



# Observation des Dynamiques Économiques et Stratégies des Villes Petites et Moyennes

*(ODES – Région Centre)*

En écho aux réflexions locales et régionales sur les villes petites et moyennes (Forum des élus des Villes Petites et Moyennes – VPM, Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire – SRADDT ...), l'Université François-Rabelais de Tours conduit depuis 2011, avec le Centre de ressources Villes au Carré, une recherche sur la situation économique et les leviers du développement des villes petites et moyennes de la région. Ce projet est soutenu par la Région Centre dans le cadre de ses appels à projets de recherche.

Coordinateurs :

**Christophe DEMAZIÈRE & Abdelillah HAMDOUCH**  
Professeurs en Aménagement de l'Espace et Urbanisme  
École Polytechnique et UMR CITERES, Université de Tours

16 fiches-portrait ont été réalisées. Elles portent sur 14 pôles de centralité de la Région Centre : (Amboise, Châteaudun, Chinon, Gien, Issoudun, La Châtre, Le Blanc, Loches, Nogent-le-Rotrou, Pithiviers, Romorantin-Lanthenay, Saint Amand-Montrond, Vendôme et Vierzon) et deux agglomérations, l'une caractéristique des franges franciliennes (Montargis), l'autre du sud régional (Châteauroux).

***FICHE PORTRAIT DE CHÂTEAUDUN***

Contacts :  
christophe.demaziere@univ-tours.fr  
abdel-illah.hamdouch@univ-tours.fr  
Tel. : 02 47 36 14 67

## SOMMAIRE

<b>I. Géographie.....</b>	<b>4</b>
<b>II. Population et cohésion sociale.....</b>	<b>6</b>
<b>III. Emploi et activités économiques.....</b>	<b>14</b>
<b>IV. Foncier et immobilier.....</b>	<b>25</b>

### AVANT-PROPOS

Les fiches-portrait ont été réalisées sous la direction de Christophe Demazière et Abdelillah Hamdouch, Professeurs à l'Université de Tours, avec le concours de Ksenija Banovac, Doctorante en Aménagement de l'Espace et Urbanisme, et Laure Daviot, Ingénieure d'étude à l'Unité Mixte de Recherche *Cités, TERritoires, Environnement et Sociétés*. Les étudiants suivants ont contribué à ces fiches : Gwendoline Aucher, Jean-Charles Bernois, Côme Berton, Aurélie Bocquene, Camille Elamine, Sylvain Moioli, Nicolas Théron et Etienne Vallat, élèves-ingénieurs à l'Ecole Polytechnique de Tours.

Cécile Dublanche, Directrice de Villes au Carré, et Marie Bizeray, Chargée de mission à Villes au Carré, ont fortement participé à ce travail.

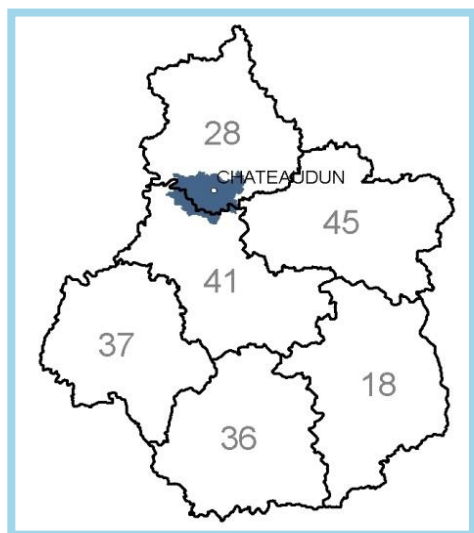
Nous remercions vivement les élus et techniciens rencontrés sur les différents territoires pour les informations et réflexions qu'ils ont bien voulu nous fournir.

# Fiche portrait

# Châteaudun



Photographie : Camille Boulay



	Commune (périmètre INSEE 2010)	Unité urbaine (périmètre INSEE 2010)	Aire urbaine (périmètre INSEE 2010)	Zone d'emploi (périmètre INSEE 2010)
Nombre de communes	1	4	18	50
<i>Dont hors département</i>				12
Population en 2008	13 905	17 534	23 531	37 858
Densité de la population (nombre d'habitants au km <sup>2</sup> ) en 2008	488,2	271,5	79,6	44,2
Variation de la population : taux annuel moyen entre 1969 et 2008	- 0,09 %	- 0,20 %	+ 0,20 %	+ 0,20 %

Source : INSEE, 2008

La ville de Châteaudun fait partie du département de l'Eure-et-Loir. Sa zone d'emploi se situe, également, dans le département du Loir-et-Cher (12 communes). Elle appartient au réseau des « Plus beaux détours de France », depuis 2012.

Les indicateurs utilisés dans cette fiche portrait sont déclinés à différentes échelles d'analyse (périmètre INSEE 2010) qui nous ont parues les plus pertinentes selon les cas : l'unité urbaine, l'aire urbaine et la zone d'emploi.

L'unité urbaine est constituée de 4 communes : [La Chapelle-du-Noyer](#), [Châteaudun](#), [Jallans](#) et [Saint-Denis-les-Ponts](#).

L'aire urbaine comprend, également, les communes de [Autheuil](#), [Boisgasson](#), [Conie-Molitard](#), [Donnemain-Saint-Mamès](#), [Douy](#), [La Ferté-Villeneuve](#), [Langey](#), [Lanneray](#), [Lutz-en-Dunois](#), [Marboué](#), [Le Mée](#), de [Moléans](#), [Saint-Christophe](#) et [Thiville](#).

