pôles de proximité est plus faible que sur l'est du département mais reste par exemple supérieur à la couronne ouest et sud de Chartres.

Les taux de densité d'équipements et de services affichent des valeurs élevées, sans doute en raison de la densité de population plus faible du territoire.

En revanche, la densité de médecins généralistes est faible pour les bassins de vie de Brou, Nogent-le-Rotrou et La Loupe alors qu'il s'agit de territoires se caractérisant par une forte proportion de personnes âgées.

Concernant les paniers « Jeunes » et « Parents », les temps d'accès sont plus élevés dans le Sud du Perche d'Eure-et-Loir.

Par exemple, les habitants de Saint-Bomer, Authon-du-Perche, Charbonnières, Soizé, Les Autels-Villevillon et Chapelle-Royale sont situés en moyenne à plus de 22 minutes de ces équipements.



De manière générale, les temps d'accès aux équipements du panier « Seniors » sont plus faibles. Néanmoins, la commune Les Corvées-les-Yys dans la CC Terres de Perche est en moyenne à plus de 16 minutes.

**Le Perche est un territoire attractif qui vieillit et qui semble présenter un déficit de services médico-sociaux pour cette catégorie de population. Par ailleurs, il attire de nouveaux ménages mais les temps d'accès élevés au panier « jeune » risque de limiter l'attractivité du territoire pour de jeunes ménages.**

## ENJEUX LIES AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES

L'intensification du maillage de proximité appuyée sur les différents niveaux de l'armature urbaine :

-Le développement de l'offre de services aux familles (enfance et parentalité, jeunesse) de façon équilibrée sur le territoire (maillage, cohésion territoriale...), et d'une information claire sur l'offre de services.

-La lutte contre l'isolement et la recherche de l'épanouissement de la population percheronne âgée : accès pour tous, quel que soit le niveau de vie, aux services de base.

L'amélioration de l'offre pour les secteurs les sensibles :

- Interrompre la dégradation de l'offre de soins, et notamment de l'accès aux soins de 1er niveau (médecine générale)

- anticiper sur les besoins générés par le vieillissement de la population (augmentation des maladies chroniques, handicap etc...).

- agir pour le maintien ou le retour des jeunes (15-30 ans) : faciliter la mobilité des jeunes et l'information sur les services à leur attention ; encourager le retour « au Pays » des jeunes diplômés en leur offrant des emplois qualifiés et des opportunités de création / reprise d'entreprises

Le renforcement de la dynamique et de l'expression culturelle accessible à tous les publics

## 2. Mobilités et réseaux

### 2.1. LES PRINCIPALES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

En termes d'infrastructures de communication et de flux de circulation, le Perche est situé sur l'axe Paris/Bretagne. Les déplacements et l'accessibilité est/ouest sont facilités. Par contre les liaisons nord/sud, notamment vers les agglomérations de la Région Centre-Val de Loire (Orléans et Tours) sont moins aisées.

- **Les infrastructures routières et autoroutières stratégiques vers la région parisienne**

Les routes de portée nationale traversent ou bordent le périmètre du SCOT.

L'autoroute A11 dessert Paris et Le Mans, le Perche d'Eure-et-Loir est ainsi facilement accessible depuis Paris, Chartres, le Mans et le Grand Ouest. L'autoroute traverse le sud du Territoire dans les secteurs d'Authon-du-Perche, Luigny et Frazé. Le seul échangeur du territoire est situé à Luigny. Véritable « porte d'entrée du Perche », une aire d'autoroute est installée à Frazé, baptisée l'Aire des manoirs du Perche. Le trafic actuel est d'environ 40 000 véhicules par jour.

Les liaisons avec la Normandie se font à travers le réseau secondaire et une partie des flux est reportée sur l'A28 à partir du Mans.

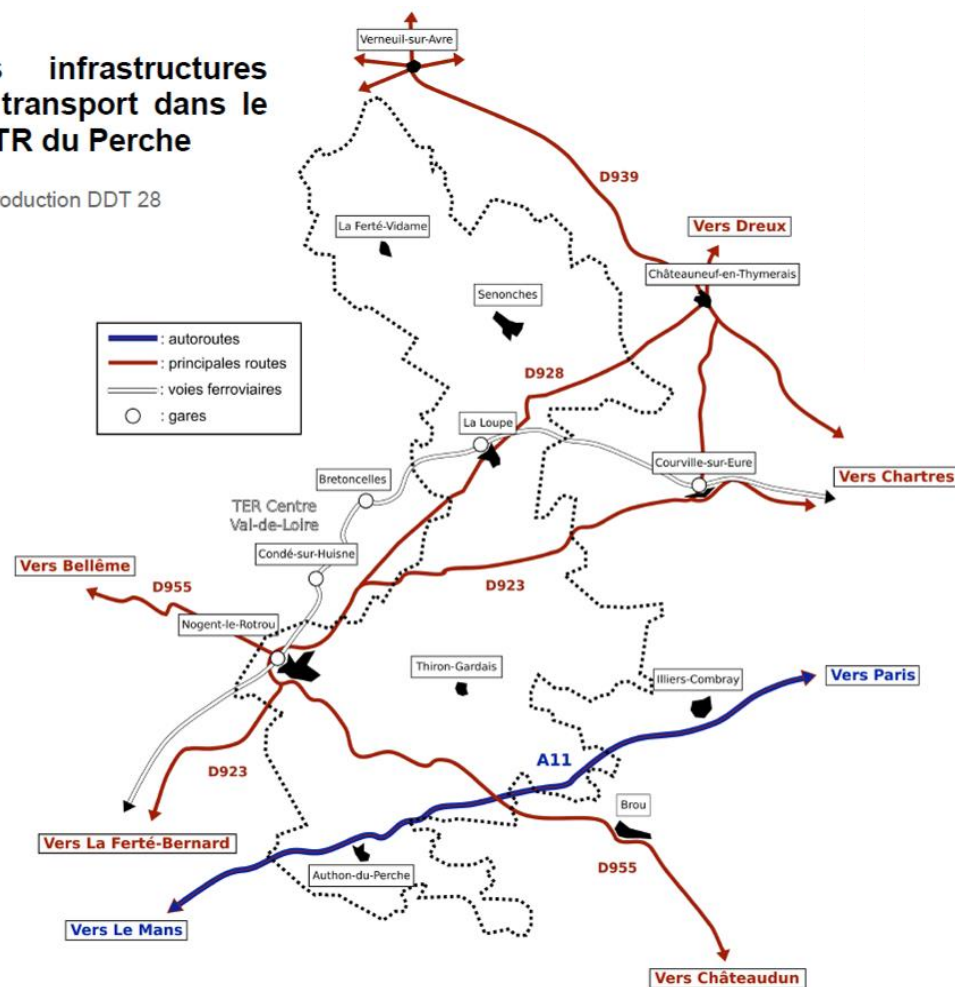
La RD923 (ex RN23) permet de relier Nogent-le-Rotrou à Chartres en une heure. Elle relie Paris et Le Mans. Il s'agit d'un axe essentiel pour le territoire, mais vieillissant, qui nécessiterait une modernisation compte tenu du trafic journalier moyen compris entre 5 et 10 000 véhicules. Il pose un problème de sécurité et de rapidité sur certains tronçons. En effet, sa majeure partie est en deux fois une voie.

La RN 12 permet également de rejoindre le Perche par le Nord depuis l'Ouest de l'Île de France. La Route Nationale 12 est une voie de l'axe

Paris/Alençon/Rennes. La RN 12 fait l'objet d'un élargissement en 2x2 voies par tronçons, rendant encore plus accessibles le territoire depuis Verneuil-sur-Avre.

### Les infrastructures de transport dans le PETER du Perche

Production DDT 28



Source : Eléments de diagnostic SCOT du Perche – DDT28 – septembre 2016

Le réseau routier départemental a fait l'objet d'une classification par le Conseil départemental d'Eure-et-Loir. Cette classification n'est pas fonction du trafic mais est basée sur une hiérarchisation fonctionnelle et territoriale.

Le Pôle Territorial du Perche est desservi par les routes départementales d'intérêt régional :

- RD 923 (Chartres – Nogent-le-Rotrou par Courville/Eure, puis allant sur La Ferté Bernard),
- RD 928 (qui relie Dreux à Nogent-le-Rotrou par La Loupe via la RD923)
- RD 955 qui relie Nogent-le-Roi à Châteaudun puis Orléans, en venant de Bellême,
- RD 24 (Chartres-Senonches par Fontaine-la-Guyon),
- RD 941 pour sa partie entre Senonches et Verneuil sur Avre

Ainsi, que par les routes départementales d'intérêt départemental :

- RD 4 reliant Dreux à La Ferté Vidame,
- RD25 reliant Verneuil-sur-Avre à Senonches et La Loupe,
- RD 920 venant de Courville/Eure à La Loupe puis allant vers l'Orne,
- RD 15 reliant Brou à Champrond-en-Gâtine et ensuite RD 941 jusque La Loupe,
- RD 922 entre Thiron-Gardais et Nogent-le-Rotrou,
- RD 5 entre Thiron-Gardais et Authon-du-Perche,
- RD 9 entre Nogent-le-Rotrou et Authon-du-Perche,
- RD 13 entre Brou et Authon du Perche, puis jusqu'à la Sarthe.

Par ailleurs, deux projets routiers sont en cours d'étude par les services du Conseil départemental. Ils sont à prendre en considération dans le cadre du SCOT :

La Déviation de La Loupe depuis la RD920 (direction Pontgouin) jusqu'à la RD928 (direction Nogent-le-Rotrou), ainsi que l'aménagement d'un carrefour giratoire à Nogent-le-Rotrou sur la RD923 et d'une voie de liaison entre la RD923 et les RD9 / RD103-13.

