

1.8.10 Saint-Brisson-sur-Loire

Saint-Brisson-sur-Loire est localisée en limite Est de la communauté de communes, sur la rive gauche de la Loire. La commune offre un panorama remarquable sur une partie de son territoire depuis la RD 952 sur le territoire de Briare.

Le paysage du Val de Loire, implanté entre le fleuve et le coteau sur lequel le bourg s'est installé, est composé de cultures céréalières, de maraîchage et d'une surface boisée assez importante. Cet espace permet également des perceptions intéressantes sur le château. On notera que la Loire se cache derrière la végétation qui accompagne le fleuve et qu'elle n'est visible que depuis les sentiers pédestres.

Au-delà du coteau qui est boisé, le plateau agricole est occupé par les cultures céréalières qui s'étendent jusqu'à la vallée de l'Ocre. Cette vallée forme la transition avec le paysage fermé de la forêt de Saint-Brisson qui est le massif boisé le plus important de la rive gauche de la Loire.



Figure 87 : La forêt de Saint-Brisson et la RD 52 qui est la seule voie de commune permettant d'y accéder



Figure 87 : Le plateau agricole sur la partie centrale de la commune



Figure 87 : Le Val de Loire offre quelques perceptions sur le coteau de la rive opposée du fleuve mais la Loire reste difficile d'accès.

1.8.11 Coullons

Coullons est la commune la plus au Sud de la communauté de communes.

Le paysage évolue par rapport aux autres communes, les haies sont de plus en plus présentes et c'est le bocage qui domine sur le territoire communal. Sur sa partie Nord, les parcelles les plus importantes sont occupées par des cultures céréalières. Les pâtures prennent ensuite le relais avec l'élevage et un bocage plus resserré.

Au niveau de la vallée de l'Aquiaulne, c'est le boisement qui referme le paysage. On peut y observer une végétation de milieu humide au niveau des nombreux étangs présents dans cette vallée boisée.

Les boisements sont aussi présents au niveau des limites Ouest avec les massifs de la forêt solognote qui s'étendent sur la commune.

Ces boisements ont tendance à s'étendre avec l'apparition de nombreuses friches. L'activité de la chasse est également très présente sur la commune.

On observe que le territoire est divisé en deux par la RD 940 qui est un élément structurant qui marque le paysage. Les lignes haute tension sont également des éléments bien visibles dans le paysage surtout au niveau des cultures céréalières.

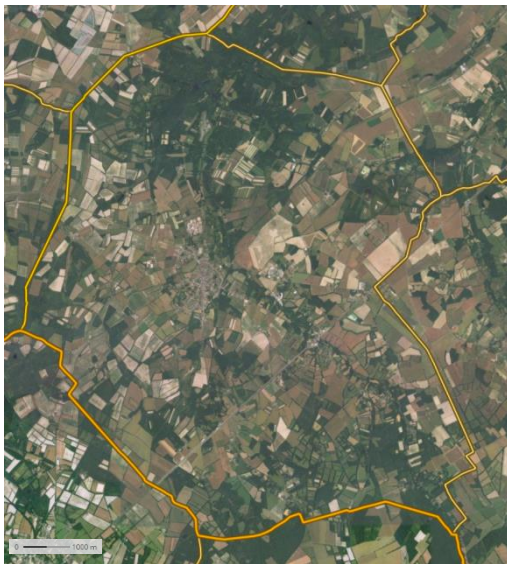


Figure 91 : Nombreux étangs sur la commune



Figure 91 : Les friches s'étendent sur le territoire de Coullons



Figure 91 : Bocage dans les zones d'élevage



Figure 91 : Cultures céréalières traversées par une ligne haute tension

2. Morphologie urbaine et patrimoine

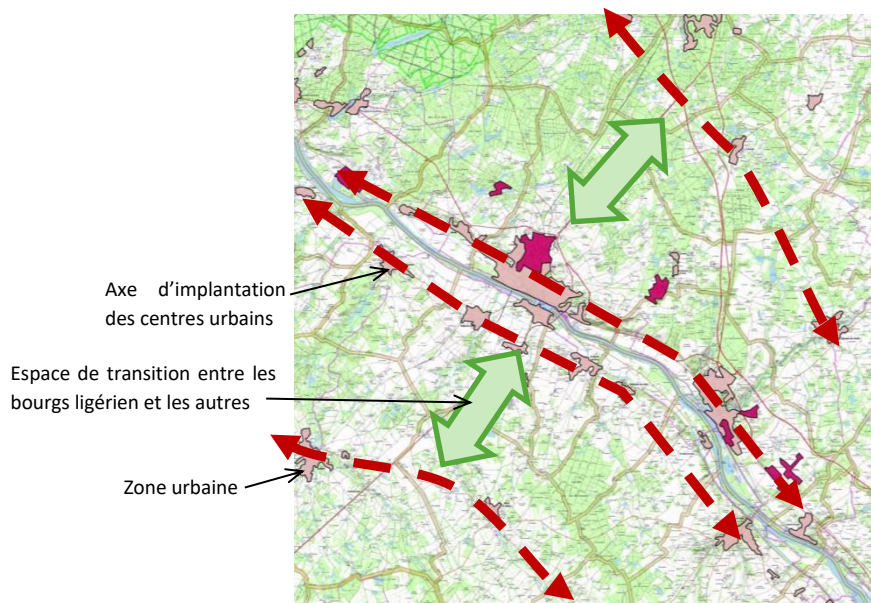
2.1 Organisation générale du territoire

Le relief, l'hydrographie et les moyens de communication sont les principaux éléments qui ont orienté le développement urbain sur le territoire.

Ainsi la localisation des bourgs s'est effectuée presque systématiquement à proximité de la Loire ou le long de ses affluents.

L'implantation des zones urbaines le long du fleuve a abouti à la création d'un espace peu urbanisé sur une bande de 5 à 10 km en retrait de la Loire.

Ce phénomène est bien lisible sur la rive gauche avec les bourgs de Saint-Gondon, Poilly-lez-Gien, Saint-Martin-sur-Ocre et Saint-Brisson-sur-Loire sur les bords du fleuve et le bourg de Coullons en retrait dans la vallée de l'Aquiaine.



Sur la rive droite de la Loire on observe le même type d'organisation (Gien et Nevoay le long de la Loire et les Choux, Boismorand, ... en retrait) mais il est moins net car la commune associée d'Arrabloy se trouve dans cette bande de 5 à 10 km.

Les hameaux restent généralement limités sur la rive droite de la Loire. Sur la rive gauche ils sont plus nombreux et plus importants. On observe sur cette rive gauche un étalement urbain important le long des voies de communication existantes. Une commune comme Saint-Martin-sur-Ocre est pratiquement urbanisée sur toute sa largeur au niveau du coteau limitant le Val de Loire du plateau agricole.

Les écarts sont répartis sur l'ensemble du territoire et se composent essentiellement de fermes et anciennes fermes.

La densité urbaine est principalement concentrée sur les bords du fleuve.

Gien est l'agglomération urbaine la plus importante de la communauté de commune. La ville ligérienne est la seule tournée vers le fleuve. Elle est également la seule à avoir une urbanisation de part et d'autre du fleuve, même si la zone de la rive gauche reste modeste.

2.2 L'impact de la vallée de la Loire sur l'organisation générale du territoire

La vallée de la Loire joue un rôle important dans l'organisation territoriale. Elle accueille les principaux pôles urbains du territoire. Le développement a été facilité dans ces communes par la commodité à utiliser la Loire pour les échanges commerciaux. Il n'y a cependant pas de continuité entre les différentes communes ligériennes. Les centres urbains sont relativement espacés les uns des autres. Même Gien et Nevy sont séparés par la vallée du ruisseau des Riots.

On observe deux types d'implantation : la ville de Gien implantée sur les rives du fleuve ; les autres bourgs qui ont préféré se mettre sur les coteaux, à l'abri des caprices du fleuve.

La Loire forme également une rupture dans l'organisation générale du territoire ; deux ponts sur Gien permettent un franchissement entre la rive gauche et la rive droite du fleuve (sans compter le viaduc qui n'est plus utilisé).

2.3 L'évolution de la morphologie urbaine

La Communauté de Communes Giennes présente une diversité de formes urbaines. Cette multitude s'explique par la présence de bourgs déjà places fortes au Moyen Age, d'autres au développement plus récents et de communes plus rurales au bourg de petites dimensions comme dans la forêt d'Orléans.

L'Histoire a laissé son empreinte dans certains bourgs du territoire. Des communes comme Saint-Gondon et Saint-Brisson-sur-Loire ont gardé les traces de l'organisation du passé. Ces centres anciens présentent une urbanisation très dense à l'alignement avec des voies de faible emprise et plusieurs bâtiments témoins de l'Histoire locale.



Figure 93 : Extrait de la carte de l'état-major de Saint-Gondon

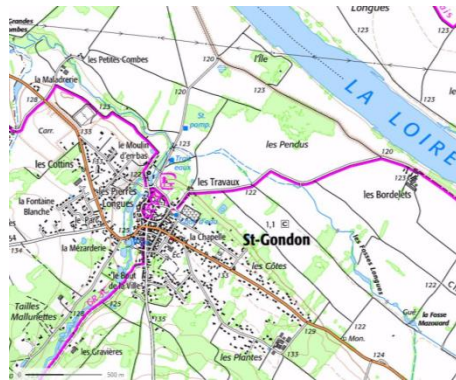


Figure 93 : Extrait de la carte IGN actuelle de Saint-Gondon

D'autres communes ont eu un développement plus linéaire le long des axes de circulation.

Après la seconde guerre mondiale les bourgs les plus importants se sont développés principalement le long des voies de communication existantes. Les lotissements, à partir des années 70, ont continué l'étalement urbain des bourgs principaux mais également des bourgs plus ruraux comme les Choux.

On a également observé la création d'importants lotissements dans des zones boisées comme sur la commune de Boismorand. Ce type d'urbanisation très grande consommatrice d'espaces naturels a souvent été pratiqué dans le département du Loiret comme sur la commune limitrophe de Nogent-sur-Vernisson (hors communauté de communes).

2.4 Les différentes typo-morphologies du territoire

Les communes peuvent présenter une urbanisation différente avec des formes urbaines traditionnelles ou récentes et une situation privilégiée ou non avec la Loire.

- Gien, la ville ligérienne, possède une urbanisation qui vient en façade du fleuve.



Figure 94 : Gien : une urbanisation en façade de la Loire

- une urbanisation linéaire parallèle à la Loire pour la commune de Nevoy et perpendiculaire à la Loire pour la commune de Saint-Martin-sur-Ocre.
- une urbanisation concentrique pour Saint-Gondon (voir illustration chapitre précédent).

- une urbanisation en étoile pour le bourg de Coullons.
Ce type d'urbanisation caractérise les communes solognotes. Depuis le centre du village, des routes partent dans toutes les directions et l'urbanisation vient se greffer le long de ces voies.



Figure 95 : Urbanisation en étoile de Coullons

- Une urbanisation diffuse dans la commune de Poilly-lez-Gien.

Le bourg historique est implanté à l'Ouest de la vallée de la Notreure mais la zone urbaine s'est également développée aux abords de Gien (partie de la ville localisée sur la rive gauche du fleuve). Le bourg est donc séparé en deux par une importante zone agricole de pratiquement 1 km. Les dernières extensions du bourg se font aujourd'hui sur la rive Est de la vallée de la Notreure, formant ainsi un autre pôle de développement.



Figure 96 : Urbanisation de Poilly-lez-Gien

- une urbanisation réduite et plus diffuse pour les communes comme le Moulinet-sur-Solin et Langesse.



Figure 97 : Urbanisation diffuse de Langesse

Les extensions récentes des principaux bourgs ne suivent plus la même logique d'urbanisation et transforment parfois l'aspect des bourgs.

2.4.1 Le centre-ville de Gien

Le centre-ville de Gien possède des caractéristiques qui lui sont propres. La ville a été en grande partie détruite durant la seconde guerre mondiale et la reconstruction a été lancée selon les idées de l'architecte urbaniste André Laborie. Ce projet architectural devenu une référence souvent appelé le « joyau de la reconstruction » a permis à la ville de retrouver son charme et son dynamisme. Ces îlots de la Reconstruction de Gien sont proposés par la DRAC pour être labellisés « Patrimoine du XX^{ème} siècle ».



Figure 98 : Bâtiment datant de la reconstruction au pied du château

L'objectif était de « reconstruire une ville moderne, tout en gardant la spécificité de Gien, qui était une ville de campagne aux maisons anciennes ».

L'image de Gien est due à la réussite de cette reconstruction avec le maintien de témoins du passé épargnés par les ravages de la guerre comme le château et l'église Sainte-Jeanne d'Arc qui dominant la ville.



Figure 99 : Urbanisation de Gien en façade du fleuve

Au-delà de ces quartiers datant de la reconstruction et qui offrent des voies aux emprises importantes, on retrouve les quartiers anciens traditionnels. Les voies sont de plus faible emprise et les constructions épargnées par la guerre montre un alignement bâti de maisons de villes.

Au cœur de ces quartiers anciens, on peut rencontrer quelques bâtiments remarquables qui témoignent de l'image que pouvait avoir Gien autrefois.

Les constructions à l'alignement et à forte densité sont de type R + 1 + combles, souvent R + 2 + combles et parfois R + 3 + combles.



Figure 100 : Quartier ancien épargné par les ravages de la guerre



Figure 101 : Entités bâties du centre-ville de Gien

2.4.2 Les centres historiques

Certains bourgs ont gardé les traces d'un passé historique florissant. L'ordonnement des rues, l'alignement du bâti et le type d'architecture sont autant d'éléments qui permettent à ces bourg de préserver un cachet qui facilite le développement touristique.



Figure 103 : Centre historique de Saint-Brisson-sur-Loire



Figure 103 : Prieuré du bourg de Saint-Gondon

Les centres historiques présentent un parcellaire dense aux parcelles étroites.

Les constructions à l'alignement sont souvent Rez-de-chaussée + 1 + combles et peuvent aller jusqu'à Rez-de-chaussée + 2 + combles.

Les bourgs ayant préservé un centre historique sont Saint-Gondon et Saint-Brisson-sur-Loire.



Figure 104 : Parcellaire du centre historique de Saint-Gondon

2.4.3 Les centres villes « traditionnels »

Les centres villes « traditionnels » concernent les bourgs qui ont un centre ancien mais dont l'aspect historique est moins marqué. Ces communes misent moins sur l'attrait touristique.

Dans les centres bourg, le bâti Rez-de-chaussée + 1 + combles ou Rez-de-chaussée + combles est implanté à l'alignement le long de la voie principale. La place principale du bourg vient souvent se greffer sur cet axe. Elle est le lieu de vie du bourg.

Ce type d'organisation s'observe sur les communes de Nevoy, les Choux, Poilly-lez-Gien, Saint-Martin-sur-Ocre et Coullons.



Figure 105 : Le centre bourg de Saint-Martin-sur-Ocre, entre la mairie et l'église

2.4.4 Les faubourgs

Les faubourgs représentent la zone urbaine implantée au-delà du centre historique. Ce bâti ancien souvent implanté à l'alignement des voies existantes, forme la transition entre le centre bourg et les extensions récentes. Le parcellaire de ces quartiers est d'une largeur plus importante qu'en centre bourg et l'alignement du bâti n'est pas toujours continu. Cette urbanisation est principalement présente dans les villes d'une certaine importance comme Gien.



Figure 106 : La rue des Briqueteries appartient aux faubourgs de Gien

2.4.5 Les bourgs ruraux

Les bourgs ruraux se sont généralement développés le long d'un ou deux axes avec des lieux de vie localisés autour de la place principale située aux abords de l'église et de la mairie.

Le bâti reste généralement à l'alignement au cœur du bourg. Il est souvent Rez-de-chaussée + combles.

En s'éloignant, le bâti s'implante en retrait et quelques extensions récentes viennent parfois combler des « dents creuses ».

Les communes du Moulinet-sur-Solin et Langesse présentent ce type d'organisation. Le bourg ancien de Boismorand a également cette morphologie mais avec la particularité d'avoir un important lotissement qui est venu s'implanter aux abords du bourg d'origine.



Figure 107 : Le bourg de Langesse est très marqué par le végétal

2.4.6 Les extensions récentes

Les extensions récentes s'organisent dans un premier temps le long des voies existantes. A partir des années 70 on voit l'apparition de lotissements. L'implantation du bâti n'est plus à l'alignement mais au centre des parcelles assez uniforme.



Figure 108 : Lotissement de Saint-Brisson-sur-Loire

La faible densité de l'urbanisation engendre une consommation foncière importante. Les quartiers sont souvent déconnectés du centre ancien et leurs implantations ont souvent entraîné la création d'interstices non construits, voire de ruptures urbaines.

Ces extensions se caractérisent par des fonctions urbaines avec peu de vie sociale de quartier (lotissement « dortoirs »).

Ce type d'aménagement, grand consommateur d'espace, est particulièrement présent sur la commune de Boismorand avec les lotissements implantés au cœur d'un massif boisé. L'origine de ces lotissements forestiers date des années 60 et début des années 70. L'arrivée de l'autoroute A6 et la RN7 ont permis de développer ces aménagements pour y construire des résidences secondaires (parfois de simples chalets) pour les habitants d'Ile-de-France. Au fil des années les résidences secondaires sont remplacées par des résidences principales qui sont aujourd'hui majoritaires. Ces lotissements sont repliés sur eux-mêmes avec une voirie principale formant une boucle, quelques impasses et des accès à la zone sont souvent limités.

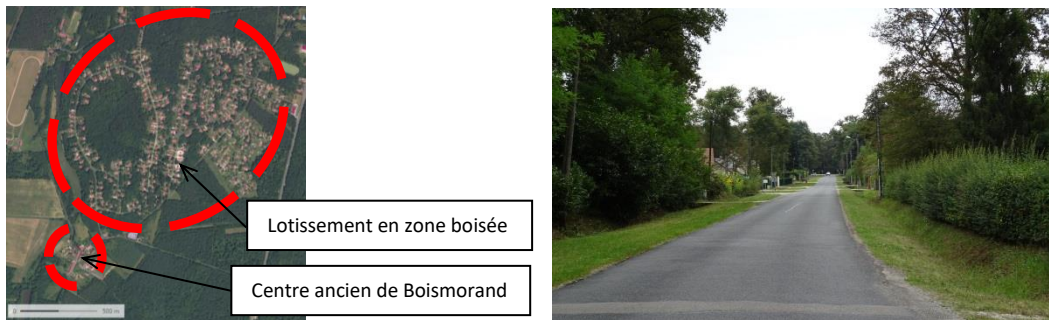


Figure 109 : Lotissement sous couvert forestier de Boismorand

Les extensions récentes du bourg de Saint-Martin-sur-Ocre se sont étalées de façon discontinue sur toute la largeur de la commune. Aujourd'hui, ce bourg s'étend sur presque trois kilomètres avec une entrée de bourg en limite Ouest et l'autre en limite Est. Les nombreuses ruptures urbaines et « dents creuses » n'offrent pas l'image d'un bourg traditionnel de « village rue ». La lecture des lieux devient difficile pour les personnes extérieures à la commune. L'accès au cœur du village n'est pas toujours évident.



Figure 110 : Les extensions récentes de Saint-Martin-sur-Ocre ont créé un bourg qui s'étend sur toute la largeur de la commune avec une urbanisation discontinue

Les communes les plus importantes ont également aménagé de l'habitat collectif.

Ces opérations sont souvent réalisées par des bailleurs sociaux. Seule la ville de Gien est concernée par des quartiers entiers de logements collectifs. Ces quartiers repartis principalement au Nord et à l'Est de la ville offrent des images variées. Certains immeubles viennent d'être réhabilités et d'autres, vacants, vont être détruits.

L'habitat collectif présente également une image plus « positive » pour certains immeubles implantés sur le coteau avec vue sur la Loire. Ces immeubles sont des bâtiments ou de petits groupes de bâtiments intégrés aux faubourgs de la ville.



Figure 112 : Immeuble réhabilité rue des Cygnes, au Nord de Gien



Figure 112 : Immeuble inoccupé aux abords du lycée



Figure 114 : Immeuble rue du Parc, à l'Est de Gien



Figure 114 : Immeuble récent de "standing" Belvédère du Gripot

Ces quartiers de logements collectifs sont aménagés avec des espaces publics et des équipements scolaires et sportifs mais ils sont déconnectés du centre ancien en termes de distance et de forme urbaine.

Pour la commune de Coullons, il s'agit de quelques petits bâtiments intégrés au reste de l'urbanisation.



Figure 115 : Les quelques collectifs de Coullons restent de taille modeste

2.4.7 Les zones d'activités

Les zones d'activités présentent plusieurs aspects :

- les plus anciennes sont encore localisées dans la ville comme la faïencerie de Gien qui fait face à la place de la Victoire.



Figure 116 : Faïencerie de Gien en limite du centre historique (aux abords du centre commercial)

- Les activités implantées en sortie des bourgs ou au niveau des extensions récentes sont parfois liées à de l'activité commerciale. Gien rassemble les plus importantes.
On les retrouve également sur les communes de Nevoy, de Saint-Gondon, Poilly-lez-Gien, Saint-Martin-sur-Ocre, Saint-Brisson-sur-Loire et Coullons.

Gien a aménagé plusieurs zones d'activités importantes dans l'emprise urbaine de la ville mais également en dehors comme celle implantée non loin de la commune associée d'Arrabloy.



Figure 117 : La majorité des activités sont implantées dans la zone Nord de Gien

Au niveau de l'agglomération les dernières zones d'activités ont traversé la déviation de Gien pour s'implanter en rive de la RD 940 au niveau du giratoire de la Bosserie.

L'aménagement de certains quartiers pose le problème de la frange urbaine qui n'est pas toujours traitée et offre ainsi une image négative.



Figure 119 : Les laboratoires Pierre Fabre occupent une bonne partie de la zone d'activités Nord



Figure 119 : La plus récente zone d'activités de Gien à la Bosserie

- Les activités isolées sont parfois implantées en dehors des zones urbaines comme en rive de la RD 2007 à Boismorand, de la RD 122 à Gien ou en rive de la RD 940 à Poilly-lez-Gien. Elles sont en bordure d'importantes voies de circulation et en l'absence d'aménagement permettant une bonne intégration, elles ont généralement un fort impact dans le paysage.



Figure 121 : Activités implantées en rive de la RD 2007 sur la commune de Boismorand



Figure 121 : L'usine d'incinération des déchets de Gien est perceptible de la RD 122, de l'autoroute A77 et de la RD 2007

La fermeture de certaines activités entraîne la création de friches industrielles comme à Poilly-lez-Gien.



Figure 123 : Entreprise fermée à Saint-Martin-sur-Ocre



Figure 123 : bâtiments d'activités inoccupés en rive de la RD 940 à Poilly-lez-Gien

2.4.8 Caserne et camp militaire

La Caserne de Gien est implantée dans la zone urbaine de la ville, entre faubourgs et équipements publics. L'organisation et la taille des bâtiments s'assimilent à ceux de la zone d'activités limitrophe.

Le camp militaire de Nevoy se compose de constructions type « baraquements » et de zones de stockage. Cette importante zone, aux abords du quai de débarquement EDF, a l'avantage d'être implantée dans une zone boisée qui empêche les perceptions lointaines.



Figure 125 : Caserne de Gien



Figure 125 : Camp militaire de Nevoy

2.4.9 Les hameaux

Les communes présentent globalement des hameaux détachés des bourgs. La plupart reste de taille modeste avec une identité rurale.

Ils se composent de fermes et anciennes fermes avec parfois des extensions récentes qui sont venues combler les « dents creuses ».

Le hameau des Bézards sur la commune de Boismorand a un statut particulier. Il est localisé en rive de la RD 2007 (route classée à grande circulation) au niveau du carrefour avec la RD 56. Il offre une image très routière avec une emprise de la voie très importante. Plusieurs activités liées à cet axe de communication se sont donc implantées dans le hameau (garages mécanique et restauration).



Figure 126 : le hameau des Bézards présente un aspect très routier

Sur la rive gauche de la Loire, les hameaux sont plus étendus avec de nombreuses extensions récentes qui s'étendent le long des voies existantes. Ce développement est dû à la proximité et l'accès rapide à Gien.



Figure 128 : La Ruellée en rive de la RD 940 à Poilly-lez-Gien



Figure 128 : Les Avoins à Poilly-lez-Gien

2.4.10 Les écarts bâtis

Les écarts bâtis se composent de fermes, anciennes fermes et parfois de pavillons récents isolés dans le paysage. Certains bâtiments implantés dans un paysage boisé ou fortement végétalisé restent peu perceptibles. D'autres ponctuent les paysages plus ouverts.



Figure 129 : Ferme du lieu-dit le Temple au Nord de Gien

2.5 *Les entrées de villes, villages*

Les entrées revêtent des images différentes selon l'importance des bourgs et le paysage dans lequel elles sont situées. Elles influencent l'image que l'on retiendra de la ville ou du village.

Les petits bourgs ruraux à l'écart des grands axes de circulation offrent souvent des entrées intimistes et de qualité. Elles peuvent être marquées par des extensions récentes.



Figure 131 : L'entrée Nord de Langesse offre une vue de qualité sur le bourg



Figure 131 : Les Choux, entrée Est marquée par les extensions récentes

Les entrées des bourgs de plus grande importance sont souvent localisées au niveau des extensions récentes ou des zones d'activités. Ainsi, les entrées sont souvent banalisées et ne permettent pas de donner une identité au bourg.

Certaines communes présentent des entrées de villes affectées par les extensions urbaines sans qu'aucune réflexion préalable sur leur intégration n'ait été réalisée. Aussi, la transition entre l'urbain et l'espace agricole est brutal et ne véhicule pas une image qualitative de la commune.

Les entrées depuis le Val de Loire sont cependant de meilleure qualité.



Figure 133 : Entrée de saint-Brisson-sur-Loire depuis le Val de Loire avec vue sur le château



Figure 133 : Entrée de Saint-Martin-sur-Ocre depuis le Val-de-Loire



Figure 135 : L'entrée de Poilly-lez-Gien est marquée par les équipements au niveau du nouveau quartier sur la rive Est de la Notreure



Figure 135 : Entrée Nord de Coullons par la RD 51 marquée par les extensions récentes et les équipements

Les entrées de la ville de Gien sont généralement assez banalisées avec les zones d'activités et les extensions récentes. La publicité présente au niveau de certaines entrées forme une pollution visuelle qu'il faudra prendre en compte.

Les entrées Sud, sur la rive gauche du fleuve, revêtent un certain cachet avec la perspective sur la rive droite, mais elles sont peu lisibles car noyées dans l'urbanisation.



Figure 138 : La publicité forme une pollution visuelle sur certaines entrées



Figure 138 : Entrée banalisée en sortie de la déviation



Figure 138 : Entrée avec belle perception sur la rive gauche du fleuve

2.6 Les axes structurants dessinant le paysage urbain (séquençage grande routes)

Les principaux axes de communication de la communauté de communes sont : la RD 940 qui traverse l'ensemble du territoire selon un axe Nord-Est/Sud-Ouest, la RD 2007 et l'autoroute A77 présentes uniquement en limite Ouest.

La RD 940 forme la vitrine de la communauté de communes pour les nombreux usagers de cette voie.

Le début de la voie est situé sur la commune de Boismorand, au niveau du carrefour avec la RD 2007 et le restaurant routier avec ses importants parkings qui impactent fortement le paysage.



Figure 139 : Début de la RD 940 marquée par le restaurant routier « la Bifur »

Après avoir traversé une zone boisée elle arrive au niveau de l'échangeur avec l'autoroute A77 qui est toujours situé sur la commune de Boismorand.

Le paysage fermé de la forêt d'Orléans se poursuit jusqu'aux portes de Gien. Ce paysage naturel de qualité laisse place à un paysage nettement plus urbain.

Les premières perceptions de Gien sont celles des zones d'activités. Le passage sur le pont de Loire offre de belles perspectives sur la ville et sa façade sur le fleuve.

Sur la rive gauche de la Loire, le paysage reste assez urbain avec un étalement des zones bâties le long de la voie. L'habitat traditionnel alterne avec des extensions récentes et plusieurs bâtiments industriels avec de l'activité mais également fermés.



Figure 140 : Perception depuis le pont traversant la Loire



Figure 141 : La RD 940 sur la commune de Poilly-lez-Gien

Ensuite le paysage naturel avec un espace agricole sur fond de boisements est plus présent mais toujours ponctué de zones bâties notamment sur la commune de Coullons où l'on retrouve de l'activité aux abords de la voie ainsi qu'un hameau au niveau du passage dans la vallée de l'Aquialne.



Figure 142 : La RD 940 au niveau de l'entrée dans le département sur la commune de Coullons

Les autres axes ont moins d'importance car ils sont très ponctuels. On notera cependant que l'image laissée au niveau du passage sur la RD 2007 n'est pas des plus positives.

Elle commence par la traversée du hameau des Bézards qui, malgré la présence du bâtiment du « Relais et châteaux des Templiers », offre une image très routière avec une voie surdimensionnée et la présence de plusieurs activités. Des activités que l'on retrouve également en dehors du hameau réparties sur toute la traversée au niveau de Boismorand.

Le petit tronçon de la RD 2007 présent sur la commune de Gien est lui marqué par la présence de l'usine d'incinération des ordures ménagères.

2.7 L'espace public

Les espaces publics peuvent désigner les places, les voiries, les espaces verts ou les parcs. Ils offrent des images différentes selon la structure urbaine dans laquelle ils sont situés.

La qualité de ces espaces contribue à la qualité du cadre de vie des habitants. Ils permettent de créer des liens sociaux entre les habitants et participent à l'image des bourgs.

Ils permettent de mettre en valeur le patrimoine et ainsi renforcer l'attractivité des centres historiques de certains bourgs ou de certains sites classés.



Figure 146 : Les espaces publics de qualité de Saint-Gondon mettent en valeur le patrimoine local



Figure 146 : Aménagements aux abords du château de Saint-Brisson-sur-Loire



Figure 146 : Place de la mairie de Coullons



Figure 146 : Place de la mairie de Nevoy

La qualité de l'aménagement des espaces publics et des espaces verts contribue également à la renommée de Gien et à son attrait touristique.



Figure 148 : Port aux Bois en rive du fleuve



Figure 148 : Abords du château de Gien

Dans les bourgs ruraux ces espaces s'articulent généralement autour de la mairie et de l'église. Ils se composent de stationnement et d'espaces verts.

Dans les communes plus importantes, ils accueillent généralement le marché hebdomadaire.



Figure 150 : Les Choux, place de l'Eglise



Figure 150 : Abords de la mairie de Boismorand

Les espaces publics peuvent également avoir une dominante d'espaces verts.

Ils permettent de mettre en valeur le paysage naturel des bourgs et le petit patrimoine local.



Figure 152 : Aménagement des abords de l'Aquiaulne à Saint-Gondon



Figure 152 : parc public aux abords de la rivière Notreure à Poilly-lez-Gien

De nombreuses places sont dédiées au stationnement.

La qualité de l'aménagement de ces espaces et la réponse apportée à la problématique des sites contribuent grandement à la qualité urbaine de ces bourgs.



Figure 153 : Aménagement de stationnements intégrés aux espaces publics de Gien



Figure 155 : Stationnement aux abords de la mairie de Saint-Martin-sur-Ocre



Figure 155 : L'extrémité de la place de la Victoire de Gien est fortement marquée par les véhicules en stationnement

2.8 Le vocabulaire architectural des constructions

2.8.1 Les maisons de bourg

Les maisons de bourg sont implantées à l'alignement et sont mitoyennes. Ainsi organisées, elles donnent forme à la rue et aux espaces publics. Dans la plupart des bourgs, elles sont d'origine rurale et de hauteurs variables, Rez-de-chaussée + combles et Rez-de-chaussée + 1 + combles. Les toitures sont à deux pans et en tuile plate de pays ou en ardoise. Les enduits des murs sont de teintes claires à la chaux, le plus souvent.



Figure 157 : Les Choux alignement de bâtiments R + combles



Figure 157 : Saint-Gondon, bâtiment R + 1 + combles

Dans une ville comme Gien, on observe des maisons bourgeoises avec des détails architecturaux qui signalaient à l'époque, le rang social du propriétaire.



Figure 158 : Bâtiments bourgeois avec importantes cheminées en briques, girouettes, combles à la Mansart, lucarnes fronton

2.8.2 Les reconstructions d'après-guerre de Gien

Ces entités bâties imaginées par André Laborie se composent de plusieurs îlots avec cour intérieure privée. L'architecte a su préserver la diversité des aspects tout en utilisant des techniques modernes et une unité de matériaux spécifiques à la région comme la tuile plate et la brique. Le bâti est Rez-de-chaussée + 1 + combles, souvent Rez-de-chaussée + 2 + combles et parfois Rez-de-chaussée + 3 + combles. Les rez-de-chaussée sont aménagés pour accueillir un magasin afin de maintenir la vocation commerçante que la ville avait déjà avant-guerre.



Figure 160 : Diversité des façades

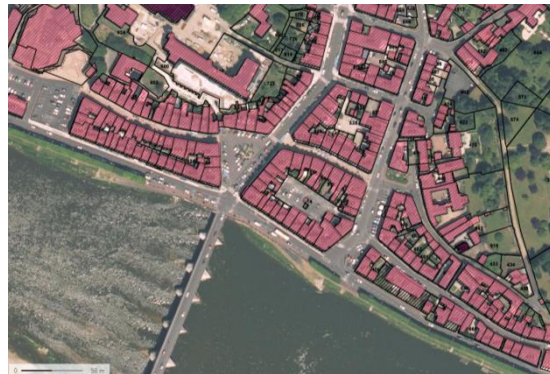


Figure 160 : Ilots bâtis datant de la reconstruction

2.8.3 Les maisons d'architecture régionale

La communauté de communes est localisée sur plusieurs régions. On peut ainsi observer certains bâtiments à l'architecture typique à une région ou avec des détails rappelant cette architecture régionale.

Ainsi le colombage et la brique sont associés à l'architecture solognote. Ces éléments se retrouvent aussi dans l'architecture de la forêt d'Orléans.

Le val de Loire est plus associé à la pierre calcaire et aux toitures en ardoises.



Figure 162 : Les Choux, maison à colombage



Figure 162 : Coullons, maison en briques

2.8.4 Les constructions de la première moitié du 20ème siècle

Ces constructions présentent une architecture variée. Quelques constructions art déco sont présentes dans la ville de Gien, notamment rue Bernard Palissy. Les autres constructions sont plus classiques avec les premiers pavillons R + combles avec toitures en tuiles mécaniques. Les nouvelles techniques comme les linteaux métalliques font leur apparition dans les constructions.



Figure 164 : Construction art déco de Gien



Figure 164 : Construction de la première moitié du 20ème siècle à Gien



2.8.5 La maison des années 50 à 70

Les pavillons des années 50 à 70 se caractérisent par des bâtiments avec sous-sol et toiture à quatre pans. L'aménagement des combles est éclairé par des lucarnes rampantes et des lucarnes trapèzes.



Figure 166 : Pavillon de Saint-Brissson-sur-Loire



Figure 166 Les Choux, pavillon avec sous-sol

2.8.6 L'architecture des années 80 à 2000 avec le pavillon classique

Les pavillons plus récents n'ont plus de sous-sol et les toitures sont à deux pans. Les lucarnes prennent modèle sur l'architecture traditionnelle avec des lucarnes pendantes, à croupe ou jacobines.



Figure 168 : Pavillon de Saint-Martin-sur-Ocre



Figure 168 : Pavillon récent à Boismorand

2.8.7 Les constructions contemporaines

Les constructions contemporaines s'affranchissent de formes et volumes de l'architecture traditionnelle. Les matériaux naturels comme le bois côtoient les dernières techniques en matière de ressources énergétiques ou d'économie de ressources naturelles.



Figure 170 : Les Choux, maison avec façades bois



Figure 170 : Coullons, construction contemporaine

2.8.8 Les architectures de l'habitat collectif ou groupé

L'habitat collectif sur le territoire de la communauté de communes est surtout présent sur la ville de Gien. Les hauteurs d'immeubles ne font pas plus de Rez-de-chaussée + 7. La moyenne se situe d'avantage autour de Rez-de-chaussée + 4 et Rez-de-chaussée + 5. Ces immeubles collectifs sont généralement des réalisations anciennes et certains viennent d'être réhabilités (quartier des Montoires).



Figure 172 : Collectif réhabilité du quartier Nord de Gien



Figure 172 : Collectif de Gien sur la rive gauche du fleuve

L'habitat groupé a évolué. Les bâtiments préfabriqués sont remplacés par des bâtiments faisant appel aux matériaux naturels, aux isolations thermiques, à la couleur, ... L'orientation des façades est prise en compte pour les bâtiments de basse consommation (BBC).



Figure 174 : Bâtiments groupés de Coullons



Figure 174 : Dernières constructions groupées de Nevoy

2.9 Le patrimoine historique et culturel

2.9.1 Les sites archéologiques

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de la Région Centre a recensé plusieurs sites archéologiques connus, ou présumés sur le territoire de la communauté de communes.

Il est rappelé que cette liste n'est pas exhaustive dans la mesure où l'état des connaissances en matière de patrimoine archéologique est naturellement appelé à s'enrichir à l'occasion de nouveaux travaux sur le territoire communal.

A ce titre, la loi du 27 septembre 1941 portant sur la « régularisation des fouilles archéologiques » indique que les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient le service archéologique de la DRAC de Région Centre.

2.9.2 Les sites classés et inscrits

La communauté de communes est riche d'un patrimoine de qualité.

Un site inscrit est présent sur la commune de Langesse :

- Le château de Langesse et son parc, étang et bourg (arrêté du 04/08/1981).