# Châteaudun

## I. GÉOGRAPHIE

### Réseaux et accessibilité

La ville de Châteaudun se trouve entre l'Île-de-France, la Normandie, le Val de Loire, le Perche et la Beauce. Elle est située à l'extrémité de la plaque territoriale des franges franciliennes.

#### Réseau routier :

Le territoire de Châteaudun est plutôt facile d'accès, malgré le fait que l'unité urbaine ne soit pas reliée à une autoroute.

La D955 permet de relier Châteaudun à Orléans en une cinquantaine de minutes. La N10 permet de rejoindre Vendôme en 40 minutes, en direction du Sud, et Chartres en 50 minutes, vers le Nord.

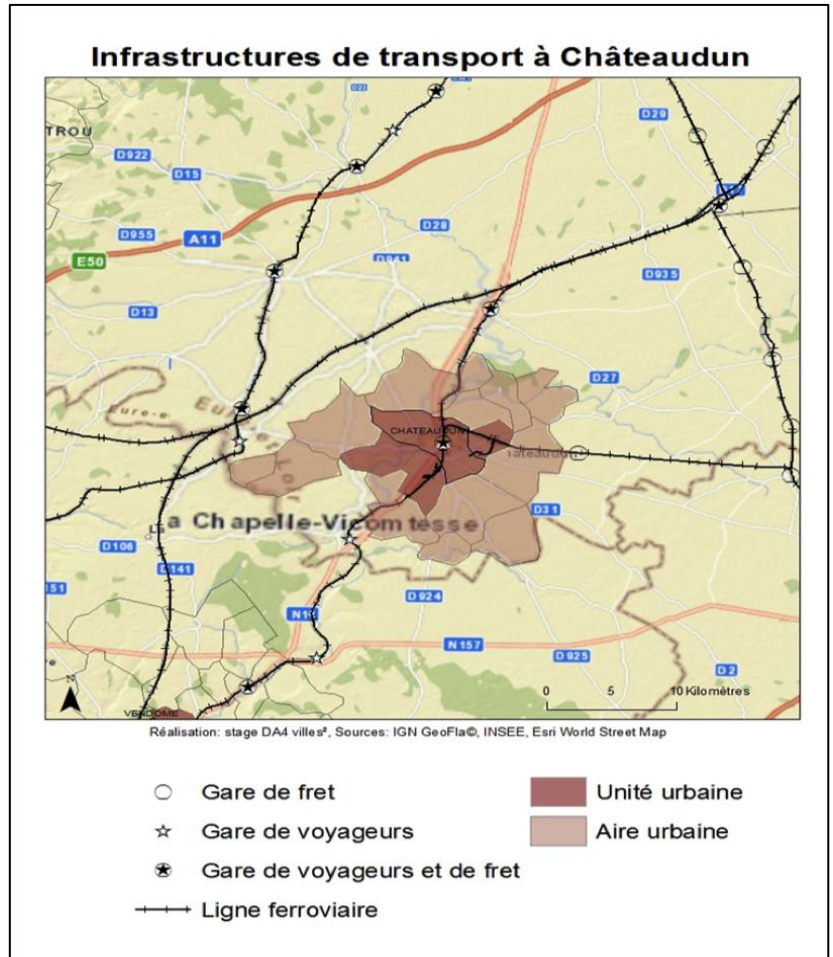
L'échangeur, le plus proche, se trouve à une trentaine de minutes à Luigny ou à Thivars, pour rejoindre l'A11. L'échangeur, pour rejoindre l'A10, se trouve à Allaines ou Artenay à une cinquantaine de minutes.

#### Réseau de transports collectifs :

La desserte ferroviaire est moyenne avec 32 liaisons par jour de base et 130 600 montées/descentes en 2008 sur la ligne Tours-Paris (1h30 vers Paris, 1h45 vers Tours par car ou TER et 40 minutes vers Vendôme).

Les liaisons ferroviaires vers Tours sont limitées. Cependant, lorsqu'il n'y a pas de train, le réseau de bus TER prend la relève.

La ville n'est pas desservie par le train vers Orléans.



# Châteaudun

## Flux domicile-travail

La zone d'emploi de Châteaudun est moyennement attractive, comparée aux autres villes étudiées, avec 3 877 entrants dans la zone d'emploi et 6 695 sortants en 2007.

Les actifs sortants de la zone d'emploi se rendent principalement à Chartres (3 020), à Orléans (1 302) et en Île-de-France (1 086). Les entrants viennent en majorité de Chartres (1 166), de Vendôme (665), de Nogent-le-Rotrou (581) et d'Orléans (449).

Les grandes villes régionales, que sont Chartres et Orléans, sont plus attractives pour les actifs de Châteaudun que l'Île-de-France. La polarisation de Châteaudun sur Chartres peut être due, notamment, à la bonne accessibilité routière entre les deux villes, par la N10. D'autre part, on observe des échanges plus faibles avec les autres villes moyennes comme Nogent-le-Rotrou et Vendôme. Les temps de déplacements domicile-travail sont moyens, mais ils ont tendance à augmenter.