#### • Les infrastructures ferroviaires

Nogent-le-Rotrou et La Loupe ont des gares TER sur la ligne Le Mans-Paris, qui mettent la Capitale à une heure et demie de voyage. Cette ligne dessert également Chartres, accessible en moins de 45 minutes depuis la gare de Nogent-le-Rotrou.



Source : Comité local d'animation et de développement – ligne Nogent-le-Rotrou – Paris – SNCF – septembre 2010

Cette liaison revêt un intérêt majeur pour le territoire car elle permet un accès direct aux grands pôles urbains d'emploi, de services et culturels que sont Chartres, Paris et Le Mans. Elle permet aussi l'accès aux correspondances nationales et européennes.

Par ailleurs, les migrations alternantes domicile/travail à destination de l'Île-de-France sont très importantes, notamment pour les communes situées autour de La Loupe.

D'après les données fournies par la SNCF, le tronçon Nogent-le-Rotrou / Chartres / Epernon est fréquenté par une clientèle variée et plutôt jeune : 33% des clients ont moins de 26 ans, et 20% entre 26 et 35 ans. 36% sont des déplacements quotidiens domiciles-travail et 47% sont occasionnels.

Le tronçon Chartres – Nogent-le-Rotrou est desservi par 18 trains quotidiens en circulation.

Il est constaté un nombre de voyageurs est croissant dans les gares. En 2010, 1 927 voyageurs fréquentaient quotidiennement la gare de Nogent-le-Rotrou et 1 187 la gare de La Loupe. [Actualiser si possible](#)

D'après une étude de la DREAL réalisée en 2013 sur le potentiel de densification aux abords des gares de voyageurs de la Région Centre Val de Loire, **les gares du territoire sont parmi les gares régionales ayant un haut niveau de desserte quotidienne et une forte fréquentation relative à la desserte. Ce constat met en évidence l'optimisation de la fréquentation et l'attractivité de ces gares.**

Des **démarches sont engagées dans le cadre de l'intermodalité autour des deux gares de Nogent-le-Rotrou et La Loupe.** Les deux communes ont en effet réalisé des études de mobilité d'aménagement des quartiers des gares. Il en ressort une programmation visant notamment à renforcer la polarité de la gare dans le fonctionnement des centres-villes, d'organiser le stationnement automobile et d'améliorer l'intermodalité en renforçant la desserte et en améliorant les conditions d'accès par les autres modes de transports : en bus, vélo, piétons, etc.

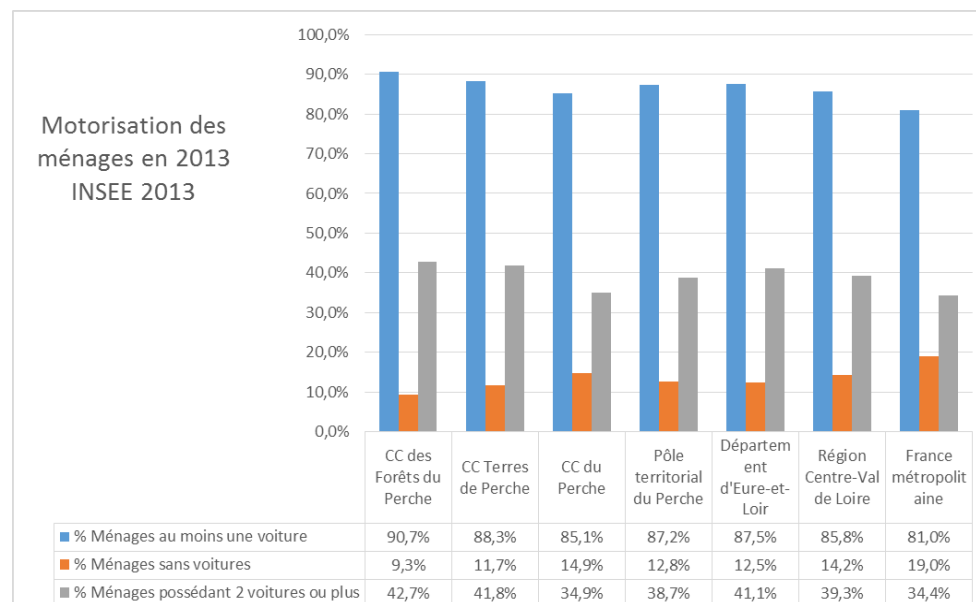
## 2.2. LES PRINCIPAUX MODES DE DEPLACEMENTS

- **Un usage dominant de la voiture individuelle**

L'armature territoriale du Perche eurélien, la répartition entre les différents bassins de vie et les zones d'emploi du territoire impliquent une utilisation essentiellement de l'automobile pour se déplacer.

Les chapitres précédents ont notamment démontré l'importance des déplacements domiciles – travail dans les flux de déplacements. Ces derniers sont essentiellement effectués en voiture particulière.

Ainsi 87.2 % des ménages du territoire possèdent au moins une voiture en 2013. Par opposition, les ménages sans voiture représentent près de 13% des ménages. Ces derniers sont plus nombreux au sein de la CC du Perche (14.9%, notamment en raison de la présence de solutions de déplacements alternatifs plus nombreux au sein du pôle nogentais (train, bus en particulier).



La structure actuelle du territoire, malgré l'évolution du coût du transport individuel, rend difficile le développement d'une alternative à la voiture ou du transport collectif.

Le Conseil départemental a mis en place plusieurs services, en tant que principal organisateur de droit des transports non urbains de personnes.

- **Les lignes régulières du réseau départemental :**

Issue du Schéma départemental des déplacements, la classification du réseau **Transbeauce** a été adoptée par l'Assemblée départementale le 14 décembre 2011. Cette classification est fonction du service apporté à l'utilisateur et se compose des lignes à vocation commerciale et des lignes à vocation scolaires :

- Lignes à vocation commerciale :

.Réseau structurant : offre constante toute l'année (même en période de vacances scolaires) avec au minimum 2 aller-retours matin et soir, du lundi au vendredi et une offre minimum le samedi. Il s'agit des lignes 9 Nogent-le-Rotrou – Châteaudun – Orléans et 10 La Ferté Vidame - Senonches – Chartres.

.Réseau complémentaire : offre toute l'année avec maintien d'un service minimum en période de vacances scolaire avec au minimum 1 aller-retour en heure de pointe, du lundi au vendredi. Il s'agit des lignes 25 Senonches – Dreux, 26 La Ferté Vidame – Dreux et 44 La Bazoche Gouët - Authon du Perche – Nogent le Rotrou.

.Services de connexion vers les gares SNCF : offre constante toute l'année, fonctionnement du lundi au vendredi en heure de pointe en correspondance avec les horaires des trains.

- Lignes à vocation scolaire : offre calée sur la période scolaire et fonctionnement basée sur l'ouverture des établissements scolaires. Il s'agit des lignes 403 depuis Combres et Champrond en Gâtine vers les lycées de Nogent-le-Rotrou, ainsi que 411 à 416, desservant la gare et le collège de La Loupe.

Bien qu'ayant une vocation scolaire (horaires et jours de fonctionnement) les lignes scolaires sont également accessibles aux voyageurs commerciaux.

**Le réseau des bus départementaux de l'Orne (Cap'Orne)** dessert également le territoire du Perche eurélien, en raison de l'absence de frontière départementale dans les bassins de vie et d'emploi du Perche. Ainsi plusieurs lignes régulières desservent Nogent-le-Rotrou :

-Ligne 70 : Nogent-le-Rotrou ↔ Mortagne-au-Perche ↔ Alençon

- Ligne 71 : Nogent-le-Rotrou ↔ Mamers ↔ Alençon

Un projet était également à l'étude pour conforter ce réseau et ainsi relier La Loupe à Alençon en passant par Longny-au-Perche.

- **Le réseau de transport urbain de Nogent-le-Rotrou**

La commune de Nogent-le-Rotrou a mis en place un service de transport collectif dans les années 1980. Le réseau NOSBUS est géré dans le cadre d'un contrat de délégation de service public confié à la société Transports d'Eure-et-Loir. Il vise principalement à répondre aux besoins de déplacements de des collégiens, des lycéens, des actifs et des retraités. Il dessert les principaux quartiers, équipements et services de la ville, ainsi que Margon.

Environ 115 000 voyageurs sont transportés chaque année et la tendance est à la hausse. En 2018, la desserte de la zone de l'Aunay et le renforcement des correspondances avec le réseau TER sera effectif, ainsi que la gratuité des transports scolaires (environ 130 familles concernées).



Photo : TRANS'BUS

- **Les circuits de transport scolaire**

Les autres circuits de transport scolaire complètent l'offre de lignes régulières. Ils sont organisés principalement par les Autorités Organisatrices de second rang (AO2) suivantes :

- Communautés de communes du Perche, des Forêts du Perche et Terres de Perche
- SIRS des Portes du Perche et SIRPTS Senonches La Ferté Vidame
- Interco Normandie Sud Eure

L'offre du réseau départemental ornaïs Cap'Orne offre également des lignes spéciales permettant aux élèves habitant des communes de l'Orne de se rendre dans les écoles, collèges et lycées du Perche eurélien.

- **Les services Transbeauce de proximité**

Afin de compléter l'offre de transport du réseau Transbeauce, le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a mis en place un service de transport à la demande : "Transbeauce à la demande".