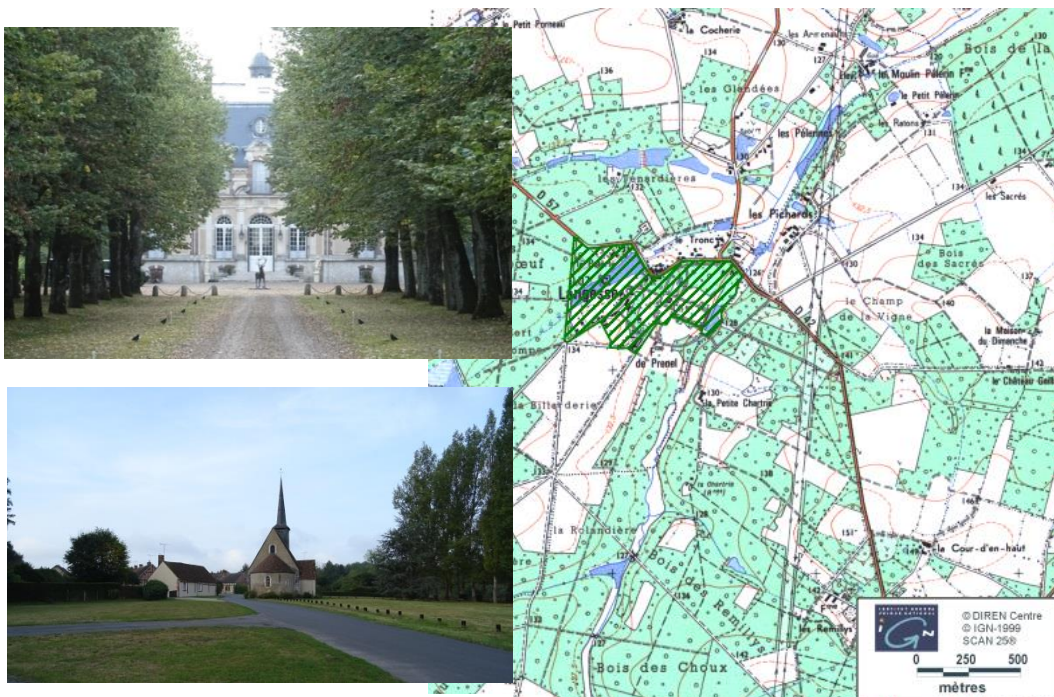


Figure 175 : Site inscrit de la commune de Langesse

2.9.3 Les monuments historiques

De nombreuses communes possèdent un ou plusieurs monuments historiques :

- Eglise Saint-Vrain de Boismorand (inscrite par arrêté du 12/01/1931), Edifice de la première moitié du 16^{ème} siècle avec voûte en moellons et arcs en pierre retombant sur des culs de lampe (console d'encorbellement dont une porte la date de 1547).



Figure 176 : Eglise de Boismorand

- Eglise Sainte-Jeanne d'Arc de Gien (inscrite par arrêté du 15/03/1944 pour le clocher et inscrit par arrêté du 07/09/2001 pour le reste du bâtiment),
La collégiale royale Saint-Etienne, édifiée en gothique flamboyant par Anne de Beaujeu fut inaugurée en 1514. La tour du clocher actuelle est sans doute un peu antérieure. L'église fut endommagée à la révolution et désaffectée en 1828. En 1832, une nouvelle église Saint-Pierre fut ouverte aux fidèles. Elle a été bombardée en 1940. L'église actuelle à parements de brique, entièrement conçue par les architectes Paul et Jean Gélis, consacrée à Sainte-Jeanne d'Arc, a été inaugurée le 28 mars 1954.



Figure 177 : Eglise Sainte-Jeanne d'Arc de Gien

Elle a également reçu en 2016 le label « Patrimoine du XXe siècle » qui identifie les réalisations témoins de l'évolution de l'architecturale, technique, économique, sociale, politique et culturelle de notre société

- Château de Gien (musée : chasse, histoire et nature en Val-de-Loire) (classé par la liste de 1840), Construction en brique de style renaissance datant de 1494 et 1500 lorsqu'Anne de Beaujeu fait de Gien, une de ses résidences principales.
- Immeuble 1, 3 rue de l'Hôtel de Ville à Gien (inscrit par arrêté du 13/02/1941), La maison des Alix datant du 16^{ème} siècle a été épargnée par les bombardements de la seconde guerre mondiale.

- Vestige du manoir de Jean d'Arrabloy (inscrit par arrêté du 16/01/1926), Les ruines forment une enceinte continue, entourée de fossés. Les bâtiments adossés aux murs d'enceinte, n'existent plus que dans leurs parties basses.



Figure 178 : Vestige du manoir de Jean d'Arrabloy

- Maison à pans de bois, place de la Liberté à Saint-Gondon (inscrite par arrêté du 11/05/1994), Bâtiment du 15^{ème} siècle, de plan rectangulaire, à trois niveaux. La façade sur la place présente une sablière moulurée reposant sur quatre poteaux sculptés de motifs différents.
- Prieuré de Saint-Gondon (inscrit par arrêté du 07/10/1975), Le prieuré et son logis date du 15^{ème} siècle. Primitivement monastère, l'ensemble présente un corps de logis à deux niveaux sur sous-sol, de plan rectangulaire, une tour de briques et pierre de section octogonale avec escalier à vis, de grandes fenêtres à meneaux.
- Menhir de Saint-Gondon (inscrit par arrêté du 09/07/1986), Menhir datant du néolithique.

- Ruines du donjon de la Motte de Saint-Gondon (inscrit par arrêté du 27/10/1971), Edifice du 11^{ème} siècle. La tour a été érigée sur une motte artificielle faite par l'homme. Le donjon n'avait pas d'accès au rez-de-chaussée. L'habitation du seigneur et de sa famille se situait à l'étage, au-dessus duquel logeaient les gardes et les serviteurs. Au sommet se trouvait une terrasse à galeries, pour la défense. L'ouvrage est de plan polygonal, en maçonnerie de silex, à chaînage de pierre de taille aux arrêtes.



Figure 179 : Ruines du Donjon de Saint-Gondon

- Domaine de Saint-Brisson à Saint-Brisson-sur-Loire (inscrit par arrêté du 07/04/1993). Construction datant du 14^{ème} siècle, 15^{ème} siècle, 16^{ème} siècle et 19^{ème} siècle. A la veille de la guerre de Cent ans, l'édifice était défendu à l'Est et au Nord par une pente raide, à l'Ouest par un ravin et au Sud par un fossé dominé par une muraille crénelée et un donjon. Cette disposition était encore en place à la fin du 18^{ème} siècle. Le château offre un plan hexagonal cantonné alternativement de tours rondes et carrées. La tourelle (reconstruite au 19^{ème} siècle) abritait la chapelle. Le donjon était situé au Sud. En 1793, le propriétaire fait abattre le donjon et la courtine. En 1819, son descendant fait restaurer le château. Toutes les ouvertures sont repercées ou créées en fonction de la nouvelle distribution intérieure. Le parc, avec ses allées droites, ses canaux délimitant un parterre et son plan d'eau, correspond à un aménagement de la fin du 18^{ème} siècle.



Figure 180 : Château du domaine de Saint-Brisson

Ces reconnaissances engagent une protection des abords de ces éléments par la mise en place de la servitude de 500 m et le recours à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'urbanisme susceptible de modifier l'aspect extérieur des abords (Sauf les communes possédant un périmètre modifié suite à un échange entre l'ABF et la commune : Gien).

2.9.4 Le petit patrimoine témoin du passé

En dehors des monuments historiques et des sites classés et inscrits, les communes possèdent des bâtiments liés à leur l'Histoire et un petit patrimoine qui témoigne des traditions régionales. Ces éléments apportent une qualité au paysage qu'il est important de préserver.



Figure 184 : Les Choux - croix

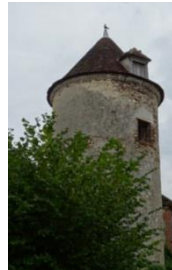


Figure 184 : Pigeonnier Boismorand



Figure 184 : Chapelle à Bonne Dame de Nevoy



Figure 184 : Poilly-lez-Gien - croix



Figure 187 : Lavoir de Saint-Gondon



Figure 187 : Bâtiments à Nouan, commune de St-Gondon



Figure 187 : Saint-Brisson-sur-Loire – Puits du ban



Figure 189 : Grange de Montfort à Gien



Figure 189 : le vieux château du Moulinet-sur-Solin



Figure 191 : Prieuré de Saint-Brisson-sur-Loire



Figure 191 : Eolienne de Saint-Martin-sur-Ocre

2.10 Une fiche synthétique par commune

2.10.1 Le Moulinet-sur-Solin

Le bourg du Moulinet-sur-Solin est de taille modeste. Il s'est développé principalement le long de la rue du Solin avec la place de l'Eglise. Les extensions récentes sont principalement implantées sur la partie Nord du bourg.

Les limites du bourg, à l'Ouest, sont implantées au-delà de la vallée de Solin qui forme une importante rupture urbaine avec les quelques écarts bâtis qui sont maintenant intégrés au bourg.

Plusieurs écarts bâtis composés de fermes et anciennes fermes sont répartis sur l'ensemble du territoire communal et complètent ainsi le paysage bâti.



Figure 193 : L'église entièrement restaurée



Figure 193 : Alignement bâti du centre bourg

2.10.2 Langesse

Langesse possède un petit bourg qui a la particularité d'être en grande partie localisé dans le site inscrit du « château de Langesse et son parc, étang et bourg ».

Ce site privilégié avec son château et son étang offre une image de « village musée » avec ses quelques maisons traditionnelles en colombages ou en pierre localisées dans un écrin de verdure.

Les pavillons traditionnels restent très limités (2 unités) dans le bourg. Les extensions récentes sont principalement implantées au niveau des Pèlerines, au Nord-Est du bourg.

Toujours au Nord du bourg, on peut observer quelques exploitations agricoles et quelques écarts bâtis.



Figure 195 : Alignement de bâtis traditionnels



Figure 195 : L'église dans son écrin de verdure

2.10.3 Les Choux

Les Choux possède un centre ancien traditionnel avec son bâti à l'alignement et sa place de l'Eglise implantée au cœur du village. Il accueille quelques commerces et les équipements publics. Les constructions anciennes restent de taille modeste, souvent R + combles.

Les extensions récentes sont importantes et représentent plus de la moitié de la superficie du bourg. Elles se sont d'abord implantées le long de voies existantes mais aussi sous forme de lotissements.

Les écarts bâtis répartis sur l'ensemble du territoire communal se composent de fermes, d'anciennes fermes et de plusieurs grosses demeures. Ce bâti est souvent dissimulé dans les importants massifs boisés.



Figure 197 : Alignement de bâti ancien R + comble



Figure 197 : Lotissement au Nord du bourg

2.10.4 Boismorand

Le centre ancien de Boismorand est de taille modeste. Il forme un alignement bâti sur la rue de l'Etang avec ces constructions traditionnelles. Les équipements sont implantés en limite de ce cœur historique.

La particularité de ce village réside dans ses extensions récentes implantées dans le massif boisé au Nord du centre ancien. Ce développement urbain sous forme de lotissements représente plus de 25 fois la superficie du centre ancien.

Le hameau des Bézards implanté en rive de la RD 2007 est assez hétérogène. Il représente un bâti discontinu composé de constructions anciennes, de quelques pavillons récents, d'activités et de l'auberge des Templiers.

Les écarts bâtis répartis sur la commune sont constitués par les autres activités qui marquent le paysage le long de la RD 2007 mais aussi par les quelques fermes, anciennes fermes et propriétés souvent masquées par la végétation.



Figure 199 : Cœur historique du bourg



Figure 199 : Hameau des Bézards

2.10.5 Nevoy

Le centre ancien de Nevoy est de taille modeste. Il s'organise le long de la rue du Vieux Bourg qui formait autrefois un village rue. Il est possédait plusieurs lieux de vie avec la place de la Mairie et les abords de l'église et de l'école.

La proximité de Gien a entraîné un important développement urbain avec des lotissements au Nord du bourg qui accueillent également plusieurs équipements.

De même entre la route d'Arcole et la RD 953 le développement des hameaux de Montoire et d'Arcole a vu l'implantation de nombreux pavillons le long des petites voies et des chemins existants.

Une zone d'activités est présente dans les extensions récentes au Nord du bourg. Elle bénéficie d'un accès facile à la RD 952.

Au-delà de la RD 952, le bâti se compose des quelques extensions récentes aux abords de l'institut médico-éducatif, du camp militaire implanté dans les bois, d'un alignement de quelques maisons traditionnelles en rive de la RD 44 au Bois Béhague, de plusieurs fermes et anciennes fermes ainsi que plusieurs châteaux dissimulés dans les massifs boisés. Nevoy a la particularité d'accueillir chaque année un rassemblement des gens du voyage qui s'installe entre la RD 952 et le camp militaire.



Figure 202 : Le centre ancien de Nevoy



Figure 202 : Certains lotissements implantés au Nord du bourg bénéficient de vue sur le Val de Loire



Figure 202 : Extensions récentes au Sud de la RD 953

2.10.6 Gien

La ville de Gien est la seule entité urbaine tournée sur le fleuve.

Son image est celle du front bâti datant de la reconstruction le long des quais. Les quartiers anciens traditionnels se prolongent au-delà de ces bâtiments imaginés par l'architecte André Laborie.

Ce centre historique accueille les principaux lieux de vie avec les commerces traditionnels et de nombreux équipements.

On observe, dans le centre-ville, un problème de pérennisation des commerces avec plusieurs locaux vides qui nuisent à l'image de la ville.



Figure 204 : Cœur de la ville avec sa rue commerçante



Figure 204 : Centre ancien avec ses équipements à l'architecture contemporaine

Les faubourgs offrent ensuite une autre densité urbaine. Le front bâti à l'alignement avec un parcellaire dense laisse place à une densité moins importante et un alignement discontinu. Les constructions anciennes sont de taille plus modeste que dans le cœur historique et la vue sur les jardins est possible entre deux bâtiments.

Les extensions récentes prennent ensuite le relais. Elles offrent plusieurs images avec les premiers pavillons implantés le long des voies existantes. Cette urbanisation a laissé de nombreux cœurs d'îlot encore inoccupés. Les lotissements permettent une urbanisation plus dense et mieux maîtrisée avec souvent un parcellaire identique et un bâti implanté au centre de la parcelle.

Gien a également des quartiers composés de logements collectifs qui sont répartis principalement au Nord et à l'Est de la ville. Quelques collectifs sont implantés dans des quartiers plus résidentiels.

Les nouveaux quartiers accueillent également les nombreux équipements nécessaires à l'augmentation de la population.



Figure 206 : Lotissement au Nord de la ville



Figure 206 : Logements collectifs à l'Est de la ville

La caserne militaire de Gien occupe une superficie importante entre les faubourgs et les zones d'activités auxquelles elles peuvent être assimilées au vu de la volumétrie des bâtiments.

Les premiers bâtiments d'activités sont encore présents au cœur de la ville avec notamment la faïencerie. Les zones d'activités sont principalement localisées au Nord de la ville et les derniers aménagements sont même réalisés au-delà de la déviation de Gien, en rive de la RD 940.

Une zone d'activités importante est également implantée au Sud du bourg de la commune associée d'Arrabloy. Et à l'Est, c'est l'usine d'incinération des ordures ménagères qui marque le paysage.



Figure 208 : Zone commerciale à l'entrée Nord de la ville



Figure 208 : Zone d'activités au Sud d'Arrabloy

Ce bourg d'Arrabloy se compose d'un centre ancien très réduit qui se limite à quelques bâtiments aux abords de l'église et du manoir. Les extensions récentes réalisées sous forme de lotissement représentent l'essentiel des entités bâties de ce village qui comprend également des équipements importants pour une commune d'à peine plus de 500 habitants.



Figure 210 : Centre ancien d'Arrabloy



Figure 210 : Extensions récentes d'Arrabloy

Plusieurs hameaux sont présents au Nord de Gien, aux abords de la RD 44. Des pavillons récents représentent l'essentiel ces unités urbaines qui se sont développées aux abords d'anciens écarts bâtis.

On notera la présence d'une aire d'accueil des gens du voyage sur la route des Choux, au Nord du hameau de la Prise d'Eau.

Des fermes et anciennes fermes réparties sur l'ensemble du territoire représentent les écarts bâtis de la commune.

2.10.7 Saint-Gondon

Le village de saint-Gondon est connu pour son patrimoine. L'organisation du bâti du cœur du village et plusieurs constructions témoignent de son passé historique « glorieux ».

Cette urbanisation dense et concentrique contraste fortement avec les extensions récentes présentes à l'Est et à l'Ouest du centre bourg. L'urbanisation y est lâche avec des « dents creuses » et ruptures urbaines. Les pavillons implantés selon les opportunités le long des voies existantes ont abouti à des cœurs d'îlot non urbanisés. Quelques opérations d'aménagement sous forme de lotissements sont également présentes dans le bourg.

Une petite zone d'activités est également présente en limite Sud-Est du bourg.

Les équipements sont présents, dans le centre ancien, et en limite urbaine pour les équipements sportifs qui demandent plus d'emprise.

La vallée de l'Aquiaulne forme une rupture urbaine entre le centre bourg et les extensions récentes présentes à l'Ouest. Cette coulée verte, qui a été en partie aménagée, forme un atout supplémentaire pour l'attrait touristique et la qualité de vie des habitants.

A l'extérieur du bourg, au Sud, les extensions récentes se prolongent le long de la route de Coullons. Ces pavillons « cossus » implantés dans la vallée de l'Aquiaulne sont souvent dissimulés par la végétation abondante.

Plusieurs écarts bâtis composés de fermes et anciennes fermes sont répartis sur l'ensemble du territoire.



Figure 212 : rue du centre historique du bourg



Figure 212 : Extensions récentes avec "dents creuses"

2.10.8 Poilly-lez-Gien

Le bourg de Poilly-lez-Gien a la particularité d'avoir trois unités urbaines distantes les unes des autres.

Le cœur historique localisé à l'Ouest de la vallée de la rivière Notreure s'est développé avec des lotissements et des pavillons implantés le long des voies existantes comme la RD 951.

La seconde entité urbaine s'est développée dans le prolongement du quartier de Gien implanté sur la rive gauche de la Loire. Elle est située entièrement en zone inondable.

La troisième entité et la plus récente est implantée à l'Est de la vallée de la rivière Notreure. Ce nouveau quartier s'est développé non loin des équipements comme le collège et les terrains de sports de la commune.

Cette rupture urbaine de la vallée de la Notreure a permis l'aménagement d'espaces publics de qualité qui améliorent le cadre de vie des habitants.



Figure 214 : Le centre ancien de Poilly-lez-Gien



Figure 214 : Les dernières extensions récentes qui marquent les limites du bourg

Les extensions récentes sont très présentes en dehors des limites du bourg. De nombreux hameaux et écarts bâtis se sont développés avec l'arrivée de pavillons le long des voies existantes. Ces nombreuses unités urbaines qui ponctuent le paysage sont liées à la proximité de la ville de Gien.

Ces extensions urbaines semblent mal maîtrisées. Il en est de même pour les activités.

Les premières qui étaient implantées en rive de la RD 940 marquent fortement le paysage en bordure de cet axe structurant. Elles sont parfois inoccupées et la reconversion des bâtiments n'est pas toujours réussie.

Une zone d'activités importante (la zone d'activités des Clorisseaux) a été aménagée aux abords de la RD 940 mais la vente des terrains semble difficile car plusieurs parcelles sont aujourd'hui en friche.

D'autres bâtiments d'activités isolés sont présents dans le paysage communal comme les silos agricoles en rive de la RD 956 ou les bâtiments du moulin des Gaults.

Les écarts bâtis composés de fermes et anciennes fermes sont répartis sur l'ensemble du territoire.

Aux Sud-Est de la commune, au Bois du Bardelet, un domaine de vacances important propose la location de chalets et de mobil homes.

2.10.9 Saint-Martin-sur-Ocre

Le bourg de Saint-Martin-sur-Ocre fait la largeur totale de la commune.

Le centre ancien implanté à l'Est s'étend des abords de la mairie à l'église. Il est de taille modéré.

Les extensions récentes se sont ensuite développées le long des voies existantes avec des nombreuses ruptures urbaines et « dents creuses ». Quelques lotissements viennent compléter le développement du bourg.

Cet étalement urbain irrégulier ne facilite pas la lecture des lieux. La limite Sud du Bourg est mal définie avec des extensions récentes en retrait au niveau des lieux-dit l'Espérance, Orme,...

Le hameau de la Californie, au Nord de la commune est composé d'extensions récentes implantées dans le prolongement de celle de la commune de Poilly-lez-Gien.

Une petite zone d'activités est présente en limite Sud du bourg mais l'entreprise la plus importante semble fermée.

Les écarts bâtis sont composés de fermes et anciennes fermes localisées principalement au Sud du bourg.



Figure 216 : Le centre ancien entre la mairie et l'église



Figure 216 : Les extensions récentes avec rupture urbaine

2.10.10 Saint-Brisson-sur-Loire

Le bourg de Brisson-sur-Loire a préservé son centre historique entre le château et l'église. Ce patrimoine de qualité a permis un développement touristique (visite du château) qui est facilité par la proximité de Gien et la vallée de la Loire.

Le développement urbain s'est réalisé par des constructions récentes le long des voies existantes et par un important lotissement en limite Ouest du Bourg. On notera également la présence en limite Sud du bourg d'un lotissement de logements groupés.

Ces extensions récentes s'étendent au-delà des limites du bourg. Les hameaux s'étalent le long des voies existantes avec des pavillons comme aux Riaux ou à la Cour d'en Bas.

Les activités sont présentes dans la zone en limite sud du bourg et également en limite Nord.

Les fermes et anciennes fermes ponctuent le reste du territoire communal.



Figure 218 : Le centre ancien de Saint-Brisson-sur-Loire



Figure 218 : Les extensions récentes avec habitat groupé

2.10.11 Coullons

Le centre ancien s'organise entre plusieurs lieux de vie répartis entre la place du Champ de Foire, aux abords de l'école et de la mairie, et la Place Lieutenant Bildstein aux abords de l'église.

L'organisation en étoile a encouragé un développement le long des voies existantes. Le lotissement le plus important est situé au sud du bourg.

Les dernières extensions sont localisées au Nord-Ouest, au-delà de l'étang communal. Cette coupure verte forme un lieu de détente qui apporte une qualité de vie aux habitants. Une autre rupture urbaine est également présente à l'Est au niveau du ru Morand et de la zone humide qui l'accompagne.

Plusieurs « dents creuses » sont encore présentes au sein de bourg.

Les activités sont réparties, aux abords de la gare, au Sud et au Nord de la zone urbaine, avec deux importantes entreprises en léger retrait. Les activités sont également situées à l'extérieur de Coullons avec la zone d'activités des Cartelets, en rive de la RD 940 et 51 ainsi que dans la vallée de l'Aquiaulne avec une importante cartonnerie masquée par la végétation.

Les hameaux sont répartis sur l'ensemble de la commune. Ils se composent de groupements de fermes, anciennes fermes et d'extensions récentes.

Les écarts bâtis se composent essentiellement de fermes isolées, d'anciennes fermes ou de quelques pavillons implantés sans « logique » loin des zones habitées.



Figure 220 : Le marché au cœur du centre ancien



Figure 220 : Les dernières extensions récentes au Nord-Ouest du bourg

Élément de synthèse : « Paysage et patrimoine »

En termes de **paysage naturel** :

- Un territoire à l'articulation de plusieurs régions naturelles.
- Une diversité des paysages qui est un atout pour l'attractivité touristique et la qualité du cadre de vie.
- Un boisement au Nord du territoire qui s'étend et entraîne une fermeture du paysage.
- La Loire, élément central du territoire, qui a façonné le paysage et qui est située dans la continuité du Val de Loire, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Ce paysage vivant et évolutif a tendance à se refermer avec le développement de la ripisylve.
- Des cônes de vues remarquables d'une rive à l'autre, depuis les bords du fleuve et depuis le haut des coteaux.

En termes de **morphologie urbaine et du patrimoine** :

- Un territoire avec une diversité urbaine importante.
- Le pôle principal de Gien qui a une urbanisation en façade de la Loire.
- Des bourgs importants principalement en Val de Loire et des petits bourgs ruraux à l'intérieur des terres.
- Un développement urbain essentiellement sous forme de lotissements consommateurs d'espace.
- Une urbanisation pas toujours maîtrisée avec la présence de « dents creuses » et ruptures urbaines au niveau des extensions récentes.
- Des hameaux, plus développés sur la rive gauche de la Loire avec de nombreuses extensions récentes en rive des voies qui banalisent l'espace.
- Des zones d'activités réparties sur de nombreuses communes avec l'apparition de plusieurs friches industrielles.
- Des entrées de villes entachées par la multiplication des panneaux publicitaires.
- Plusieurs centres historiques de qualité propices au développement touristique.
- Un important patrimoine bâti qui apporte une diversité dans l'attrait touristique du territoire.
- La suppression des alignements d'arbres qui entraîne une banalisation du paysage.

Enjeux

En termes de **paysage naturel** :

- Préserver la diversité des paysages pour éviter la banalisation des paysages.
- Renforcer le rôle prépondérant de la Loire au cœur de la vie locale et de l'attractivité touristique.
- Préserver et renforcer les perceptions remarquables qui sont une des vitrines touristiques du territoire.

En termes de **morphologie urbaine et de patrimoine** :

- Veiller à renforcer la densité urbaine au niveau des « dents creuses » et des ruptures urbaines avant de poursuivre les extensions urbaines.
- Maîtriser l'extension des hameaux pour limiter l'étalement urbain et la banalisation du paysage.
- Soutenir l'urbanisation des zones d'activités pour éviter le développement des friches industrielles.
- Eliminer les friches industrielles.
- Améliorer la qualité des entrées de ville notamment par la gestion de la pollution visuelle.
- Mettre en valeur la diversité touristique du patrimoine local et des cœurs de village au passé historique remarquable.
- Lutter contre la banalisation des paysages en maintenant des éléments végétaux significatifs.

3. Population

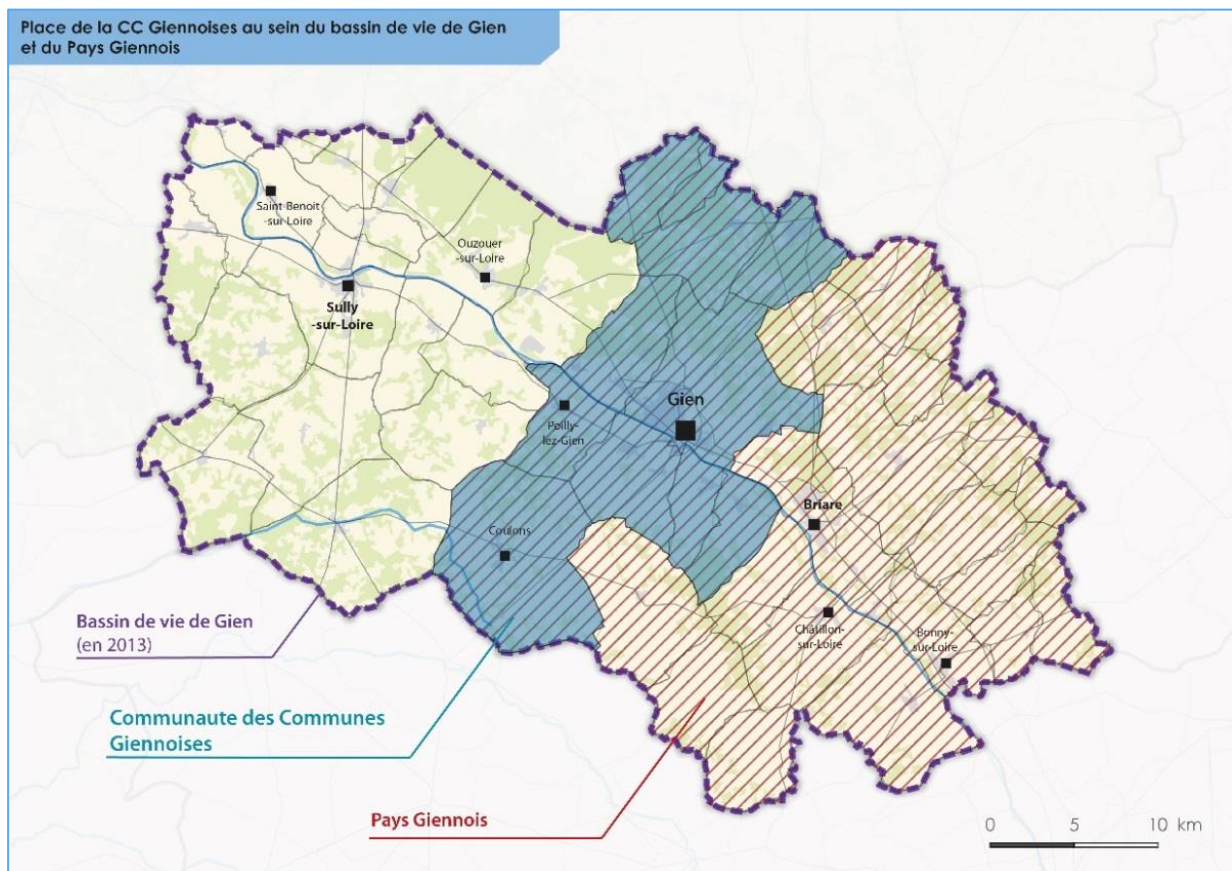
3.1 Intercommunalité au cœur d'un bassin de vie d'importance départementale et d'un Pays porteur d'un projet communautaire

La population de la Communauté de Communes représente un peu moins de 4 % de la population du Loiret. Son pôle urbain principal, la commune de Gien constitue la 7^e commune en termes de peuplement du département. Le territoire s'affirme donc comme un pôle de peuplement important à l'échelle départementale.

3.1.1 L'échelle du territoire de fonctionnement : le bassin de vie de Gien

Le découpage des bassins de vie est assuré par l'INSEE afin de faciliter la lecture de la structuration du territoire français (1666 bassins de vie). Bien qu'il ne constitue pas une limite administrative, il s'agit du plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. 6 domaines sont retenus dans la définition de ce territoire cohérent : les services aux particuliers, les commerces, l'enseignement, la santé, les sports, loisirs et culture et les transports.

La Communauté des Communes Gienneses est au cœur du vaste bassin de vie composé de 50 communes. Il est peuplé de plus de 69 000 habitants, répartis sur 1 752 km². La population du bassin de vie représente près de 3 % des habitants de la Région Centre Val-de-Loire et 10 % de la population du département du Loiret.



La Communauté des Communes Gienneses couvre 20 % de la superficie de ce plus vaste territoire tout en accueillant plus de 36 % de sa population.

Le bassin de vie est structuré principalement par trois pôles urbains situés en rives de la Loire : Gien, Briare et Sully-sur-Loire. La commune de Gien en est le pôle central avec ses 14 624 habitants, soit environ 22 % de la population du bassin. Sully-sur-Loire et Briare accueillent quant à elles respectivement 5 556 habitants et 5 688 habitants, soit environ 8 % de la population.

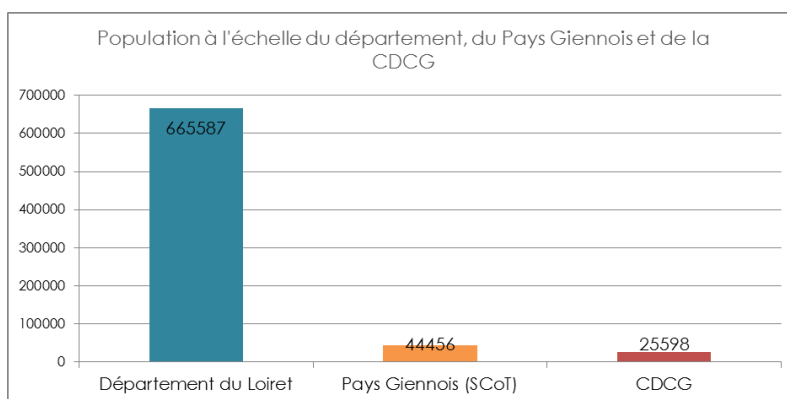
Le bassin de vie s’organise ensuite autour d’un chapelet de plus petites villes - entre 1 000 à 3 000 résidents – qui structurent le territoire notamment autour de l’axe ligérien. Ces polarités secondaires sont largement représentées à l’échelle de la CDCG avec les communes de Coullons, Poilly-lez-Gien, Saint-Martin-sur-Ocre, Nevoy, Saint-Gondon et Saint-Brissson-sur-Loire. Cet ensemble de communes abrite ainsi 28,5 % de la population intercommunale.

L’empreinte rurale demeure très présente à l’échelle du bassin de vie de Gien puisque les communes de moins de 1000 habitants accueillent 16 % de la population. Les communes plus faiblement peuplées sont nettement moins présentes sur la CDCG, représentant seulement 6,1 % de la population intercommunale. 4 communes de Communauté s’inscrivent dans cette catégorie : Boismorand, Les Choux, Le Moulinet-sur-Solin et Langesse.

Ce point témoigne du caractère nettement plus urbain de la CDCG au regard des intercommunalités voisines.

3.1.2 L’échelle du territoire de projet : le Pays Gienneses

Le Pays Gienneses regroupe la Communauté des Communes Gienneses et la Communauté de Communes Berry Loire Puisaye. Il constitue le socle d’un projet de territoire commun traduit au sein du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT). Le périmètre du Pays Gienneses abrite 44456 habitants en 2013 soit 6,7 % de la population départementale.



Les deux intercommunalités qui le composent offrent une répartition démographique relativement équivalente bien que la CDCG domine légèrement avec 57 % de la population du grand territoire bien que sa superficie soit moins étendue.

3.2 Répartition de la population sur le territoire intercommunal et densité de peuplement

En 2013, on comptait 25 487 habitants sur le territoire de la Communauté des Communes Giennesoises. Ainsi l'intercommunalité accueille près de 4 % de la population départementale.

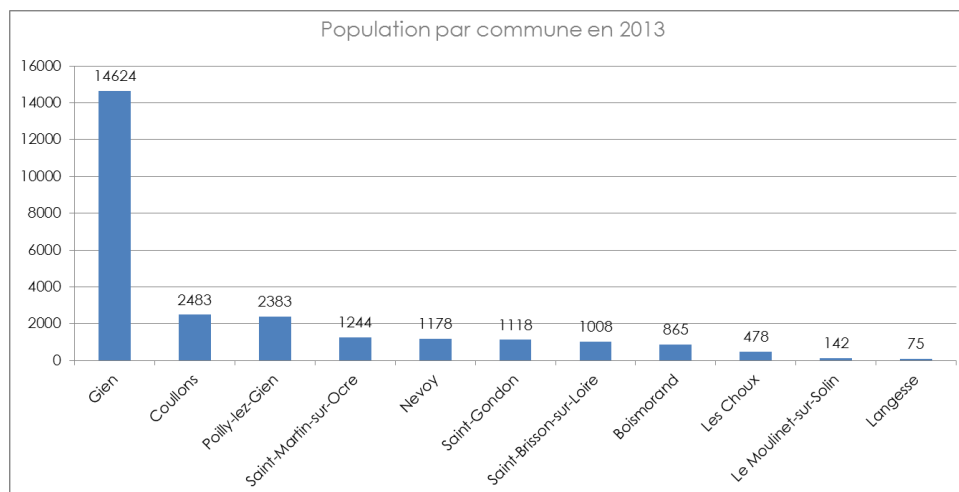
3.2.1 Des profils démographiques variés

La répartition démographique à l'échelle de Communauté des Communes Giennesoises permet d'observer une certaine diversité du rôle résidentiel joué par les territoires de l'intercommunalité.

Les écarts existants entre les communes sont très marqués notamment entre la commune la plus peuplée avec 14624 habitants (Gien) et la moins peuplée avec 75 habitants (Langesse), soit un rapport de 1 à 195.

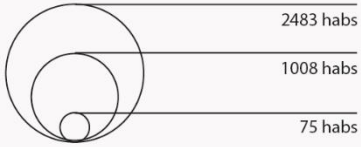
Plusieurs profils démographiques apparaissent avec :

- Une centralité très marquée par la commune de Gien qui, avec 14 624 habitants, accueille 57 % de la population intercommunale.
- Les communes péri-urbaines importantes (de plus de 2000 habitants) que sont Coullons et Poilly-lez-Gien qui abritent 19 % de la population.
- Des communes périphériques moins importantes (entre 2000 et 800 habitants) : Saint-Martin-sur-Ocre, Nevoy, Saint-Gondon, Saint-Brisson-sur-Loire et Boismorand. Elles abritent 21 % de la population intercommunale.
- Des communes au caractère rural marqué et faiblement peuplées (moins de 500 habitants) que sont Les Choux, Le Moulinet-sur-Solin et Langesse. Elle accueillent 2,7 % de la population de la CDCG.

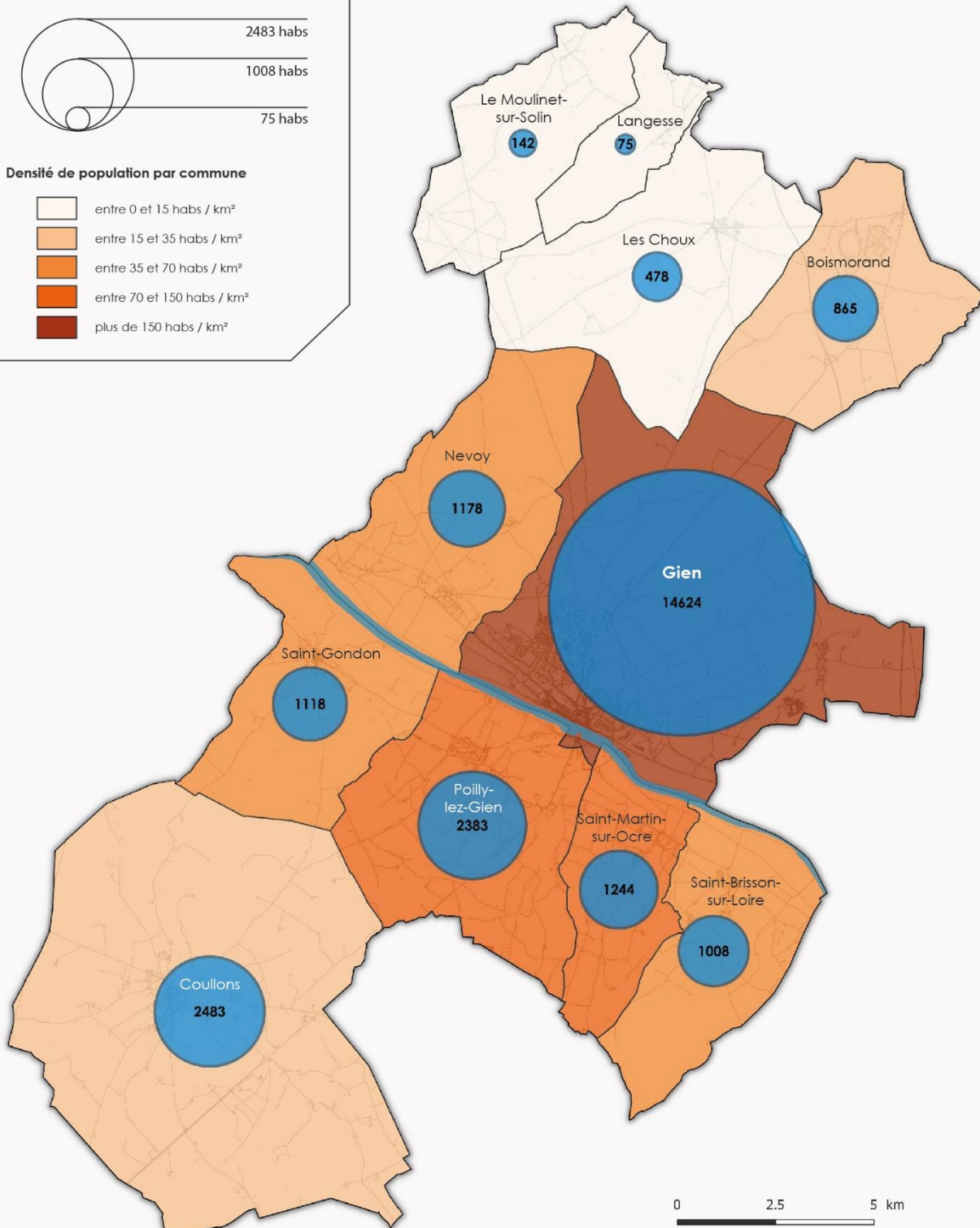


Répartition de la population intercommunale

Nombre d'habitants par commune



Densité de population par commune



3.2.2 Densité par commune

A l'échelle intercommunale, on retrouve une densité moyenne de 68,4 habitants au km² contre 98,2 à l'échelle du département et 116 au niveau national. La Communauté de communes présente néanmoins une densité globalement plus élevée que celle des territoires proches.