	Coefficient sortants/entrants dans la zone d'emploi 2007	Temps de déplacement moyen domicile-travail dans l'aire urbaine en 2006	Écart de temps de déplacement domicile-travail moyen entre 1999-2006 dans l'aire urbaine
<b>Châteaudun</b>	1,73	15,2 min	0,6 min
<b>Rang de la ville par rapport aux autres villes étudiées</b> (de la plus attractive à la moins attractive)	<b>9/16</b>	<b>6/12</b>	<b>7/12</b>

Mobilité domicile-travail dans l'aire urbaine entre 1999 et 2006 et dans la zone d'emploi en 2007

Source : INSEE, 2007, DATAR, 2006

## Les migrations domicile - travail des actifs concernant la zone d'emploi de Châteaudun en 2007

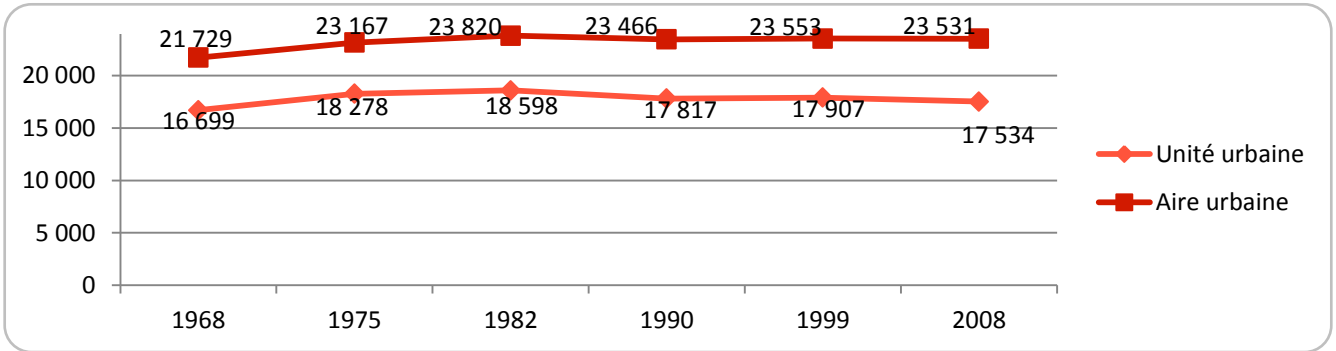


Les déplacements domicile-travail des actifs sur ce territoire permettent de le classer dans la catégorie des villes sous influence d'une grande agglomération (Chartres), bien que cette influence soit plus réduite que pour les autres villes de cette catégorie.

# Châteaudun

## II. POPULATION ET COHÉSION SOCIALE

### Population

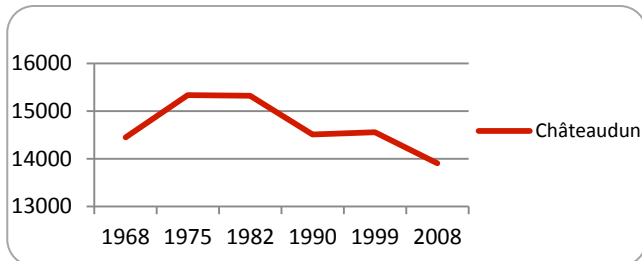


Évolution de la population dans l'unité urbaine et dans l'aire urbaine de Châteaudun de 1968 à 2008

Source : INSEE, 2008

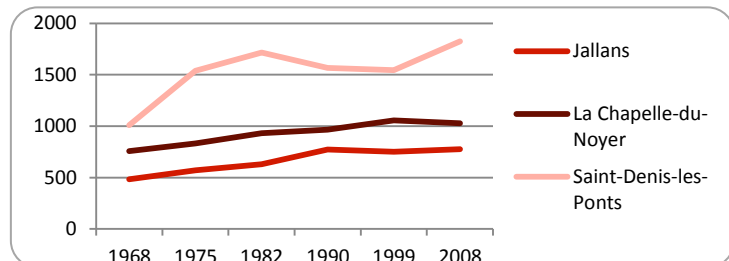
L'unité urbaine de Châteaudun comprend 17 534 habitants en 2008, répartis dans ses quatre communes. Elle a gagné 835 habitants, entre 1968 et 2008, soit une croissance démographique de 5 %. Ceci est très faible par rapport à la région Centre, dont la population a augmenté de 27,2 %, sur cette période. Cependant, l'unité urbaine perd de la population depuis 1982, avec une diminution de 1 064 habitants, ce qui représente - 5,7 % entre 1982 et 2008. « Les nouveaux arrivants préfèrent désormais s'installer dans l'aire urbaine car la fiscalité est plus élevée dans l'unité urbaine de Châteaudun. »<sup>1</sup>

Les graphiques ci-dessous montrent l'évolution de la répartition de la population dans les communes de l'unité urbaine :



Évolution de la population de la commune de Châteaudun de 1968 à 2008

Source : INSEE, 2008



Évolution de la population des autres communes de l'unité urbaine de 1968 à 2008

Source : INSEE, 2008

La chute démographique n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire. La commune de Châteaudun connaît un recul démographique depuis 1982, qui s'explique par la part largement déficitaire du solde des entrées et des sorties de la commune.