Ce service permet les déplacements, sur réservation préalable, du lundi au samedi entre 9h et 17h à destination du chef-lieu d'arrondissement ou du chef-lieu de communauté de communes. Ce service est assuré par des véhicules adaptés au transport des personnes à mobilité réduite, handicapées, malvoyantes ou non-voyantes.

- **Le covoiturage**

Pour compléter l'offre de transports collectifs, le Conseil départemental a mis en place un portail internet, [www.covoiturage.eurelien.fr](http://www.covoiturage.eurelien.fr), permettant à tous les automobilistes Euréliens de se proposer au covoiturage, notamment pour des trajets domicile-travail.

Des plateformes numériques collaboratives (ex : BlaBla Car) sont également particulièrement reconnues et efficaces pour la mise en relation des covoitureurs.

Pour compléter ce dispositif, le Département développe progressivement un réseau de points de stationnement de covoiturage sur l'ensemble du territoire départemental. **Des aires de covoiturage labellisées sont situées à Margon, Champrond en Gâtine, La Loupe et Senonches.**

- **L'accessibilité de la chaîne du déplacement**

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, instaure l'obligation de rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite tous les maillons de la chaîne de déplacement : le cadre bâti, la voirie, les espaces publics, les réseaux de transport en commun et leurs lieux d'intermodalité.

Dans ce cadre, le Schéma directeur d'accessibilité des transports départementaux adopté le 29 juin 2012 a programmé la mise en accessibilité du réseau de transport interurbain. Ainsi, les arrêts suivants ont été déclarés prioritaires dans le cadre de l'agenda d'accessibilité programmée adopté le 13 janvier 2016 :

- Authon-du-Perche – Place de la Tour
- Senonches – Champ de foire
- Digny – Centre de secours
- La-Ferté-Vidame – Mairie
- Nogent-le-Rotrou – Lycée Sully et Rue de la Jambette

Il s'agit ici de veiller aux cheminements d'accès depuis ou vers les arrêts de transport lors de l'élaboration des plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

- **Les transports privés de personnes : les taxis et une alternative écologique innovante avec Les Libellules**

Concourant au transport des personnes, les taxis peuvent transporter des malades assis, mais beaucoup participent également au transport scolaire, et certains ont des offres plus particulières comme les trajets en heure creuse ou le transport de colis.

Selon la base permanente des équipements de l'INSEE, 13 sociétés de taxis sont réparties sur l'ensemble du territoire du Perche d'Eure-et-Loir.

Une initiative innovante et locale a également été développée sur le territoire par un porteur de projet privé, avec le soutien des autorités locales et de l'Etat. Il s'agit des **Libellules**, dont le projet est né en réponse aux difficultés de **mobilité en milieu rural**.

En effet, les habitants des campagnes restent attachés à leur véhicule. Cette préférence tient souvent de la contrainte : le monde rural ne peut pas disposer de desserte de transports collectifs suffisante pour répondre aux besoins d'une population dispersée. Une fois privé de son véhicule en raison de l'âge ou de la faiblesse de ses revenus, voire les deux, l'habitant « rural » perd beaucoup plus que sa mobilité.

Les LIBELLULES ont donc vocation à venir compléter et combler les manques du maillage de transports en commun. La faible densité de population et sa répartition plus inégale qu'en milieu urbain, rend la mise en place de services de transports en commun efficaces très difficiles et très coûteuse. Sans véhicule personnel, la mobilité en milieu rural est extrêmement limitée, et cette problématique est d'autant plus présente chez les personnes âgées à faibles revenus. L'activité des Libellules débute à Senonches en 2017 et si l'expérience est concluante, d'autres communes pôles du territoire pourront être intégrées au maillage.

L'offre correspond à des prestations d'accompagnement à la mobilité en milieu rural à destination des personnes âgées et des personnes à faibles revenus isolés. Elle s'élargira également au portage de courses pour les clients des LIBELLULES. Elle passe par l'utilisation de véhicules électriques. Les chauffeurs recrutés seront des personnes en recherche d'emploi en majorité pour favoriser leur réinsertion dans le monde du travail.

- **Le déploiement des bornes de recharges des véhicules électriques**

Avec le soutien financier de l'Etat et des collectivités locales, le Syndicat Départemental d'Energies d'Eure-et-Loir s'est engagé dans une politique volontariste de déploiement des bornes de recharges pour véhicules électriques.

Grâce à la présence de bornes publiques judicieusement réparties et accessibles 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24, chaque utilisateur de véhicule est ainsi en mesure de se déplacer en toute sécurité et de recharger même partiellement son véhicule en un minimum de temps.

A l'échelle du Pôle territorial du Perche, 13 bornes ont déjà été installées en priorité sur des sites propices aux déplacements (parkings, places centrales, commerces, voies routières passagères ...), dans les communes suivantes : AUTHON-DU-PERCHE, BEAUMONT LES AUTELS, CHAMPROND-EN-GATINE, DIGNY, LA FERTE-VIDAME, LA LOUPE, MARGON, 3 à NOGENT-LE-ROUEN, LA SAUCELLE, SENONCHES, THIRON-GARDAIS.

Distantes d'environ 10 à 15 km l'un de l'autre en milieu rural, **le maillage des bornes couvre une grande partie des besoins du Perche d'Eure-et-Loir**.

- **Les déplacements doux peu développés**

Les réseaux de déplacements doux (piétons et vélo) sont essentiellement développés sous un angle touristique et de loisirs à l'échelle du Perche

éurélien : chemin et itinéraires de randonnée, véloscénie, etc... (voir partie 4 - chapitre 1-7 sur le tourisme)

Au sein des tissus urbains des principaux pôles du territoire, ces modes de déplacements existent mais sont peu développés et peu sécurisés.

L'articulation entre **déplacements doux et l'intermodalité** (connexion de différents modes de transport) peut permettre de compléter l'offre alternative aux transports collectifs et donc réduire l'usage de l'automobile, notamment en s'appuyant sur les gares, les principaux arrêts du bus et les projets d'aménagement structurants.

La Loupe travaille par exemple dans ce sens, avec l'élaboration d'un schéma directeur des modes doux en 2016. Une Liaison douce sécurisée entre le collège de La Loupe et le bourg de Saint-Eliph sera notamment réalisée en 2017/2018.

### 2.3. LES INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION NUMERIQUES

L'accès aux réseaux de communications électroniques dans des conditions satisfaisantes constitue un facteur essentiel d'attractivité et de compétitivité du territoire.

- **Couverture en télécommunications mobiles**

L'accès au haut débit mobile a initialement été permis par le déploiement de réseaux de 3<sup>ème</sup> génération (3G et 3G+) par les opérateurs Bouygues Telecom, Orange, SFR et plus récemment Free. Si les débits théoriquement possibles dépassent les 10 voire 20 Mbit/s, ceux constatés oscillent entre 2 et 4 Mbit/s. La couverture de la population française par des réseaux 3G était de l'ordre de 90% début 2011.

Le déploiement de la télévision numérique terrestre a permis la libération de bandes de fréquences (800 MHz et 2,6GHz) qui seront utilisées par les opérateurs pour déployer des réseaux de 4<sup>ème</sup> génération, afin d'offrir des services de très haut débit mobile. Les capacités de propagation de la bande des 800 MHz sont particulièrement adaptées à la couverture de zones peu denses, et par conséquent à l'aménagement des territoires ruraux.

Le processus d'attribution des licences pour la bande des 800 MHz est à l'heure actuelle toujours en cours. Les quatre opérateurs de téléphonie mobile (Bouygues Telecom, Free, Orange, SFR) ont acquis une licence pour la bande de fréquence des 2,6 GHz. Les obligations de couverture liées à ces licences sont de 25% de la population métropolitaine fin 2015, 60% fin 2019 et 75% fin 2023.

Les débits atteignables par cette nouvelle génération de réseau mobile seraient supérieurs à ceux de la 3G : de l'ordre de plusieurs dizaines de Mbit/s à plus de 100 Mbit/s. Dans la pratique, ces débits sont partagés entre les utilisateurs et dépendent de la distance séparant l'utilisateur de l'antenne. Une hypothèse de multiplication des débits par 10 est généralement retenue par les équipementiers, soit d'une vingtaine de Mbit/s par utilisateur. Cette solution est donc totalement complémentaire des réseaux de fibre optique à l'abonné développés dans la partie suivante.