L'hétérogénéité existante dans la répartition démographique intercommunale se retrouve logiquement dans les écarts de densité entre les territoires (voir carte page précédente). On distingue notamment que les communes les plus densément peuplées se concentrent le long de la Loire alors que les communes périphériques, notamment au nord et sud, sont les moins densément peuplées.

Sans surprise Gien s'affirme comme la plus densément peuplée avec une moyenne de 215,6 habitants au km². Elle est suivie des communes de Poilly-lez-Gien et de St-Martin-sur-Ocre qui présentent une densité moyenne située entre 70 et 150 habitants au km².

Les communes se situant en périphérie immédiate du pôle urbain central disposent d'un niveau de densité intermédiaire. Il s'agit de Nevoy, de Saint-Gondon et de Saint-Brisson-sur-Loire dont la moyenne est située entre 35 et 70 habitants au km².

Enfin, les communes présentant les plus faibles densités se situent sur les périphéries nord et sud de l'intercommunalité. On retrouve les communes Boismorand et Coullons dont la densité moyenne est située entre 15 et 35 hab / km²).

Les 3 communes restantes - Langesse, Les Choux et Le Moulinet-sur-Solin - possèdent une densité de population inférieure à 15 habitants au km².

3.2.3 Concentration de population dans les ensembles bâtis

Cette approche de la densité par commune a pour effet de masquer certaines réalités du fait de la taille inégale des communes qui composent l'intercommunalité.

La variation dans la répartition démographique est ainsi principalement visible et ressentie à l'échelle des entités bâties (voir carte page suivante). Cette étude à l'échelle des taches urbaines permet d'observer la localisation des principaux pôles résidentiels de l'intercommunalité et leurs différentes caractéristiques de peuplement. Il s'agit donc de la densité « vécue ».

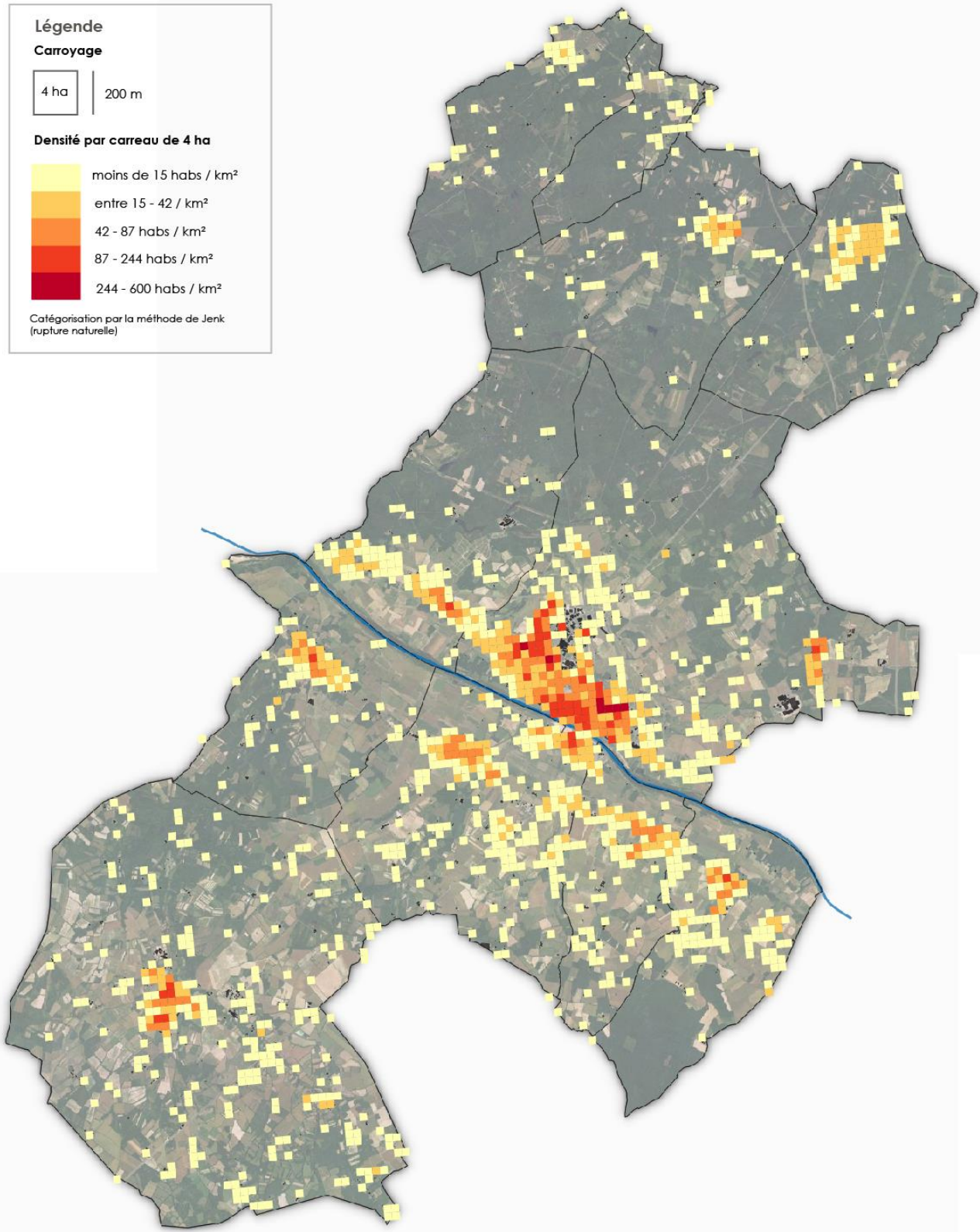
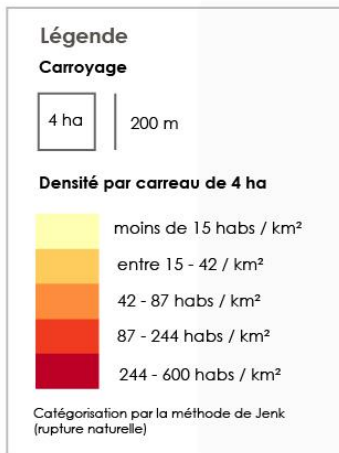
Se distinguent ainsi :

- Les tissus urbains denses qui se concentrent au cœur du territoire intercommunal le long de l'axe ligérien. Les densités maximales sont présentes sur la commune de Gien où l'on retrouve une densité de population à l'hectare bien plus marquée que dans les autres communes de la CDCG. Les pôles de concentration de population sur la commune permettent de distinguer les quartiers d'ensembles des Montoires et du Champ de la Ville ainsi que le centre historique.
- Les communes entités bâties des communes ligériennes qui viennent créer une certaine continuité habitée le long de la Loire plus marquée sur la rive nord où le tissu Gien et de Nevoy crée une conurbation à proximité grand axe routier (RD952, Route d'Orléans, Quai de Nice et Route de Briare).
- Une continuité habitée moins affirmée sur la rive sud où les bourgs se sont développés sur un même axe, protégés des montées des eaux en bordure du lit majeur de la vallée.
- Les centralités secondaires existantes en dehors de la vallée ligérienne sont peu nombreuses et présentent une plus faible densité. On distingue néanmoins les bourgs de Coullons et d'Arrabloy plus

denses que ceux de Boismorand et des Choux. Les bourgs du Moulinet-sur-Solin et Langesse présentent eux une très faible concentration de population, caractéristique des tissus organisés sur le principe du village-rue.

- Les écarts bâtis et les petits hameaux peu denses sont très présents sur le territoire et tendent à disperser une partie de la population intercommunale, parfois éloignée des centralités urbaines et rurales. Cette tendance est par ailleurs plus affirmée sur la moitié du territoire située au sud de la Loire.

Densité des espaces bâtis



3.3 Evolution démographique de la population intercommunale

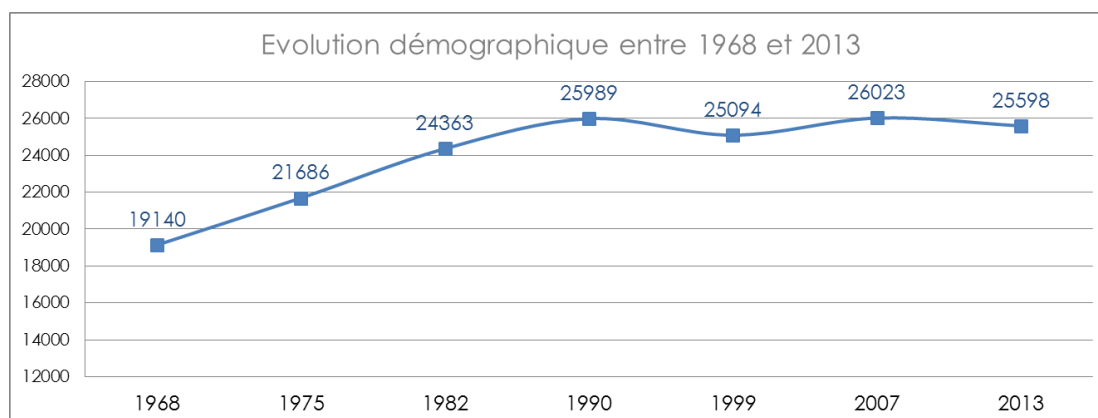
3.3.1 Les évolutions démographiques globales à l'échelle de l'intercommunalité

Comme l'indique le tableau ci-dessous, la population a connu une croissance globale depuis la fin des années 60 avec une augmentation totale de plus de 6300 habitants, soit d'environ 30 % de sa population par rapport à 1968. Cette progression va être particulièrement marquée durant les décennies 70 et 80 avant de se stabiliser à partir de 1990.

	1975	1982	1990	1999	2007	2013
Population	21686	24363	25989	25094	26023	25598
Taux de croissance annuelle moyen	+ 1.9 % /an	+ 1.8 % /an	+0.8 %/an	- 0.4 % /an	+ 0.5 % /an	- 0.3 % /an
Croissance de la population globale en %	+ 13 %	+ 12 %	+ 7 %	- 3 %	+ 4 %	- 2 %
Evolution effective de la Population	+ 2546	+ 2677	+ 1626	- 895	+ 929	- 425

Depuis, la courbe des effectifs démographiques va connaître une succession de périodes de croissances et de baisses qui entraînent une quasi-stagnation de la population intercommunale.

Après une période de légère chute durant les années 90 (- 895 habitants), l'agglomération va connaître un renouveau démographique jusqu'au milieu des années 2000 atteignant son record de population en 2007, avec 26 023 habitants, dépassant les effectifs atteints à la fin des années 80. Le dernier recensement (2013) indique néanmoins une légèreté rechute (- 425 hab).



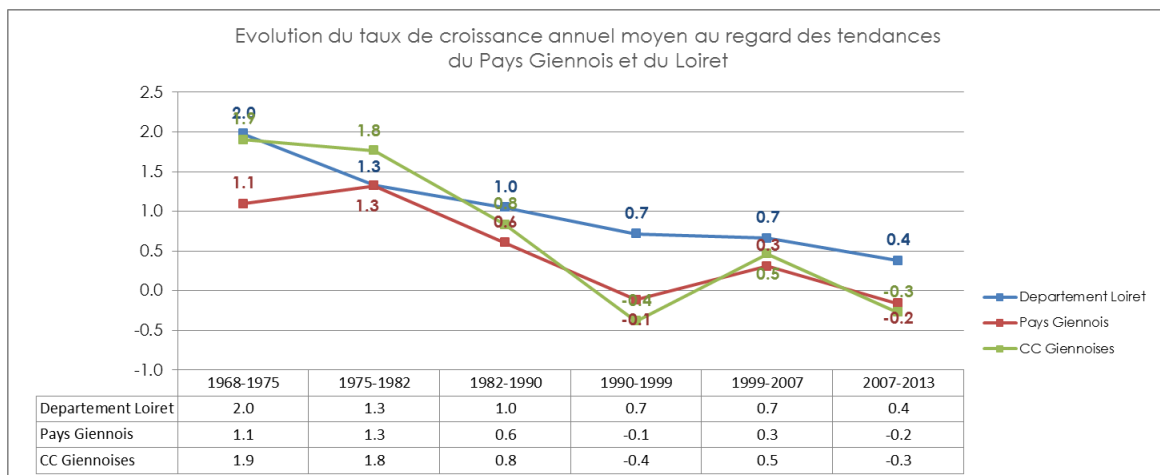
3.3.2 Un rythme de croissance désormais plus faible que la tendance départementale

En comparaison avec les évolutions connues à l'échelle du Loiret et du Pays Giennois, plusieurs constats peuvent être avancés :

- La tendance du taux de croissance démographique de l'intercommunalité s'est inscrite en cohérence avec celle du Département avec une baisse générale du rythme de croissance. De plus, depuis le début des années 1980, la CCBLP connaît des rythmes de croissance inférieurs à ceux du Loiret.
- Le territoire a néanmoins connu des rythmes nettement plus variables que ceux du département avec des fluctuations parfois plus importantes. Cela se traduit notamment par des périodes de pertes de population sur les périodes 1990-1999 et 2007-2013 alors que le reste du département continuait de voir sa population croître. Sur ces deux périodes le taux de croissance sera inférieur à celui connu par

le Pays Giennois signifiant que la croissance de la Communauté Berry Loire Puisaye fut supérieure à celle la CDCG sur ces périodes. Cela peut signifier d'une part le déménagement de certains ménages de la CDCG vers le territoire voisin et/ou, d'autre part, une plus forte attractivité du reste du Pays pour une population venue de l'extérieur.

- Concernant les évolutions récentes, les années 1999-2007 ont été marquées par une reprise de la croissance mais cette tendance ne se poursuivra pas après. En effet lors de la dernière période de recensement, l'intercommunalité connaît une croissance négative - 0,3 % / an alors que sur la même période à l'échelle du Loiret elle était de + 0,4 % / an et de - 0,2 % / an pour le Pays Giennois.



3.3.3 Des évolutions démographiques divergentes selon les communes

Les évolutions démographiques ne sont par ailleurs pas uniformes sur le territoire. Les tendances récentes (1999-2013) montrent des écarts importants d'évolution démographique selon les communes :

Libellé géographique	Population communale						
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Boismorand	219	203	466	574	590	768	881
Coullons	2060	2067	2046	2258	2274	2401	2472
Gien	12264	14621	16064	16477	15332	15442	14519
Langesse	91	76	68	88	66	76	76
Le Moulinet-sur-Solin	147	116	104	120	143	140	142
Les Choux	564	332	350	377	451	503	472
Nevoy	545	577	702	1007	1019	1115	1179
Poilly-lez-Gien	1550	1849	2104	2281	2189	2279	2377
Saint-Brisson-sur-Loire	631	622	930	1021	1001	1053	1014
Saint-Gondon	540	576	683	778	875	1031	1105
Saint-Martin-sur-Ocre	529	647	846	1008	1154	1215	1250
Total CDCG	19140	21686	24363	25989	25094	26023	25487

On observe ainsi que la ville centre de Gien a concentré principalement cette baisse avec – 708 habitants (-5 %).

Les communes du Moulinet, de Saint-Brisson et de Langesse ont connu soit une stagnation de leur population, soit une hausse peu importante à l'échelle intercommunale, même si, au regard des effectifs communaux ces évolutions ont été marquantes comme à Langesse qui a vu sa population croître de 15 % avec 9 nouveaux habitants.

L'évolution de la population s'est opérée au profit des communes périphériques, périurbaines et rurales :

Libellé géographique	Population en 1999	Population en 2013	Evolution (en nombre d'habitants)	Evolution (en %)
Gien	15332	14624	- 708	- 5 %
Coullons	2274	2483	+ 209	+ 9 %
Poilly-lez-Gien	2189	2383	+ 194	+ 9 %
Saint-Martin-sur-Ocre	1154	1244	+ 90	+ 8 %
Nevoy	1019	1178	+ 159	+ 16 %
Saint-Gondon	875	1118	+ 243	+ 28 %
Saint-Brisson-sur-Loire	1001	1008	+ 7	+ 1 %
Boismorand	590	865	+ 275	+ 47 %
Les Choux	451	478	+ 27	+ 6 %
Le Moulinet-sur-Solin	143	142	- 1	- 1 %
Langesse	66	75	+ 9	+ 14 %

A ce titre la commune de Boismorand connaît la croissance la plus fulgurante ces 15 dernières années avec 275 nouveaux habitants, représentant une croissance de près de 50 % de ses effectifs. S'ajoute à celle-ci, 4 autres communes qui ont connu une croissance importante (plus de 150 nouveaux habitants) : Saint-Gondon (+243), Coullons (+209), Poilly-lez-Gien (+194) et Nevoy (+159).

Les communes de Saint-Martin-sur-Ocre et Les Choux ont pour leur part connu une croissance plus modérée tant à l'échelle de l'intercommunalité qu'au regard de leur propres effectifs communaux.

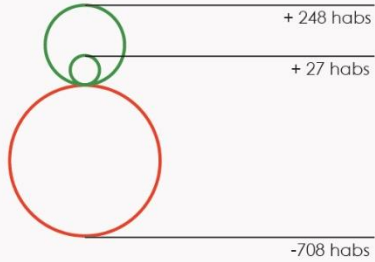
Libellé géographique	Variation de population									
	1968-1982		1982-1990		1990-1999		1999-2007		2007-2012	
Boismorand	247	+113%	108	+ 23 %	16	+ 3 %	178	+ 30	113	+ 13
Coullons	-14	-1%	212	+ 10 %	16	+ 1 %	127	+ 6	71	+ 3
Gien	3800	+ 31%	413	+ 3 %	-1145	-7 %	110	+ 1	-923	- 6
Langesse	-23	-25 %	20	+ 29 %	-22	-25 %	10	+ 15	0	0
Le Moulinet-sur-Solin	-43	-29 %	16	+ 15 %	23	+ 19 %	-3	- 2	2	+ 1
Les Choux	-214	-38 %	27	+ 8 %	74	+ 20 %	52	+ 12	-31	- 7
Nevoy	157	+ 29 %	305	+ 43 %	12	+ 1 %	96	+ 9	64	+ 5
Poilly-lez-Gien	554	+ 36 %	177	+ 8 %	-92	- 4 %	90	+ 4	98	+ 4
Saint-Brisson-sur-Loire	299	+ 47 %	91	+ 10 %	-20	- 2 %	52	+ 5	-39	- 4
Saint-Gondon	143	+ 26 %	95	+ 14 %	97	+ 12 %	156	+ 18	74	+ 7
Saint-Martin-sur-Ocre	317	+ 60 %	162	+ 19 %	146	+ 14 %	61	+ 5	35	+ 3
Total CDCG	5223	+ 27 %	1626	+ 7 %	- 895	- 3 %	929	+ 4 %	- 536	- 2%

Ces éléments permettent de constater qu'à l'échelle du territoire intercommunal la croissance passée tend à se stabiliser avec des variations de hausse et de baisse se succédant.

Cette réalité ne doit néanmoins pas masquer les mouvements internes de population. En effet, les évolutions présentées témoignent de fait que les nouveaux habitants et une partie de la population déjà implantée sur le territoire, privilégient les communes périphériques notamment attirées par un cadre de vie plus naturel et rural, n'hésitant pas ainsi à s'éloigner de leur lieu de travail, des équipements et des commerces.

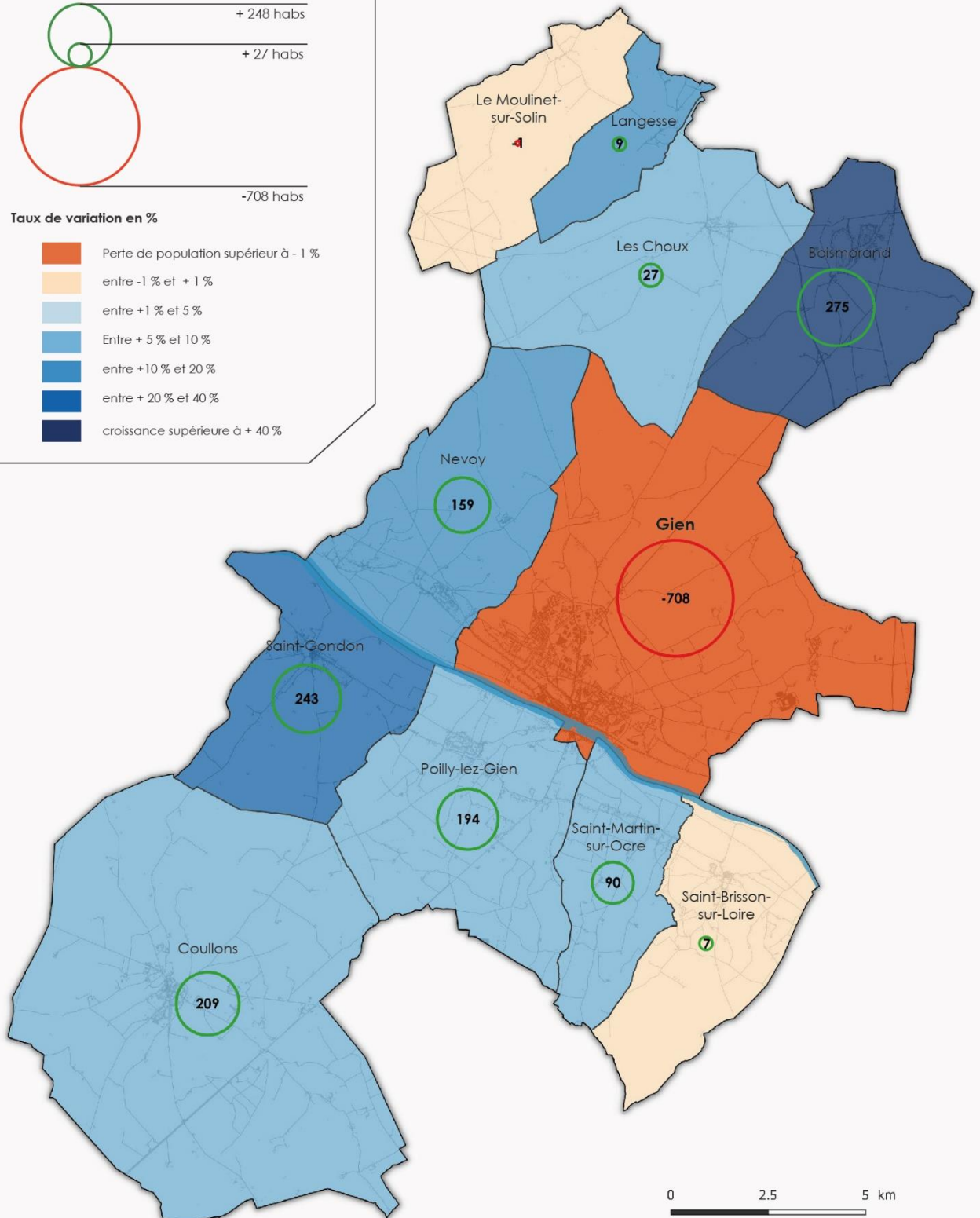
Evolution démographique entre 1999 et 2013

Evolution effective de population sur la période 1999-2013



Taux de variation en %

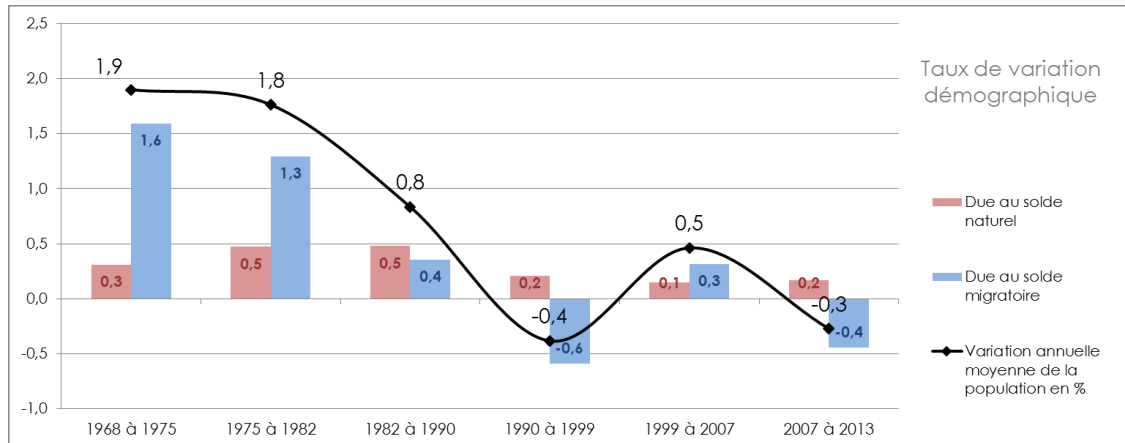
- Perte de population supérieur à - 1 %
- entre - 1 % et + 1 %
- entre +1 % et 5 %
- Entre + 5 % et 10 %
- entre +10 % et 20 %
- entre + 20 % et 40 %
- croissance supérieure à + 40 %



3.4 Facteurs de variation démographique : solde migratoire et solde naturel

Le taux de croissance annuelle moyen de la Communauté de Commune a ainsi été fluctuant au fil des dates de recensement. On observe une baisse générale de ce taux, jusqu'à devenir négatif dès le début des années 1990, malgré un sursaut de croissance dans la première moitié des années 2000.

Les deux composantes du mouvement de la population, que sont le solde naturel et le solde migratoire, ont vu leur contribution évoluer dans le temps :



3.4.1 Solde migratoire

Le solde migratoire se caractérise comme la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties sur une période donnée. Il témoigne donc de la capacité du territoire à attirer de nouveaux habitants venus d'un territoire extérieur à la CDCG. Il va se révéler être le facteur dominant des fluctuations de la population de l'intercommunalité.

Le territoire a connu une très forte attractivité pendant les années 60 et 70. Cette attractivité va connaître un affaiblissement à partir des années 80 jusqu'à devenir négatif dès les années 1990.

Le début des années 2000 va être marqué par une inversion de cette tendance avec un regain d'attractivité du territoire giennois qui ne se poursuivra pas après 2007 lorsque les départs de population deviendront de nouveau supérieurs aux entrées.

Ainsi, sur la dernière période de recensement, le solde migratoire est négatif avec un taux de l'ordre de - 0,4 % de la population par an.

Néanmoins toutes les communes ne sont pas touchées de la même manière par ce phénomène. Sur les 11 communes du territoire seules deux connaissent un solde migratoire négatif : Gien et Le Moulinet. La ville-centre est ainsi la principale touchée par la migration vers l'extérieur, d'une part vers les communes plus périphériques du territoire mais aussi des territoires voisins (notamment certaines communes de du Pays Giennois).

Au total ce sont 691 habitants qui ont quitté le territoire entre 2007 et 2013.

3.4.2 Solde Naturel

Le solde naturel s'observe par la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période donnée.

Dans le cas de la CDCG, le mouvement naturel de population a un impact plus faible et constant sur les évolutions démographiques. A la différence du solde migratoire, le solde naturel est resté positif entre 1968 et 2013, ce qui signifie que le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Le maintien de l'excédent du solde naturel permet donc d'atténuer les effets du départ de population.

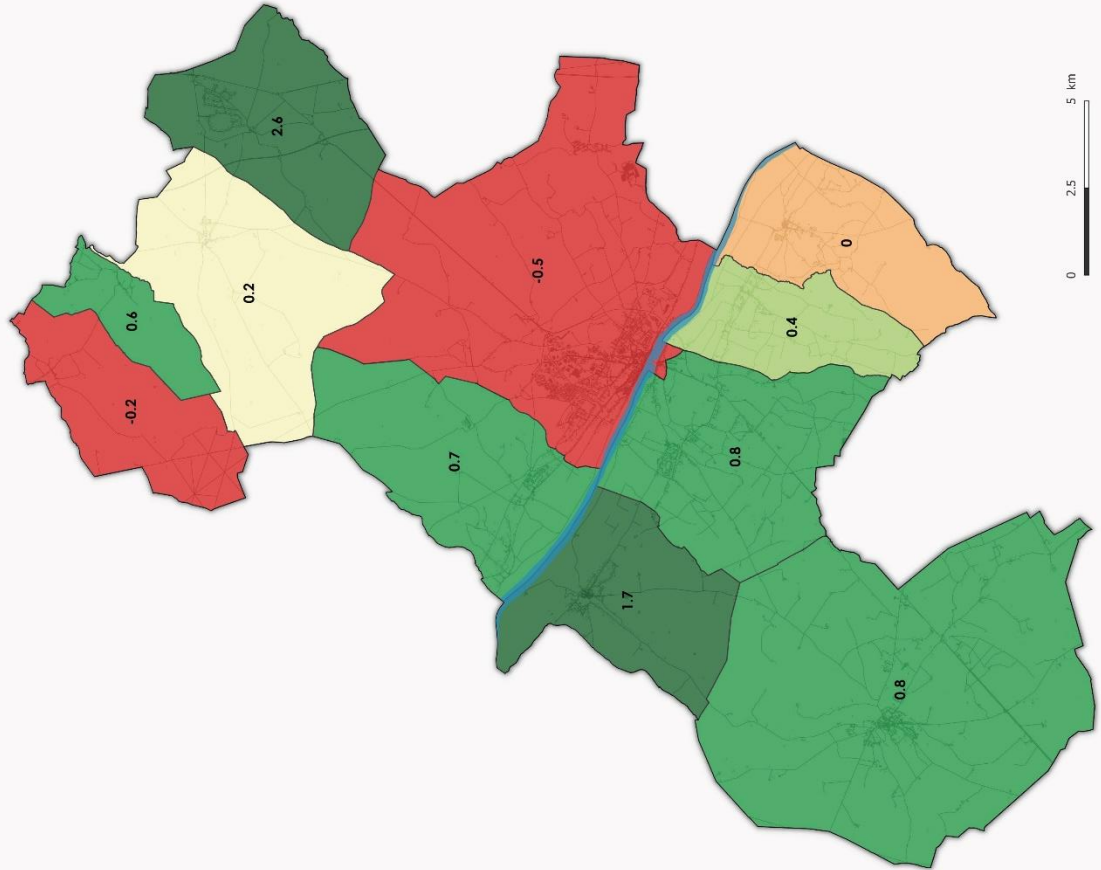
Néanmoins, l'apport du solde dans les variations annuelles moyennes est devenu plus faible après 1990. Il s'est stabilisé autour de + 0,2 % par an de croissance naturelle ce qui a correspondu sur la période 2007-2013 à l'apport de 266 habitants.

Là encore, les communes ne disposent pas d'un taux uniforme :

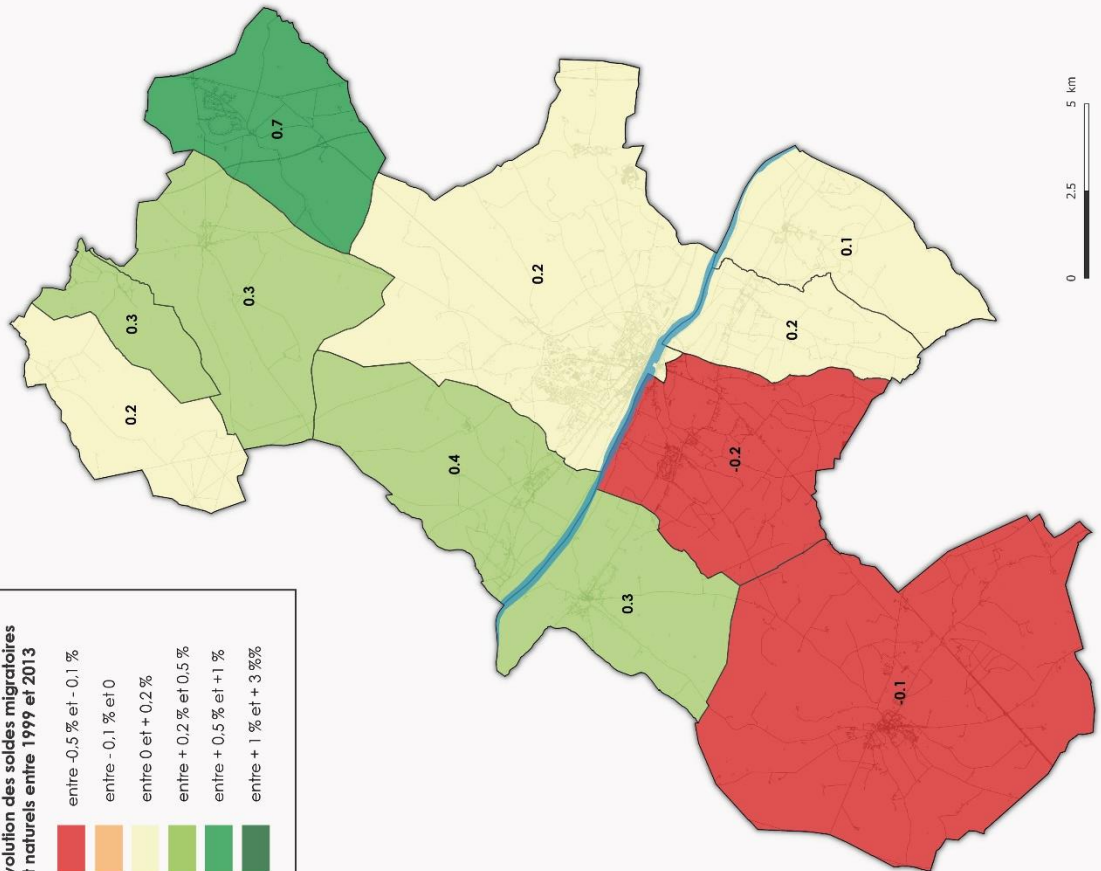
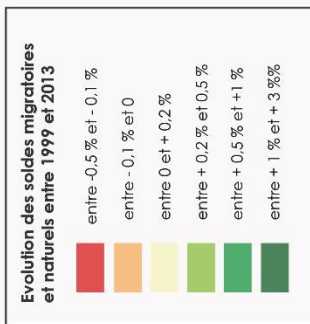
- Les communes de Coullons et de Poilly présentent un solde naturel négatif. Cette tendance est le plus souvent un indicateur de la tendance au vieillissement de la population pour les territoires concernés.
- Les communes de Gien, Saint-Martin, St-Brisson et Le Moulinet connaissent un taux de croissance naturelle relativement faible.
- Les communes de Nevoy, St-Gondon, Les Choux, Langesse connaissent un solde naturel positif, généralement comprise entre + 0,3 et + 0,4 %, à l'exception de Boismorand qui se démarque à l'échelle intercommunale avec des natalités largement supérieures aux décès (+ 0,7 %).

Ainsi sur la période 1999 à 2013, le solde naturel a été source de 558 nouveaux habitants alors que le solde migratoire a marqué le départ de 54 habitants, comprenant une perte de 691 habitants entre 2007 et 2012, compensée par l'apport de 637 habitants durant la période précédente (1999-2007).

Evolution du **Solde migratoire** entre 1999 et 2013



Evolution du **Solde naturel** entre 1999 et 2013



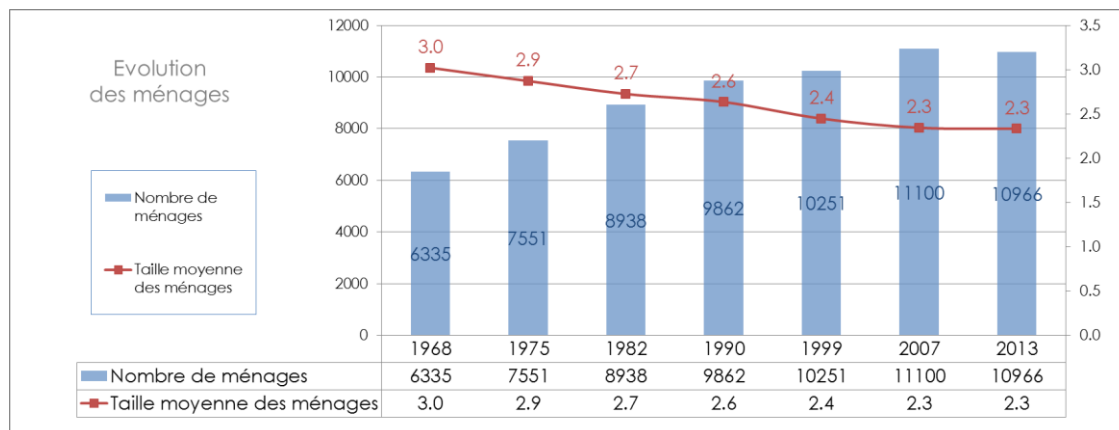
3.5 Ménages et structures familiales

3.5.1 Evolution du nombre de ménage et phénomène de desserrement

En 2013, la CDCG accueille 10 966 ménages. L'évolution du nombre de ménages sur le territoire permet de constater une croissance quasi-continue de 1968 à 2013. Les évolutions des ménages giennois sont à mettre en corrélation avec celle de la population. La baisse démographique ne peut s'expliquer que par la seule question du déménagement de ménages vers des communes en dehors de communauté de communes : entre 2007 et 2013, si le territoire a connu une baisse de 536 habitants, il a gagné 79 ménages. Ce sont donc des évolutions internes à la composition de ces ménages qui sont à avancer.