A l'inverse, les trois communes de l'unité urbaine voient leur population augmenter. La première couronne est préférée au centre urbain. « Ceci peut s'expliquer par le fait que le poids des services publics est supporté par la ville centre, ce qui se ressent sur la fiscalité de Châteaudun. »<sup>2</sup>

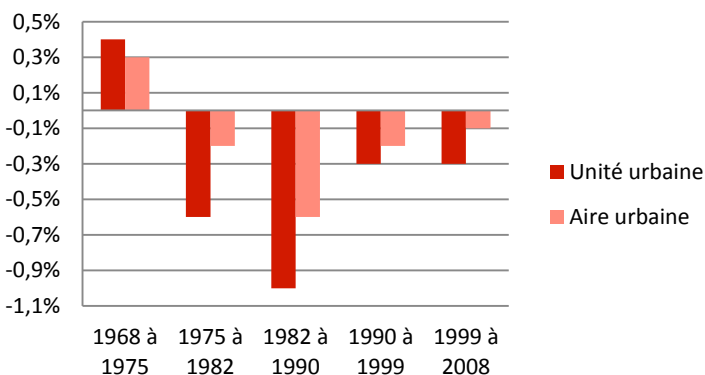
<sup>1</sup> Entretien téléphonique avec Mr. Humeau, Adjoint au Maire de Châteaudun au Développement économique, à l'Emploi et au Commerce, du 08/06/12.

<sup>2</sup> Ibid.

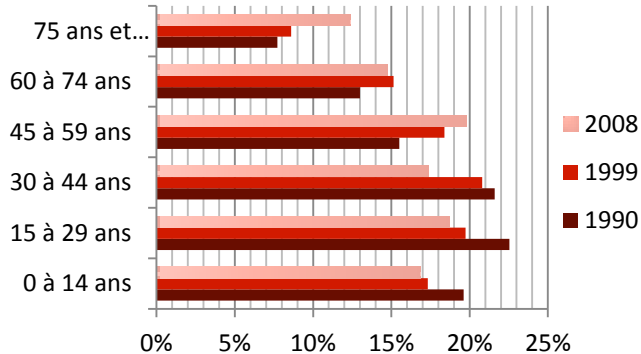
# Châteaudun

Concernant la variation de la population, due aux entrées et aux sorties, il apparaît que, depuis 1975, l'unité urbaine et l'aire urbaine de Châteaudun ont un solde négatif. Ce déficit migratoire est plus marqué pour l'unité urbaine que pour l'aire urbaine, où le poids de la commune centre est moins important. L'enclavement de Châteaudun, par l'absence de TGV et d'autoroute, ne favorise pas l'arrivée de nouveaux habitants. C'est, au contraire, l'offre d'emploi qui participe à limiter la baisse démographique. « *Ce sont les entreprises qui attirent les nouveaux arrivants* »<sup>3</sup>.

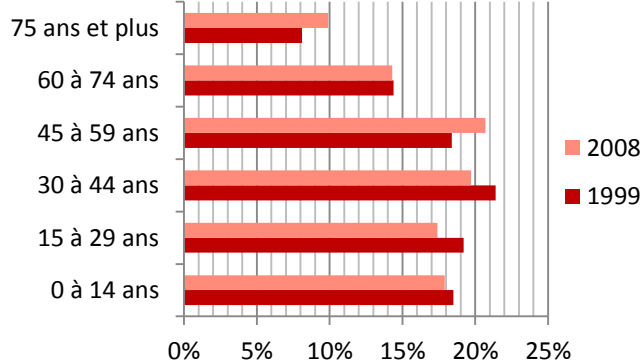
On constate, de fait, une forte corrélation entre un solde migratoire négatif et une croissance démographique, en perte de vitesse, à l'échelle de l'unité urbaine.



Variation annuelle moyenne de la population due au solde apparent des entrées sorties en % dans l'unité urbaine et dans l'aire urbaine de Châteaudun de 1968 à 2008  
Source : INSEE, 2008



Répartition de la population par classe d'âge dans l'unité urbaine de Châteaudun de 1990 à 2008 en %  
Source : INSEE, 2008



Répartition de la population par classe d'âge en région Centre de 1999 à 2008 en %  
Source : INSEE, 2008

Au niveau de la répartition par classe d'âge, au regard de l'évolution entre 1990 et 2008, il apparaît que l'unité urbaine de Châteaudun est en phase de mutation.

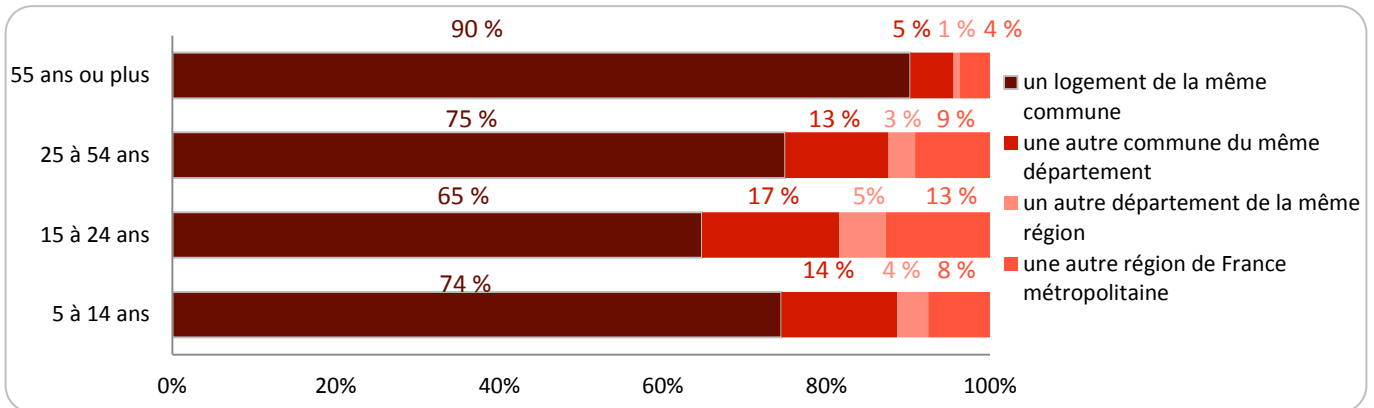
Entre 1999 et 2008, les classes d'âge de 45 ans et plus ont augmenté leurs effectifs, notamment les « 75 ans et plus », avec une augmentation de 634 personnes.