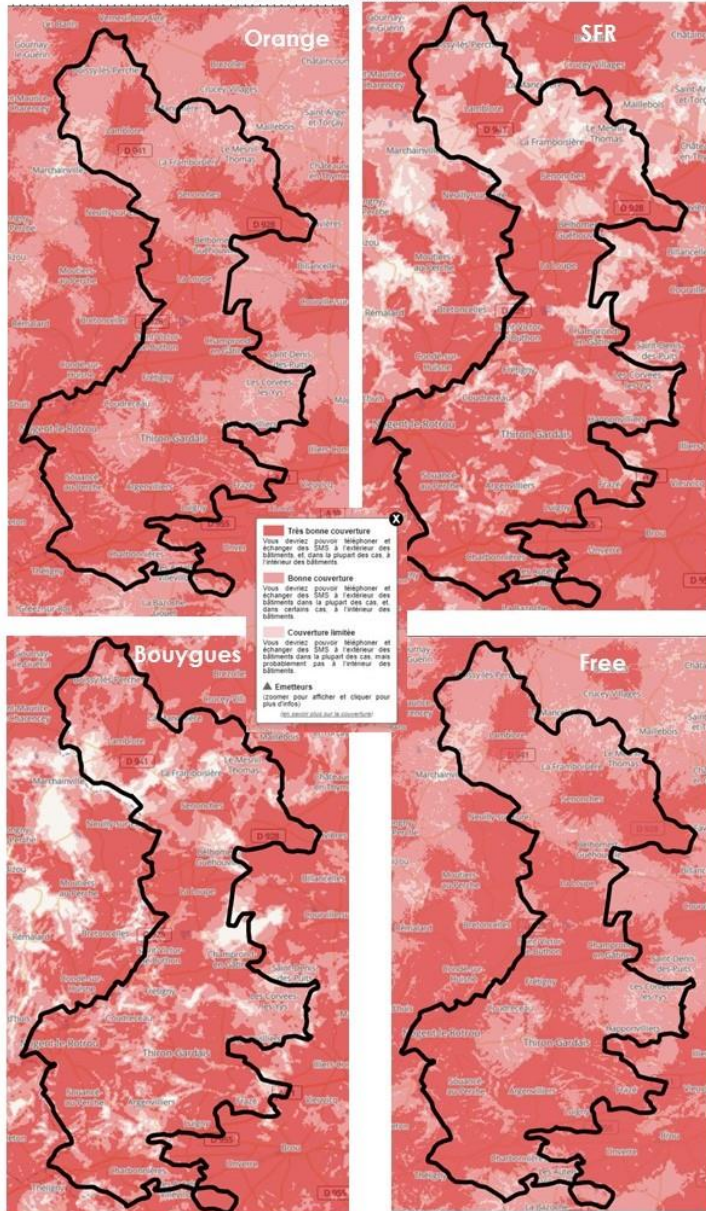
Pour fournir les meilleurs débits possibles à l'utilisateur, les antennes devront majoritairement être raccordées en fibre optique, ce qui laisse supposer de fortes synergies entre le développement de cette technologie et le déploiement des futurs réseaux fibre à l'abonné.

La mise en place d'une stratégie numérique à l'échelle du département d'Eure-et-Loir doit prendre en compte **l'équipement fibre optique des points hauts de téléphonie mobile, notamment en considérant la perspective du déploiement des réseaux de 4<sup>ème</sup> Génération. Ces réseaux seront largement utilisés pendant les années à venir pour proposer des services de haut voire très haut débit mobile.**

Les quatre opérateurs de téléphonie mobile ont des antennes implantées dans le Perche d'Eure-et-Loir. Le réseau Orange offre la meilleure couverture en 2017. Il est suivi par SFR.

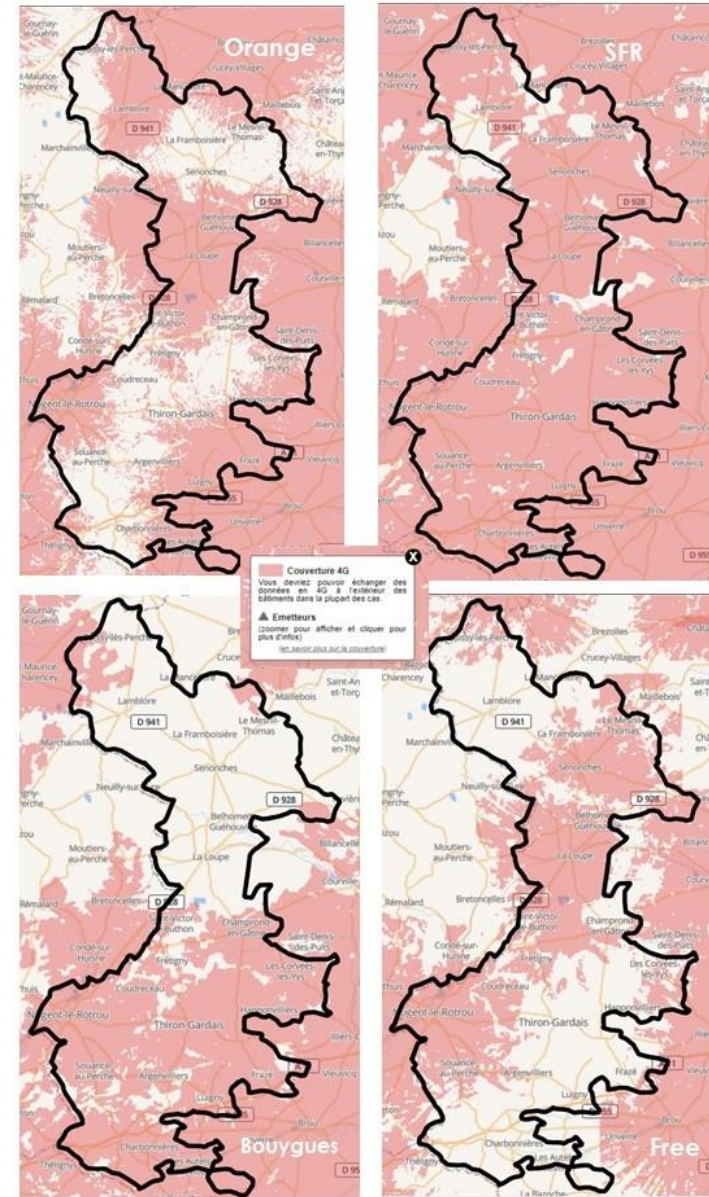


Couverture du Perche d'Eure-et-Loir  
Réseau mobile : voix et sms



Source : ARCEP <https://www.monreseau mobile.fr/>

Couverture du Perche d'Eure-et-Loir  
Réseau mobile : internet 4G



Source : ARCEP <https://www.monreseau mobile.fr/>

Ces cartes de l'ARCEP de la couverture du territoire permettent de constater que les secteurs de Nogent le Rotrou et de La Loupe bénéficient d'une très bonne couverture en téléphonie mobile (voix et sms) tous opérateurs confondus.

En revanche, la qualité de la couverture pour d'autres zones géographiques est variable selon les opérateurs. Plusieurs secteurs ne bénéficient que d'une couverture limitée : un axe Nord-Sud situé entre Brunelles et Authon-du-Perche, ainsi que les zones les plus rurales de la Communauté des communes des Forêts du Perche, et une zone comprise entre Thiron-Gardais, Marolles les Buis et Champrond en Gâtine sont moins bien couverts.

L'offre Internet mobile (4G) est globalement moins bonne pour tous les opérateurs, sauf pour le réseau SFR qui offre une meilleure couverture avec toutefois quelques zones blanches au Nord et au Centre Est- du territoire.

**L'enjeu réside dans le développement de la couverture du territoire afin d'améliorer le réseau mobile dans ces zones blanches ou moins bien couvertes.**

- **Le déploiement du très haut débit et le nécessaire virage numérique**

Les collectivités régionales et départementales ont mis en œuvre une politique volontariste en matière d'aménagement numérique du territoire, avec des objectifs de déploiement ambitieux du Très Haut Débit.

Plusieurs technologies sont à l'œuvre par le Syndicat Mixte Ouvert Eure-et-Loir Numérique pour améliorer le service à l'utilisateur :

**La Fibre Optique à l'abonné** (FttH : Fiber to the Home) est destinée au grand public. Elle relie à un point de concentration (point de mutualisation) chaque appartement, maison ou entreprise au moyen d'une fibre. Les débits sont ainsi très élevés, voire illimités. Des offres commerciales sont proposées avec des débits à partir de 100 Mbits/s

**La Fibre Optique aux entreprises** (FttO : Fiber to the Office) est la Fibre Optique destinée aux entreprises. Son architecture est conçue pour les besoins professionnels, apportant une fibre dédiée afin d'apporter plus de sécurité et des services de plus grande qualité à l'entreprise (garantie de temps de rétablissement, qualité de service, etc.).

**La Montée en Débit** (MeD) passe par l'ADSL ; une technologie permettant d'accéder à l'internet Haut Débit par le biais de la ligne téléphonique, qui relie le domicile au central téléphonique.

Plus le domicile ou l'entreprise est proche du central téléphonique, plus la connexion ADSL est élevée. À l'inverse, plus la ligne est éloignée et plus la connexion sera limitée.

Pour pallier à cette problématique, EURE-ET-LOIR NUMÉRIQUE prévoit l'installation d'armoires de Montée en Débit (MeD) au niveau des sous-répartiteurs. Cette opération consiste à apporter la Fibre Optique dans une armoire à proximité immédiate du sous-répartiteur et de conserver le réseau téléphonique en cuivre de ce sous-répartiteur au domicile de l'abonné. Cette opération permet notamment d'atteindre un débit de l'ordre de 50 Mbits/s et plus pour les lignes situées à moins de 1 000 m du central téléphonique.

**La Boucle Locale Radio** (BLR) désigne les infrastructures de télécommunications Haut Débit par des ondes hertziennes. Elle permet, via des antennes installées sur des points hauts (château d'eau, mâts, etc.) de diffuser un signal internet à des habitations ou locaux professionnels équipés d'antennes réceptrices sur leurs toits. Les débits asymétriques attendus sont ainsi de l'ordre de 10 Mbits/s.

Enfin, **la solution satellitaire** permet d'accéder à l'internet Haut Débit avec des débits offrant jusqu'à 20 Mbits/s et des débits asymétriques. Cette solution est adaptée aux zones mal ou pas desservies par les autres technologies ; elle est donc la solution permettant de couvrir les zones grises (débits < 2 Mbits/s).

Le **Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)** a été adopté par le Conseil départemental en 2010. Il est le document d'objectifs de desserte du territoire et prend en compte la diversité des acteurs potentiels (acteurs privés, collectivités, concessionnaire etc.), ainsi que leur mode de collaboration pour déployer des infrastructures à moindre coût sur le long terme.