En effet, on observe à l'échelle de la Communauté des Communes Giennaises, la dynamique de desserrement de la taille des ménages connu sur l'ensemble du territoire national.

Un ménage de l'intercommunalité a ainsi perdu en moyenne 0,6 personnes en 40 ans. D'une taille moyenne de 2,9 personnes par ménages, les ménages giennois compte désormais une moyenne de 2,26 personnes. Cette taille se situe exactement au niveau de la moyenne départementale.



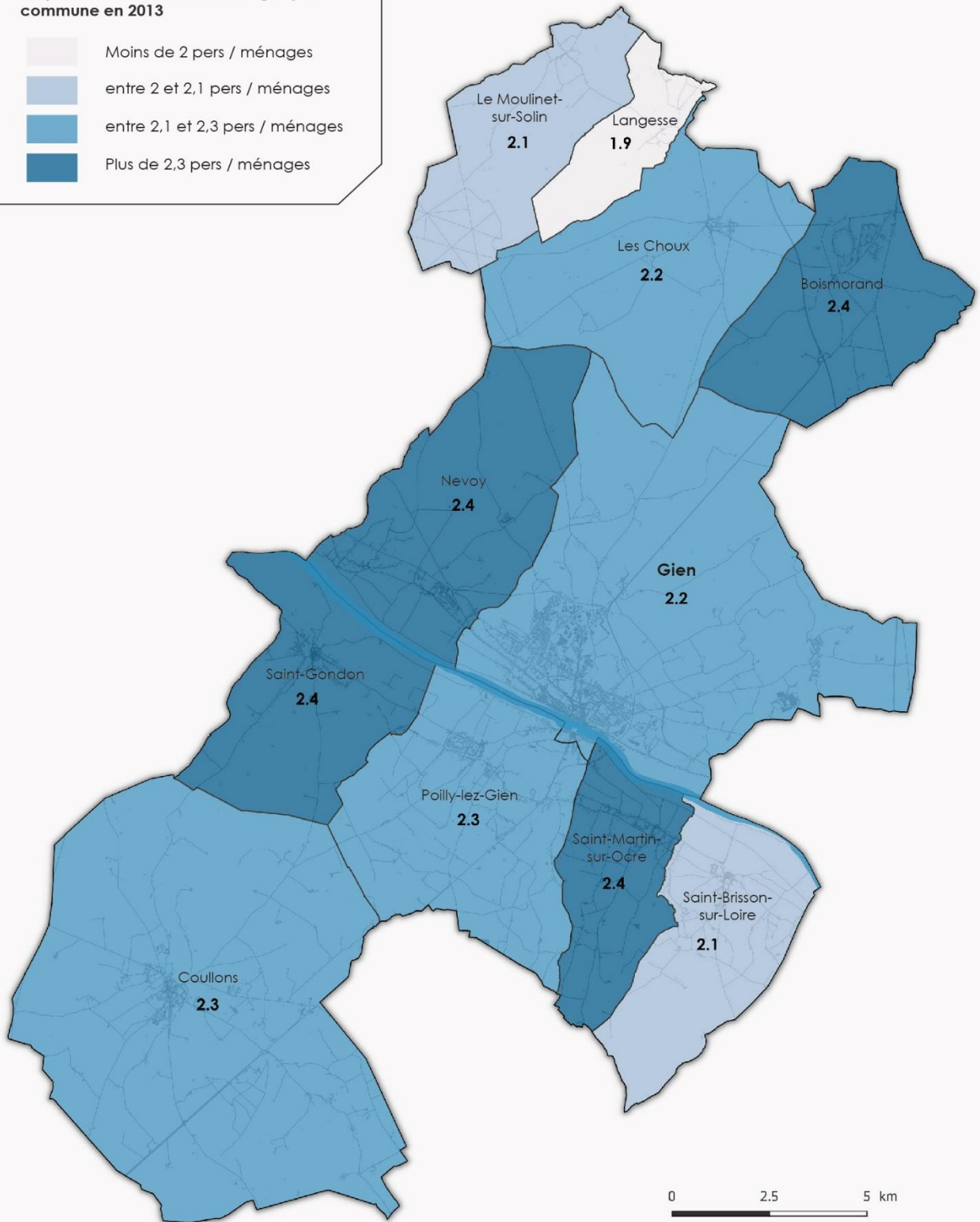
La taille moyenne des ménages est inégale selon les communes. On distingue :

- Des communes ayant plus fortement été touchées par le phénomène de desserrement. Il s'agit principalement des communes situées sur les périphéries nord-ouest et sud-est du territoire comme Langesse, Le Moulinet-sur-Solin et St-Brisson-sur-Loire qui comptent une taille moyenne inférieure ou égale à 2,1 habitants par ménage.
- Des communes centrales se situant dans la moyenne intercommunale, entre 2,2 et 2,3 personnes par ménages comme Gien, Les Choux, Poilly-lez-Gien et Coullons.
- Des communes présentant une moyenne plus importante de 2,4 habitants par ménages : Boismorand, Nevoy, Saint-Gondon et St-Martin-sur-Ocre.

Taille moyenne des ménages

Moyenne de la taille des ménages par commune en 2013

- Moins de 2 pers / ménages
- entre 2 et 2,1 pers / ménages
- entre 2,1 et 2,3 pers / ménages
- Plus de 2,3 pers / ménages



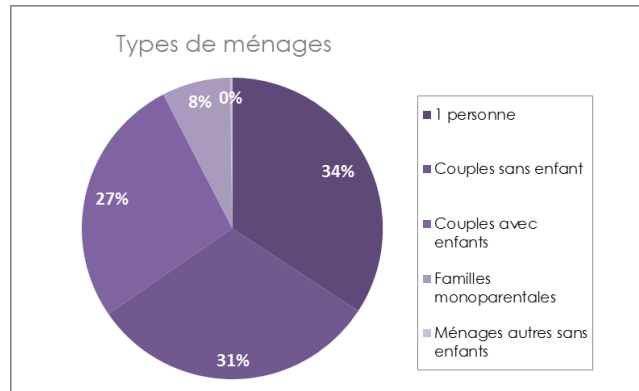
3.5.2 Types de ménages

Au sens de l'INSEE, une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Les ménages de la communauté de communes se constituent en majorité de familles avec 66 % des ménages giennois (7068 familles).

Le cas des personnes vivants seules dans leurs logements (ne constituant donc pas une famille) est une tendance très présente sur le territoire : elle concerne plus d'un ménage sur trois (34 0%). Leur représentation tend par ailleurs à augmenter (+ 0,6 % entre 2007 et 2013).

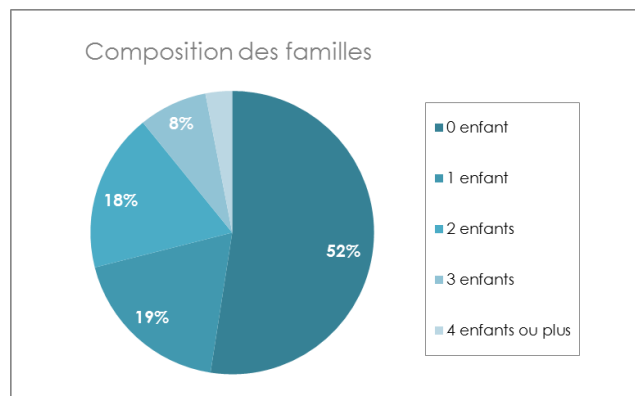


	2007	2013	% en 2013
1 personne	2694	2938	35 %
Couples sans enfant	2718	2631	31%
Couples avec enfants	2238	2048	24 %
Familles monoparentales	500	687	8 %
Ménages autres sans enfants	190	25	0 %
Nombre de ménages	8341	8484	100 %

3.5.3 Composition des familles

Pour les 7 068 familles giennaises, celles-ci se composent :

- En majorité de couple sans enfant avec 33724 ménages (34 % des ménages). Il s'agit soit de jeunes couples sans enfants ou de familles dont les enfants ont quitté le foyer familial.
- A part quasi-égale (13 % des ménages), viennent ensuite les familles possédant 1 enfant (1320 ménages) ou 2 enfants (1285 ménages).
- Les familles de 3 enfants sont au nombre de 555 sur le territoire (5 % des ménages).
- Les 216 familles de 4 enfants ou plus sont minoritaires, ne représentant seulement 2 % des ménages (soit 3 % des familles).

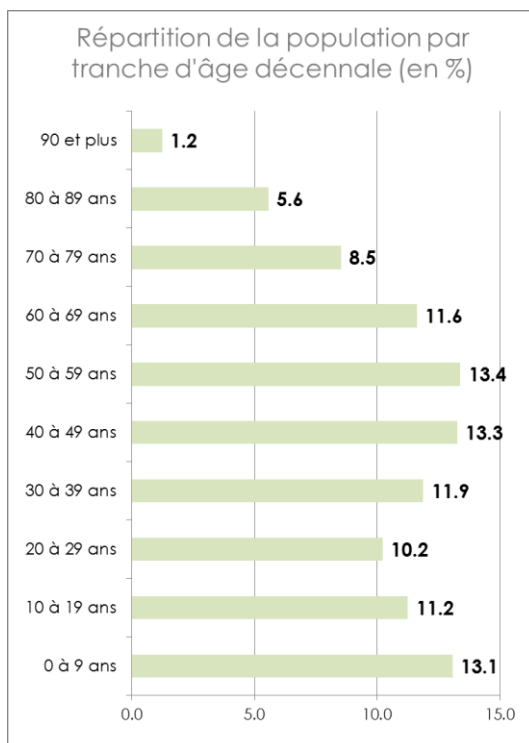


Au sein de cet ensemble, les familles monoparentales constituent 7 % des ménages (11% des familles).

Taille des familles	2007	2013	% en 2013
0 enfant	3009	2860	33.7
1 enfant	1050	1207	14.2
2 enfants	972	883	10.4
3 enfants	337	335	3.9
4 enfants ou plus	99	111	1.3

3.6 Structure de la population par tranche d'âge/ indice de jeunesse.

3.6.1 Une tendance au vieillissement de population



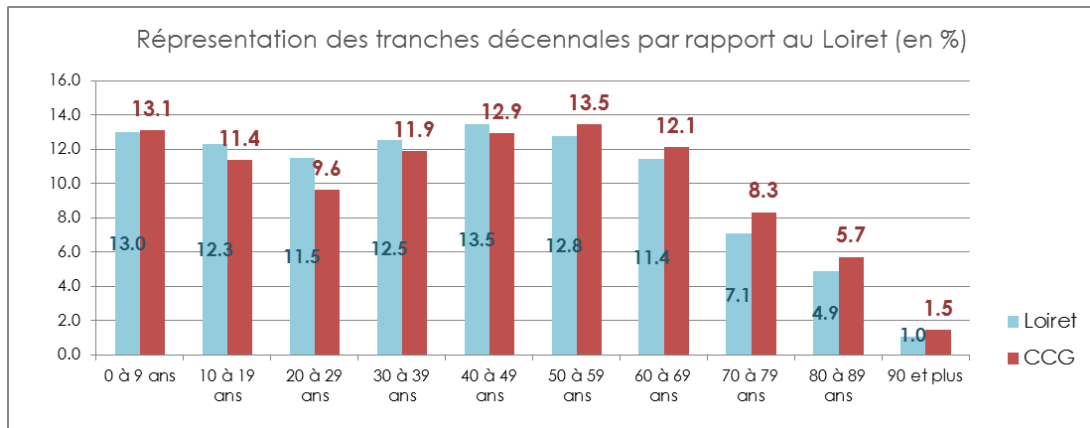
La population de la Communauté des Communes Giennesoises est plus âgée que la moyenne départementale du Loiret :

- La population dont l'âge est inférieur à 30 ans représente 34 % de la population contre 37 % à l'échelle du département ;
- Celle des 30-60 ans est de 38 % contre 39 % sur l'ensemble du Loiret ;
- Et enfin celle des 60 ans et plus est de 28 % contre 24 % sur le département.

A l'observation de la pyramide des âges (classée par tranche d'âge décennale), on observe que la tranche des 40-59 ans est désormais la plus représentative suivi de peu par celle des 40-50 ans et de 0-10 ans.

La structure des âges de la population intercommunale laisse transparaître un creux au niveau de la tranche d'âge des 10-40 ans. Cette tranche de la population correspond à la fois aux jeunes en cours de cursus scolaire ou en cursus universitaire et aux jeunes travailleurs.

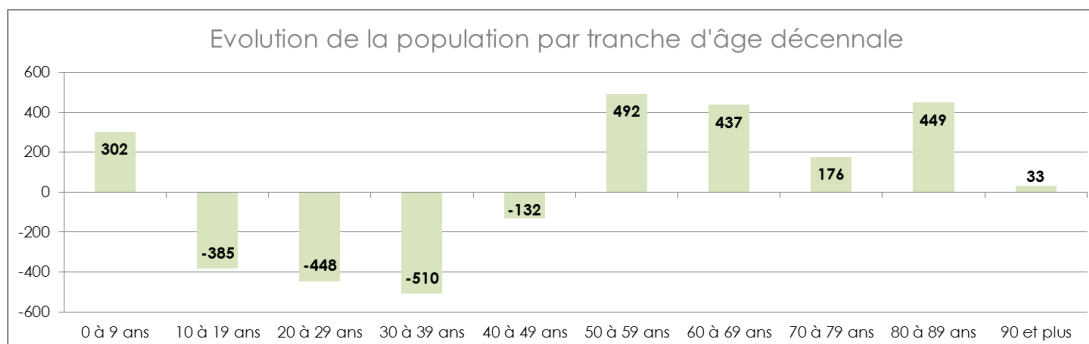
La tranche de 15-29 ans, qui comprend les futurs parents, est faiblement (17,4 %) représentée, ce qui devrait entraîner une baisse des natalités et poursuivre le phénomène de vieillissement de la population.



Au regard de la moyenne départementale, la CDCG présente une sous-représentation des moins de 50 ans, et tout particulièrement des 20-30 ans, en parallèle d'une surreprésentation des plus de 50 ans, très marquée notamment sur les 60-90 ans.

L'analyse de l'évolution des tranches d'âges entre 1999 et 2013 permet de constater que ce constat relève d'une dynamique en cours. La population Giennoise a connu un fort vieillissement qui tendra vraisemblablement à se poursuivre dans les années à venir avec :

- Une baisse des moins de 20 ans couvrant une chute importante de 10-20 ans et une augmentation des 0-10 ans révélateur des natalités et de l'arrivée de famille avec jeune enfants sur le territoire.
- Une baisse importante des 20-50 ans (majeure partie de la classe active de ma population) et plus spécialement des 30-40 ans (- 510 personnes) et des 20-30 ans (-448 personnes).
- Une forte augmentation des plus de 50 ans et tout particulièrement de 50-60 ans, classe qui a connu la plus forte croissance (+ 492 personnes) suivie des 80-90 ans et des 60-70 ans qui ont connues une croissance supérieure à 400 personnes.



	1999	2007	2013	% en 2013
0 à 9 ans	3 025	3 304	3 354	11.8 %
10 à 19 ans	3 246	3 132	2 902	12.7 %
20 à 29 ans	3 050	2 723	2 464	11.9 %
30 à 39 ans	3 533	3 392	3 040	13.8 %
40 à 49 ans	3 506	3 627	3 304	13.7 %
50 à 59 ans	2 914	3 493	3 442	11.4 %
60 à 69 ans	2 520	2 579	3 099	9.9 %
70 à 79 ans	1 992	2 231	2 128	7.8 %
80 à 89 ans	967	1 260	1 460	3.8 %
90 et plus	283	317	373	1.1 %

Globalement, il peut être observé que ce sont les communes rurales et périphériques qui sont les plus confrontées à la forte représentation des classes les plus âgées et notamment des plus de 60 ans avec plus de 30 % de leur population : à Coullons, Poilly-lez-Gien et Les Choux .

La majorité des communes comprend un taux situé entre 25 et 30 % de plus de 60 ans.

Les taux les plus faibles concernent les communes de Le Moulinet-sur-Solin et Langesse avec un minimum atteint à Nevoy avec seulement 18 %.

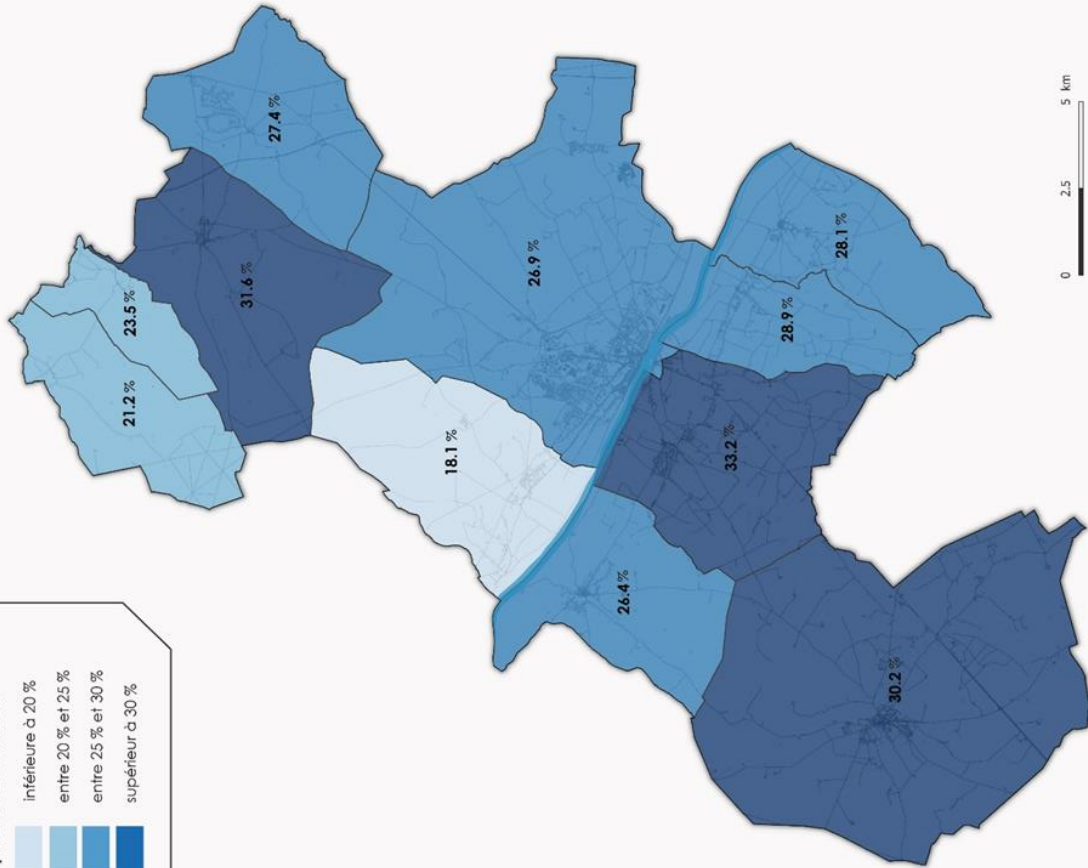
Les communes abritant le plus de jeunes de moins de 20 ans sont Saint-Gondon, Boimorand, Gien (entre 25 et 28 %) suivies de Nevoy et Coullons (entre 22 et 25 %). En matière de répartition des jeunes sur le territoire les écarts sont moins marqués que pour les plus de 60 ans. La majorité des communes présente un taux entre 20 et 25 %. La commune de Le Moulinet se démarque en accueillant que 18 % de moins de 20 ans alors que Boismorand, Saint-Gondon et Gien ont plus d'1/4 de leur population dans les tranches jeunes.

Commune	Moins de 20 ans	20-60 ans	Plus de 60 ans	Total
BOISMORAND	228	389	234	852
	27 %	46 %	27 %	100 %
CHOUX	105	219	150	474
	22%	46 %	32 %	100 %
COULLONS	596	1132	748	2476
	24 %	46 %	30 %	100 %
GIEN	3734	6952	3942	14629
	26 %	48 %	27 %	100 %
LANGESSE	12	40	16	68
	18 %	59 %	24 %	100 %
MOULINET-SUR-SOLIN	20	84	28	132
	15 %	64 %	21 %	100 %
NEVOY	284	675	212	1171
	24 %	58 %	18 %	100 %
POILLY-LEZ-GIEN	492	1089	785	2365
	21 %	46 %	33 %	100 %
SAINT-BRISSON-SUR-LOIRE	207	531	288	1027
	20 %	52 %	28 %	100 %
SAINT-GONDON	314	515	298	1127
	28 %	46 %	26 %	100 %
SAINT-MARTIN-SUR-OCRE	263	621	359	1243
	21 %	50 %	29 %	100 %

Représentation des plus de 60 ans dans la population des communes

Part des + de 60 ans dans la population communale

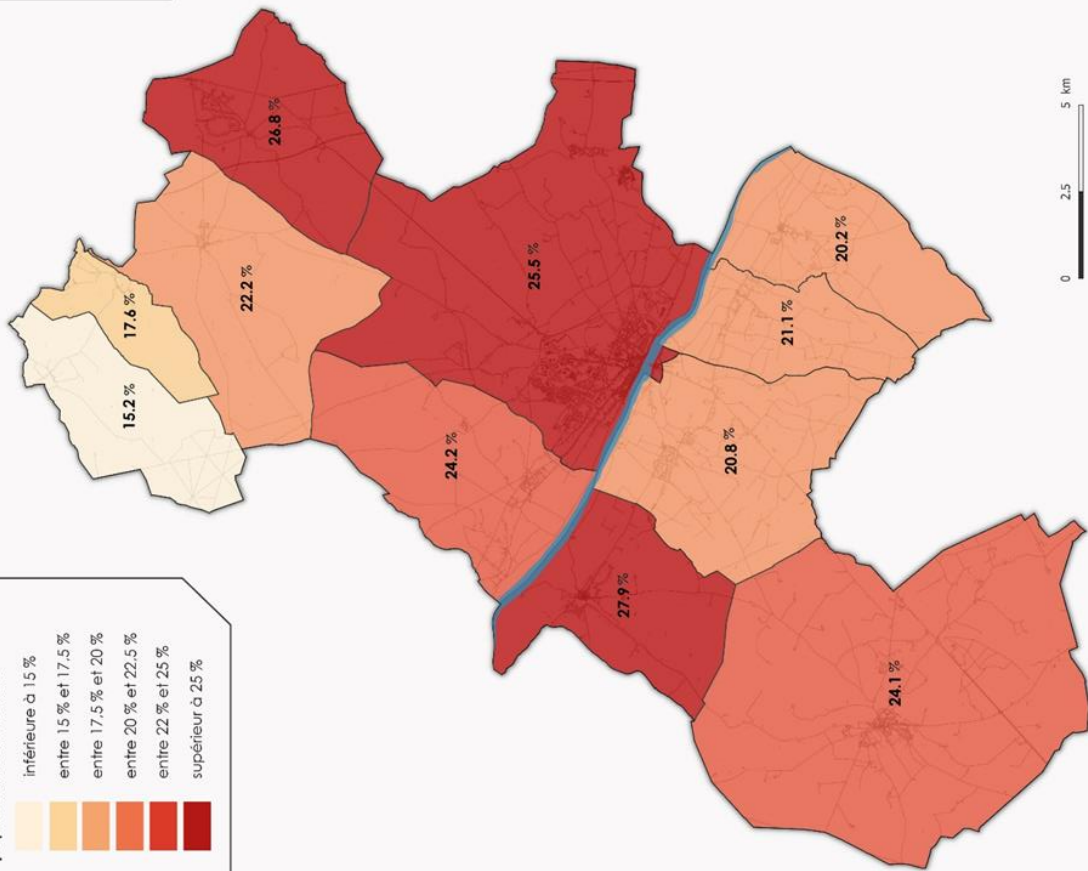
- inférieure à 20 %
- entre 20 % et 25 %
- entre 25 % et 30 %
- supérieure à 30 %



Représentation des moins de 20 ans dans la population des communes

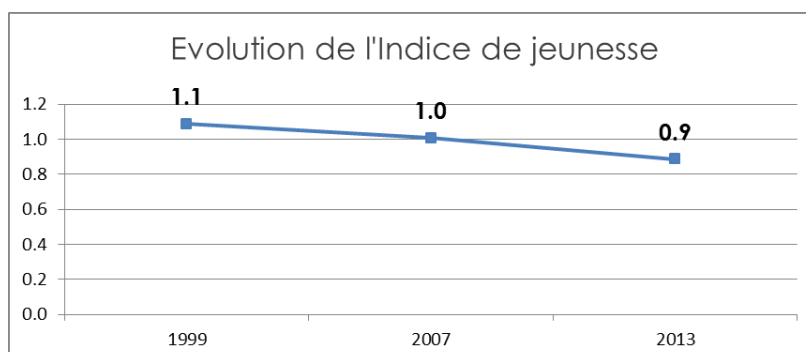
Part des - de 20 ans dans la population communale

- inférieure à 15 %
- entre 15 % et 17,5 %
- entre 17,5 % et 20 %
- entre 20 % et 22,5 %
- entre 22 % et 25 %
- supérieure à 25 %



3.6.2 Indice de jeunesse

Déoulant des éléments avancés précédemment, l'indice de jeunesse permet de synthétiser le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus sur le territoire intercommunal.



La tendance au vieillissement de la population est visible dans l'évolution de l'indice de jeunesse. D'un ratio de 1,1 en 1999 la tendance a connu une baisse. Le point d'équilibre entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans est atteint en 2007 et deviendra négatif dans la seconde moitié des années 2000. En 2013, il est de 0,9 c'est-à-dire que les plus de 60 sont désormais majoritaires.

Cet indice inférieur à 1 signifie que la structure démographique endogène de l'intercommunalité n'est plus en mesure d'assurer son renouvellement naturel.

La grande majorité des communes de la CDCG présente un indice de jeunesse inférieur à 1 : huit communes ont un indice supérieur à 1 pour seulement trois communes dépassant le point d'équilibre des habitants de moins de 20 ans (< 1).

Les communes rurales sont les plus touchées par cette surreprésentation des plus de 60 ans notamment sur les périphéries du territoire. Les indices les plus faibles sont atteints à Poilly-lez-Gien (0,6), Saint martin, Saint-Brisson, Les Choux, Le Moulinet (0,7).





Les communes de Langesse, Coullons et Gien ont un indice de jeunesse légèrement inférieur à 1 (entre 0,8 et 0,9).

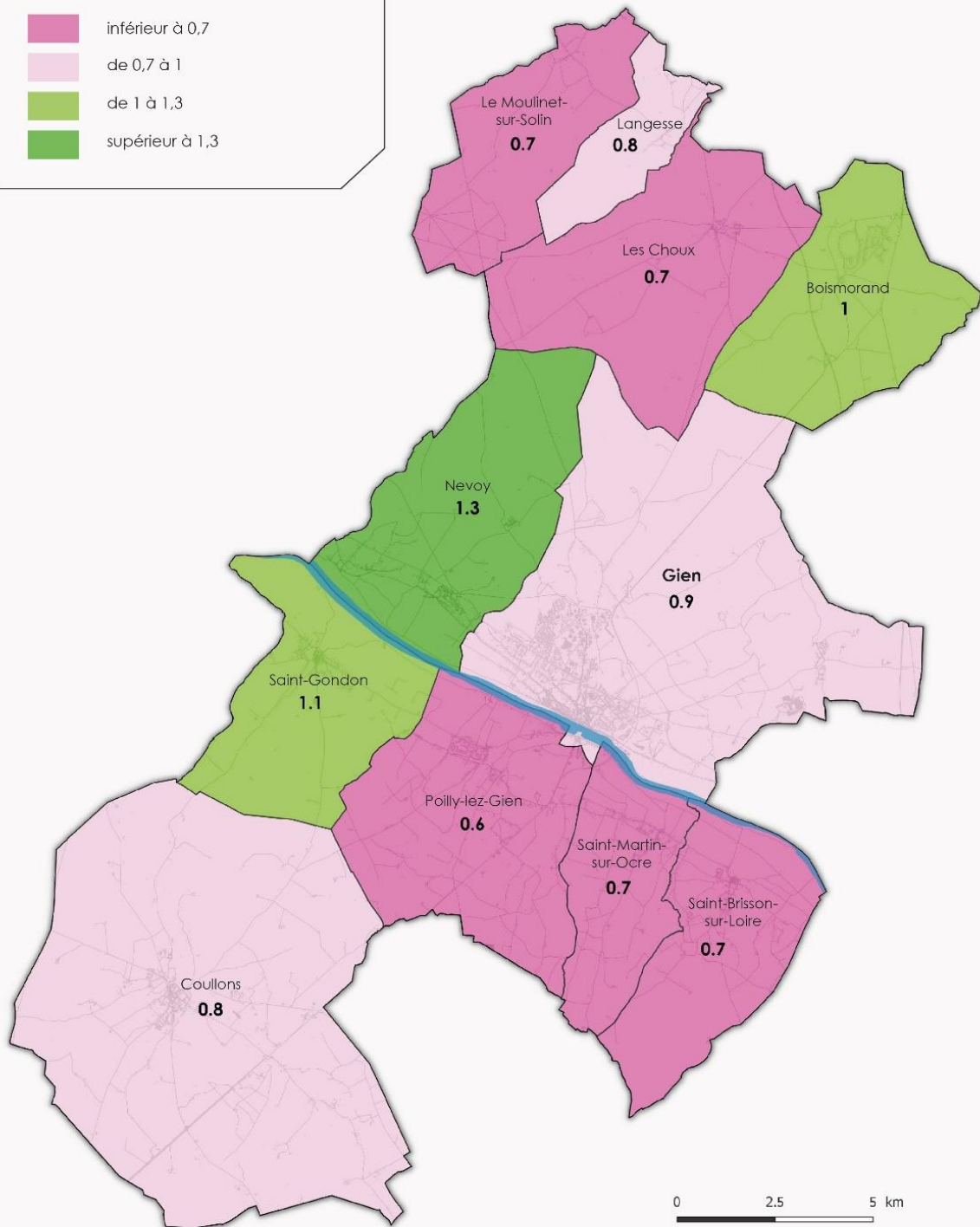
Seules Boimorand, Saint-Gondon et Nevoy présentent une surreprésentation très marquée des moins de 20 ans au regard des + de 60 ans.

Cet élément permet de constater que la structure plutôt âgée de la population Giennoise se rapproche davantage de celle des départements voisins que de son département. En effet, alors que le Loiret possède en effet un indice de jeunesse de 1,2 ceux du Cher, de la Nièvre et de l'Yonne sont tous inférieurs à 1.

Indice de jeunesse par commune

Indice de Jeunesse par commune

-  inférieur à 0,7
-  de 0,7 à 1
-  de 1 à 1,3
-  supérieur à 1,3

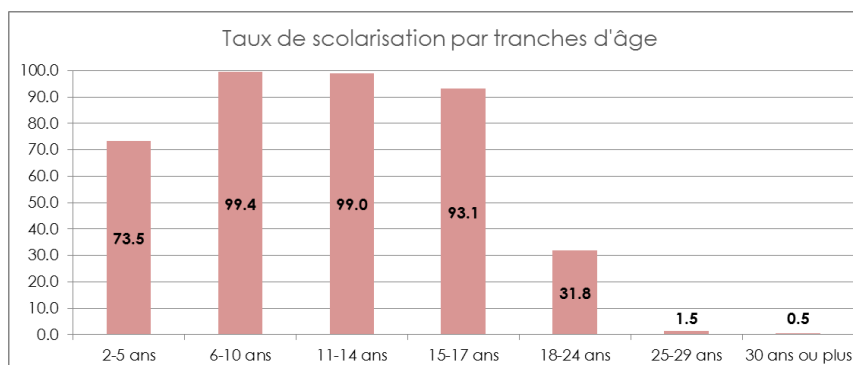
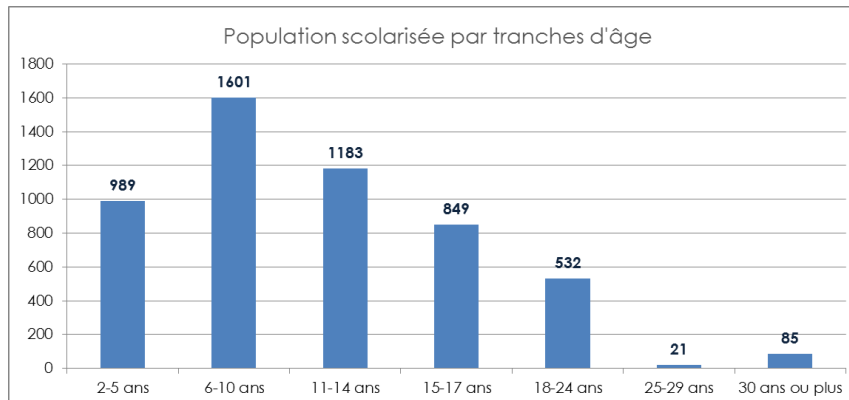


3.7 Catégorie socioprofessionnelle et niveau de formation

3.7.1 Scolarisation et niveau de formation de la population intercommunale

En 2013, 5 260 habitants étaient en cours de formation, soit 20,5 % de la population. La répartition par tranche d'âge des personnes en cours de formation permet d'appréhender le niveau de scolarité :

- 2 à 5 ans : Cette tranche correspond à la scolarisation en école maternelle et représente 18,8 % des personnes scolarisées. 73,5 % des enfants entre 2 et 5 ans de la CC sont scolarisés.
- 6 à 10 ans : Cette tranche correspond à la scolarisation en école primaire et représente la tranche d'âge la plus scolarisée avec 30,4 % des scolarisés intercommunaux. 99,4 % des enfants entre 6 et 10 ans sont scolarisés.
- 11 à 14 ans : Cette tranche d'âge correspond à la scolarité en collège et représente 22,5 % des scolarisés pour un taux de scolarité important de cette tranche d'âge à 99 %.
- 15-17 ans : Cette tranche correspond à la fin de l'enseignement secondaire soit les formations en lycée et CAP. Elle concerne 16,1 %
- 18-24 ans : Cette tranche renvoie à l'enseignement supérieur (BTS et formations universitaires) qui ne représente que 0,4 % des personnes scolarisées et 1,5 % de la tranche d'âge. Cette faible représentation s'explique principalement par la faible offre en formation sur le territoire et la proximité avec le pôle universitaire orléanais.
- 25 ans et plus : Les personnes de plus de 25 ans représentent 2 % des scolarisés du territoire. Il s'agit par ailleurs majoritairement de personnes en cours de reconversion professionnelle ou de reprise scolaire.



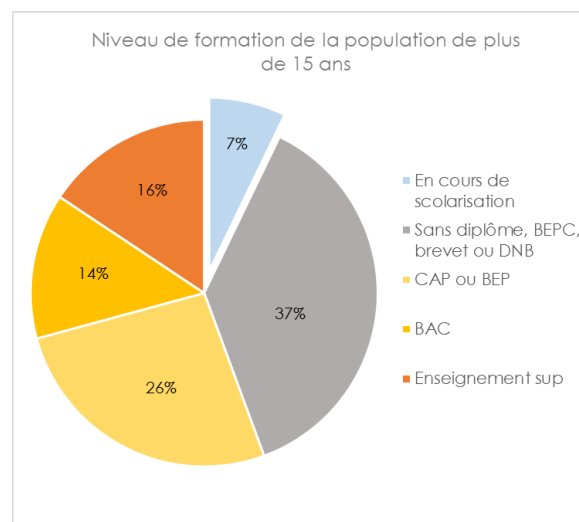
3.7.2 Niveau de formation des habitants de plus de 15 ans

La population de plus de 15 ans, c'est-à-dire la population en âge ou en voie d'entrer dans la vie active, représente 81,1 % de la population totale.

On observe globalement un faible niveau de formation à l'échelle de la communauté de commune :

- 37 % des habitants ne possèdent pas de diplôme. Ce taux est bien supérieur à la moyenne nationale de 29 %.
- Les diplômés d'un CAP ou d'un BEP sont plus représentés à l'échelle de Gien avec 26 % contre 21 % à l'échelle nationale.
- La représentation des diplômés du Bac est au niveau de la moyenne nationale avec 14 %.
- Enfin, les diplômés de l'enseignement supérieur sont proportionnellement moins bien représentés avec seulement 16 % des plus de 15 ans contre 24 à l'échelle nationale.

Ce niveau de formation plus faible s'explique par le caractère à la fois industriel et rural du territoire.



3.7.3 Catégories socio-professionnelles (CSP)

Concernant les catégories socio-professionnelles, on observe qu'une majorité de la population entre 25 et 54 ans appartient à la CSP des ouvriers (34,2 %). Il s'agit également de la classe la plus touchée par le chômage puisque 19,4 % des effectifs en en situation de chômage.

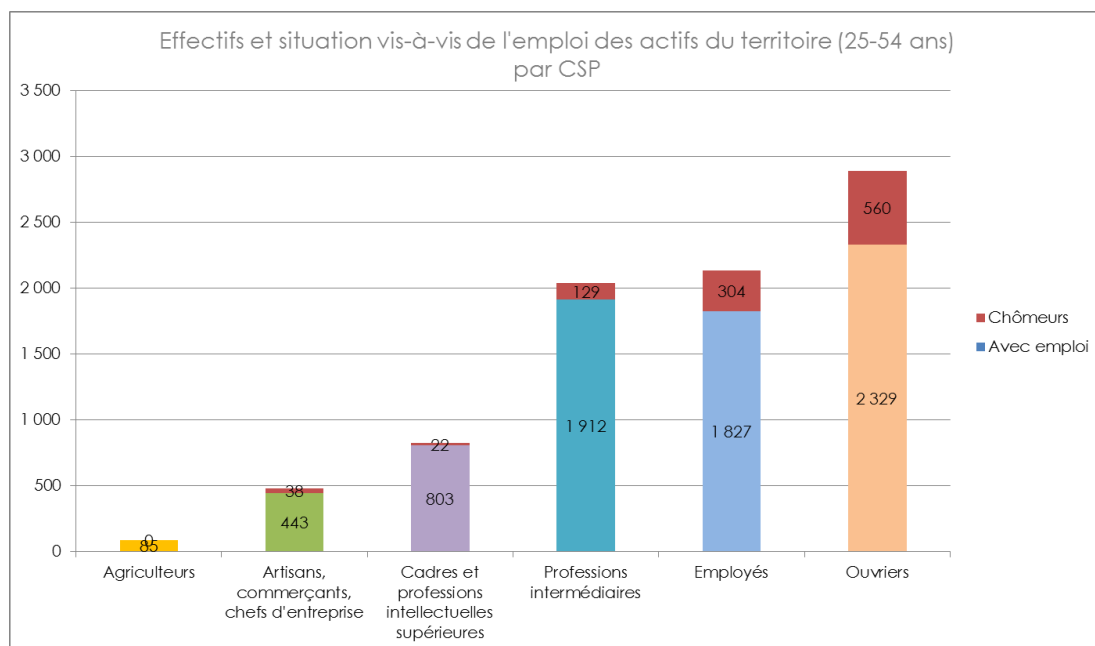
Les employés représentent 25,2 % des actifs entre 25-55 ans. Cette classe est également très impactée par le chômage, à hauteur de 14,3 %.