A l'inverse, on constate une baisse notable des personnes ayant entre 15 et 44 ans. La tranche d'âge des 15 à 29 ans est tout de même supérieure à la moyenne régionale.

La tendance de Châteaudun au vieillissement de la population est légèrement plus marquée que celle de la région Centre.

<sup>3</sup> Ibid.

# Châteaudun



Lieu de résidence cinq ans auparavant en 2008 pour l'unité urbaine de Châteaudun  
Source : INSEE, 2008

Pour l'ensemble des classes d'âge de l'unité urbaine, la majorité de la population apparaît être très peu mobile (notamment les « 55 ans et plus » dont 10 % n'habitaient pas dans la même commune, 5 ans auparavant). A contrario, les « 15 à 24 ans » représentent la catégorie la plus mobile, quelque soit l'échelle de déplacement (autre commune, autre département, ou autre région).

Cet ancrage des « 55 ans et plus » se retrouve dans la répartition de la population par catégories socioprofessionnelles avec une nette augmentation des retraités ces vingt dernières années.

	En 1990	%	En 1999	%	En 2008	%	Région 2008	%
<b>Ensemble</b>	<b>14 328</b>	<b>100 %</b>	<b>14 438</b>	<b>100 %</b>	<b>14 597</b>	<b>100 %</b>	<b>2 074 647</b>	<b>100 %</b>
Agriculteurs exploitants	84	0,6 %	73	0,5 %	33	0,2 %	25 522	1,2 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	512	3,6 %	348	2,4 %	352	2,4 %	62 664	3,0 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	640	4,5 %	637	4,4 %	606	4,1 %	135 329	6,5 %
Professions intermédiaires	1 472	10,3 %	1 463	10,1 %	1 585	10,9 %	274 809	13,3 %
Employés	2 291	16 %	2 401	16,6 %	2 543	17,4 %	345 458	16,7 %
Ouvriers	2 970	20,7 %	2 744	19 %	2 284	15,6 %	323 192	15,6 %
Retraités	3 012	21 %	3 847	26,6 %	4 623	31,7 %	607 362	29,3 %
Sans activité professionnelle	3 347	23,3 %	2 925	20,3 %	2 572	17,6 %	300 311	14,8 %

Répartition de la population de plus de 15 ans par catégories socioprofessionnelles entre 1990 et 2008 pour l'unité urbaine de Châteaudun  
Source : INSEE, 2008

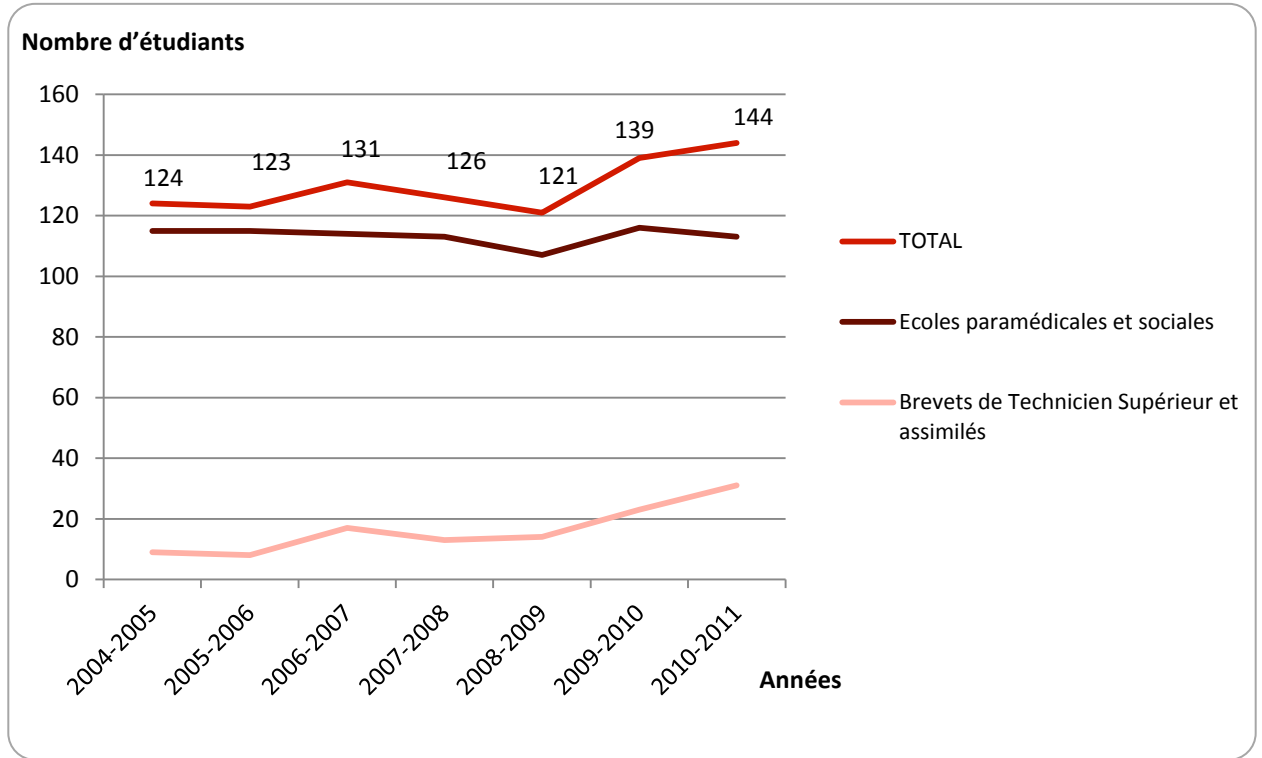
En effet, comme le tableau ci-dessus le montre, le nombre de retraités est en forte augmentation : 21 % de la population en 1990 contre 31,7 % en 2008 (soit + 53,5 % en 18 ans). La part des retraités, dans l'unité urbaine de Châteaudun, est supérieure à celle de la moyenne régionale (31,7 % en 2008, contre 29,3 %).