Le Conseil Général a retenu une ambition qui prévoit une couverture fibre à l'abonné public-privé de 70% à 80% des foyers à horizon 2025. Les 20 à 30% des foyers restants seront couverts en DSL amélioré (8% des foyers) et par technologie hertzienne via la BLR (16% des foyers). Toutes les communes d'Eure-et-Loir seront desservies a minima par un point optique permettant de préparer l'avenir.

### Réseau cible 2030

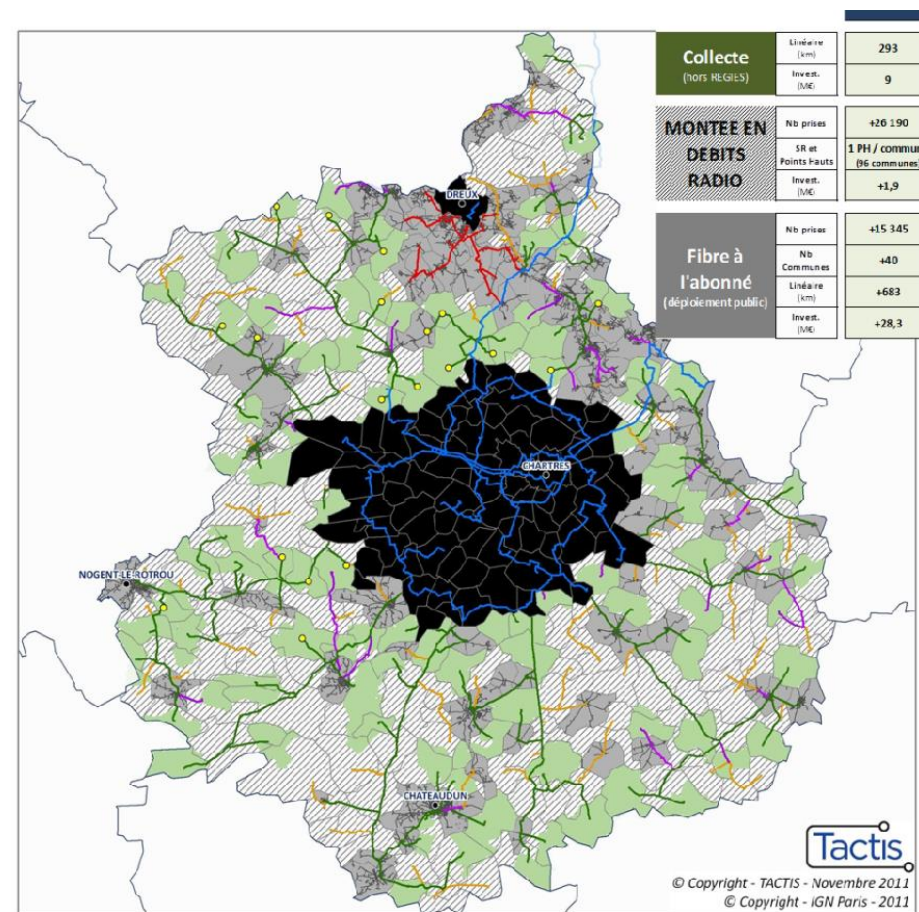
#### Département de l'Eure-et-Loir

Sources : CG28, Collectivités locales, France Télécom, Celineo  
Méthodologie et réalisation cartographique TACTIS

- NRAZO déjà réalisés
- REGIES
- Réseau prévisionnel Dreux Agglomération
- Extensions 2015
- Extensions 2020
- Extensions 2030
- Réseau FTTH
- Communes déploiement privé FTTH
- Communes déploiement public FTTH
- Montée en débit filaire
- Montée en débit autre (Radio, 4G, Satellite)
- Limites des communes
- Limites des départements



### Programmation indicative des déploiements de 2021 à 2025 en Eure-et-Loir



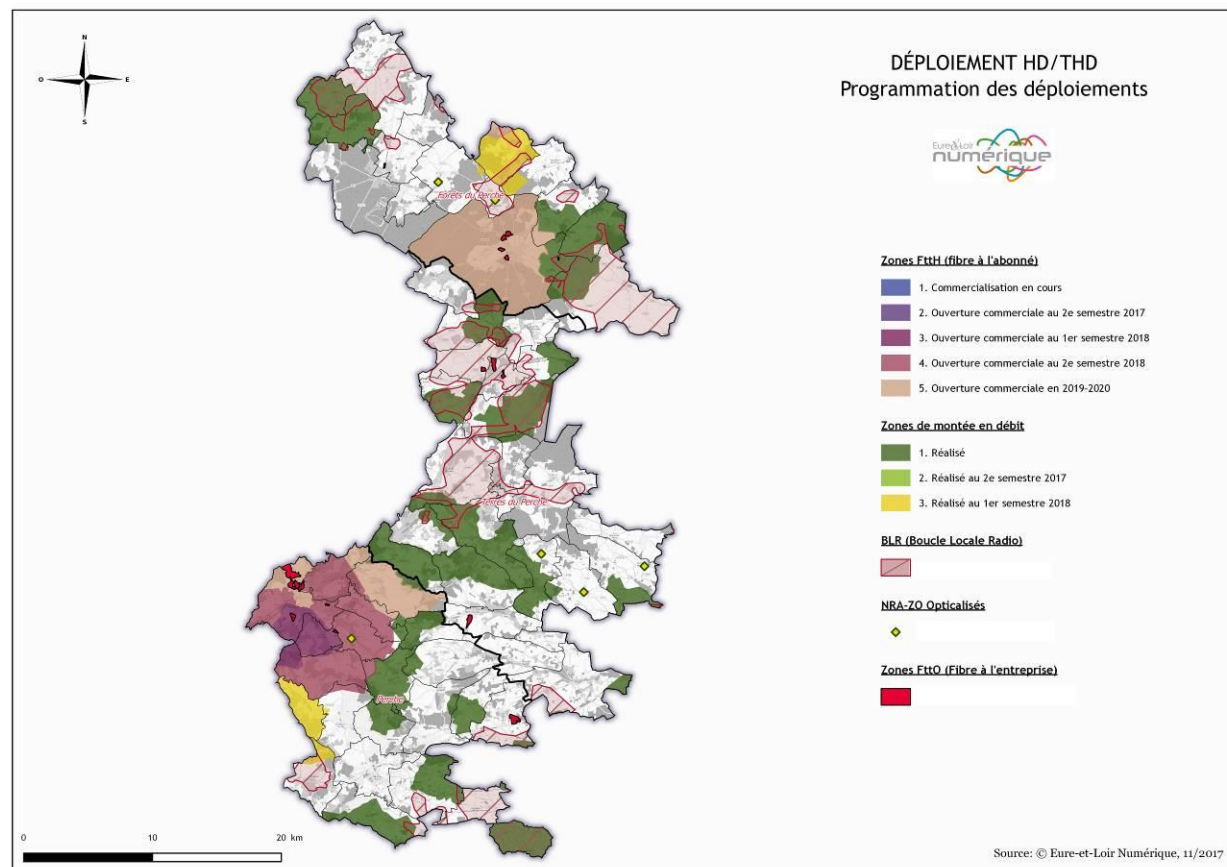
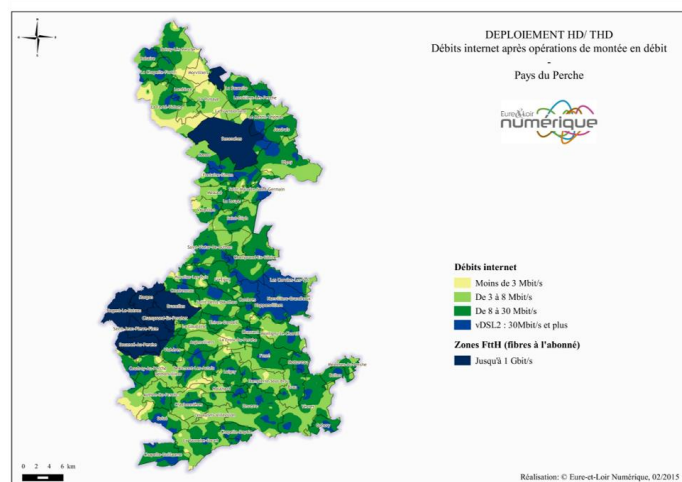
Source : SDTAN d'Eure-et-Loir, janvier 2012

A l'échelle du Perche eurélien, le déploiement Haut Débit / Très Haut Débit est en cours.

**D'ici 2020, les communes suivantes bénéficieront de la fibre à l'abonné (FFTH) : Nogent-le-Rotrou, Saint-Jean-Pierre Fixte, Souancé-au-Perche, Margon, Brunelles, Champrond en Perchet, Trizay-Coutretôt-Saint-Serge et Senonches.**

La montée en débit dans les autres communes du territoire s'appuie sur les autres technologies, comme la BLR à La Loupe ou la montée en débit ADSL dans le secteur de Frétigny, Combres, Saint-Denis d'Authou par exemple.

En raison de l'augmentation croissante des besoins en débits et en couverture, le SMO Eure-et-Loir numérique met en avant le risque d'augmentation des zones mal desservies dans les territoires peu denses. **Le principal enjeu réside dans la poursuite du déploiement de la fibre à l'abonné (FFTH) dans les zones encore non couvertes.**



- **Des usages en développement**

Le Perche d'Eure-et-Loir bénéficie de l'existence d'un écosystème numérique diversifié moteur de la dynamique locale numérique. On citera notamment l'école de codeurs « au vert » Wild Code School (ex Simplon Village) à La Loupe, une pépinière privée tertiaire spécialisée dans l'accueil de Start up numériques, un espace de coworking rural (La mutinerie village à Saint-Victor de Buthon).