Les cadres et les professions intellectuelles supérieures représentent pour leur part 9,8 % des actifs pour un taux de chômage très faible de 2,7 %. Cette catégorie d'actifs est ainsi la moins confrontée au chômage tant en proportion qu'en effectifs (22 chômeurs).

Ensuite, les artisans, les commerçants et chefs d'entreprise sont plus faiblement représentés : seulement 5,7 % des actifs de l'échantillon avec 8,5 % au chômage.

Le territoire comporte également 85 exploitants agricoles (1 % des actifs entre 25 et 54 ans).

Catégories Socio-Professionnelles (CSP)	avec emploi	au chômage	% au chômage	Total de la CSP	% de la CSP
Agriculteurs	85	0	0 %	85	1 %
Artisans / commerçants / chefs d'entreprises	443	38	7.9 %	481	5.7 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	803	22	2.7 %	825	9.8 %
Professions intermédiaires	1912	129	6.3 %	2041	24.1 %
Employés	1827	304	14.3 %	2131	25.2 %
Ouvriers	2329	560	19.4 %	2889	34.2 %
Total	7399	1053	12.5 %	8452	100 %

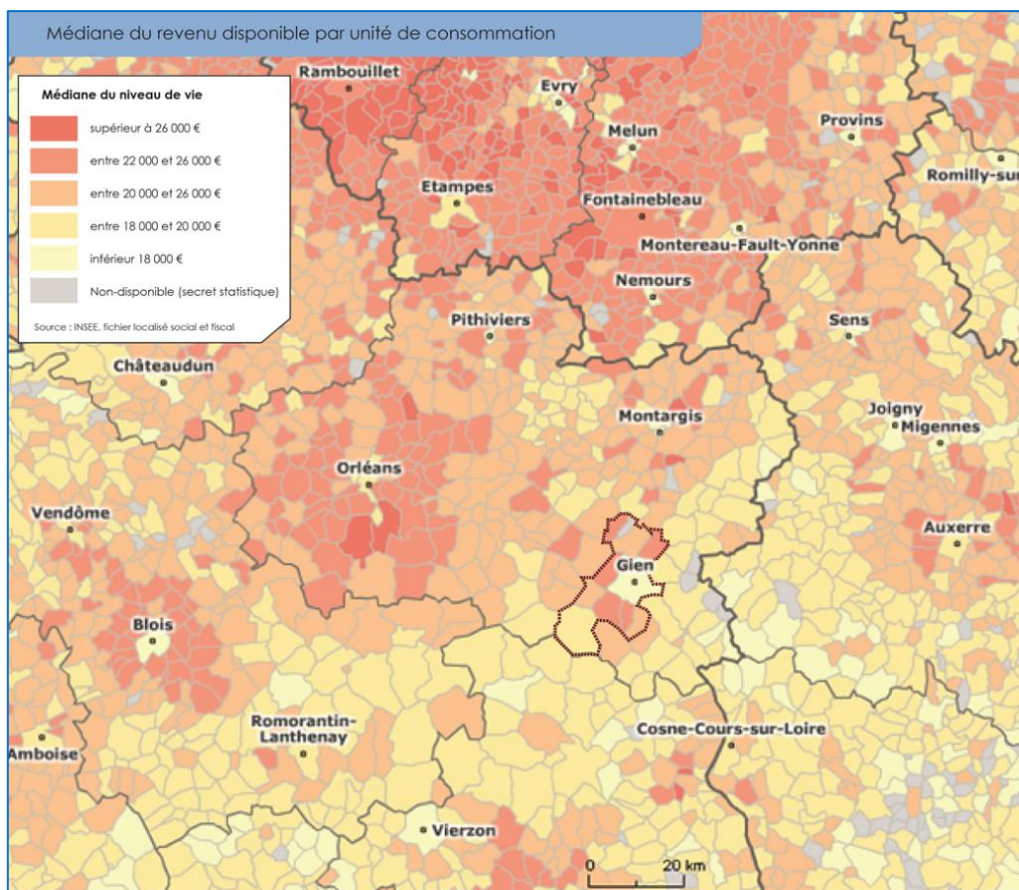


3.7.4 Revenus des ménages

En lien direct avec le niveau de formation et les catégories socio-professionnelles, il peut être observé que les revenus médians (la médiane du niveau de vie) des Unité de Consommation de la CDCG sont globalement plus faibles que la moyenne du Loiret.

Les revenus (médiane du niveau de vie dit NVM) sont globalement plus faibles que ceux du reste du Loiret : **19370 €** localement (contre 20677 € pour le département).

L'unité de consommation est obtenue par l'intermédiaire d'un système de pondération qui attribue un coefficient à chaque membre du ménage. Il vise à permettre la comparaison des niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.



La majorité des communes présente un NVM plus élevé que la moyenne du Loiret, bien qu'il existe des disparités entre les communes entre :

- Les communes de Nevoy, Le Moulinet, Poilly et Saint-Martin possèdent un revenu supérieur à 22000 €.
- Saint-Gondon, Saint-Brisson et Les Choux, un revenu supérieur à 20 000 €
- Coullons présente un niveau de vie situé à la moyenne départementale.

Seule la commune de Gien possède un NVM plus faible (17626 €). La commune centre se démarque par un plus grand nombre de ménages, du fait de sa jeune population, plus modestes.

Éléments de synthèse :

« Démographie, population et ménages »

En termes de **répartition de la démographie intercommunale**, la Communauté des Communes Giennesoises montre un caractère plus urbain que les territoires voisins de l'Est du Loiret avec :

- La ville centre de Gien qui concentre 57 % de la population intercommunale.
- Deux communes péri-urbaines importantes de plus de 2000 habitants (Coullons et Poilly-lez-Gien) représentant 19 % de la population.
- Une majorité de communes rurales moins importantes (entre 2000 et 800 habitants) abritant 21 % de la population intercommunale.
- Trois communes périphériques très rurales de moins de 500 habitants (Les Choux, Le Moulinet-sur-Solin et Langesse) accueillant 2,7 % de la population de la CDCG.

En termes d'**évolution de la démographie intercommunale**, la Communauté des Communes Giennesoises est confrontée à une certaine stagnation de sa population avec une évolution annuelle moyenne de - 0,3 % / an (entre 2008 et 2013) induite par :

- Une perte de population concentrée sur la commune de Gien et partiellement compensée par la croissance de communes limitrophes comme Boismorand, Saint-Gondon, Coullons, Poilly-lez-Gien ou Nevoy.
- Un solde migratoire négatif depuis la deuxième moitié des années 2000 (- 0,4 %/an entre 2007 et 2013).
- Un solde migratoire demeurant positif mais ne permettant pas de compenser le départ de population (+ 0,2 % / an).
- Des tendances récentes (depuis 2013) encourageante avec un regain d'attractivité du territoire pour une population venue de l'extérieur.

En matière de **caractéristique de la population et des ménages**, on peut retenir :

- Une surreprésentation des tranches d'âge de plus de 50 ans au regard de la moyenne départementale.
- La population jeune et intermédiaire (entre 10 et 50 ans) voyant ses effectifs chuter.
- Une tendance au vieillissement de population se traduisant par une baisse de l'indice de jeunesse (entre 1999 et 2013, il est passé de 1,1 à 0,9).
- La poursuite du desserrement de la taille moyenne des ménages avec une TM désormais de 2,3 personnes / ménage.
- Un niveau de vie globalement inférieur à la moyenne du Loiret et une concentration des ménages les moins aisés sur la commune de Gien.
- Un niveau de qualification globalement en dessous des tendances du Loiret.

Enjeux

En matière de croissance démographique :

- La reconquête de l'attractivité démographique.
- Le respect de la hiérarchie du rôle résidentiel à jouer des communes au regard de leur place dans l'armature territoriale (SCoT) afin de privilégier une adéquation lieu de vie /pôle d'emplois et de services.
- La réaffirmation de la place de la commune centre de Gien dans l'accueil de population en identifiant les causes du solde migratoire négatif (inadéquation entre offre et demande, dégradation de l'habitat ancien, réhabilitations coûteuses, etc.).

En matière d'adaptation aux changements démographiques et aux évolutions des ménages :

- La compensation de
- L'anticipation du vieillissement de la population et ses implications en terme économique (remplacement des départs à la retraite), résidentiel (besoin en logement plus petits, en logements adaptés) et de services (assistance à la personne, hébergements spécialisé, santé, etc.).
- L'adaptation de l'offre résidentielle aux besoins des ménages en termes de typologie, de taille et de coûts et notamment la demande à destination de logements plus petits.
- L'accueil de jeunes ménages notamment afin de soutenir les services publics (scolaire notamment).
- L'accueil d'une population dont la formation et/ou la qualification répond aux attentes nouvelles exprimées par des entreprises du territoire.
- L'amélioration de la mixité sociale sur le territoire et notamment au sein de la commune de Gien.

4. Le logement

4.1 Evolution du parc de logements et dynamique constructive

4.1.1 Evolution

En 2013, le parc de logements de la Communauté des Communes Giennesoises comptait 13 224 unités, soit une augmentation globale de 9,8% par rapport à 1999. Ce parc se répartit en majorité sur les communes de Gien (57%) et Coullons (10,1%).

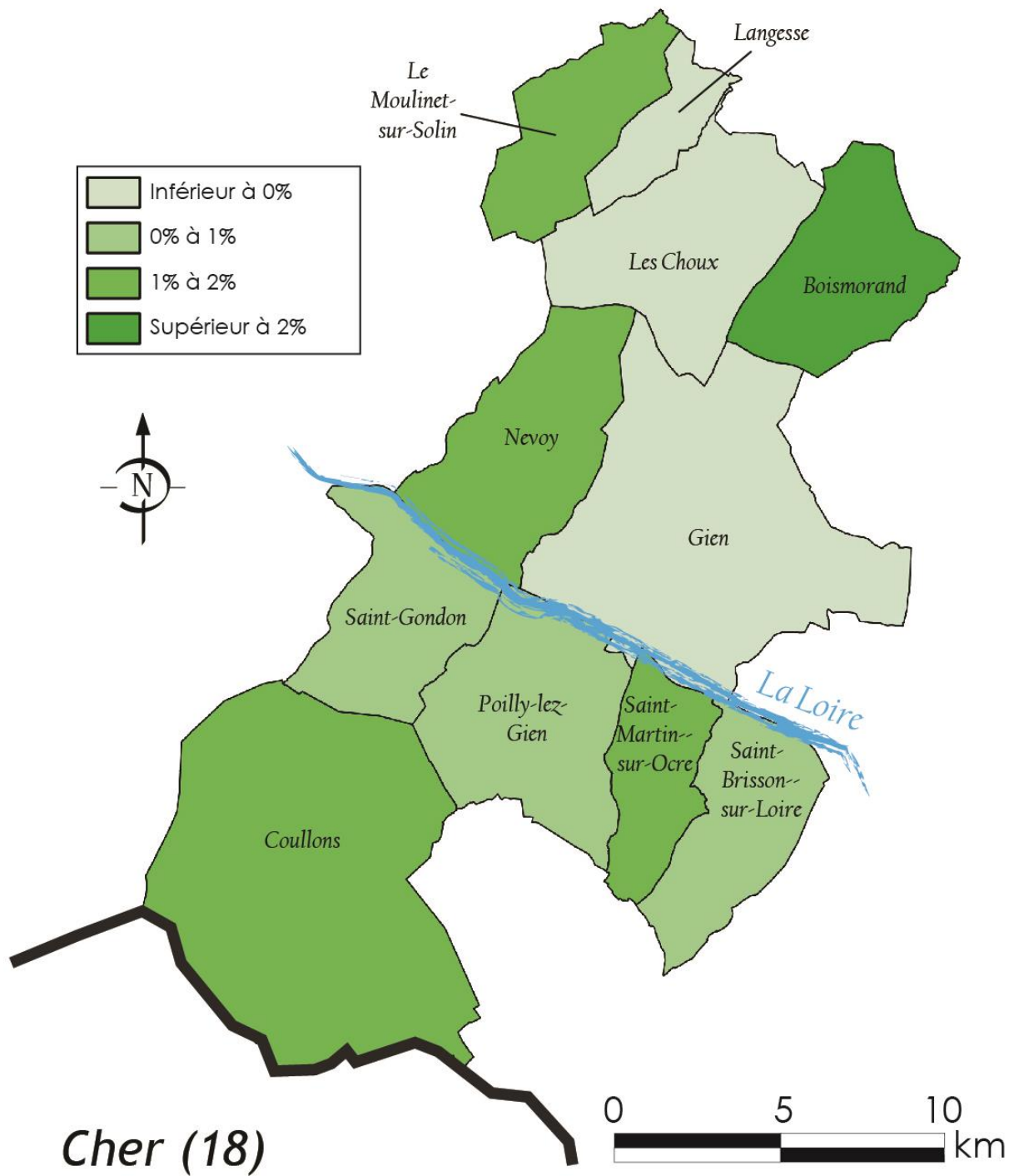
Tableau 1 : Nombre de logements en 2013

Commune	Nombre de logements en 1999 par commune	Nombre de logements en 2013 par commune	Evolution en % 1999/2013	Part en % dans la Communauté de Communes du Giennesois en 2013
Boismorand	327	438	+33,9	3,3
Choux (Les)	226	284	+ 25,6	2,2
Coullons	1165	1332	+14,3	10,1
Gien	7246	7539	+4	57
Langesse	70	66	-5,7	0,5
Moulinet sur Solin (Le)	81	93	+14,8	0,7
Nevoy	455	558	+22,6	4,2
Poilly-lez-Gien	1051	1189	+13,1	9
Saint-Brisson-sur-Loire	500	572	+14,4	4,3
Saint-Gondon	457	580	+26,9	4,4
Saint-Martin-sur-Ocre	464	573	+23,5	4,3
Total	12 044	13 224	+9,8%	100%

Source: INSSE, RGP2013

Entre 1999 et 2013, l'évolution la plus importante en moyenne a été celle de la commune de Boismorand alors que la ville de Gien et les communes des Choux et de Langesse ont connu des variations négatives du nombre de logements. Pour la ville de Gien, cela est en lien avec les opérations de renouvellement urbain réalisées par le bailleur social (LogemLoiret) et la démolition de 255 logements aux Champs de la Ville à partir de l'année 2000.

Figure 221: Taux de variation annuel moyen des logements entre 1999 et 2013



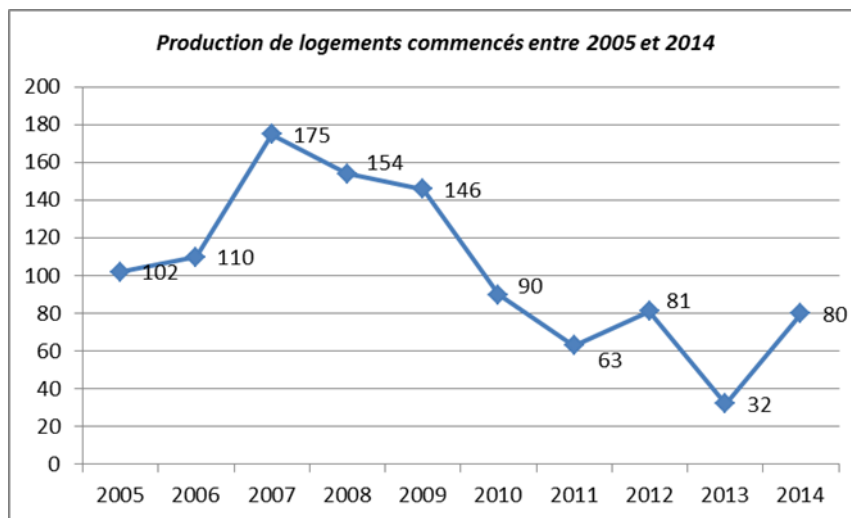
4.1.2 Dynamique constructive

Entre 2005 et 2014, 1033 logements ont été commencés au sein de la Communauté des Communes Gienneses, soit une moyenne annuelle de 103 logements/an.

Les Communes de Gien et de Poilly-lez-Gien, pôles structurants du SCOT, ont accueilli le plus de nouvelles constructions : respectivement 50.8% et 10.5%.

La Communauté des Communes Gienneses a connu une phase importante de constructions jusqu'en 2007 (175 logements) pour connaître depuis une chute continue.

Quelques opérations ponctuelles ont permis d'inverser la courbe comme en 2014 pour Nevoy ou Gien.



Graphique 1: Evolution du nombre de logements commencés 2005-2014

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total	En % CC
Boismorand	13	15	2	3	2	1	0	2	1	-	39	3.8%
Les Choux	9	7	2	1	1	3	1	0	0	1	25	2.4%
Coullons	13	7	15	11	14	13	6	6	2	3	90	8.7%
Gien	25	20	77	104	92	59	31	60	18	39	525	50.8%
Langesse	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	0.1%
Le Moulinet-sur-Solin	1	2	-	-	1	-	-	-	-	-	4	0.4%
Nevoy	12	2	22	5	10	1	6	2	3	33	96	9.3%
Poilly-lez-Gien	10	15	20	15	18	5	16	5	3	1	108	10.5%
Saint-Brisson-sur-Loire	6	9	6	5	1	0	1	3	1	1	33	3.2%
Saint-Gondon	7	22	21	1	0	1	2	1	1	1	57	5.5%
Saint-Martin-sur-Ocre	6	11	10	9	7	7	0	1	3	1	55	5.3%
Total CC Gienneses	102	110	175	154	146	90	63	81	32	80	1033	100.0%

4.2 Situation énergétique de l'habitat : Un parc de logements légèrement plus énérgivore que la moyenne départementale

4.2.1 Situation énergétique de l'habitat

Répartition du parc de logements selon la Diagnostic de performance Energétique (DPE)

Source : <http://www.observatoire-dpe.fr/>

INSEE, RGP 2013

Le graphique ci-dessous indique la répartition du parc de logements ayant fait l'objet d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) à l'occasion d'une vente ou d'une mise en location. Ces données sont issues de l'Observatoire des DPE de l'ADEME et porte sur 366 DPE exploitables enregistrés entre le 1^{er} janvier 2016 et le 11 octobre 2016 à l'échelle de la Communauté des Communes Giennesoises (communes de Boismorand, Coullons, Gien et Nevoy).

Graphique 2: Répartition des DPE par commune selon l'étiquette d'énergie au cours de l'année 2016

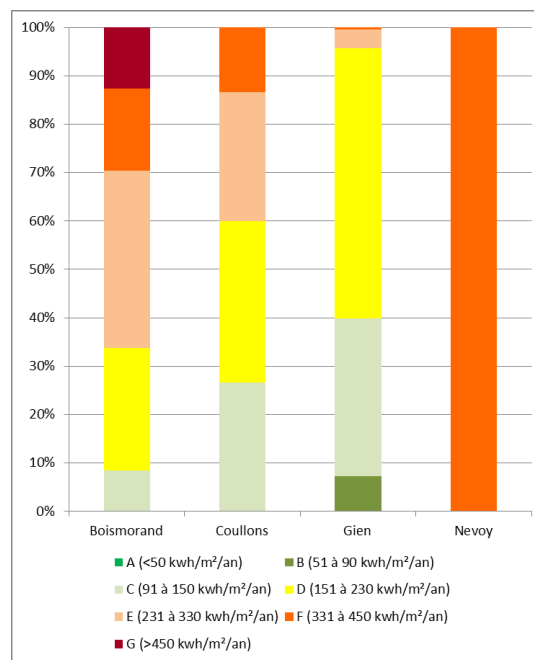
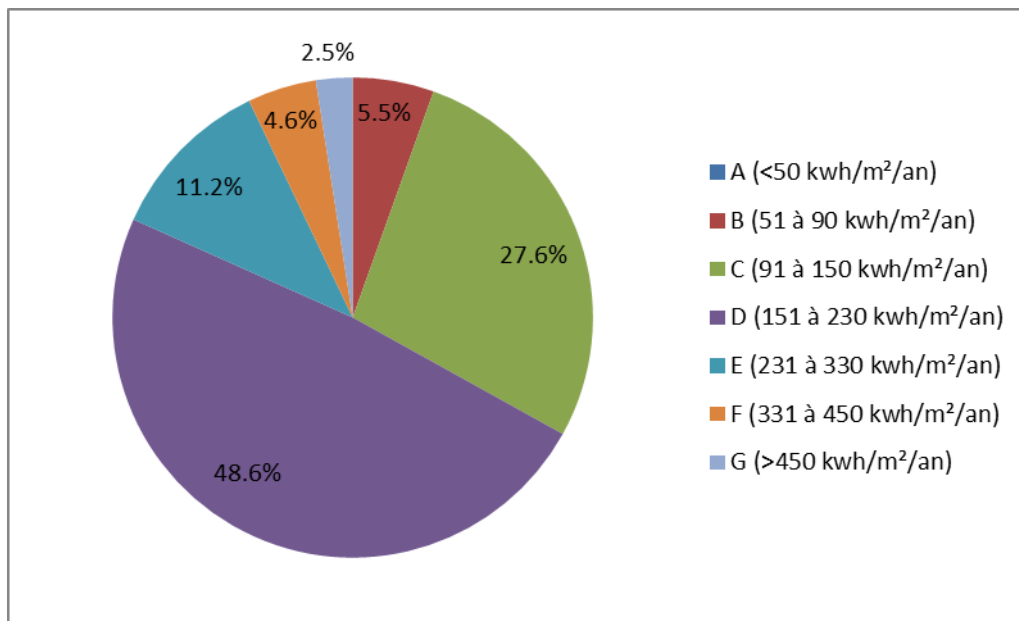


Tableau 2 : Répartition des DPE exploitables par commune concernée par étiquette énergétique – Année 2016

	Boismorand	Coullons	Gien	Nevoy	Total	En %
A (<50 kWh/m²/an)	0	0	0	0	0	0.0%
B (51 à 90 kWh/m²/an)	0	0	20	0	20	5.5%
C (91 à 150 kWh/m²/an)	6	4	91	0	101	27.6%
D (151 à 230 kWh/m²/an)	18	5	155	0	178	48.6%
E (231 à 330 kWh/m²/an)	26	4	11	0	41	11.2%
F (331 à 450 kWh/m²/an)	12	2	1	2	17	4.6%
G (>450 kWh/m²/an)	9	0	0	0	9	2.5%
Total	86	28	278	2	366	100.0%

Graphique 3 : Répartition des DPE exploitables à l'échelle de la Communauté des Communes Giennesoises



Ces DPE soulignent que le parc de logements sur le territoire est moyennement énergivore puisque les logements classés E, F ou G représentent que 18,3 % des DPE. Ces éléments ne sont pas en corrélation avec l'ancienneté des logements décrite ci-après qui identifie une majorité de logements construits entre 1945 et 1975. Cela peut s'expliquer par les programmes de réhabilitation via l'OPAH ou par type de logement mis en vente ou en location.

4.2.1.1 Le confort énergétique en 2013

La situation énergétique du parc de logements peut être analysée à travers l'année de construction du logement. En effet, au niveau national, l'âge du logement ainsi que son type, conditionnent en grande partie les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

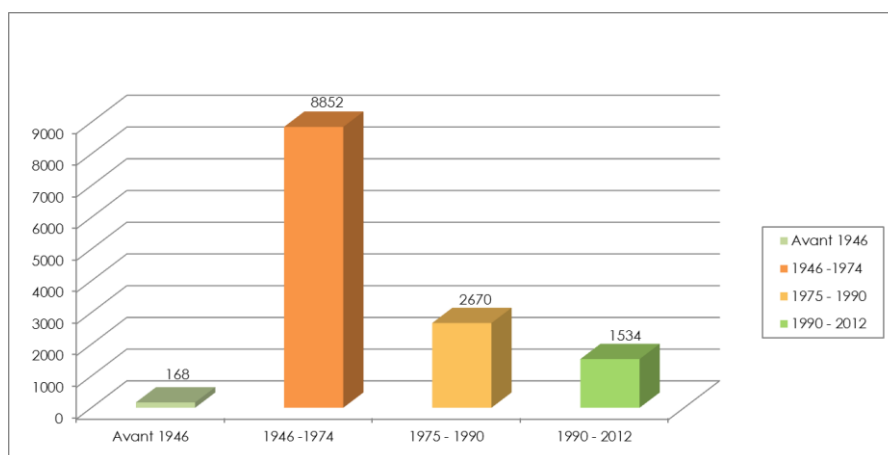
Par exemple, en zone climatique H2² une maison construite avant 1975 (avant-première réglementation thermique) chauffée au gaz naturel consomme en moyenne 181 kWh/m²/an, contre 149 kWh/m²/an pour une même maison construite après 1975 et correspond à la classe D du Diagnostic de Performance Energétique. A partir des années 2000, les nouvelles réglementations thermiques de 2000, 2005 et à présent 2012, ont encore amélioré les performances des nouveaux logements qui sont maintenant classés en C ou en B.

En 2013, les logements identifiés sur le territoire de la Communauté des Communes Giennesoises dataient essentiellement de la période 1946-1974 (66,9%), c'est-à-dire de la période s'étirant de l'après-guerre jusqu'au choc pétrolier de 1974. Cette période de construction est celle au cours de laquelle les constructions n'ont pas bénéficié du meilleur isolement thermique.

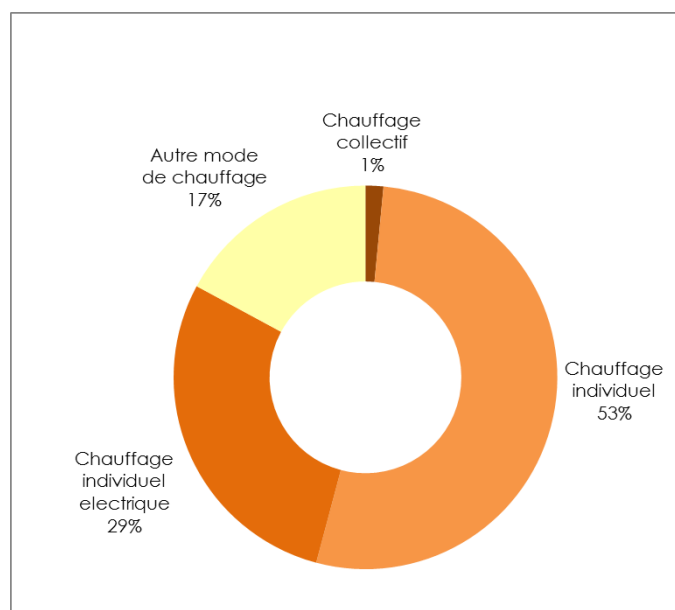
Depuis 1974, on observe un rythme de constructions en nette diminution. Le parc de la Communauté des Communes Giennesoises est relativement ancien.

² Il s'agit des zones thermiques établies en France pour le suivi de la réglementation thermique (RT). Elles sont déterminées en fonction des températures en période hivernale (H1, H2 et H3) et en fonction des températures estivales (a, b, c et d). Celles-ci permettent de déterminer un « coefficient de rigueur », propre à chaque région.

Graphique 4: Période de construction des logements



Graphique 5 : Mode de chauffage des résidences principales en 2013



Même si le chauffage central, qu'il soit individuel ou collectif, atteste d'un confort certain des résidences principales, le graphique ci-dessus montre que le territoire de la Communauté des Communes Gienneses est caractérisé par une forte dépendance des ménages au chauffage central individuel (53%), émetteur de gaz à effet de serre, mais au prix moins élevé que le chauffage électrique. Le même constat est fait à l'échelle départementale, avec 45,8 % des ménages utilisant le chauffage individuel.

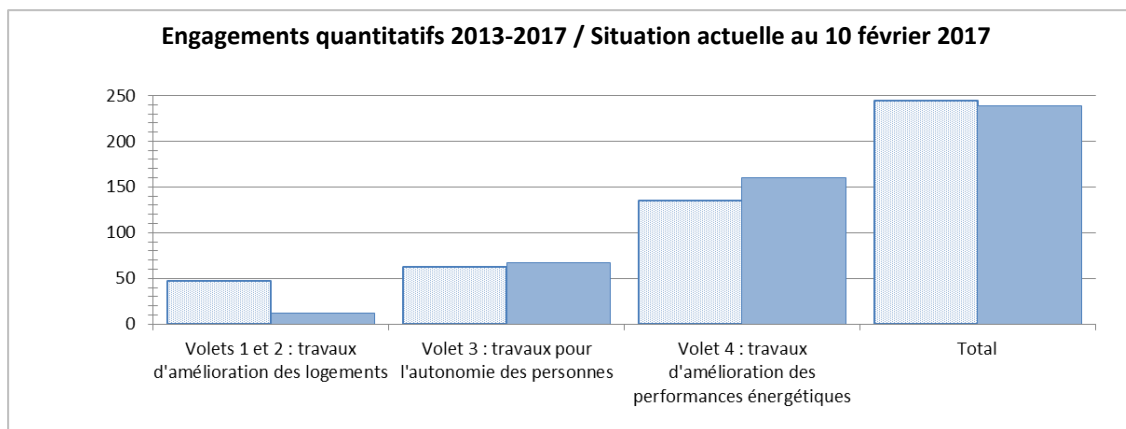
4.2.2 Les objectifs d'avenir

Aux échelles nationale et régionale, des aides sont déployées pour favoriser les économies d'énergie dans les logements et parvenir à un parc de logements énergétiquement performant. On peut citer :

- **L'Eco-Prêt à taux zéro** accordé aux propriétaires bailleurs ou occupants pour financer les travaux améliorant la consommation énergétique de leur résidence construite avant 1990.
- **Le Crédit d'Impôt pour la Transition énergétique (CITE)** permet de déduire, de l'impôt sur le revenu, 30% des dépenses pour certains travaux d'amélioration de la performance énergétique.
- Depuis février 2012, la mise à disposition des habitants de la région Centre-Val de Loire **d'un dispositif d'audit énergétique** pour les aider à réduire leur consommation d'énergie et à réaliser les bons choix de travaux : l'audit ENERGETIS, réalisé par des professionnels indépendants sélectionnés par la Région.
- **Le prêt à taux zéro de la Région Centre** : ISOLARIS, cumulable avec l'éco-prêt.
- L'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) soutient par le programme « **habiter mieux** » les travaux de rénovation thermique des propriétaires occupants sous condition de ressources. Elle les accompagne également dans leurs demandes et notamment dans le montage des dossiers.
- Concernant le parc social, la Région Centre-Val de Loire s'est engagée dans le cadre du **Contrat Régional de Solidarité Territoriale** avec tous les territoires, de soutenir les travaux de rénovation thermique du parc HLM énérgivore (étiquette D, E, F et G) pour atteindre la classe C après travaux. Le montant forfaitaire s'élève à 1500 € / logement auquel peuvent s'ajouter des bonifications.

A l'échelle de l'intercommunalité, plusieurs dispositifs ont été mis en place à travers :

- L'OPAH (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat)



Engagements financiers 2013-2017 / Situation actuelle au 10 février 2017

	Engagements financiers 2013-2017	Crédits validés
Volets 1 et 2 : Travaux d'amélioration des logements	85 000 €	37 848 €
Volet 3 : Travaux d'adaptation des logements	36 500 €	36 120 €
Volet 4 : Travaux d'amélioration des performances énergétiques	286 375 €	338 443 €
Total	<u>407 875 €</u>	<u>412 411 €</u>

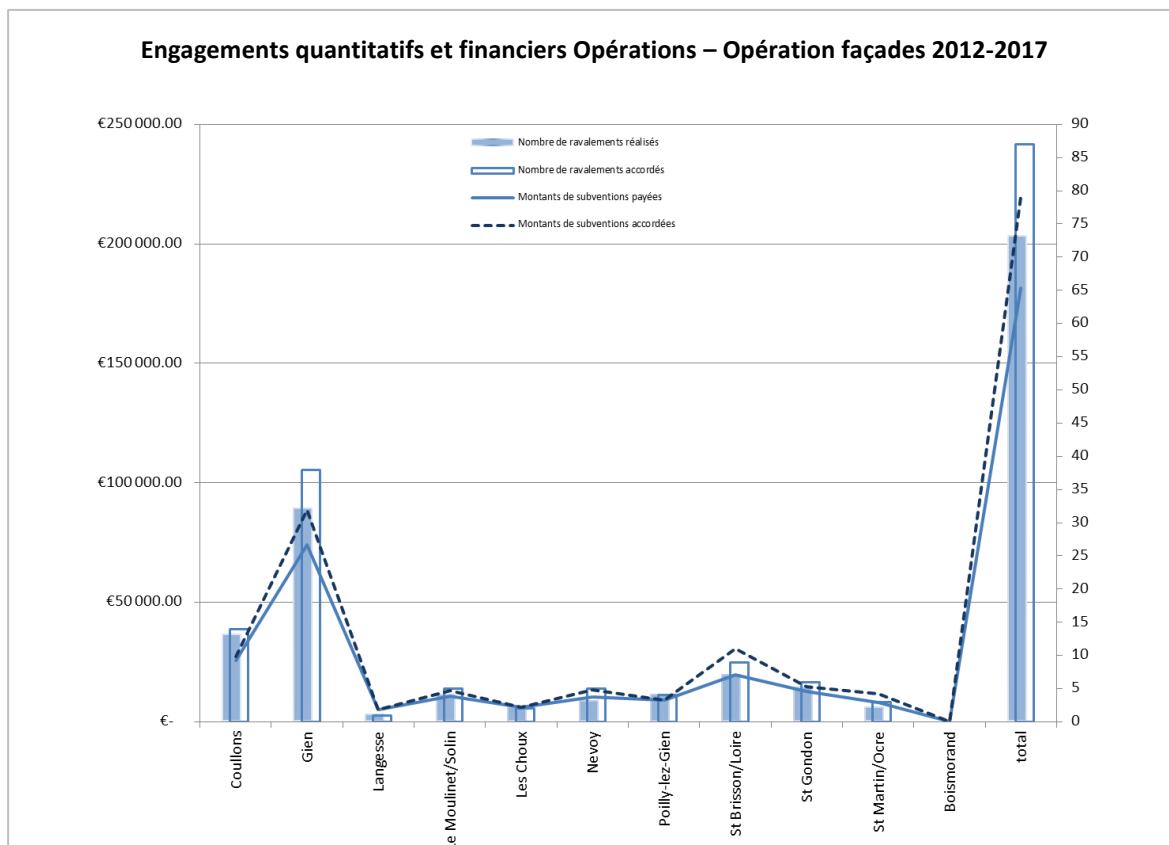
Les objectifs quantitatifs (prévus pour Février 2017) ont été dépassés sur le volet « énergie et volet autonomie ». A la fin de l'année 4, 239 dossiers ont été validés pour un objectif de 244.

Le volet « dégradation et insalubrité » est toujours à la traîne en raison des conditions d'éligibilité restrictives (dégradation/ insalubrité très conséquente sinon non finançable).

Les objectifs financiers (prévus pour Février 2017) ont légèrement été dépassés, rattrapés sur les écrêtements en fin de travaux et les fonds 2017.

Une quinzaine de dossiers ont été engagés depuis février 2017.

- Les Opérations Façades et façades Commerciales



Les dispositifs Opération Façades et Opération Façades commerciales ont généré en tout 88 dossiers validés (87 Op classique + 1 Op Façades Co) au 31 Décembre 2016. Près de 915 000 euros TTC ont été engagés et 761 000 euros ont déjà été réalisés.

4.3 Un parc de logements dominé par les résidences principales

4.3.1 Structure du parc de logements

En 2013, le parc se composait majoritairement de résidences principales (82,9% soit 10966 logements). Le reste du parc est constitué à 5,4% de résidences secondaires (soit 718 logements) et à 11,7 % de logements vacants (soit 1540 logements). Le profil du parc de logements de la Communauté des Communes Giennesoises correspond globalement au profil du département avec une légère surreprésentation des logements vacants.

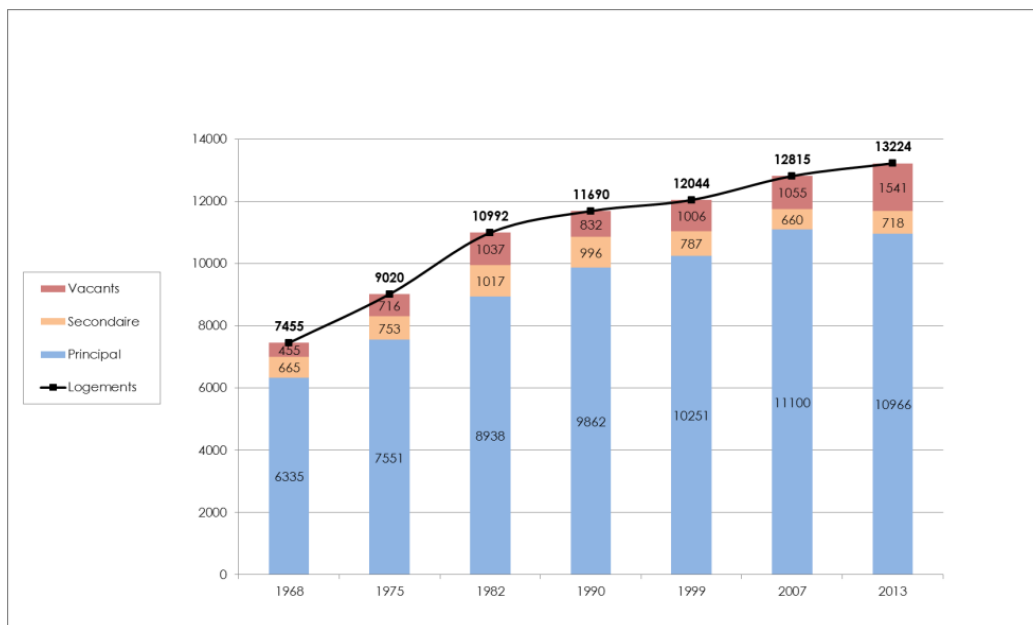
Tableau 3 : Caractéristiques du parc des résidences principales en 2013

	CC Giennesoises	%	Total Loiret	%
Logements en 2013	13 224		331 274	
<i>dont maisons</i>	9 912	74,9	226 083	68,2
<i>dont appartements</i>	3 284	24,8	102 848	31
Résidences principales	10 966	82,9	287 050	86,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	718	5,4	16 227	4,9
Logements vacants	1 541	11,7	27 998	8,5

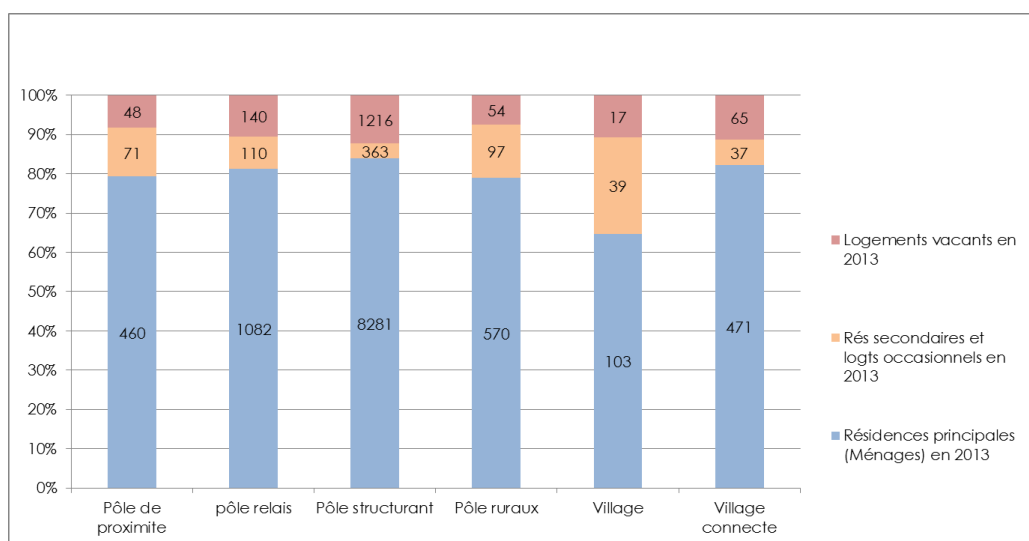
Source : Insee 2016- RGP 2013

En termes d'évolution, depuis 1968, le parc de logements est en croissance continue mais ralentie depuis 1982. Toutefois, les rythmes de croissance sont différents selon le type de résidence concernée.