Sur la période 1990-2008, les agriculteurs exploitants, déjà peu nombreux, représentent la catégorie avec une chute d'effectifs la plus importante (- 60,71 %). Egalement, les catégories « Artisans, commerçants, chefs d'entreprise » (- 31,3 %), « Cadres et professions intellectuelles supérieures » (- 5,3 %) et « Ouvriers » (- 23 %), subissent la même tendance. Alors que la part des « Professions intermédiaires » (+ 7,7%) et « Employés » (+ 11%) augmente. À noter, une diminution du nombre de personnes sans activité professionnelle de 23,2 %.



# Châteaudun

## Formation



Effectifs selon les formations pour la zone d'emploi de Châteaudun entre 2004 et 2011  
Source : MESR – DGESIP / DGRI – SIES, Atlas régional 2004-2011

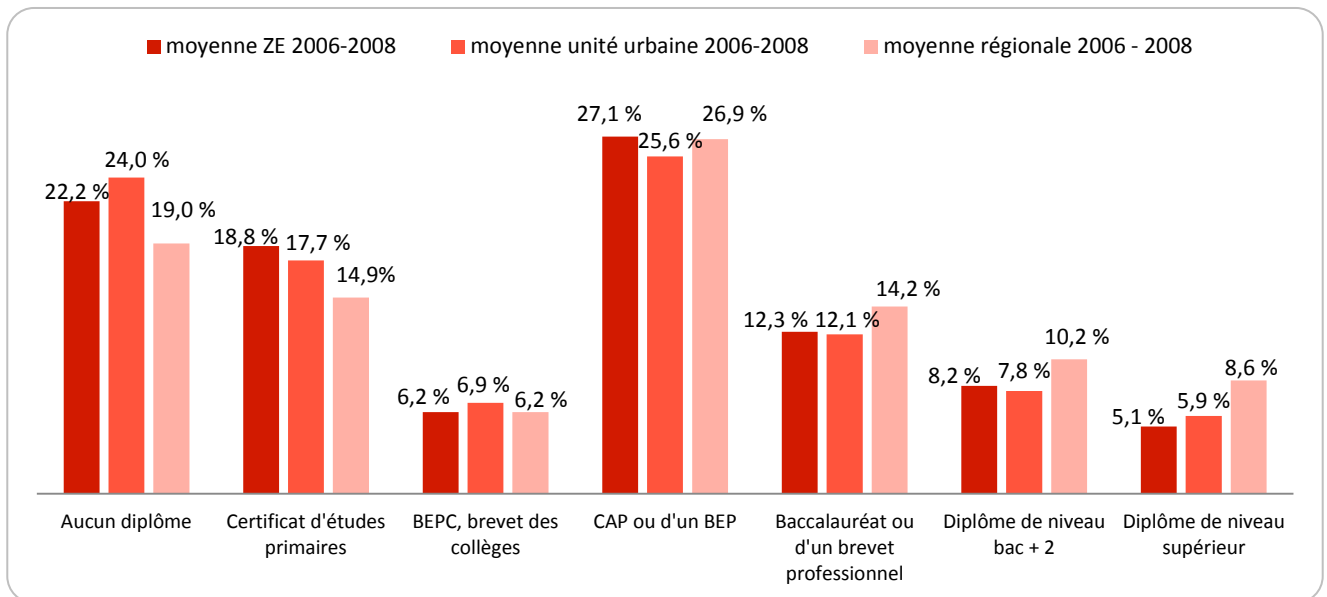
Les formations, dans la zone d'emploi de Châteaudun, sont concentrées à Châteaudun et à Nermont. Entre septembre 2004 et septembre 2010, l'effectif d'étudiants post-bac est en légère augmentation avec une hausse d'une vingtaine d'étudiants (passage de 124 à 144 étudiants).