Toutefois, le territoire dispose encore d'un nombre limité de lieux dédiés à l'appropriation des usages numériques. Le réseau d'espaces publics numériques est quasi inexistant dans le Perche d'Eure-et-Loir alors qu'il est beaucoup plus développé dans le Perche ornais. Nos voisins disposent par exemple d'un maillage de télécentres bien répartis sur le territoire pour accueillir les télétravailleurs, permettre l'accès au très haut débit et à la visioconférence pour les entreprises et l'e-formation.

Le maillage des MSAP pourrait être un support au développement de ce service complémentaire.

La médiation numérique est principalement développée autour de l'emploi avec 5 espaces cyber-emploi répartis dans les pôles du territoire.

Le numérique se développe dans les entreprises et les services (tourisme ou e-commerce par exemple).

Le programme Leader Perche 2.8 porté par le Pôle territorial du Perche a vocation à encourager le développement d'initiative privées et publiques orientées dans le numérique d'ici 2020. Il s'agit en effet **d'utiliser le numérique comme accélérateur d'innovation et vecteur d'attractivité du territoire pour les entreprises et les populations.**

## ENJEUX LIES AUX MOBILITES ET AUX RESEAUX

Le maintien d'une offre de transport en commun et d'une desserte du territoire de qualité (notamment ferroviaires) :

- l'amélioration des liaisons intra et extra territoriales, notamment pour les jeunes

L'intermodalité et les alternatives collectives à la voiture individuelle (co-voiturage, locations de vélos électriques...) pour faciliter la mobilité au sein du territoire

La prise en compte des déplacements dans les projets de développement économiques :

-lien transport – logement – emplois dans les projets d'aménagement (zones d'activités, entreprises, zones d'habitations, équipements et/ou services à la population etc...).

-transports adaptés et mutualisés (accès aux zones d'emplois, aux entreprises, circulations douces).

La poursuite de l'aménagement numérique du territoire et la montée en débit pour tous

L'amélioration du réseau de téléphonie mobile pour couvrir les zones blanches

L'essor des usages numériques dans les services pour les moderniser et limiter les déplacements

La lutte contre les changements climatiques et le respect de l'environnement par le biais de la réduction des déplacements et la valorisation des transports « propres », passant notamment par le maillage des bornes de recharge des véhicules électriques

### 3. Morphologie urbaine et consommation de l'espace

#### 3.1. TYPOLOGIE DES FORMES URBAINES – URBANISATION ORIGINELLE DES CENTRES-BOURGS

Sur le territoire on observe 4 modes de développement des centres-bourgs : les villages-tas / les villages-rues / les villages-croix / l'habitat dispersé

- **Villages-tas/villages-radioconcentriques**

Les villages-tas sont des communes dont le point de départ de l'urbanisation est une place ou un monument remarquable, souvent l'église. Sur le territoire, 30 communes ont subi ce mode d'urbanisation.



Développement radioconcentrique d'Authon-du-Perche – Laboratoire ESO Le Mans (remonterletemps.ign.fr, 2017)

- **Village-rue**

Le terme village-rue caractérise des communes où l'urbanisation s'est développée de part et d'autre d'un axe de communication. 20 communes présentent cette urbanisation linéaire.



Village-rue de Manou – Laboratoire ESO Le Mans (remonterletemps.ign.fr, 2017)

- **Village-croix**

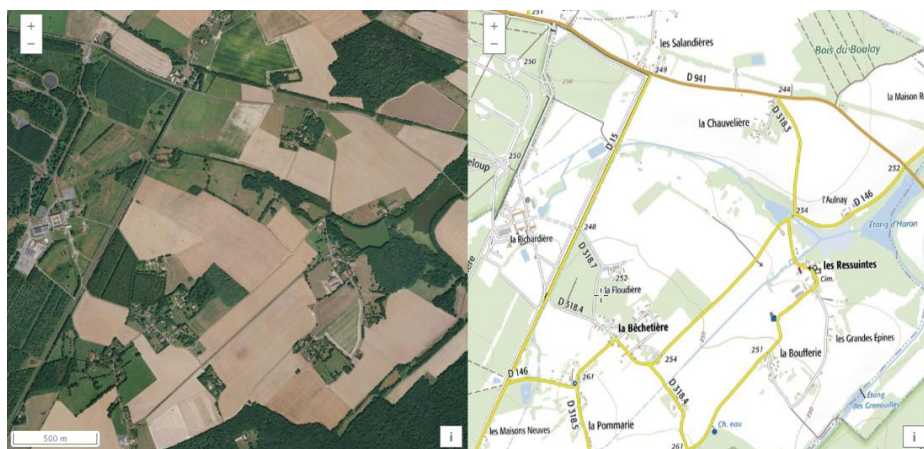
Le village-croix définit une commune dont l'urbanisation s'est développée de façon linéaire à partir du croisement de deux axes de communication créant un carrefour. Cette configuration est rare dans le Perche, elle ne se retrouve que dans 3 communes : Frazé, Thiron-Gardais et Combres.



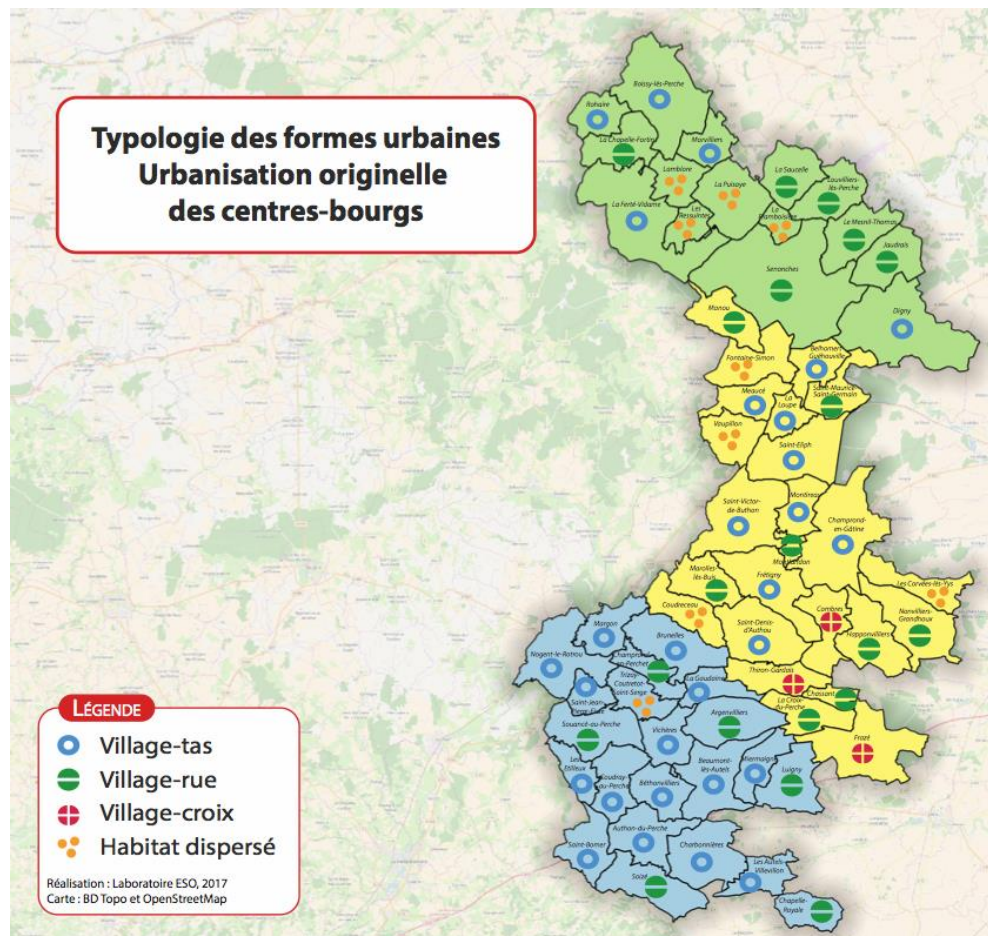
Village-croix de Frazé.– Laboratoire ESO Le Mans (remonterletemps.ign.fr, 2017)

- **Habitat dispersé**

Lorsque les communes ne suivent aucun mode d'urbanisation on parle d'habitat dispersé. Cette configuration regroupe les communes au bâti isolé ou regroupé en hameaux nombreux. Ce profil caractérise aussi les communes présentant plusieurs centres du fait d'une fusion communale comme c'est le cas avec Trizay-Coutretôt-Saint-Serge. 9 communes présentent une urbanisation originelle dispersée : Trizay-Coutretôt-Saint-Serge, Les Corvées-les-Yys, Coudreceau, Vaupillon, Fontaine-Simon, Les Ressuintes, Lamblore, La Puisaye, La Framboisière



Habitat dispersé aux Ressuintes.– Laboratoire ESO Le Mans (remonterletemps.ign.fr, 2017)



### 3.2. ANALYSE DU BATI<sup>25</sup>

Ce chapitre propose d'étudier les spécificités du bâti propre au territoire afin que les futures constructions s'intègrent au mieux dans le paysage percheron.

- **Bâti percheron**

Le bâti percheron, typique de la région, est toujours très présent, notamment dans les bourgs.

#### Maisons de bourg :

La maison la plus modeste du bâti percheron est la maison ouvrière, elle constitue l'habitat minimal du milieu rural. Elle se compose d'une habitation en rez-de-chaussée et de combles situés sous une toiture à deux pans qui peut ou non être percée d'une lucarne. On retrouve ce type d'habitation en centre-bourg, en alignement ou isolée.