Graphique 6: Evolution et structure du parc résidentiel entre 1968 et 2013



Graphique 7: Occupation des logements par classification du SCOT en 2013



4.3.2 Une évolution ralentie des résidences principales

4.3.2.1 Tendances 1999-2013

Depuis 1999, le parc des résidences principales enregistre une croissance constante jusqu'en 2007 pour légèrement diminuer depuis de l'ordre de 1,2%.

Tableau 4 : Evolution des résidences principales 2007-2013

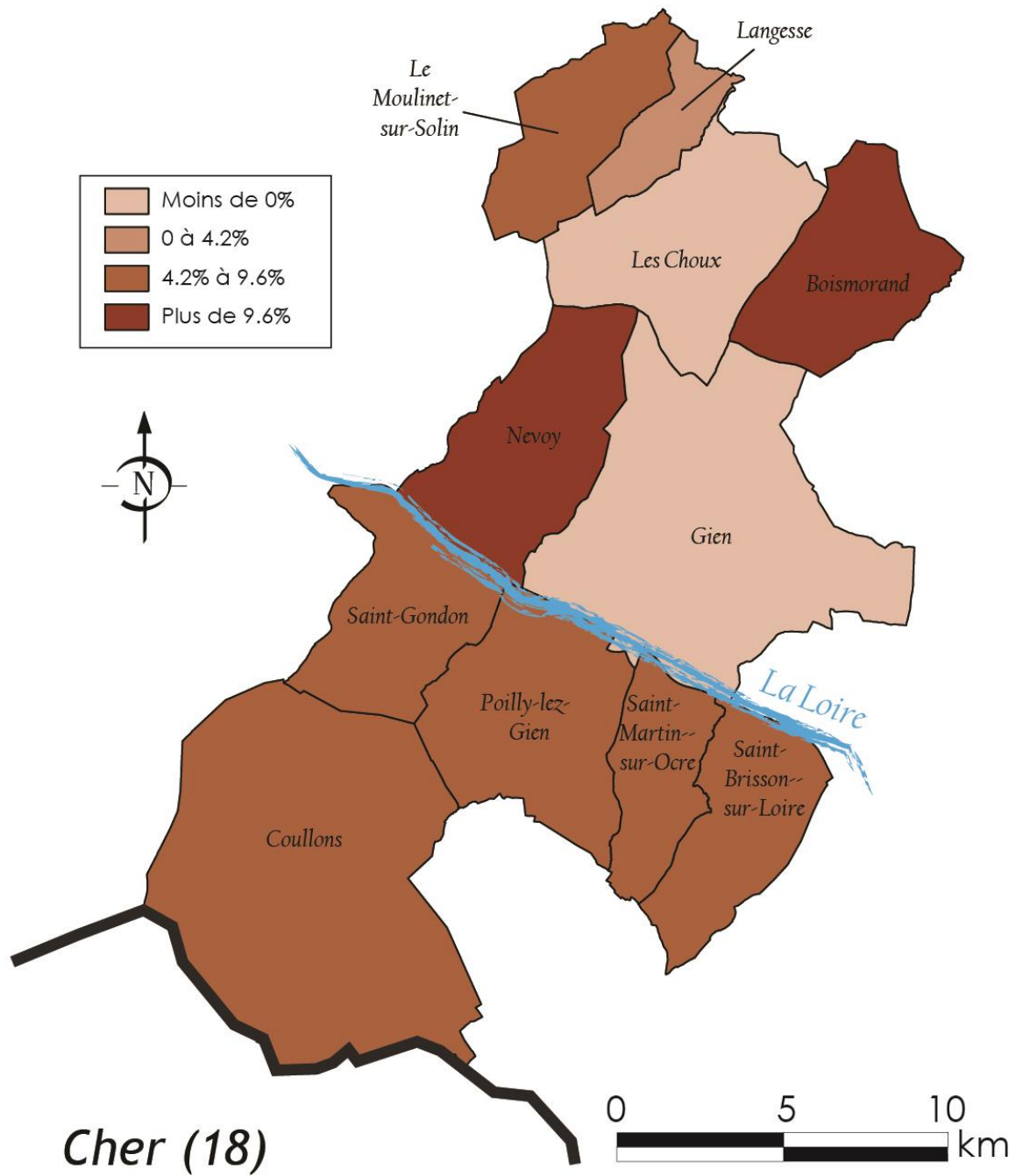
Commune	RP en 2013	RP en 2007	Taux de variation 2007-2013	Taux annuel moyen de variation
Langesse	37	36	4.1%	0.8%
Le Moulinet-sur-Solin	66	62	6.5%	1.3%
Les Choux	215	217	-1.1%	-0.2%
Boismorand	355	309	15.0%	3.0%
Saint-Brisson-sur-Loire	471	449	4.8%	1.0%
Saint-Gondon	460	422	9.0%	1.8%
Nevoy	480	436	10.0%	2.0%
Saint-Martin-sur-Ocre	518	474	9.4%	1.9%
Poilly-lez-Gien	1038	985	5.4%	1.1%
Coullons	1082	1028	5.3%	1.1%
Gien	6245	6682	-6.6%	-1.3%

Source : INSEE, RGP 2013

On notera surtout la diminution du parc des résidences principales sur Les Choux (-1,1%) et sur Gien (-6,6%).

A l'inverse, les communes de Nevoy et de Boismorand pour le Nord, et l'ensemble des communes situées au Sud de la Loire, ont bénéficié de cette « fuite » des habitants.

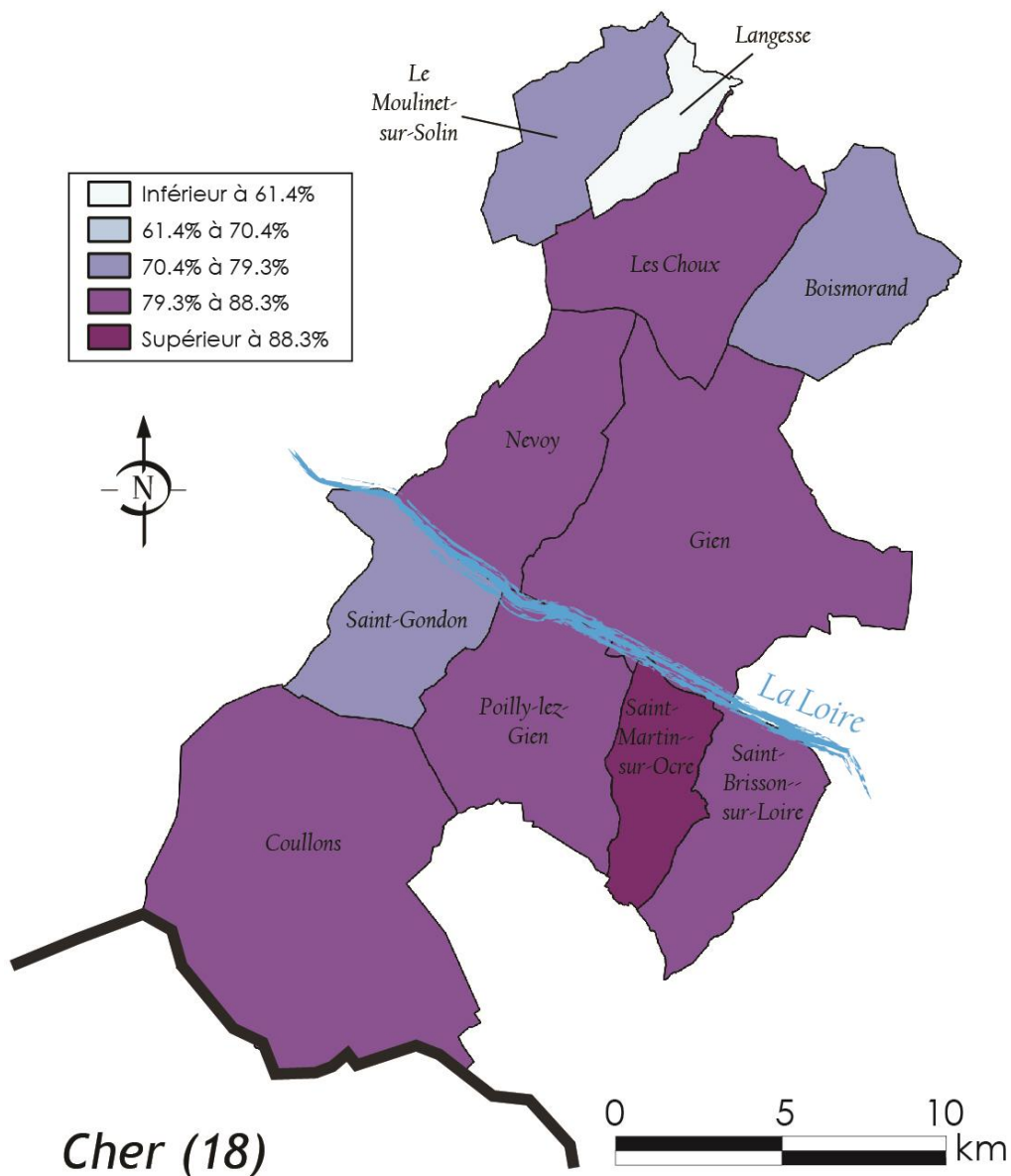
Figure 222 : Taux de variation annuel moyen des résidences principales 2007-2013



4.3.2.2 Part des résidences principales par commune

A l'échelle du territoire de la Communauté des Communes Giennesoises, on constate en 2013, que la commune de Langesse se démarque par son faible taux de résidences principales (56,1%) alors qu'à l'inverse, la commune de Saint-Martin-sur-Ocre s'identifie par le taux de résidences principales le plus important (90,4%).

Figure 223 : Taux des résidences principales - Source : INSEE RGP 2013



4.3.3 Des résidences secondaires moins nombreuses dans les communes ligériennes.

Pendant les 30 dernières années, l'évolution des résidences secondaire a connu deux phases distinctes.

- Une phase de diminution régulière entre 1982 et 2007, où le parc est passé de 1017 à 660 résidences secondaires (-35%).
- Pendant les dernières années, soit entre 2007 et 2013, le parc des résidences secondaire a progressé de manière timide, passant de 660 à 718 unités.

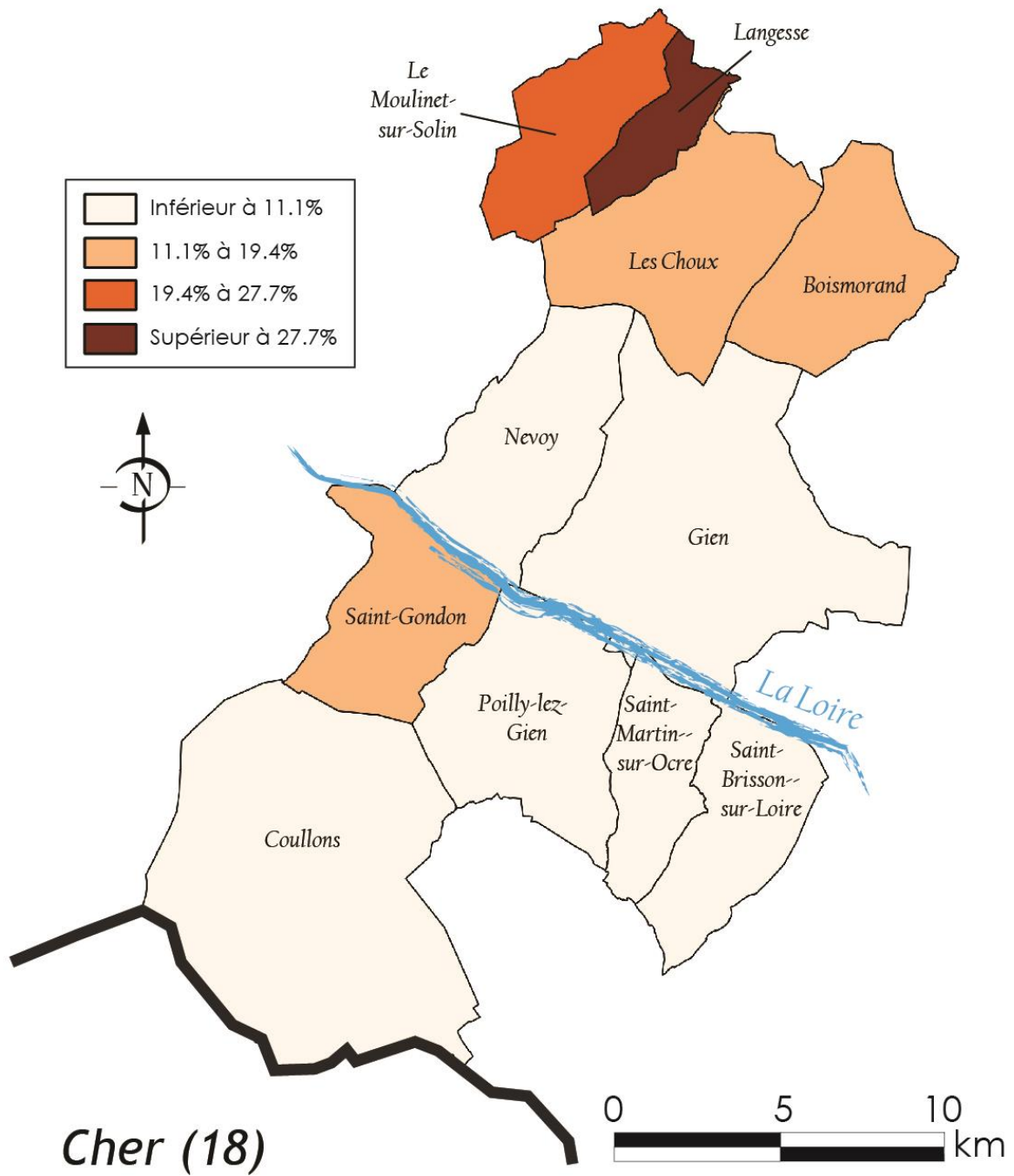
L'évolution des résidences secondaires est liée à l'évolution de nos modes de vie : elles ont progressivement augmenté entre les années 60 et les années 80 et ce phénomène peut correspondre à l'augmentation de la durée des congés payés (passant de 3 à 4 semaines en 1968) et à la démocratisation de la voiture dans les années 1970.

Depuis la fin des années 80, la baisse des résidences secondaires peut s'expliquer par l'évolution des modes de vie et les périodes de difficultés économiques. Ce constat se retrouve également au niveau départemental et au niveau régional. A l'échelle nationale, seuls certains secteurs littoraux connaissent des augmentations du nombre de résidences secondaires.

Sur le territoire du Giennois, en 2013, les communes qui comptent une proportion importante de résidences secondaires sont globalement les communes rurales situées au Nord du territoire avec une exception pour Saint-Gondon. Ainsi, la commune de Langesse présente un taux important de plus de 31% alors que la moyenne de la CC Giennoise s'établit à 5,4%.

Pour le reste des communes majoritairement situées sur l'axe ligérien, les taux de résidences secondaires sont faibles, soit inférieurs à 11%.

Figure 224 : Taux des résidences secondaires - Source : INSEE RGP 2013



4.3.4 Des taux de vacance en augmentation

Tableau et carte illustratifs page suivante

SONT CONSIDERES COMME LOGEMENTS VACANTS LES LOGEMENTS NON OCCUPES A TITRE DE RESIDENCE PRINCIPALE OU SECONDAIRE ET DONT L'INSEE DONNE LA DEFINITION SUIVANTE :

« LOGEMENT INOCCUPE SE TROUVANT DANS L'UN DES CAS SUIVANTS :

- PROPOSE A LA VENTE, A LA LOCATION ;
- DEJA ATTRIBUE A UN ACHETEUR OU UN LOCATAIRE ET EN ATTENTE D'OCCUPATION ;
- EN ATTENTE DE REGLEMENT DE SUCCESSION ;
- CONSERVE PAR UN EMPLOYEUR POUR UN USAGE FUTUR AU PROFIT D'UN DE SES EMPLOYES ;
- GARDE VACANT ET SANS AFFECTATION PRECISE PAR LE PROPRIETAIRE (EXEMPLE UN LOGEMENT TRES VETUSTE...). »

Parmi les logements vacants, se trouvent notamment tous les logements non occupés de manière transitoire, entre deux occupants ou lors d'une première installation, ainsi que certains logements dont l'usage a été modifié (stockage de commerces en centre-ville notamment). Ainsi, malgré le fait que certains logements puissent être non utilisés en raison d'une insalubrité notoire ou d'un désintérêt, ce n'est pas nécessairement ce qui compose la majeure partie des logements vacants.

Le parc immobilier demeure toujours en mouvement, non seulement par le volume de logements qu'il contient mais aussi par l'occupation de celui-ci. Le contexte immobilier et les évolutions sociales font que les personnes qui occupent un seul et unique logement au cours de leur vie se font rares. Ainsi, les changements de propriétaires et de locataires sont de plus en plus fréquents, c'est ce que l'on nomme la rotation du parc immobilier.

Il est admis, au niveau national, qu'un taux de vacance de **l'ordre de 6% à 7%** du parc immobilier est synonyme de bonne rotation dans le marché immobilier. Un taux inférieur à 6% indique une tension immobilière et un manque de logements en comparaison des demandes sur le secteur. Un taux fortement supérieur à 7% indique une offre supérieure à la demande et des logements qui ne trouvent pas preneurs.

En 2013, le territoire de la Communauté des Communes Giennoise comptabilisait **1541 logements vacants**, soit 11,6% du parc total de logements. Cette part est en évolution depuis 2007 et reste importante. On constate alors que **la baisse des résidences principales s'est accompagnée de l'augmentation des logements vacants**.

Cette vacance est particulièrement dominante sur la Ville de Gien ainsi que sur la commune de Langesse pour lesquelles les taux sont supérieurs à 11%. Cette augmentation de la vacance peut s'expliquer pour partie par les opérations de restructuration diligentées par les bailleurs sociaux notamment sur la Ville de Gien et qui génère une vacance temporaire de logements en cours de vente ou de réhabilitation.

Toutefois, dans la majorité des cas, les taux observés restent supérieurs à la moyenne dite « fonctionnelle » de la vacance. Une réflexion sur la remise sur le marché de ces logements doit être réalisée.

RAPPORT DE PRESENTATION

Tableau 5 : Evolution des logements vacants entre 1968 et 2013

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2013
Logements total	7455	9020	10992	11690	12044	12815	13224
Vacants	455	716	1037	832	1006	1055	1541
Par en %	6,1%	7,9%	9,4%	7,1%	8,3%	8,2%	11,6

Source : Insee 2016- RGP 2013

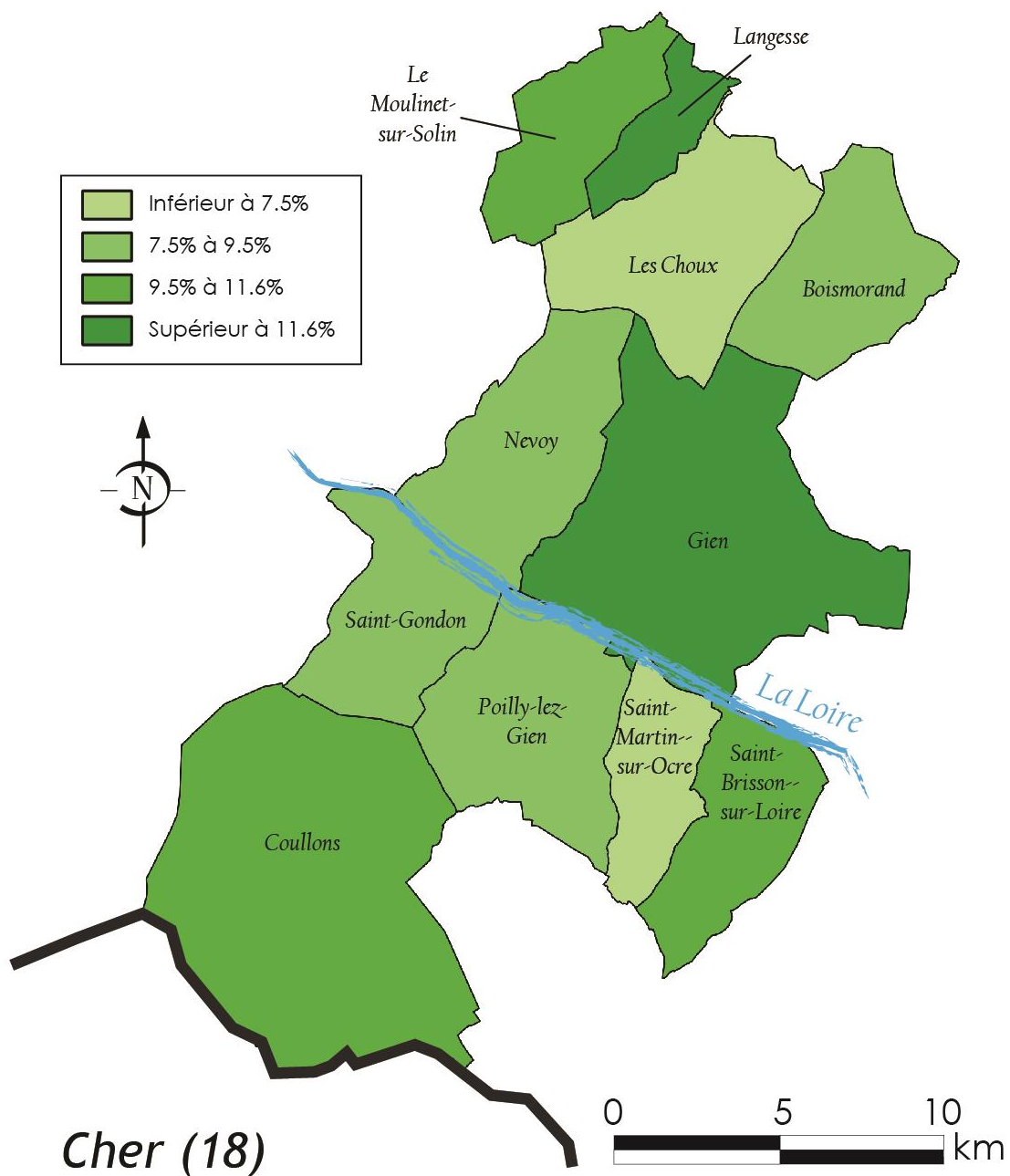


Figure 225 : Taux de la vacance en 2013

4.4 Les caractéristiques des résidences principales

4.4.1 Des résidences dominées par la propriété

Sur le territoire, **63,6% des ménages sont propriétaires** de leur logement contre 34,5% de locataires. A l’image de la tendance nationale, la part des propriétaires est en augmentation puisque ce taux était de 61% en 2007. La ville de Gien possède une part de propriétaires inférieure au reste du territoire. Cela s’explique notamment par les forts taux de logements locatifs sociaux qui sont davantage représentés.

Le logement locatif est en effet présent sur le territoire et permet de répondre à une demande ciblée des jeunes ménages, plus mobiles et plus modestes. Un parc locatif important permet notamment une rotation du parc immobilier qui peut se traduire par un rajeunissement de la population.

Tableau 6 : Statut des occupants des résidences principales en 2013

	CC Giennes	%	Total Loiret	%
Propriétaires	6 978	63,6%	179 125	62,4
Locataires	3 782	34,5%	102 618	35,7
dont HLM louée vide	1 726	15,7%	42185	14,7
Logé à titre gratuit	206	1,9%	5307	1,9

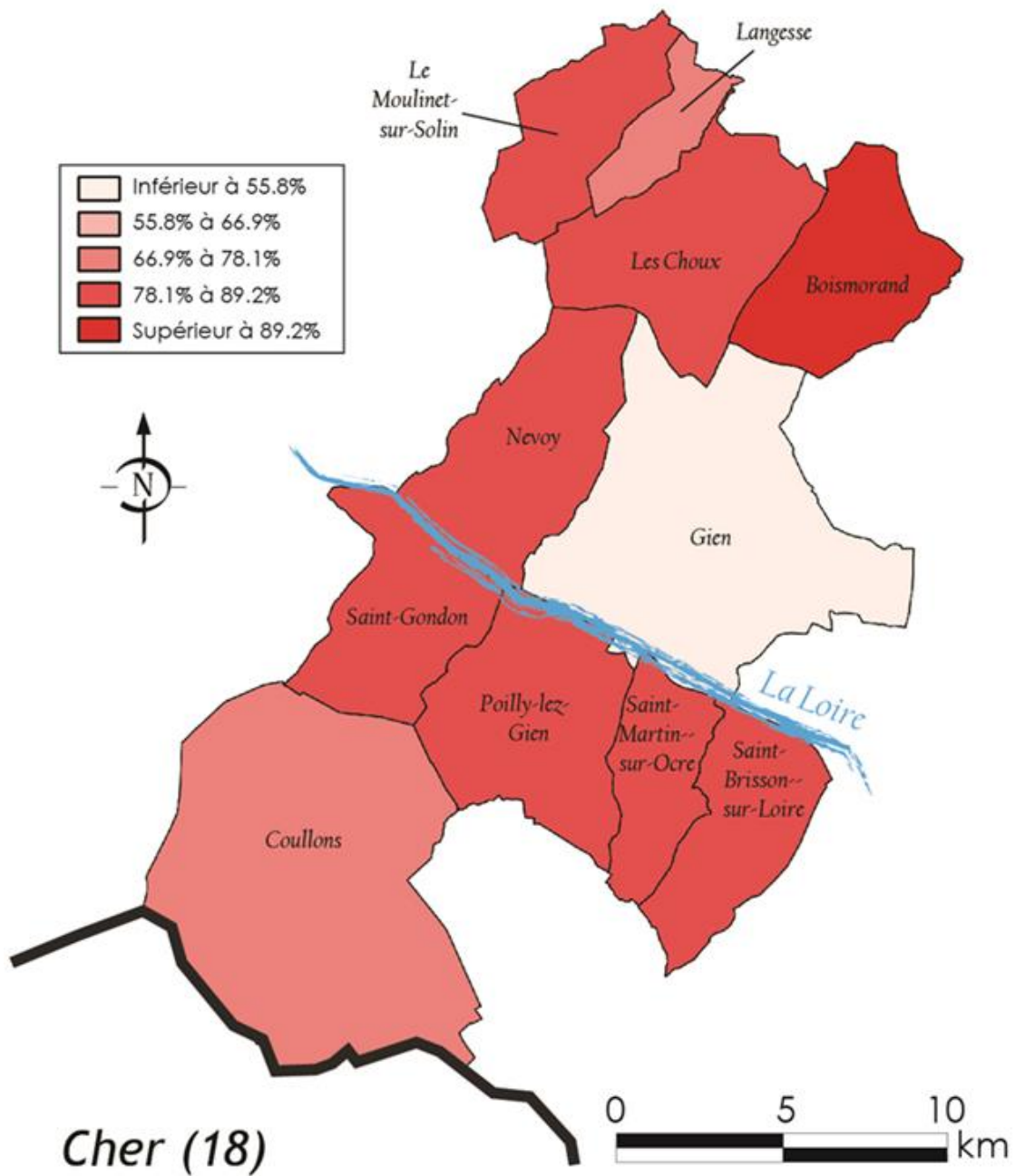
Source : Insee, -RGP 2013 - exploitation principale

Tableau 7 : Statut des occupants en 2013, par commune

Communes	Propriétaires	Nombre de logements locatifs	Dont locataires HLM	Logés gratuitement
Boismorand	330	19	0	6
Les Choux	175	35	13	4
Coullons	739	327	165	16
Gien	3182	2932	1480	130
Langesse	25	7	0	5
Le Moulinet sur Solin	54	9	0	3
Nevoy	384	91	5	5
Poilly lez Gien	870	152	13	16
Saint-Brisson sur Loire	380	85	22	6
Saint-Gondon	383	69	19	7
Saint-Martin-sur-Ocre	457	55	8	7
Total CC Giennes	6978	3782	1726	206

Source : Insee 2016 -RGP 2013 - exploitation principale

Figure 226 : Taux des propriétaires de leur logement en 2013



4.4.2 Un développement de l'habitat axé sur le mode individuel

Le parc des résidences principales de la Communauté des Communes Gienneses se compose en majorité de maisons individuelles (75,1%). Durant la période 1999-2013, le nombre de maisons individuelles a augmenté (1,7 pts) en défaveur des appartements.

Cette baisse du nombre d'appartements se reflète surtout à travers la ville de Gien qui domine le parc en termes de logements collectifs et qui a connu plusieurs phases de restructuration du logement social par les bailleurs sociaux.

Tableau 8 : Répartition des logements par typologie en 2007 et 2013

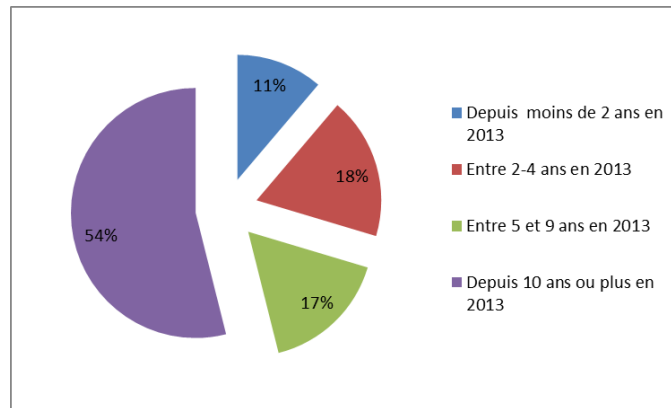
		2013	%	2007	%
Boismorand	Maisons	435	99.8%	391	99,5%
	Appartements	1	0.2%	2	0.5%
Les Choux	Maisons	284	100.0%	277	99.6%
	Appartements	0	0.0%	1	0.4%
Coullons	Maisons	1181	88.9%	1085	88.7%
	Appartements	148	11.1%	138	11.3%
Gien	Maisons	4475	59.4%	4398	58.6%
	Appartements	3054	40.6%	3103	41.4%
Langesse	Maisons	65	100.0%	66	98.5%
	Appartements	0	0.0%	1	1.5%
Le Moulinet sur Solin	Maisons	93	100.0%	86	100.0%
	Appartements	0	0.0%	0	0.0%
Nevoy	Maisons	549	98.6%	522	99.6%
	Appartements	8	1.4%	2	0.4%
Poilly lez Gien	Maisons	1170	98.5%	1089	97.1%
	Appartements	18	1.5%	33	2.9%
Saint-Brisson sur Loire	Maisons	535	94.5%	497	92.7%
	Appartements	31	5.5%	39	7.3%
Saint-Gondon	Maisons	555	96.4%	505	96.7%
	Appartements	21	3.6%	17	3.3%
Saint-Martin-sur-Ocre	Maisons	569	99.5%	511	99.4%
	Appartements	3	0.5%	3	0.6%
Total CC Gienneses	Maisons	9911	75.1%	9422	73.4%
	Appartements	3284	24.9%	3413	26.6%

Source : Insee, -RGP 2013

4.4.3 Une mobilité résidentielle peu importante

La baisse de la population de la Communauté des Communes Gienneses depuis 2007 se traduit par une mobilité résidentielle plus faible qu'au niveau départemental avec 54% des ménages qui habitent dans leur résidence principale depuis plus de 10 ans contre 50,2% au niveau départemental.

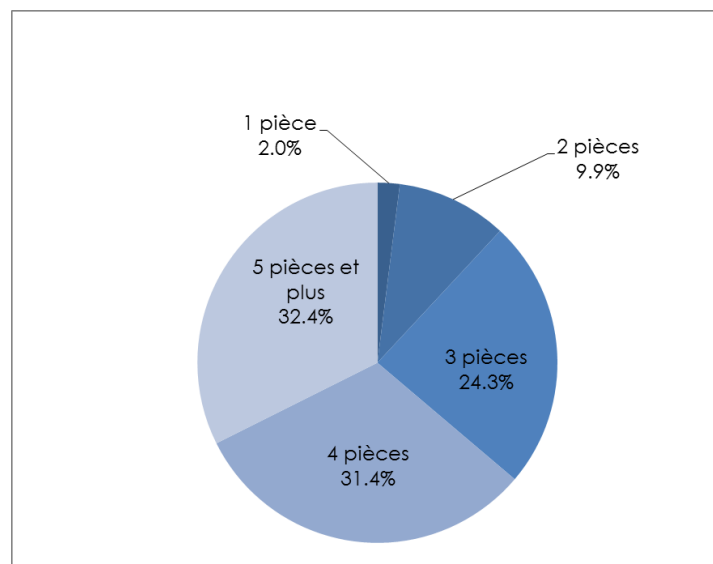
Graphique 8 : Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2013 - INSEE, RGP 2013



4.4.4 Une taille des résidences principales inadaptée à celle des ménages

En 2013, le parc de résidences principales se compose à plus de 32% de logements à 5 pièces et plus, et de 31,4% pour les logements de 4 pièces. Les T1, T2 et T3 réunis, représentent 36,2% de ces logements avec une très faible représentation des T1 (2%).

Graphique 9: Typologie des logements en 2013 - INSEE, RGP 2013



En comparant la taille des résidences principales avec la taille moyenne des ménages, on constate une inadéquation : alors que près de 64% des ménages sont composés d'une à deux personnes, le parc de résidences principales de T1 à T3 ne représente quant à lui que 36% des logements.

Le phénomène de décohabitation des ménages peut toutefois s’accompagner d’une envie de conserver un logement de même taille ne serait-ce que pour avoir la possibilité d’héberger de manière occasionnelle les enfants n’habitant plus sur place.

Dans le cadre d’un besoin certain d’accueillir des jeunes ménages ou des personnes seules, une offre en petits logements apparaît cependant primordiale.

Tableau 9 : Taille des résidences principales en 2013

CC Giennaises	T1 et T2	T3	T4	T5 et +
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes
Résidences principales	11,9%	24,3%	31,4%	32,4
Ménages	33,6%	30,7	35,7%	

Source: INSEE, RGP 2013

4.5 Confort des résidences principales³

4.5.1 Le confort des résidences principales

En 2013, sur le territoire de la Communauté des Communes Giennaises, 85% du parc des résidences principales présentent tous les éléments de confort. Dans la part restante, sont identifiées des logements d’un confort partiel et sans confort (12% et 3% du parc de résidences principales) sur lesquelles doivent porter les efforts de l’intercommunalité.

Tableau 10: Confort des résidences principales en 2013

	Sans confort	Confort partiel	Tout confort	
Part dans le parc total des RP		3%	12%	85%

Source: données FILOCOM, 2013

4.5.2 La qualité des résidences principales

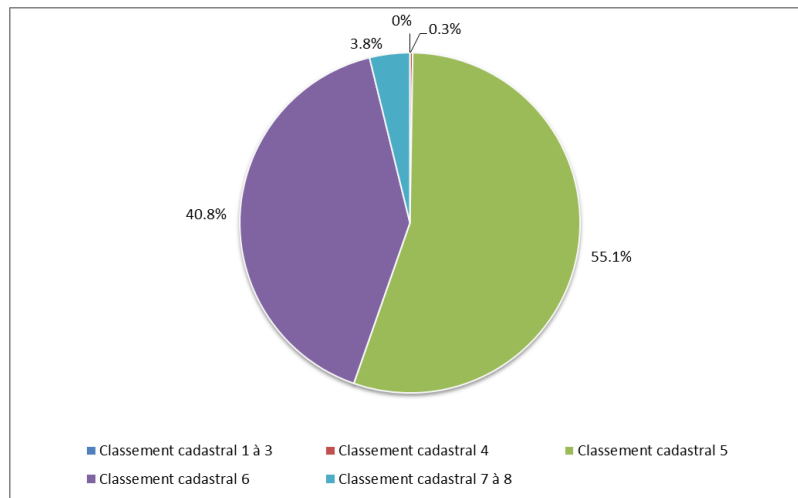
Une classification des logements a été établie par la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques à partir d’une nomenclature type comportant 8 catégories définies en fonction de l’impression d’ensemble dégagée par les logements du plus luxueux (catégorie1) au plus médiocre (catégorie 8).

Le classement cadastral est donc un indicateur de la qualité globale du logement :

- 1 = Grand luxe
- 2 =Luxe,
- 3 =Très confortable
- 4 = Confortable
- 5 = Assez confortable
- 6 = ordinaire
- 7 = Médiocre
- 8 = Très médiocre

³ Certaines données sont secrétisées et les données sources des logements diffèrent de celles de l’INSEE, RGP2013– Source : Données Filicom 2013

Graphique 10 : Classement des logement selon leur niveau de qualité en 2013



Les chiffres de la Communauté des Communes Giennaises font apparaître 55 % des résidences principales dans les catégories attestant d'une relative bonne qualité.