Les formations sont de deux types : les Brevets de Technicien Supérieur (Conception et Réalisation en Chaudronnerie Industrielle, Conception de Produits Industriels, Conception et Réalisation de Systèmes Automatiques, Assistants de gestion aux Petites et Moyennes Entreprises - Petites et Moyennes Industries) et les enseignements des écoles paramédicales et sociales. Ces derniers sont les plus représentés, sur cette zone d'emploi, avec la présence de l'Institut de Formation en Soins Infirmiers qui propose des classes préparatoires aux écoles paramédicales ainsi qu'un diplôme d'infirmier. L'effectif de l'IFSI représente 78 % de l'effectif total du nombre d'étudiants de la zone d'emploi de Châteaudun.

La zone d'emploi de Châteaudun est la 12<sup>ème</sup> destination étudiante de la région Centre sur 21 agglomérations ou zones d'emplois pour les formations supérieures. Avec ses 144 étudiants sur la période scolaire 2010-2011, elle est la 6<sup>ème</sup> zone ayant le plus grand nombre d'étudiants parmi les seize villes étudiées.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> La première ville, Châteauroux, compte environ 1 200 étudiants dans sa zone d'emploi en 2011. Cela est la conséquence de la polarisation territoriale des formations supérieures impulsée par les politiques nationales successives d'ES guidées par un souci, certes « d'irrigation des territoires » dans le domaine de la formation, mais visant également des concentrations de moyens.

# Châteaudun



Répartition de la population de l'unité urbaine de Châteaudun et comparaison à la zone d'emploi et à la région Centre par diplôme le plus élevé pour la population non scolarisée de plus de 15 ans de 2006 à 2008

Source : INSEE, 2006, 2007 et 2008

Globalement, si l'on compare l'unité urbaine de Châteaudun à la moyenne régionale, on constate que sa population est moins diplômée. Elle a une proportion de personnes non diplômées plus importante et moins de personnes diplômées (recensement de la population de 2008). Il en est de même pour la zone d'emploi de Châteaudun.

Une comparaison des seize villes étudiées montre que l'unité urbaine de Châteaudun est la 5<sup>ème</sup> à avoir le plus de personnes sans diplôme (recensement de la population de 2008) avec 5 points de plus que la moyenne régionale en 2008. Pour la proportion de diplômés bac +2 et au-delà, l'unité urbaine de Châteaudun se trouve en dessous de la moyenne régionale, et légèrement en dessous de la moyenne des seize villes étudiées, en étant 10<sup>ème</sup> (recensement de la population de 2008).

Sur la période 2006-2008, le niveau de formation de la population de l'unité urbaine de Châteaudun est resté globalement constant. Le pourcentage de personnes ayant un diplôme supérieur à bac +2 et ayant un Certificat d'Aptitude Professionnelle (CAP) a augmenté de 0,2 point et 1,3 points sur cette période. Les taux de personnes ayant un bac +2, ou baccalauréats, ou brevet des collèges ou certificats d'études primaires ont, quant à eux, légèrement baissé avec une perte de respectivement 0,5 point, et 0,3 point pour les deux dernières catégories entre 2006 et 2008. De plus, le nombre de personnes non diplômées a augmenté de 1,2 points sur cette période, sachant que sur cette même période la population non scolarisée de 15 ans et plus de l'unité urbaine est restée stable (- 0,5 point).

Globalement, le niveau de formation de cette unité urbaine est resté constant, entre 2006 et 2008.

# Châteaudun

## Revenus et précarité

	2006	2007	2008	2009
Ensemble des foyers fiscaux	9 498	9 595	9 519	9 433
Revenu net déclaré (en milliers d'euros)	193 947	198 014	194 803	195 140
Revenu net déclaré moyen (en euros)	20 420	20 637	20 465	20 687
Foyers fiscaux non imposables	46,9 %	46,3 %	48,6 %	48,9 %

Revenus et le nombre des foyers fiscaux dans l'unité urbaine de Châteaudun de 2006 à 2009

Source : INSEE, 2009

En 2009, sur l'ensemble des 9 433 foyers fiscaux, le revenu net déclaré est de 195 140 milliers d'euros (20 687 € en moyenne). Depuis 2006, on constate une croissance du nombre de foyers fiscaux non imposables et une diminution du nombre de foyers fiscaux imposables.

		1999		2008	
		Unité urbaine	Aire urbaine	Unité urbaine	Aire urbaine
<b>Ensemble</b>		100 %	100 %	100 %	100 %
<b>Ménages d'une personne</b>	hommes seuls	13,3 %	11,2 %	13,1 %	13,1 %
	femmes seules	17,4 %	17,2 %	22,4 %	20,3 %
<b>Ménages avec famille(s)</b>	couple sans enfant	31,2 %	33,1 %	32,4 %	33,2 %
	couple avec enfant(s)	30,8 %	32,3 %	25,0 %	26,6 %
	famille monoparentale	7,3 %	6,2 %	7,5 %	6,8 %

Composition des ménages dans l'unité urbaine et dans l'aire urbaine en 1999 et 2008

Source : INSEE, 2008

On remarque que le taux de ménages d'une personne de sexe féminin augmente (+ 5 % entre 1999 et 2008 pour l'unité urbaine et + 3,1 % pour l'aire urbaine). Parallèlement, les couples avec enfant(s) diminuent (- 5,8 points entre 1999 et 2008 pour l'unité urbaine et - 5,7 points pour l'aire urbaine).