*Maisons ouvrières en alignement dans le centre-bourg de La Croix-du-Perche (CdC Terres de Perche). (A.F Laboratoire ESO Le Mans., 2017)*

Elle peut comporter plus de travées ou d'étages en fonction de l'importance du bourg et de la richesse du foyer qui l'occupe.

<sup>25</sup> D'après les Fiches architecturales et paysagères du Perche réalisées par le PNR du Perche et les CAUE de l'Eure-et-Loir et de l'Orne.



*Maison de bourg à 4 travers et deux étages + combles en alignement à La Ferté-Vidame (CdC des Forêts du Perche). (A.F Laboratoire ESO Le Mans., 2017)*

Pour agrandir l'habitation de façon économique et fonctionnelle, un appentis vient souvent augmenter le volume de la maison ouvrière. Celui-ci n'est que rarement accessible depuis l'intérieur de l'habitation et peut servir de cellier, de porcherie ou de clapier.



*Maison ouvrière avec appentis (situé à gauche) en cours de rénovation à Les Corvées-lès-Yys (CdC Terres de Perche). (A.F Laboratoire ESO Le Mans., 2017)*

Ces maisons de bourgs peuvent aussi accueillir des commerces en rez-de-chaussée. Lorsque cette fonction est pensée dès la construction du bâtiment



celui-ci est souvent composé de 3 travées verticales, d'un étage supérieur pour l'habitation et de combles pouvant servir de réserves.



Maisons de bourg avec commerces situées à Senonches (CdC des Forêt du Perche). (A.F Laboratoire ESO Le Mans., 2017)

### **Bâti agricole :**

**Longère :** Bâtiment agricole servant à la fois à l'activité et à l'habitation, la longère se caractérise par une succession de pièces disposées en enfilade. De longueur variable elle a souvent subi des transformations, notamment au niveau de ses ouvertures, pour correspondre aux besoins de logement des familles.

**Ferme à cour :** La ferme à cour est un ensemble de bâtiments agricoles comprenant généralement un bâtiment d'habitation et des bâtiments destinés à l'activité (grande, stockage, étable...).



Ferme à cour située à Nogent-le-Rotrou (CdC du Perche). (A.F Laboratoire ESO Le Mans., 2017)

- **Bâti de bourg**

Bien que l'habitat percheron soit très présent dans les bourgs du PETR du Perche, d'autres formes d'habitat sont également représentées. Témoins de différentes époques, elles résultent aussi bien des reconstructions que de la croissance démographique.

### **Maisons collées en alignement**

Alignement de maisons collées les unes aux autres. Certaines de ses maisons ont subi des travaux de réaménagement pour en faire des bâtiments de logements collectifs comprenant un petit nombre d'appartements.



*Alignement de maisons collées disparates à Chassant (CdC Terres de Perche). (A.F Laboratoire ESO Le Mans., 2017)*

### Habitations collées en alignement avec commerces

Alignement de bâtiments d'habitation collés les uns aux autres avec commerces en rez-de-chaussée. L'accès au premier étage se fait souvent uniquement par le magasin impliquant une problématique de vacance pour ses logements qui ne sont pas occupés par les propriétaires et ne peuvent pas être loués.



*Alignement de bâtiments d'habitation avec commerces en rez-de-chaussée à Nogent-le-Rotrou (CdC du Perche). (A.F Laboratoire ESO Le Mans., 2017)*

### Maisons de villes individuelles ou mitoyennes

Ces maisons de villes individuelles ou mitoyennes peuvent être des bâtisses anciennes conservées ou bien le résultat de la remobilisation de dents creuses. En ce sens, leur architecture diffère de celle des bâtiments qui l'entourent et l'alignement n'est pas toujours respecté.



*Maison de ville non alignée à Senonches (CdC des Forêts du Perche). (A.F Laboratoire ESO Le Mans., 2017)*



*Maison de ville individuelle à Nogent-le-Rotrou (CdC du Perche). (A.F Laboratoire ESO Le Mans., 2017)*

### Remobilisation du bâti ou du foncier existant

La remobilisation des dents creuses permet d'adapter le bâti ancien des centres-bourgs aux besoins des familles qui peuvent construire un pavillon sur un terrain inoccupé situé au plus près des commerces et des services.



*Remobilisation d'une dent creuse par la construction d'un pavillon récent à Les Corvées-les-Yys (CdC Terres de Perche). (A.F Laboratoire ESO Le Mans., 2017)*

De nouveaux logements sont également créés grâce à la transformation des anciens commerces situés en rez-de-chaussée.



*Transformation de commerce en habitation Les Corvées-lès-Yys (CdC Terres de Perche). (A.F Laboratoire ESO Le Mans., 2017)*

### • Bâti de périphérie

Dans les plus grandes communes du territoire, la croissance démographique a nécessité la construction de nouveaux logements, principalement sous forme de pavillons et de collectifs.

#### Pavillon

On retrouve des quartiers pavillonnaires en périphérie des centres-bourgs. Ils sont pour la plupart issus d'opérations de lotissements réalisées entre 1960 et aujourd'hui. Leurs formes sont multiples mais la plupart du temps ces quartiers regroupent des pavillons individuels.



*Quartier pavillonnaire « Plateau St-Jean » (années 1970) de Nogent-le-Rotrou (CdC du Perche) (A.F Laboratoire ESO Le Mans., 2017)*



*Lotissement pavillonnaire contemporain de la rue des Sabotiers (années 2010) à Senonches (CdC des Forêts du Perche). (A.F Laboratoire ESO Le Mans., 2017)*

On retrouve également des pavillons mitoyens sur un ou deux côtés. Ce type de configuration est aujourd'hui beaucoup utilisée pour le logement social ou l'accession aidée à la propriété.



*Eco-hameau social de La Ferté-Vidame (CdC des Forêts du Perche). (A.F Laboratoire ESO Le Mans., 2017)*

### **Logement collectif**

En périphérie des communes les plus importantes se situent des immeubles d'habitat collectif.



*Immeuble d'habitat collectif de type plot à Senonches (CdC des Forêts du Perche). (A.F Laboratoire ESO Le Mans., 2017)*

### 3.1. CONSOMMATION D'ESPACE

- **Méthodologie**

Dans le cadre de l'étude sur le foncier réalisée par le laboratoire ESO de l'université du Maine, la méthode suivante a été utilisée pour d'obtenir un état des lieux des bâtiments et parcelles construits dans le PETR en 2007 et 2016, sur la base de photo-interprétation.

Etape 1 : Recensement des bâtiments en 2016

La première étape du travail consiste à mettre à jour les données spatialisées. Pour cela, on superpose les photographies aériennes (BD Ortho®) datant de 2016 à la BD Topo® plus ancienne puis on met à jour la représentation graphique des bâtiments. On obtient alors un état des lieux exhaustif des bâtiments existant en 2016 au sein du périmètre du PETR.

Etape 2 : Recensement des bâtiments en 2007

Une fois les bâtiments existant en 2016 cartographiés, on compare cet état des lieux aux photographies aériennes (BD Ortho®) datant de 2007 puis on « rétopole » les données. Dans les faits, il s'agit de supprimer les bâtiments n'apparaissant pas sur les ortho-photos. Ce procédé permet d'obtenir une cartographie précise des bâtiments existant en 2007.

Etape 3 : Recensement des parcelles bâties en 2007 et 2016

L'emprise au sol des bâtiments ne permet pas d'appréhender la consommation d'espace de manière satisfaisante, c'est pourquoi la BD Parcellaire® – ou base cadastrale – est également mobilisée. Les parcelles consommées entre 2007 et 2016 sont obtenues par requête spatiale : on sélectionne dans la BD Parcellaire® les parcelles concernées par les nouvelles constructions. Le résultat est ensuite affiné visuellement afin de correspondre au mieux à la réalité.

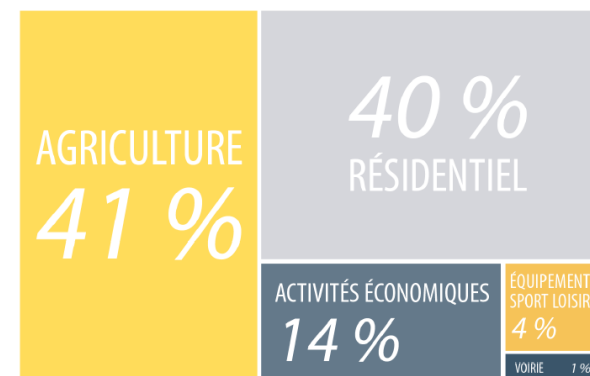
Il convient de préciser que le cadastre est uniquement disponible au format image (non-informatisé) pour six communes du PETR : Brunelles, Manou, Saint-Maurice-Saint Germain, Soizé, Trizay-Coutretot-Saint-Serge, Vaupillon. Pour palier ce manque, les parcelles concernées par les nouvelles constructions ont été digitalisées sur la base des photographies aériennes disponibles.

- **Détail des surfaces consommées**

**189 hectares de parcelles non construites ont été bâtis entre 2007 et 2016**, soit 21 hectares par an et une évolution de +2.7% des parcelles artificialisées en 9 ans. Ces dernières concernent 6 979 ha en 2016 (6 790 ha en 2007). A l'échelle de l'Eure-et-Loir les surfaces urbanisées ont progressé de +12% entre 2006 et 2015 selon la DRAAF Centre-Val de Loire.