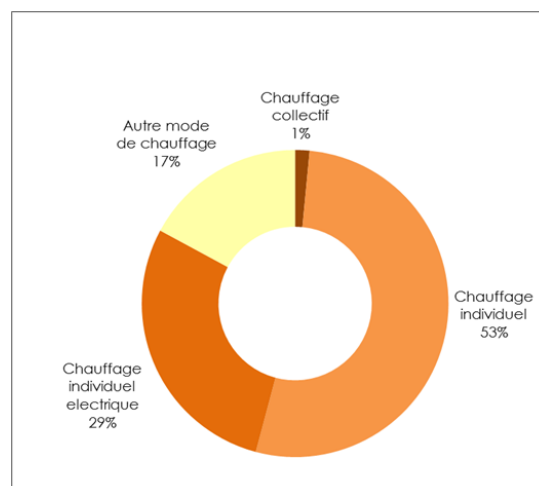
4.5.3 Les équipements de confort établis par l'INSEE

Le niveau de confort des résidences principales est établi à partir des critères retenus par l'INSEE :

- on dit qu'un logement a une baignoire ou une douche quand celle-ci est installée dans le logement et à la disposition exclusive de ses occupants.
- les logements ayant le chauffage central sont tous ceux ayant, soit un chauffage central individuel avec une chaudière propre au logement (on a inclus ici le « chauffage tout électrique » à radiateurs muraux), soit un chauffage central collectif (pour la totalité ou la plus grande partie de l'immeuble, un groupe d'immeuble ou par l'intermédiaire d'une compagnie de chauffage urbain).

Le parc de résidences principales de la Communauté des Communes Giennaises comporte les principales normes de confort reconnues par l'INSEE. Ainsi, la part de résidences comportant un chauffage central (près de 83%) est supérieure de plusieurs points à celle du département. Les résidences ne comportant ni baignoire ni douche sont marginales et représentent 1,2% de la totalité du parc de 2013. Le parc de l'agglomération est donc bien équipé en termes d'équipement de confort de base.

Graphique 11 : Mode de chauffage des résidences principales en 2013 - INSEE, RGP 2013



4.6 Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)⁴

L'exploitation des données FILOCOM a permis d'identifier des secteurs où l'habitat potentiellement « indigne » (inconfort, insalubrité) est davantage présent en proportion.

A l'échelle du Pays Giennois, les secteurs de Briare et de Châtillon-sur-Loire sont particulièrement concernés. Sur le reste du Giennois, les proportions sont moindres.

Des actions ont toutefois déjà été menées afin d'améliorer la qualité du bâti existant dans certains secteurs du Pays Giennois ainsi qu'au sein de la CDCG.

4.7 Les copropriétés fragiles⁵

Selon les données transmises par l'ANAH 45, pour l'année 2013 :

▸ La ville de Gien compte :

- 26 copropriétés de catégorie B, dont 16 comportant de 2 à 11 logements, 3 comportant de 12 à 25 logements, 4 comportant de 26 à 50 logements et 3 comportant de 51 à 100 logements
- 12 copropriétés de catégorie C, dont 8 comportant de 2 à 11 logements, 2 comportant de 12 à 25 logements, 1 comptant de 26 à 50 logements et 1 comptant de 51 à 100 logements.
- 6 copropriétés de catégorie D, dont 4 comportant de 2 à 11 logements et 2 comportant de 12 à 25 logements.

▸ La commune de Saint Brisson-sur-Loire compte une copropriété dégradée comptabilisant 2 à 11 logements.

⁴ Juridiquement, un habitat indigne est un local utilisé à des fins d'habitation et impropre par nature à cet usage ainsi qu'un logement dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel il est situé, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

⁵ Source : DDT 45/SHRU/ANAH – Données 2013

4.8 Analyse du parc social : un déséquilibre spatial

4.8.1 Définition du logement social

Les logements sociaux relèvent de trois catégories, selon les aides ou agréments accordés par l'Etat et la nature des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) :

- **Prêt Locatif d'Intégration (PLAI)** : prêt destiné à loger des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales et qui sont souvent exclus de la filière classique d'attribution de logements,
- **Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** finance la plupart des logements sociaux destinés aux ménages à ressources modestes,
- **Le Prêt Locatif Social (PLS)** finance la plupart des logements conçus pour qu'en zone tendue le loyer soit plus élevé que celui du PLUS mais plus bas que le loyer moyen du marché.

L'amélioration du parc social peut également être réalisée par le biais de **la Prime à l'Amélioration de l'habitat (PAM)**. Elle a pour objet d'aider les bailleurs, propriétaires ou gestionnaires de logements locatifs sociaux de plus de 15 ans à réaliser des travaux d'amélioration dans leur patrimoine.

A ces différents financements, correspondent des niveaux de loyers maximums (corrigés d'un coefficient de structure de l'opération) et un niveau de ressources plafond selon la composition du ménage.

Les niveaux de ressources des ménages varient selon la localisation des communes, selon un zonage A/B/C qui caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (Abis) à la plus détendue (zone C).

Le tableau ci-après montre le classement des communes de la CDCG selon ce zonage. On constate que toutes les communes sont classées C, soit en zone détendue.

Tableau 11: Répartition des communes de la Communauté des Communes Giennoises selon le zonage A/B/C

Communes	Zonage A/B/C Arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation
Boismorand	C
Les Choux	C
Coullons	C
Gien	C
Langesse	C
Le Moulinet-sur-Solin	C
Nevoy	C
Poilly-lez-Gien	C
Saint-Gondon	C
Saint-Martin-sur-Ocre	C
Saint-brisson-sur-Loire	C

Source : Ministère du logement, territoires.gouv.fr

Tableau 12: Plafond de ressources pour un HLM hors Paris et Ile-de-France (équivalent zone C) en 2016

Composition du foyer	PLAI	PLUS	PLS
1 personne	11 060 €	20111 €	26 144 €
2 personnes	16 115 €	26856 €	34 913 €
3 personnes	19 378 €	32 297 €	41 987 €
4 personnes	21 562 €	38 990 €	50 687 €
5 personnes	25 228 €	45 867 €	59 627 €
6 personnes et plus	28 431 €	51 692 €	67 200 €
Par personne supplémentaire	+ 3 171 €	+ 5766 €	+ 7496 €

Source : Ministère du logement, territoires.gouv.fr

4.8.2 Qui finance le logement social ?

Les logements sociaux peuvent être financés par :

- L'État ;
- Les collectivités territoriales (région, département, agglomération, commune...) ;
- La Caisse des Dépôts et Consignations : elle octroie les prêts à très long terme en s'adossant sur les dépôts de l'épargne populaire comme le livret A. Les prêts sur 30 ou 70 ans constituent près de 75 % du financement ;
- Action Logement (le 1% logement versé par les employeurs) ;
- Le bailleur lui-même sur ses fonds propres.

4.8.3 Les attentes face à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)

Pour répondre aux besoins en logements des ménages, notamment les plus modestes, le législateur a inscrit à l'article 55 de la loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains), l'obligation pour les communes de plus de 3500 habitants (1500 en Ile-de-France) situées dans des territoires SRU, c'est-à-dire des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer de 20 % de logements locatifs sociaux dans les résidences principales.

Cette obligation a été portée à 25 % par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, sauf dans les communes appartenant à des agglomérations ou des EPCI dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production. Pour ces communes, l'obligation est maintenue à 20 % de logements sociaux.

Par ailleurs, les communes de plus de 15 000 habitants, en croissance démographique de plus de 5%, ne se situant pas dans les territoires précités ont également l'obligation de disposer de 20% de logements sociaux. Ces communes sont dites « isolées ».

Les communes soumises aux dispositions SRU doivent atteindre le taux de 25 (ou 20 %) de logements sociaux, d'ici à 2025.

Sur le territoire de la Communauté des Communes Giennesoises, aucune commune ne relève de ces obligations.

4.8.4 Les aides sociales au logement – La Caisse d'Allocations Familiales

Il s'agit de prestations versées par la Caisse d'Allocations Familiales sous conditions de ressources. Les allocations logement ont pour vocation de soutenir les personnes et familles modestes dans leur effort financier consacré au logement principal. Les aides au logement sont constituées de l'Allocation de Logement famille (ALF), de l'Allocation de Logement Social (ALS) et de l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

L'ALF a été créée en 1948 pour solvabiliser les familles face à la hausse des loyers des logements neufs lors de la reconstruction. Cette aide est, à présent, attribuée aux familles avec enfants ou ayant à charge un ascendant ou un proche parent infirme. Elle est également versée aux jeunes couples mariés sans enfant à charge n'entrant pas dans le champ d'application de l'APL.

L'ALS a été créée en 1971 pour aider d'autres catégories de personnes que les familles à se loger. Cette prestation s'adressait initialement à des personnes âgées de plus de 65 ans (deux bénéficiaires sur dix sont retraités), à des personnes handicapées et à des jeunes travailleurs âgés de moins de 25 ans. A partir de 1991, l'ALS a été étendue progressivement à toute personne non éligible à l'ALF ou à l'APL et notamment aux étudiants qui représentent plus du quart des bénéficiaires.

L'APL créée en 1977, s'adresse à toute personne locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'Etat. Cette convention fixe, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail et les normes de confort. L'APL concerne également les accédant à la propriété (ou déjà propriétaires) et ayant contracté un prêt aidé par l'Etat.

Ces 3 aides ne sont pas cumulables.

4.8.5 Les caractéristiques du logement social

4.8.5.1 Les logements des organismes publics (HLM loué vide)

La Communauté des Communes Giennesoises comptabilisait **1726 logements sociaux**. Ce parc représente 15,7 % du parc total de résidences principales selon les données INSEE 2016, RGP 2013⁶ contre 20% en 1999. On constate principalement la **position centrale de Gien** et la bonne représentativité de Coullons et des Choux en la matière.

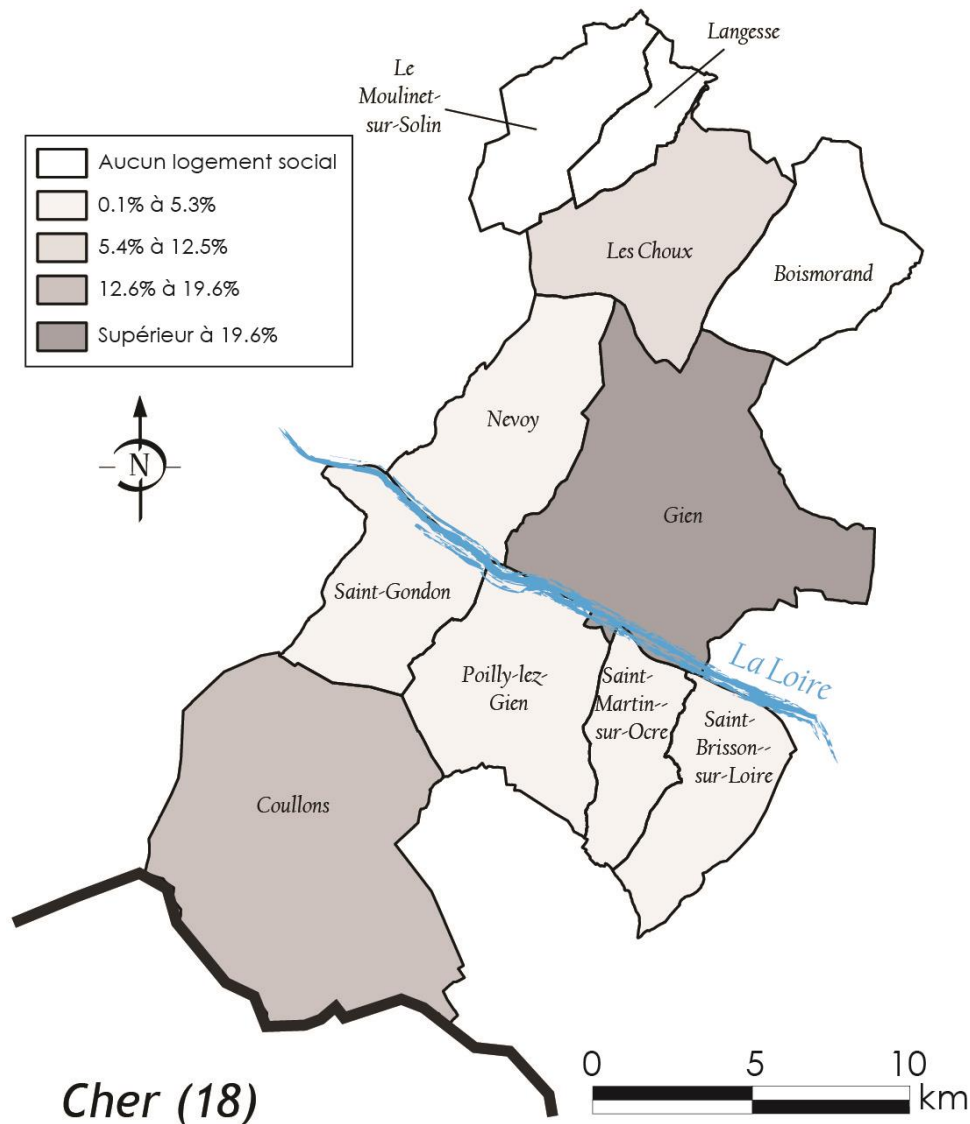


Figure 227: Taux de logements HLM - Source : INSEE RGP 2013

⁶ Données INSEE lesquelles diffèrent des données du RPLS du fait d'un champ de logements sociaux plus restreint (logements HLM uniquement)

Tableau 13 : Logements HLM dans le parc des résidences principales en 2013

Commune	Résidences principales en 2013	Logement HLM loué vide en 2013	Part dans le parc des résidences principales en %
Boismorand	355	0	0%
Choux (Les)	215	13	6,1%
Coullons	1082	165	15,2%
Gien	6245	1 480	23,7%
Langesse	37	0	0%
Moulinet sur Solin (le)	66	0	0%
Nevoy	480	5	1%
Poilly-lez-Gien	1038	13	1,3%
Saint-Brisson-sur-Loire	471	22	4,7%
Saint-Gondon	460	19	4,2%
Saint-Martin-sur-Ocre	518	8	1,6%
Total CC Giennaises	10967	1725	15,7%

Source: INSEE 2016, RGP 2013

Avec 23,7% seule la ville de Gien se démarque vraiment avec une réelle représentativité en la matière. A noter que la construction de la majorité de leur parc HLM est antérieure à 1999, avec très peu de constructions réalisées depuis. La mixité sociale, qui est effective à l'échelle de Gien, doit toutefois être améliorée à l'intérieur des différents quartiers. Ces logements sont pour la plupart regroupés dans les mêmes secteurs, sous la forme d'opérations d'ensemble principalement composées de logements collectifs (Cf. partie sur les extensions urbaines récentes). Toutefois, depuis 1999, la ville de Gien enregistre une diminution de ce taux de logement social en passant de 29,7% en 1999 à 23,7% en 2013. Cette diminution s'explique principalement par le recul du nombre de résidences principales en faveur de la vacance ainsi que par les opérations de démolition/reconstruction engagées par les bailleurs sociaux.

Les autres communes possèdent des taux de logements sociaux beaucoup plus faibles avec moins de 16% du parc des résidences principales. Toutefois, certaines communes ont mis en place une politique de développement de leur parc HLM avec une augmentation du taux de logements sociaux entre 1999 et 2013, comme à Coullons (passage de 14,8% à 15,2%), Poilly-lez-Gien (passage de 0% à 1,3%) et Saint-Gondon (de 1,9% à 4,2%).

80% des communes comptent moins de 6% de logements sociaux voire une absence totale. Il s'agit essentiellement des petites communes rurales de moins de 200 habitants mais certaines possèdent plus de 1000 habitants : Saint-Martin-sur-Ocre (1252 habitants), Nevoy (1 149 habitants), Saint-Gondon (1066 habitants), Saint-Brisson sur Loire (1075 habitants), Poilly-lez-Gien (2348 habitants).

Aucun logement social n'est recensé sur les communes de Boismorand et Langesse, mais il est à noter l'effort réalisé par les communes de St-Gondon et de St-Brisson-sur-Loire.

La proximité avec les pôles d'emplois est primordiale dans l'optique de réaliser des logements locatifs sociaux adaptés aux besoins. Plusieurs communes situées à proximité des pôles d'emplois de Gien et Briare possèdent des taux de logements locatifs sociaux très faibles malgré une légère évolution depuis 2008, en particulier Nevoy (1%), Poilly-lez-Gien (1,3%) et Saint-Martin-sur-Ocre (1,6%).

4.8.5.2 Caractéristiques du parc locatif social global – Données DREAL Centre, RPLS 2015

4.8.5.2.1 Généralités

Le parc locatif social comptabilisait **2285 logements**⁷. Ces logements sont constitués à 75,5% de collectifs et de 8% de logements vacants (voir tableau 15 ci-après).

Le parc locatif social est géré par Vallogis et LogemLoiret.

Le parc locatif privé d'intérêt social est représenté principalement par **COALLIA** : cette association détient 3 bâtiments qui hébergent le Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA), le Foyer de Travailleurs Migrants (FTM) qui loue des logements à l'Association Interdépartementale pour le Développement des Actions en faveur des Personnes Handicapées et Inadaptées (AIDAPHI).

4.8.5.2.2 Un parc social adapté à la taille moyenne des ménages

Graphique 12: Taille des logements sociaux - DREAL Centre, RPLS 2015

On constate que 69,5% du parc de logements locatifs est constitué de logements de 3 et 4 pièces. Par leur taille, les logements sociaux semblent donc mieux adaptés à celle des ménages. Les petits logements sont donc plus représentés et les grands logements moins nombreux.

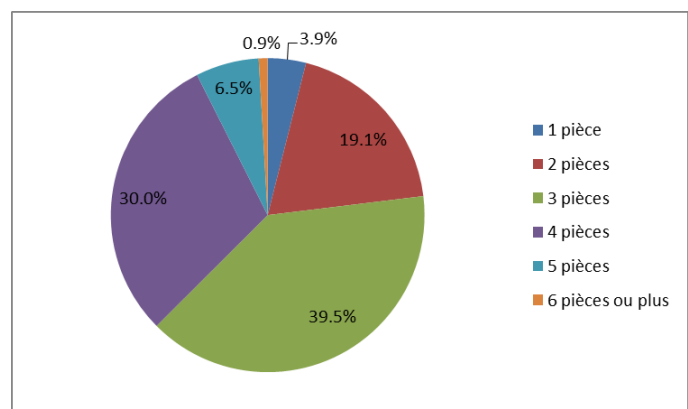


Tableau 14: Comparaison entre la composition des logements sociaux par taille et celle des ménages

CC Giennoises	T1 et T2	T3	T4	T5 et +
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes
Logements sociaux	23%	39,5%	30%	7,4%
Ménages	33,6%	30,7	35,7%	

Source: DREAL centre, RPLS 2015

⁷ Dont les logements non conventionnés de France métropolitaine appartenant à une société d'économie mixte (SEM).

4.8.5.2.3 Une vacance fonctionnelle du parc social

Sur l'ensemble de la Communauté des Communes Giennesoises, la vacance dans le logement social est d'environ 8% ce qui est légèrement au-dessus du taux de 6/7%, seuil estimé comme prenant en compte le phénomène de rotation des logements.

Tableau 15: Structure du parc de logements sociaux

	CC Giennesoises	% dans total Loiret	Loiret
Nombre total de logements	2 285	4,6	49 590
<i>dont logements individuels</i>	<i>560</i>	<i>4,6</i>	<i>12 267</i>
<i>dont logements collectifs</i>	<i>1 725</i>	<i>4,6</i>	<i>37 323</i>
Proportion de logements vacants au 01/01/2015	8,0%		3,9%
Proportion de logements vacants de plus de 3 mois au 01/01/2015	5,5%		2,2%
Nombre de mises en location en 2014	88	11,2	784

Source : SOeS- RPLS au 01/01/2015

Tableau 16 : Taux de vacance dans les logements sociaux par commune

Taux de de vacance	
Choux	14.3%
Coullons	10.2%
Gien	7.5%
Nevoy	0.0%
Poilly-lez-Gien	0.0%
Saint-Brisson-sur-Loire	35.5%
Saint-Gondon	0.0%
Saint-Martin-sur-Ocre	0%

Source : DREAL Centre, RPLS 2015

L'étude de cette vacance à l'échelle de chaque commune révèle que ce sont les communes rurales qui enregistrent le taux de vacance le plus important dans leur parc locatif social et particulièrement les communes de Saint-Brisson-sur-Loire (35%), Les Choux (14,3%) et Coullons (10,2%). Cette vacance peut s'expliquer par l'éloignement des principaux pôles d'emplois et l'absence de desserte en transports en commun.

4.8.5.3 Le parc des bailleurs sociaux en 2015/2016

Les données fournies par les bailleurs sociaux dont état d'un parc de 2016 logements sociaux.

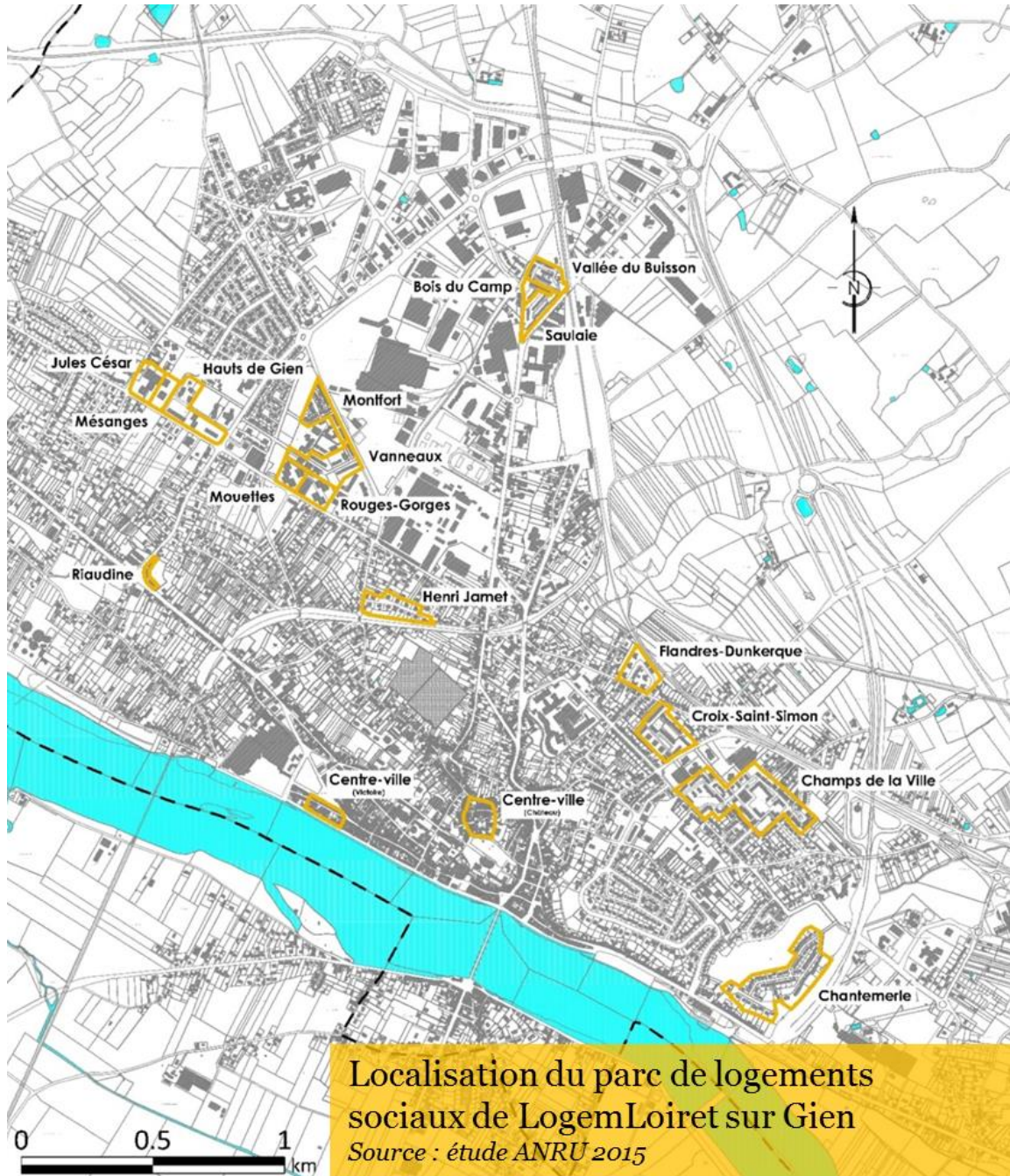
	Parc LogemLoiret	Parc Vallogis
	16/11/2016	31/12/2015
COULLONS	27	159
GIEN	1759	51
LES-CHOUX	10	0
NEVOY	6	8
POILLY-LEZ-GIEN	6	16
SAINT-BRISSON-SUR-LOIRE	11	20
SAINT-GONDON	25	0
SAINT-MARTIN-SUR-OCRE	8	0
Total général	1852	254
	2106	

Parc de LogemLoiret

LogemLoiret a des projets de démolition en cours - sur la Communauté des Communes Giennes : 78 logements sur le quartier de la Saulaie à Gien courant 2017 - 94 logements, rue des Mésanges vont l'être dans les années à venir (dossier ANRU).

Des reconstructions de logements sociaux sont prévues à la Saulaie.

LogemLoiret a également une politique de vente sur le Pays du Giennois : Arrabloy, Autry le Chatel, Beaulieu sur Loire, Bonny sur Loire, Briare, Chatillon sur Loire, La Bussière, **Les Choux**, Ouzouer sur Trézée, **Saint Gondon** sont concernés.



Parc de Vallogis

▸ Gien

Rue Jules César
Rue de l'usine à gaz
Chemin de Saint-Pierre
Rue Georges Clémenceau

▸ **Nevoy** : rue du Bois d'Amblay (Foyer d'accueil temporaire)

▸ Poilly-lez-Gien :

Rue de la Gare,
Route de Coullons
Impasse des Dezins

▸ Coullons

Rue du Pilon
Rue du Pont Saint-martin
Allée de la Maubelle – Rue François Cherreau
Rue de la gare
Rue des farnaults
Rue de la Charmille
Allée des Joncs
Place de la régence
Rue des Chataîgners et Rue des Noyers
Place de la Nation
La Mardelle

▸ **Saint-Brisson-sur-Loire** : Rue du Four banal et rue des Archives

4.8.6 Les quartiers prioritaires dans le cadre des contrats de Ville- Politique de la Ville – Ville de Gien

Les données ci-dessous sont issues du diagnostic habitat/cadre de vie réalisée dans le cadre du contrat de ville validé par le comité de pilotage du 02 juillet 2015 et signé le 27 décembre 2015. Ce document comprend 4 piliers : habitat/cadre de vie, économie/emploi, cohésion sociale et citoyenneté et valeurs de la république.

Quartier prioritaire des Champs de la Ville :

Le périmètre «Champs de la Ville » est composé uniquement de logements sociaux, d’équipements et de commerces. Le parc social est composé de 674 logements sociaux répartis comme suit :

Les Champs de la Ville :

Tableau 17 : Quartier "les Champs de la Ville" - Caractéristiques des logements sociaux – Données 2015

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Nbre
	Nbre	Nbre	Nbre	Nbre	Nbre	Nbre	
Collectif		47	111	109	15		282
Individuel	26			8	23	19	76
Somme :	26	47	111	117	38	19	358
Surface moyenne	31	48	59	70	92	109	

Le quartier fait l’objet d’un investissement continu de la part de LogemLoiret depuis une quinzaine d’années. Le bâti est en bon état. De 1997 à 2005, Il y a eu 271 logements de réhabilités, 255 logements démolis et 62 reconstructions.

L’enjeu serait d’améliorer la trame urbaine en agissant sur les « flux d’usage » pour permettre une meilleure liaison inter-quartiers, en travaillant sur les perspectives, en intercalant des bosquets plantés de qualité, des aires de jeux... sans pénaliser la place de la voiture. Après avoir circulé dans le quartier, le constat est que les voies serpentent entre les immeubles rendant la circulation dans le quartier complexe. Ce quartier semble ainsi accessible uniquement aux gens du quartier, peu lisible de l’extérieur. La création et la hiérarchisation des voies, l’amélioration de la desserte du quartier permettraient une meilleure intégration du quartier dans la ville.

La Croix Saint Simon :

Tableau 18: Quartier "La Croix Saint-Simon" - Caractéristiques des logements sociaux – données 2015

	T1	T2	T3	T4	T5	Nbre
	Nbre	Nbre	Nbre	Nbre	Nbre	
Collectif	4	31	81	73	10	199
Surface moyenne	39	50	59	68	82	

En 1999, l’ensemble des logements ont été réhabilités.

Flandres Dunkerque :

Tableau 19 : Quartier "Flandres Dunkerque" - Caractéristiques des logements sociaux – Données 2015

	T2	T3	T4	Nbre
	Nbre	Nbre	Nbre	
Collectif	24	57	32	113
Individuelle			4	4
Somme :	24	57	36	117
Surface moyenne	37	46	60	

Les logements font l'objet d'entretiens courants réguliers. Le scénario d'intervention dans le cadre du PSP (Plan Stratégique de Patrimoine) reste à déterminer en fonction de l'évolution de la vacance et du projet urbain sur la ville de Gien.

Quartier prioritaire des Montoires :

Le périmètre « Montoires » est composé de parcs privés, de parc social, de commerces et d'équipements.

LE PARC SOCIAL

651 logements sociaux répartis comme suit :

Rue Jules César :

109 logements désaffectés suite à la procédure de relogement dans le cadre du projet de démolition PSP 2009/2016. Logemloiret a commencé la démolition en juin 2015.

Rue des Mésanges :

Tableau 20 : Quartier "Rue des Mésanges" - Caractéristiques des logements sociaux

	T1	T2	T3	T4	Nbre
	Nbre	Nbre	Nbre	Nbre	
Collectif	4	34	26	30	94
Somme :	4	34	26	30	94
Surface moyenne	38	49	67	77	

Les hauts de Gien :

Tableau 21 : Quartier "Les hauts de Gien" - Caractéristiques des logements sociaux

	T1	T2	T3	T4	T5	Nbre
	Nbre	Nbre	Nbre	Nbre	Nbre	
Collectif	15	63	90	50	5	223
Somme :	15	63	90	50	5	223
Surface moyenne	29	43	68	81	97	

Les Mouettes :

Tableau 22 : Quartier "Les Mouettes" - Caractéristiques des logements sociaux

	T2	T3	T4	T5	Nbre
	Nbre	Nbre	Nbre	Nbre	
Collectif	32	56	21	1	110
Somme :	32	56	21	1	110
Surface moyenne	62	71	82	91	

Les Rouges Gorges :

Tableau 23 : Quartier " Les Rouges Gorges" - Caractéristiques des logements sociaux

	T2	T3	T4	Nbre
	Nbre	Nbre	Nbre	
Collectif	40	59	16	115
Somme :	40	59	16	115
Surface moyenne	61	71	83	

Tableau 24 : programmation Plan Stratégique Patrimonial LogemLoiret et interaction avec les espaces publics et le parc privé

Logements sociaux LogemLoiret	Parc privé – espaces publics
rue Jules César - 113 logements PSP 2009/2016 : démolition travaux 2015	Projet d'implantation de la nouvelle gendarmerie CADA : amélioration fonctionnelle et structurelle à revoir
rue des Mésanges - 94 logements PSP 2017/2023 : démolition travaux 2017	
Les Hauts de Gien - 223 logements PSP 2009/2016 : Réhabilitation travaux achevés	Démolition de l'ancien foyer des jeunes travailleurs en 2017 pour installation d'une aire de jeux
rue des Mouettes – 111 logements PSP 2009/2016 réhabilitation/résidentialisation/démolition travaux prévisionnels 2015 – à revoir dans le cadre du NPRU d'intérêt régional	Devenir de l'ancien centre commercial et parking surdimensionné – Achat en cours
rue des Rouges Gorges – 116 logements PSP 2009/2016 réhabilitation/résidentialisation travaux prévisionnels 2016 – à revoir dans le cadre du NPRU d'intérêt régional	
Voiries distribuant la circulation douce et routière à revoir en fonction du projet global de restructuration urbaine.	

Source : LogemLoiret



Photo 1 : Ancien Foyer des jeunes Travailleurs – démolition en 2017



Photo 2: ancien centre commercial

Par avis du 5 décembre 2014, les enjeux du groupe de travail politique de la ville des services de l'État, thématique urbanisme-logement, sur le quartier étaient les suivants :

Le quartier est en cours de mutation. L'unique bailleur social, LogemLoiret, a lancé de nombreuses opérations sur le quartier. Des démolitions ont été réalisées ainsi que des opérations de reconstruction. Des réhabilitations sont toujours en cours.

Pour que l'aménagement de ce quartier soit plus complet, la commune s'associe au bailleur afin d'agir ensemble sur cette évolution. Cette action pourrait se concentrer sur le traitement des espaces publics, sur la création de nouvelles voies, sur les cheminements au cœur du quartier. L'enjeu pour ce quartier est de finaliser la mutation tout en mettant en place un partenariat fort entre le bailleur et la commune.

L'autre enjeu est de continuer les actions sur les équipements présents en cœur de quartier et qui altèrent la réfection en cours. Ainsi, le centre commercial désaffecté est en cours d'acquisition par la collectivité et l'ancien foyer de jeunes travailleurs sera démoli en 2017.

En limite Ouest du quartier, le CADA est implanté dans un secteur qui mérite une réflexion approfondie.

Des questions se posent :

- le marché locatif actuel sur Gien, et plus particulièrement la difficulté à louer des logements collectifs et l'investissement sur 25 ans pour les travaux de réhabilitation
- l'adaptation de l'offre au vieillissement de la population et au desserrement des ménages

➤ **Retenu d'intérêt régional**, un protocole de préfiguration du quartier des Montoires a été signé en octobre 2016 jusqu'en 2018.

4.8.7 Analyse de la demande en logements sociaux

4.8.7.1 Logements sociaux attribués entre juillet 2015 et juin 2016 et leurs occupants (Source : Union Sociale de l'habitat Centre)

Entre juillet 2015 et juin 2016, la CDCG dénombrait 192 logements sociaux attribués dont la majorité sur la commune de Gien (158) et en grande partie des T3, T2 puis T4.

Tableau 25 : Nombre d'attributions d'un logement social

Commune d'attribution	Nb attributions
Gien	158
Coullons	25
Saint-Brisson-sur-Loire	3
Saint-Gondon	2
Autres communes	4
TOTAL	192

Tableau 26: Répartition des attributions par taille de logement

Taille logement	Nb attributions	Part en %
T1	7	4%
T2	55	29%
T3	76	40%
T4	46	24%
T5	6	3%
T6 et +	2	1%
TOTAL	192	100%

La majorité des nouveaux locataires avait fait leur demande il y a moins d'un an ce qui atteste de la fluidité du marché sur ce territoire. Le profil des nouveaux locataires est spécifié dans les tableaux ci-après :

Tableau 27 : Répartition des attributions selon l'âge des demandeurs

Age de l'attributaire	Nb attributions	part
- de 20 ans	4	2%
20 - 29 ans	58	30%
30 - 39 ans	49	26%
40 - 49 ans	37	19%
50 - 64 ans	29	15%
65 ans et +	15	8%
CDCG	192	100%

Tableau 28 : Nombre d'attributions selon l'activité professionnelle de l'attributaire

Situation professionnelle de l'attributaire	Nb attributions	Part
CDI (ou fonctionnaire)	57	30%
CDD, stage, intérim	42	22%
Artisan, profession libérale	1	1%
Chômage	25	13%
Retraité	15	8%
Apprentis	2	1%
Autre	50	26%
CDCG	192	100%

Tableau 29 : Nombre d'attribution selon barème des revenus

Barème des revenus des attributaires	Nb attributions	part
Non saisie	14	7%
=< PLAI	142	74%
> PLAI et =< PLUS	31	16%
> PLUS et =<PLS	1	1%
> PLS	1	1%
sans objet	3	2%
CDCG	192	100%

Tableau 30 : Attribution selon la composition familiale

Composition familiale	Nb attributions	Part
Isolé	79	41%
Monoparental	42	22%
Couple sans enfant	25	13%
Couple avec enfants	43	22%
Sans objet	3	2%
CDCG	192	100%

De façon synthétique, il ressort que :

- 32% des nouveaux occupants correspondent à des personnes de moins de 30 ans. Ils sont souvent seuls ou en composition monoparentale (63% des attributions).
- 30% sont en CDI ou issus de la fonction publique néanmoins leur revenu est faible.

4.8.7.2 La demande en logements sociaux en juin 2016

(Source : Union Sociale de l'habitat Centre)

4.8.7.2.1 Le nombre de demandeurs

Tableau 31 : Nombre de demandes de logement social pendant la période de référence

Fin de période	Territoire	Nb de demandes en cours	Nb attributions	Taux de pression de la demande
Déc. 2015	CDCG	427	218	2.0
Juin 2016	CDCG	456	192	2.4

En date du mois de juin 2016, il a été enregistré sur le territoire de la Communauté des Communes Giennoises 456 demandes pour des logements sociaux avec 192 attributions, soit environ 2,4 demandes pour 1 offre.

A titre de comparaison, selon les statistiques de l'USH de la région Centre Val de Loire, en juin 2014, le taux de pression du Loiret était de 2,3 et était considéré comme faible. Aussi, le taux de pression identifié pour la CC du Giennois est de même nature et plutôt faible.

Le tableau ci-dessous démontre que c'est essentiellement la ville de Gien qui enregistre le plus de demandes de logements sociaux. Aucune demande n'est enregistrée pour les communes du Moulinet sur Solin, Langesse ou Les Choux.

Tableau 32 : Nombre de demandes de logements sociaux par commune

Commune	Total
Boismorand	1
Coullons	23
Gien	396
Nevoy	4
Poilly-lez-Gien	19
Saint-Brisson-sur-Loire	5
Saint-Gondon	2
Saint-Martin-sur-Ocre	6
TOTAL	456

4.8.7.2.2 Le type de logements demandé

La demande en logement social porte majoritairement sur des T2 (31,8%) et T3 (35%) qui constituent presque 67% des logements demandés et donc plutôt à destination des personnes seules ou des ménages de 2 à 3 personnes.

Tableau 33: Répartition par taille des logements demandés

Communes	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Chambre
----------	----	----	----	----	------------	---------

RAPPORT DE PRESENTATION

N° B/DIAGNOSTIC TERRITORIAL



Boismorand	0	0	0	0	1	0
Coullons	4	9	10	0	0	0
Gien	42	123	136	74	15	6
Nevoy	0	3	0	1	0	0
Poilly-lez-Gien	2	7	8	2	0	0
Saint-Brisson-sur-Loire	1	1	2	0	1	0
Saint-Gondon	0	0	1	1	0	0
Saint-Martin-sur-Ocre	0	2	3	1	0	0
Total	49	145	160	79	17	6

4.8.7.2.3 Profil des demandeurs

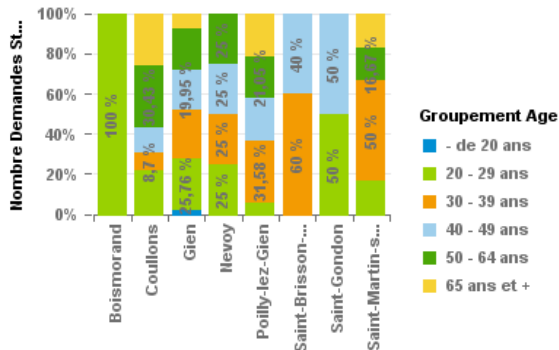


Figure 228: Age des demandeurs de logement social- 2016

Les demandeurs recensés en juin 2016 sur le territoire de la CDCG sont, pour une majorité, âgés de 20 à 49 ans et composés d'une famille monoparentale pour Saint-Martin-sur-Ocre, Saint-Brissson, Saint-Gondon et Nevoy, de personnes isolées pour Coullons, Gien et Poilly-lez-Gien et exclusivement de couples avec enfants pour Boismorand.

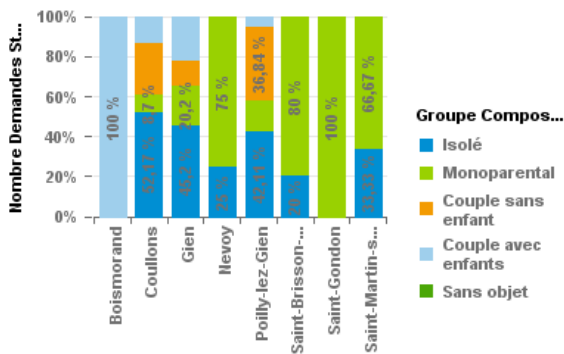


Figure 229 : Composition familiale des demandeurs en logement social - 2016

Les ménages qui sont dans des situations économiques précaires ou vulnérables (CDD, retraités, chômeurs...) ne représentent pas forcément la catégorie la plus représentée.

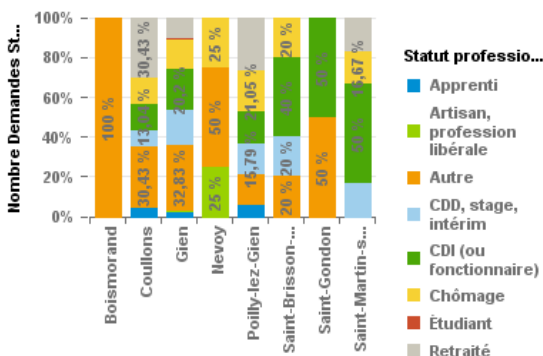


Figure 230 : Statut professionnel des demandeurs en 2016

4.8.8 Le financement des logements sociaux

Le tableau ci-après renseigne sur les différents prêts ayant permis de financer les logements sociaux réalisés sur le territoire de la Communauté des Communes Giennesoises en 2015 :

- 63,9% des logements sociaux (toute nature confondue) ont été financés via les organismes HLM essentiellement sur Gien et Coullons.
- 23,9% par le PLAI ou le PLUS. Ce sont notamment sur les commune rurales que le PLUS est le plus utilisé puisqu'il s'agit du dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social.

Le dispositif de PLS a été très peu mobilisé tout comme le PLA intégration.

	Autre antérieur à 1977	Autre à partir de 1977 %	HLM/O	PLA Intégration	PLUS	PLS
Choux	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
Coullons	0.0%	0.0%	43.5%	0.0%	56.5%	0.0%
Gien	8.4%	3.0%	69.3%	1.8%	16.9%	0.7%
Nevoy	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
Poilly-lez-Gien	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
Saint-Brisson-sur-Loire	0.0%	6.5%	0.0%	0.0%	93.5%	0.0%
Saint-Gondon	0.0%	0.0%	0.0%	7.4%	92.6%	0.0%
Saint-Martin-sur-Ocre	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
Total CC Giennesoises	7.3%	2.7%	63.9%	1.6%	23.9%	0.6%

4.8.9 L'accession sociale à la propriété

4.8.9.1 Le prêt social location-accession (PSLA)

Le prêt social de location-accession facilite l'accès à la propriété d'un ménage modeste sans apport initial. Le ménage loue d'abord le logement neuf agréé par l'Etat et verse une redevance. Le ménage peut ensuite devenir propriétaire du logement à un tarif préférentiel et bénéficier d'aides.

Le PSLA est un prêt conventionné, accordé à des bailleurs privés ou publics (promoteur, organisme HLM). Lorsque le bailleur vend le logement, le prêt est transféré à l'acheteur. Cette formule d'achat immobilier, appelée location-accession, se déroule en 2 phases :

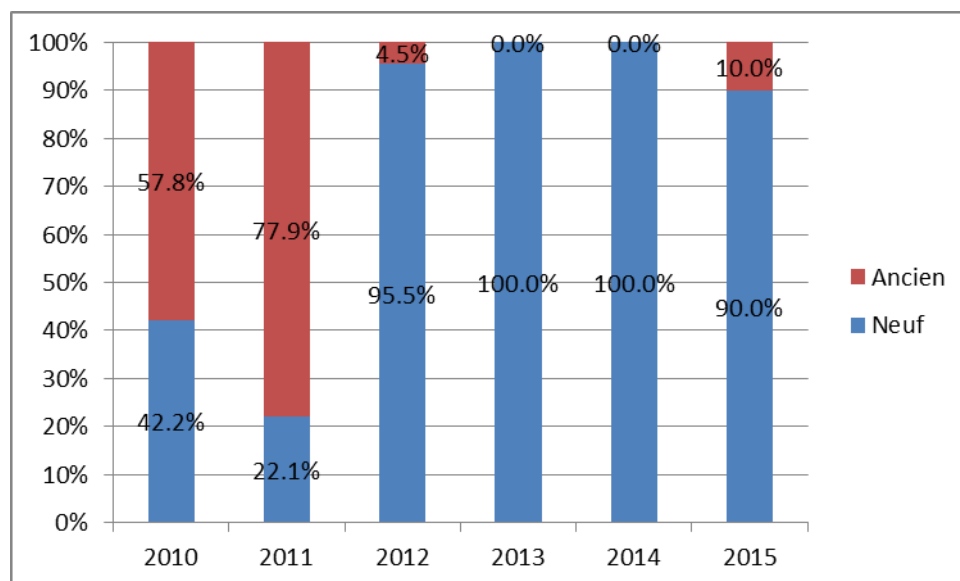
- Le ménage candidat à l'accession occupe son logement en tant que « locataire-accédant ». Il verse au bailleur une redevance composée d'un loyer (dite fraction locative) et d'une épargne (fraction acquisitive). La fraction locative ne doit pas dépasser des plafonds mensuels par m² de surface utile. La fraction acquisitive est fixée à la signature du contrat de location-accession, en accord avec le vendeur.
- À l'échéance du contrat de location-accession, le ménage peut effectuer la levée d'option et acheter son logement. Le prêt accordé au vendeur lui est alors transféré. L'épargne réalisée lors de la phase locative complète son apport personnel.

4.8.9.2 Le prêt à taux zéro (PTZ)- DREAL Centre (SGFGAS)

Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt sans intérêt, accordé sous condition de ressources pour compléter un prêt principal, et aider les ménages à acheter leur première résidence principale :

- Le prêt à taux zéro est gratuit : c'est un prêt sans intérêt. Sa durée totale est de 20, 22 ou 25 ans. Il est constitué d'une période de différé d'une durée de 5 à 15 ans, durant laquelle le ménage ne paie aucune mensualité sur son PTZ. Plus les ménages sont modestes, plus les conditions sont favorables : la durée totale du prêt et la période de différé sont maximales.
- Le prêt à taux zéro est un prêt complémentaire : il sert à financer une partie de l'achat. Il vient en complément du ou des autres prêts, contractés par ailleurs, auprès des banques.
- Le prêt à taux zéro est accordé en fonction des revenus : pour bénéficier du prêt à taux zéro, il ne faut pas dépasser un plafond de revenus, défini en fonction de la taille du ménage et de la localisation du bien à acheter.
- Le prêt à taux zéro est destiné à acheter sa première résidence principale : pour bénéficier de ce prêt il faut acheter un bien pour la première fois et y habiter. Il est également valable pour les personnes qui n'ont pas été propriétaires dans les deux ans précédant la demande de prêt. Il peut aussi aider à acheter un bien ancien dans lequel il faut faire un certain montant de travaux.

Graphique 13: Evolution du nombre de prêts à taux zéro depuis 2010 selon la nature du logement sur le territoire de La DDCG



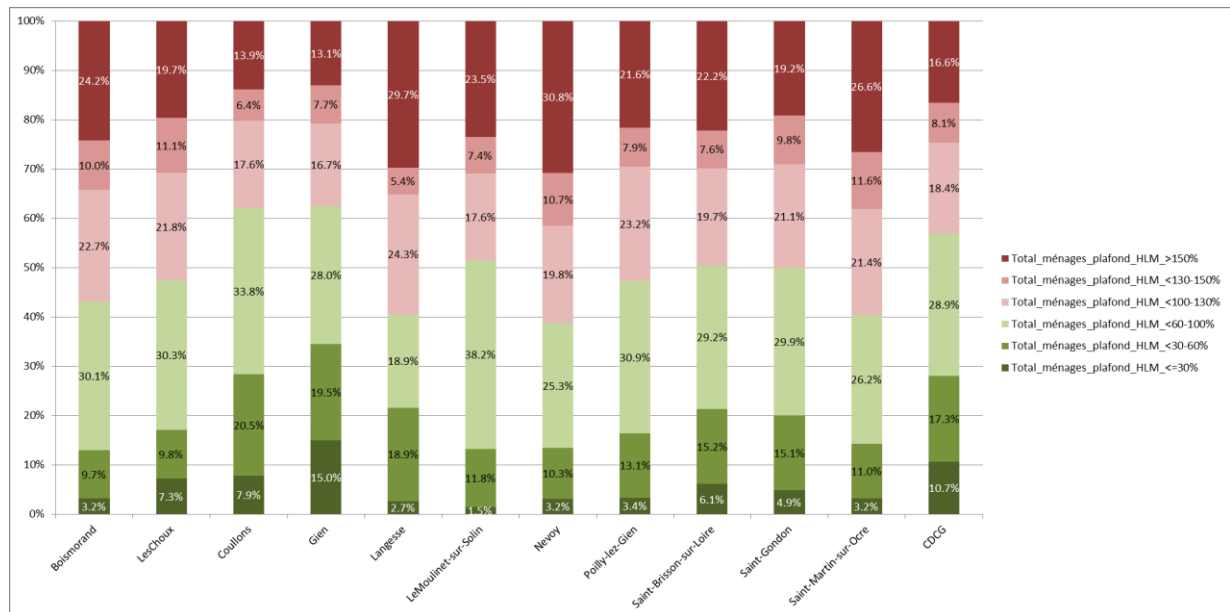
Le graphique ci-dessus montre un basculement dans le financement des logements à partir de 2012 alors que jusqu'à cette date, le PTZ était mobilisé de manière plus importante pour le logement ancien à hauteur de 78% en 2011 contre seulement 10% en 2015. Ce basculement s'explique notamment par l'évolution d'application de ce prêt en 2013 qui a réduit le champ d'obtention aux logements neufs et aux logements Basse consommation notamment en réduisant le taux de financement possible pour les logements anciens.

Elargissement du prêt à taux zéro (PTZ), relèvement du plafond de ressources pour en bénéficier, augmentation de la part du PTZ dans le financement de l'achat immobilier, remboursement différé... **Depuis le 1er janvier 2016**, les conditions d'attribution du PTZ et ses modalités de mise en place ont été assouplies. Ces mesures font suite à la loi de finances pour 2016 et au décret sur les prêts ne portant pas intérêt, publié au Journal officiel du 30 décembre 2015. Cet élargissement permettra de relancer ce financement notamment pour le logement ancien et sa rénovation.

4.8.10 Ménages éligibles au logement social⁸

En regard de l'offre locative sociale, il est important de mesurer la part des bénéficiaires potentiels de logements sociaux sur le territoire au regard de leurs revenus. A l'échelle de la Communauté des Communes Giennoises, ce sont ainsi 56,9% des ménages dont les revenus permettent d'entrer dans les critères d'attribution d'un logement social (c'est-à-dire des ménages qui disposent de ressources inférieures au plafond HLM).

Graphique 14: Répartition des ménages selon revenus par rapport aux plafonds HLM en 2013



⁸ Revenu par rapport au plafond HLM : il s'agit de la situation du ménage vis-à-vis des plafonds de revenus permettant l'accès au logement social. Cette variable est calculée à partir du nombre de personnes occupant le logement, de l'ensemble des revenus de ces personnes et de la situation géographique du logement.

4.9 Analyse du parc locatif privé

4.9.1 La répartition géographique de l'offre

Le parc locatif privé représente 19% des résidences principales de la Communauté des Communes Giennoises en 2013 et concerne environ 2056 logements.

Tableau 34: Répartition par commune des logements locatifs privés en 2013

Commune	Résidences principales en 2013	Nombre de logements locatifs en 2013	Nombre de logements HLM loués vide en 2013	Nombre de logements locatifs privés en 2013	Part du parc locatif privé en % en 2013
Boismorand	355	19	0	19	5%
Coullons	1082	327	165	162	15%
Gien	6245	2932	1480	1452	23%
Langesse	37	7	0	7	19%
Le Moulinet-sur-Solin	66	9	0	9	14%
Les Choux	215	35	13	22	10%
Nevoy	480	91	5	86	18%
Poilly-lez-Gien	1038	152	13	139	13%
Saint-Brisson-sur-Loire	471	85	22	63	13%
Saint-Gondon	460	69	19	50	11%
Saint-Martin-sur-Ocre	518	55	8	46	9%
CDCG	10966	3782	1726	2056	19%

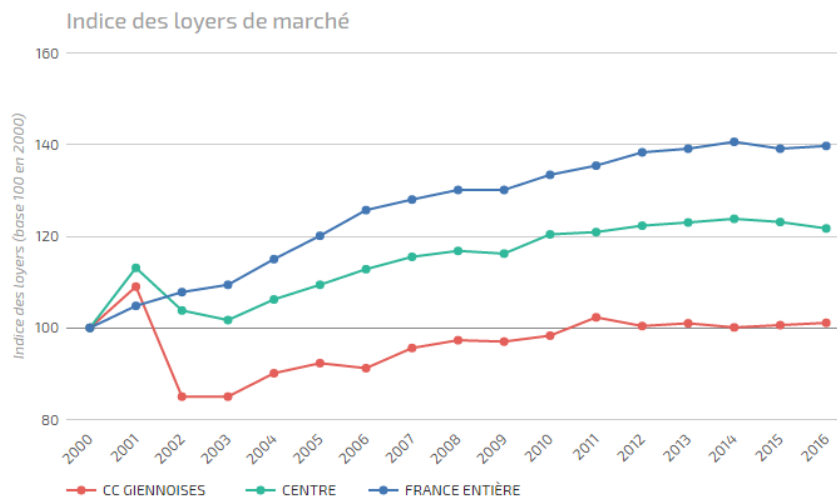
Source : INSEE, RGP 2013

Le parc locatif privé joue ainsi un rôle non négligeable dans le parcours résidentiel des ménages dans les communes périurbaines de l'agglomération de Gien où les logements sociaux sont peu représentatifs. Les logements locatifs privés sont des alternatives au parc social notamment là où il est peu représenté et ils permettent aux jeunes ménages dans leur parcours résidentiel, de commencer par la location avant d'acquérir un bien.

4.9.2 Les loyers⁹

Après une baisse entre 2001 et 2003, aussi bien dans la Région que sur le territoire de la Communauté des Communes Giennesoises, la tendance de l'indice de loyers par rapport à l'année 2000 est régulièrement à la hausse entre 2004 et 2016 mais de manière plus modérée sur le territoire de la Communauté des Communes Giennesoises. L'indice des loyers est largement inférieur à celui observé au niveau de la région en atteignant à peine l'indice 100 en 2016.

Figure 231: Evolution des loyers depuis 2000 (base 100) – Source : Clameur-Septembre 2016



Néanmoins, sur l'ensemble de la période 2000-2015, le taux de variation moyen annuel des loyers sur le territoire de la Communauté des Communes Giennesoises reste largement inférieur à celui du Loiret et de la région Centre-Val de Loire.

Tableau 35: Variation moyenne annuelle des loyers – source : Clameur –Septembre 2016

Taux de variation des loyers de marché (en %)	Moyenne annuelle 2000 - 2016	Année 2016
CC GIENNOISES	0,1	0,4
LOIRET	0,7	-1,5
CENTRE	1,2	-1,1
FRANCE ENTIÈRE	2,1	0,4

CC GIENNOISES	Variation des loyers en cas de relocation (en %) Moyenne annuelle 2000-2016
Ensemble	0,1

En 2015, le niveau moyen des loyers sur la Communauté des Communes Giennesoises s'établit à 8 €/m². Il est inférieur au niveau du Loiret établi à 10,2 €/m².

⁹ La base de données CLAMEUR ne donne pas les données détaillées autres que celles de la CDCG

4.9.3 Les actions de réhabilitation dans le parc locatif privé

4.9.3.1 Evolution du contexte juridique de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH)

Dans le parc privé, outre différents dispositifs de crédits d'impôts mobilisables par les propriétaires de logement, le calcul des aides de l'ANAH a été réformé le 1^{er} juin 2013. Il vise à élargir l'intervention sur les propriétaires occupants (PO) à revenus modestes ou très modestes ; ainsi que sur les propriétaires bailleurs. Les niveaux de revenus sont définis par la loi.

Le champ d'intervention de l'ANAH est le suivant :

- Pour les propriétaires occupants : actions en faveur de l'autonomie, la sécurité et la salubrité, la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.
- Pour les propriétaires bailleurs : actions en faveur de l'autonomie, la sécurité et la salubrité, la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre le logement dégradé et très dégradé, le soutien à la décence et la transformation d'usage. Elles sont mises en œuvre dans le but de développer une offre locative à loyer maîtrisé (pour le Loiret hors agglomération d'Orléans : loyer « très social » plafonné à 4,7€/m²/mois, « social » à 5,2€/m²/mois et « intermédiaire » à 6,5€ m²/mois en 2015, hors charge et par m² de surface habitable dite « fiscale »).

L'ANAH peut également accorder des aides aux syndicats de copropriétés dans certaines conditions : dans le cadre de l'OPAH « copropriété dégradée » ou de copropriétés relevant d'une procédure spécifique liée à un arrêté (plan de sauvegarde, insalubrité, péril, ...) ou à une décision de justice (administration provisoire).

Entre 2010 et 2015, le niveau de ressources éligibles a fortement augmenté :

Tableau 36: Plafonds des ressources applicables par catégorie de ménages occupants hors Ile de France

Composition du foyer	Ménages aux ressources très modestes (2015)	Ménages aux ressources modestes (2015)
1	14 308 €	18 342 €
2	20 925 €	26 826 €
3	25 166 €	32 260 €
4	29 400 €	37 690 €
5	33 652 €	43 141 €
Par personne supplémentaire	+ 4241 €	+5 434 €

Source : guide pratique des aides de l'ANAH - 2016

4.9.3.2 Etat actuel des subventions pour l'amélioration des logements sur la Communauté des Communes Giennesoises

4.9.3.2.1 En faveur des propriétaires occupants

L'ANAH subventionne les travaux cités auparavant pour des propriétaires occupants dont les conditions de ressources entrent dans le champ d'éligibilité (cf. tableau ci-dessus). Ces aides peuvent être complétées via le programme « Habiter Mieux » permettant de bénéficier de l'aide de solidarité écologique (ASE) dans le cadre d'une rénovation thermique conditionnée à un gain énergétique de 25% après travaux. Son montant s'élève à 2000 €.

Ces deux dispositifs sont complétés par :

- Le Conseil Départemental :
 - o Aides de l'ANAH : subvention de 10% à 20% du montant des travaux selon les modalités prévues.
 - o Aide de Solidarité Ecologique : apport de 250€ à la prime.
- La Communauté des Communes Gienneses dans le cadre de son OPAH (Opération programmée d'Amélioration de l'habitat)

Tableau 37: Objectifs quantitatifs 2013-2016 de l'OPAH – Source : CDCG

Volets d'action	Objectifs
1) Réhabiliter des logements indignes ou dégradés	20 logements
2) Mettre en œuvre des travaux pour sécuriser les logements et lutter contre l'insalubrité de l'habitat	20 logements
3) Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap	45 logements
4) Améliorer la performance énergétique des logements	100 logements

Tableau 38 : Engagements financiers 2013-2016 de l'OPAH– Source : CDCG

				Subventions Totales	
Volets 1 et 2	Travaux d'amélioration des logements	465 000 €	197 000 €	65 000 €	727 000 €
Volet 3	Travaux d'adaptation des logements	121 800 €	56 000 €	28 000 €	205 800 €
Volet 4	Travaux d'amélioration des performances énergétiques	271 225 €	20 500 €	214 875 €	506 600 €
TOTAL		858 025 €	273 500 €	307 875 €	1 439 400 €

4.9.3.2.2 En faveur des propriétaires bailleurs

L'ANAH subventionne les travaux cités auparavant pour des propriétaires bailleurs qui s'engagent à proposer des loyers qui n'excèdent pas un certain plafond. Ces aides peuvent être complétées via le programme « Habiter Mieux » permettant de bénéficier de l'aide de solidarité écologique (ASE) dans le cadre d'une rénovation thermique conditionnée à un gain énergétique d'au moins de 25% de la performance du logement. Son montant, inférieur à celui accordé aux propriétaires occupants, s'élève à 1600€.

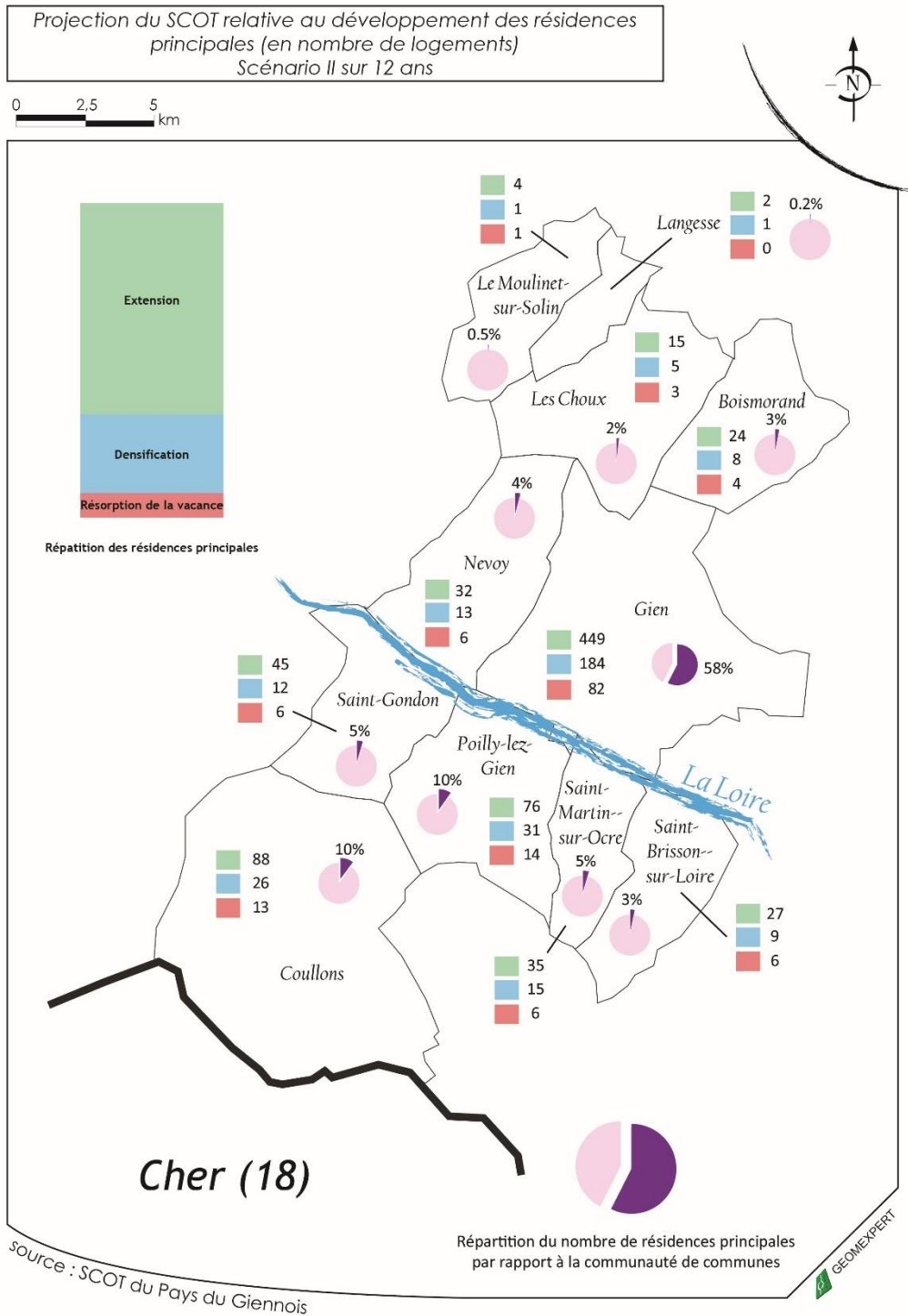
Ces deux dispositifs sont abondés par

- le Conseil départemental du Loiret (Aides de l'ANAH) : subvention selon les cas de 750€ à 1000 €/m² dans la limite de 80 m² par logement, à laquelle s'ajoute une aide complémentaire de 5% à 15% selon les niveaux de loyers, dans les secteurs couverts par une OPAH comme la Communauté des Communes Gienneses.
- La Communauté des Communes Gienneses à travers l'OPAH.

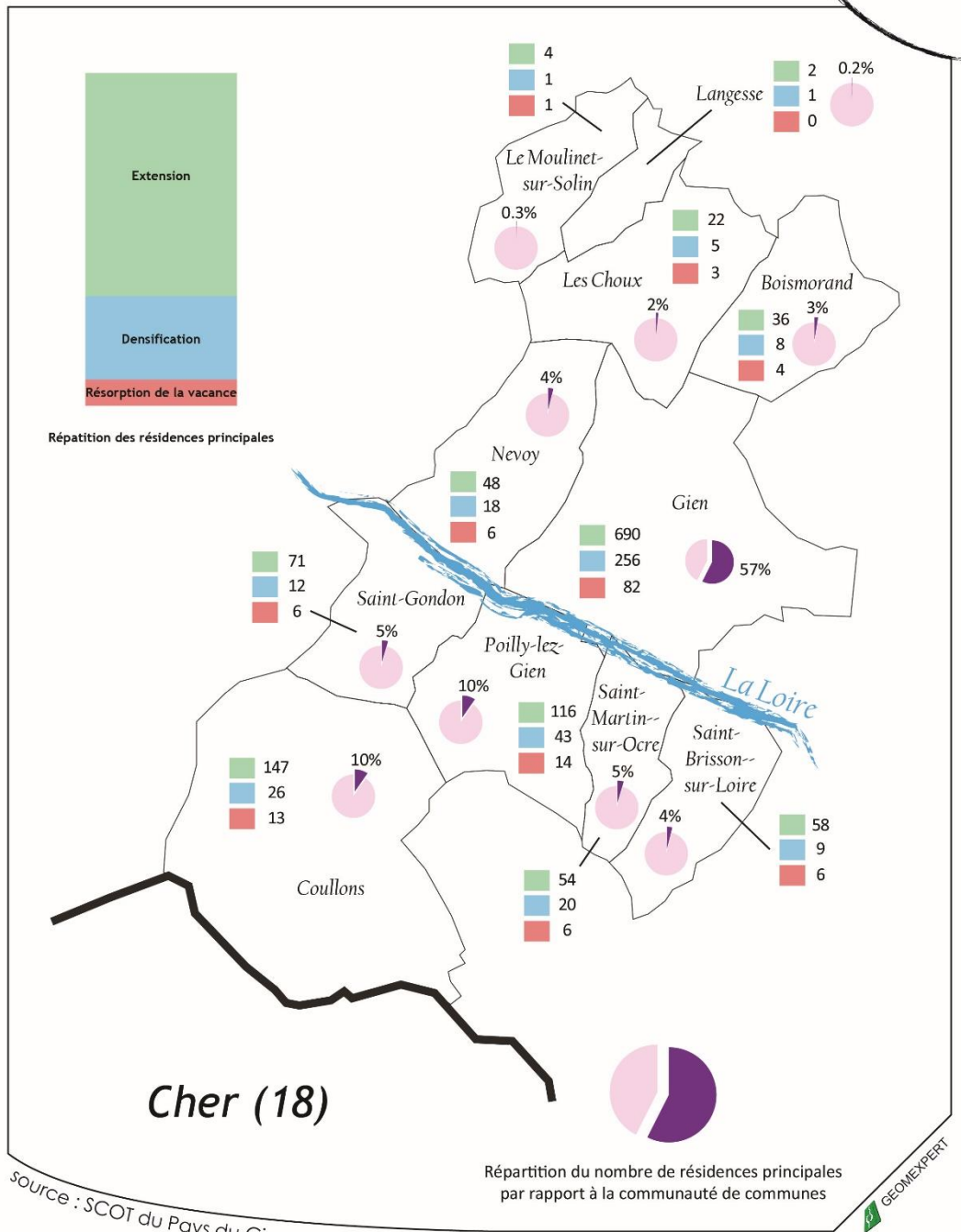
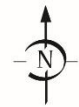
La faiblesse des loyers imposés par les critères de l'ANAH fait que les bailleurs se désintéressent de ces subventions.

4.10 Projections du SCOT du Pays giennois en matière de production en logements – Scénarios II et III

4.10.1 En matière de réalisation de nouveaux logements

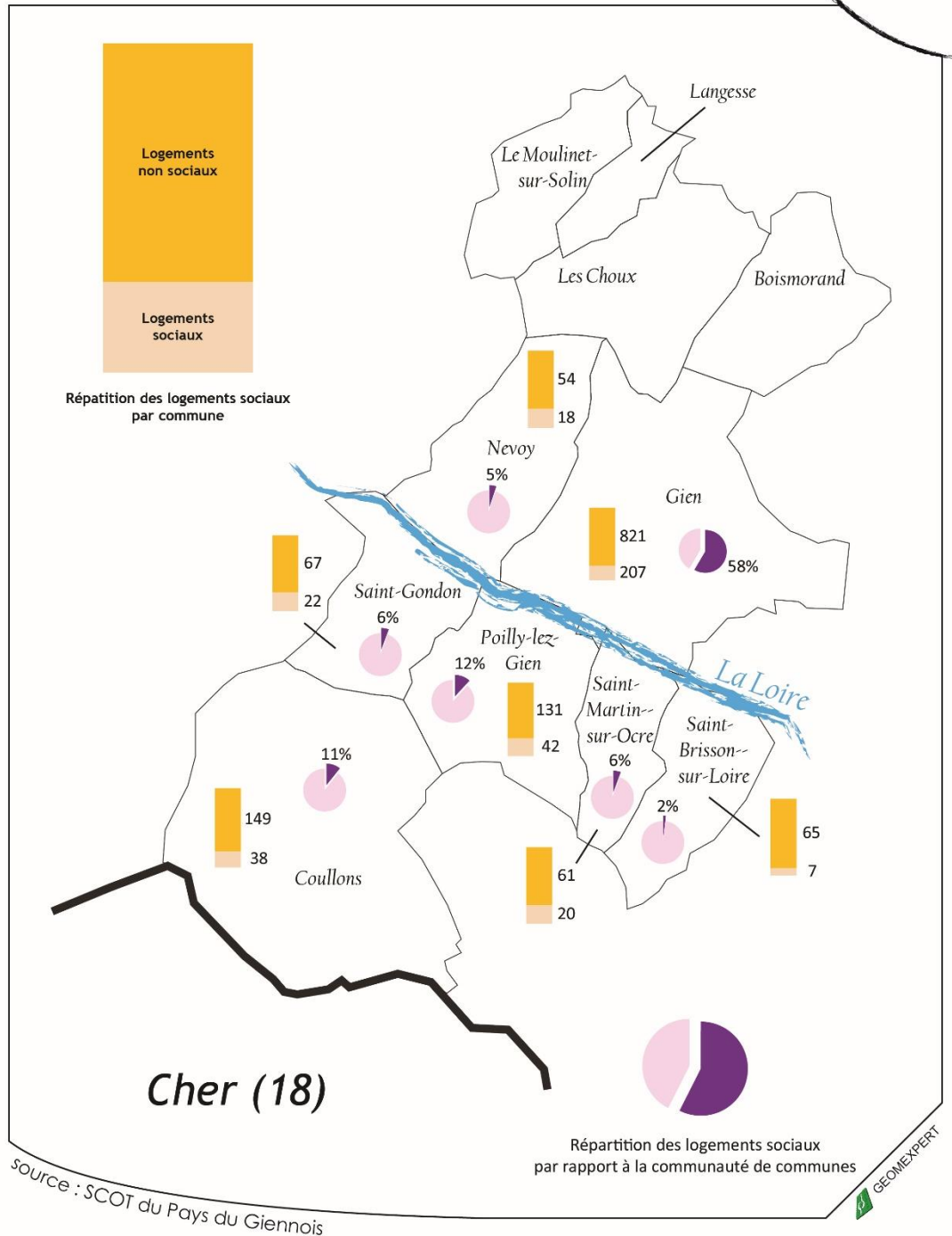


Projection du SCOT relative au développement des résidences principales (en nombre de logements)
Scénario III sur 20 ans



4.10.2 En matière de réalisation de logements sociaux

Projection du SCOT relative au développement des logements sociaux (en nombre de logements)



4.11 Les autres modes d'hébergement

4.11.1 Les structures d'accueil pour les personnes âgées

La Communauté des Communes Giennesoises dispose de 4 établissements dédiés à l'hébergement des personnes âgées. Elle offre également des services de soins à domicile.

Commune de Gien

- EHPAD « Résidence SANTEL »
- EHPAD « La Vigne »
- Centre de Jour « Les Cigognes »

Commune de Coullons

- EHPAD « La Chanterelle »



Figure 232: EHPAD "Chantemerle" sur Coullons



Figure 233 : EHPAD "Résidence santel" sur Gien

Ces 4 établissements proposent une capacité totale de 407 places dont 413 installées au 1^{er} janvier 2013.

Tableau 39: Etablissements pour personnes âgées en 2013 sur le territoire de la Communauté des Communes Giennesoises

Etablissement	Organisme de rattachement	Commune	Capacité <u>autorisée</u> totale	Dont nombre de lits habilités à l'aide sociale <u>installés</u>	Capacité <u>installée</u> totale
EHPAD "La Chanterelle"	/	COULLONS	47	45	47
Accueil de jour "Les Cigognes"	ADMR Loiret	GIEN	12	/	28
EHPAD du Centre hospitalier "Pierre Dezarnaulds"	Centre hospitalier "Pierre Dezarnaulds"	GIEN	242	242	242
EHPAD "Korian Santel"	Groupe KORIAN	GIEN	106	/	96

Sources : INSEE, BPE 2014

Au 1^{er} janvier 2017, une quarantaine de personnes étaient sur liste d'attente selon les données transmises par les différents EPHAD, liste d'attente à prendre avec précaution dans la mesure où certaines personnes sont inscrites sur plusieurs EPHAD. Dans tous les cas, ces éléments traduisent une certaine tension sur ce marché de l'hébergement pour personnes âgées.

Tableau 40 : Nombre d'établissements publics au service des personnes âgées en 2014

	Personnes âgées : hébergement	Personnes âgées : soins à domicile	Personnes âgées : services d'aides	foyer restaurant	services de repas à domicile
Boismorand	0	0	0	0	0
Coullons	1	0	0	0	0
Gien	3	3	1	0	0
Langesse	0	0	0	0	0
Le Moulinet-sur-Solin	0	0	0	0	0
Les Choux	0	0	0	0	0
Nevoy	0	0	0	0	0
Poilly-lez-Gien	0	0	0	0	0
Saint-Brisson-sur-Loire	0	0	0	0	0
Saint-Gondon	0	0	0	0	0
Saint-Martin-sur-Ocre	0	0	0	0	0

Sources : INSEE, BPE 2014

Les services d'aide et d'accompagnement à domicile assurent aux personnes âgées des prestations de services d'aides à la personne, hors actes de soins réalisés sur prescription médicales, qui relèvent des services de soins infirmiers à domicile (SSIAD). Ils concourent à la préservation de l'autonomie de la personne âgée dans ses activités quotidiennes, au maintien et au développement des activités sociales et de liens avec l'entourage. Sur le territoire de la Communauté des Communes Giennoises, on dénombre :

- Association d'aide à domicile du Giennois
- A.D.M.R. – Association du service à domicile
- A Domicile 45
- Portage des repas à domicile par la CDCG.

On souligne qu'un Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) est installé sur la commune de Gien. Il accueille, écoute et propose des solutions adaptées aux plus de 60 ans pour améliorer leur vie quotidienne. On y trouve des informations sur le soutien à domicile l'adaptation du domicile, les établissements d'accueil, les aides financières, les mesures de protection juridique, les loisirs proposés par la commune, etc...Ce centre est également un lieu d'échanges pour les familles les professionnels et les associations. Ils sont financés par le Conseil Départemental du Loiret.

4.11.2 Les logements des jeunes, des apprentis et migrants

Les besoins en logement des jeunes concernent différents types de population :

- Les jeunes en rupture familiale ou conjugale,
- Les apprentis, les jeunes en contrat d'apprentissage et les stagiaires
- Les jeunes actifs pour un poste en intérim ou en CDD.

Les jeunes en demande de logements sur la Communauté des Communes Giennoises ne bénéficient pas d'une offre très développée :

Le Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU) sur Gien

25 places + 45 complémentaires et transitoires

☞ Mise à l'abri immédiate et durée le plus court possible

Résidence Clémenceau