Entre 2007 et 2016, 1 052 nouveaux bâtiments ont été construits. Ces nouvelles constructions sont principalement à vocation agricole (41%) et résidentielle (40%). La surface des nouveaux bâtiments dédiés aux activités économiques ne représente que 14% de l'emprise sol consommée

USAGE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS



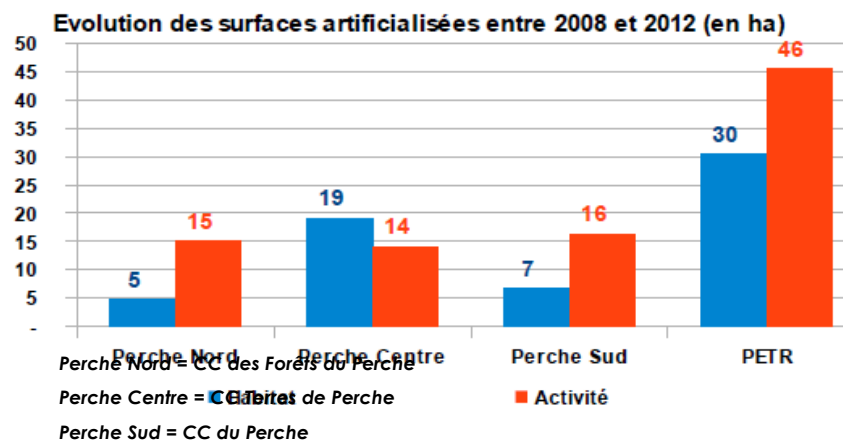
1 052 BÂTIMENTS CONSTRUITS ENTRE 2007 ET 2016



**Sur les 189 ha consommés, 21,4 correspondent à la surface au sol des nouveaux bâtiments, soit 1m<sup>2</sup> de bâtiments pour 9 m<sup>2</sup> de terrains. Cette moyenne élevée s'explique notamment par la part importante de bâtiments à usages agricoles installés sur des unités foncières importantes. Un des enjeux du SCOT portera donc sur l'amélioration de ce ratio.**

**En revanche, on constate que 1/3 des nouvelles constructions se font sur des terrains déjà urbanisés (environ 10ha). Ce point sera à renforcer dans le projet de SCOT.**

Alors que l'analyse des nouvelles constructions met en évidence un usage principalement lié aux activités agricoles (hangars, stabulations, etc.) et au résidentiel (maisons individuelles), une analyse complémentaire de la DDT d'Eure-et-Loir à partir des surfaces cadastrées<sup>26</sup> entre 2008 et 2012 met également en avant une évolution des surfaces dédiées aux activités. Les surfaces d'activités représentent 303 ha en 2012, soit 16,9 % des surfaces bâties, alors qu'elles représentent 60,5 % des surfaces bâties consommées entre 2008 et 2012.

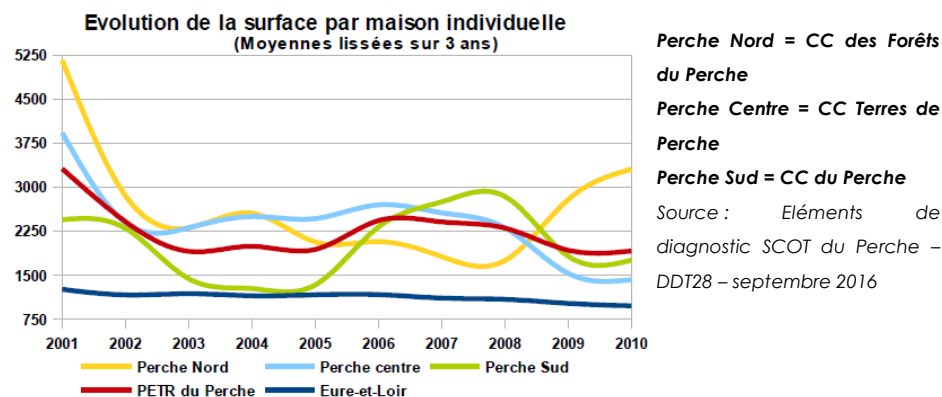


Source : Eléments de diagnostic SCOT du Perche – DDT28 – septembre 2016

En 2012, 35.2% des surfaces artificialisées cadastrées correspondent à de l'habitat et 39.5% à des espaces verts urbains.

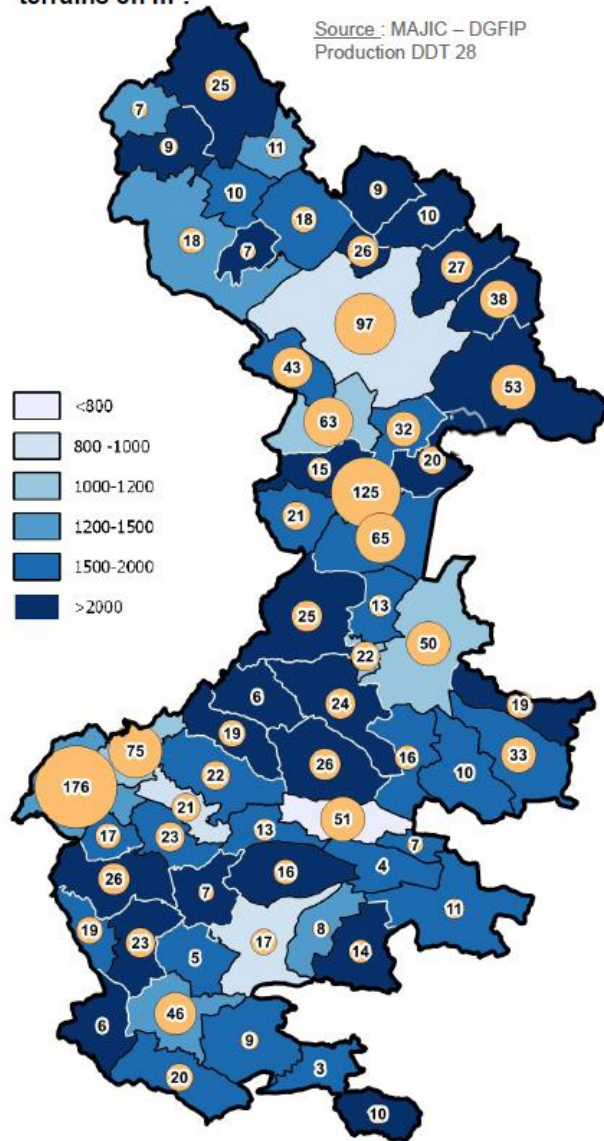
A l'échelle du Pôle territorial du Perche, lorsque l'on compare la superficie des parcelles accueillant une construction à usage d'habitation, on constate logiquement des écarts entre les communes du pôle urbain majeur, les pôles d'équilibres (cf armature urbaine pages suivantes), les pôles ruraux et les villages. **Les superficies médianes des parcelles construites varient de 572 m<sup>2</sup> pour les pôles urbains et d'équilibres, 808 m<sup>2</sup> pour les pôles ruraux et 1 095 m<sup>2</sup> pour les villages, soit des densités de logements variant de 20 à 12,5 logements par hectare.**

On constate toutefois que les constructions neuves de maisons individuelles concernent des surfaces plus importantes. En 2011, la moyenne des surfaces consommées par maison s'élève à 1 900 m<sup>2</sup> dans le Perche d'Eure-et-Loir (850m<sup>2</sup> dans le département). Toutefois, cette moyenne tend à diminuer et elle concerne essentiellement les communes rurales qui font l'objet d'un très faible nombre de constructions neuves.



<sup>26</sup> Source Majic

**Nombre de maisons individuelles construites entre 2000 et 2011 et surface moyenne des terrains en m<sup>2</sup>.**



## ENJEUX LIÉS A LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

La reconquête des espaces laissés vacants au sein des secteurs bâtis

Le comblement des dents creuses

La maîtrise de l'étalement urbain et des constructions isolées en zones agricoles par une programmation plus détaillée du développement résidentiel et économique

La production d'énergies renouvelables sur les surfaces imperméabilisées





On distingue donc :

-**Le pôle urbain** majeur du territoire composé de Nogent-le-Rotrou et Margon

-**Les pôles d'équilibres** composés de 4 communes (Senonches, La Loupe, Thiron-Gardais et Authon-du-Perche) qui constituent les pôles principaux de l'armature avec Nogent-le-Rotrou

-**Les pôles ruraux** dont la présence de commerces de bases en font des lieux de vie de proximité pour les habitants des communes rurales : 21 communes La Ferté Vidame, Digny, Belhomert-Guéhouville, Champrond en Gâtine, Frazé, Luigny, Beaumont les Autels, Boissy les Perche, Chassant, Combres, Coudray au Perche, Fontaine Simon, Champrond-en-Perchet, Frétigny, Happonvilliers, Manou, St Denis d'Authou, St Victor de Buthon, Souancé au Perche, Vichères, Chapelle-Royale.

-**Les villages** composés des communes rurales suivantes : Rohaire, la Chapelle-Fortin, Morvilliers, Lamblore, Le Ressuintes, La Puisaye, La Saucelle, Louvilliers-lès-Perche, La Framboisière, Le Mesnil-Thomas, Jaudrais, Saint-Maurice-Saint-Germain, Meaucé, Vaupillon, Saint-Eliph, Montireau, Montlondon, Les Corvées-lès-Yys, Nonvilliers-Grandhoux, Marolles-les-Buis, Coudreceau, Brunelles, La Gaudaine, Trizay-Coutretôt-Sait-Serge, Saint-Jean-Pierre-Fixte, Argenvilliers, La Croix-du-Perche, Miermaigne, Les Etilleux, Bethonvillers, Saint-Bomer, Soize, Charbonnières, Les Autels-Villevillon.