Le taux de familles monoparentales – composées dans leur quasi-totalité d'une femme seule avec enfant(s) et, plus sujettes à la précarité – est en légère augmentation dans l'unité urbaine et dans l'aire urbaine entre 1999 et 2008.

	Taux de chômage au 4ème trimestre 2011 dans la zone d'emploi	Bénéficiaires CMUC/pop 2008 dans l'unité urbaine	Allocataires CAF dont constitué à plus de 50 % de prestations sociales/ pop 2008 dans l'unité urbaine
Châteaudun	9,3 %	6,2 %	3,7 %
Moyenne des 16 villes étudiées	9,3 %	7,9 %	4,8 %

Indicateurs de précarité pour la zone d'emploi et pour l'unité urbaine de Châteaudun et moyenne des 16 villes étudiées en 2008

Source : INSEE, 2008, 2011

Si on compare l'unité urbaine de Châteaudun à la moyenne des 16 villes étudiées, il apparaît que le taux de chômage de la zone d'emploi est le même. Par contre, celui-ci est supérieur à celui de la région fin 2011 (9,3 % contre 8,8 %).

Le pourcentage de bénéficiaires de la Couverture Maladie Universelle Complémentaire (CMUC) et d'allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) sont inférieurs à la moyenne des 16 villes étudiées.

# Châteaudun

## Échelle territoriale prioritaire

À l'échelle d'une ville petite ou moyenne, il existe une diversité des quartiers avec des réalités socio-économiques différentes. Certains sont dans une situation moins favorable que d'autres : population en proportion plus importante vivant avec des minima sociaux, revenus moyens plus bas, proportion de logement social plus significative, etc. L'étude de la présence et du poids des quartiers « Politique de la Ville », notamment, constitue alors un « marqueur » important dans l'analyse de la situation de ces villes.

	2009	2010
Potentiel fiscal en milliers d'euros	11 073	11 227
Potentiel fiscal en euros par habitant	763	777
Strate	Communes de 10 000 à 20 000 habitants (TPU)	
Moyenne de la strate	778	808

Potentiel fiscal en 2009 et en 2010  
Sources: DGCL/SGCIV, 2010

Cette réalité sociale concernant une partie de la population se traduit par un **potentiel fiscal\***.

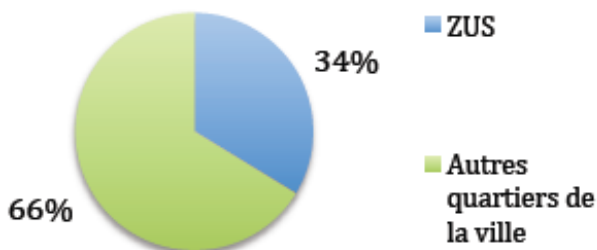
En 2010, la ville de Châteaudun a le quatrième potentiel fiscal le plus élevé des sept communes de sa strate (de 10 000 à 20 000 habitants). Le potentiel fiscal par habitant de Châteaudun, cette même année, se trouve en dessous de la moyenne de la strate (777€/habitant contre 808€/habitant).

\* Le potentiel fiscal est le produit théorique que recevrait la commune si elle appliquait les taux d'imposition moyens nationaux de chacune des quatre taxes.

EPCI	Commune	Quartiers	Population du quartier en 2009	Priorités CUCS	Zonages	PRU	Coût du projet (M d'€)	Participation de la ville et de l'agglomération (en %)
CC du Dunois	Châteaudun	Beauvoir	4 218	2	ZUS ZRU	Supplémentaire	63,8	12,5 %

Nombre de Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) et de Projet de Rénovation Urbaine (PRU) dans la commune de Châteaudun en 2009

Sources: SGCIV / ONZUS, DREAL Centre/ USH  
Réalisation : Villes au Carré



Répartition de la population des ménages par quartiers sur la ville de Châteaudun en 2009

Source : INSEE, 2009  
Réalisation : Villes au Carré

Sur l'ensemble de la population des ménages de la ville de Châteaudun, plus d'une personne sur trois habite dans la Zone Urbaine Sensible (ZUS) Beauvoir.

# Châteaudun

Nom de la zone	Revenu médian par unité de consommation 2009	Évolution relative du revenu médian par unité de consommation 2007-2009	Part de la population à bas revenus 2009
Unité urbaine de Châteaudun	16 912 €	2,2 %	9,7 %
Beauvoir	10 239 €	- 6,4 %	25,1 %
<b>CHÂTEAUDUN</b>	<b>15 941 €</b>		

Revenu médian par unité de consommation et son évolution à l'échelle de l'unité urbaine de Châteaudun et par quartier  
Source : INSEE, 2009

Le revenu médian par unité de consommation du quartier « Politique de la ville » Beauvoir est inférieur de près de 6 700 € à celui de l'unité urbaine de Châteaudun. Il fait partie des revenus les plus élevés pour les ZUS de la Région. Entre 2007 et 2009, alors que le revenu médian de l'unité urbaine a augmenté de 2 points, celui de la ZUS a perdu plus de 6 points. Un quart de la population de la ZUS Beauvoir est à bas revenus en 2009 contre moins d'une personne sur 10 pour l'unité urbaine.

Nom de la zone	Part des ménages locataires en HLM fin 2009
Unité urbaine de Châteaudun	23,7 %
Beauvoir	71,1 %

Part des ménages locataires en Habitation à Loyer Modéré (HLM) par quartier en 2009  
Sources: INSEE, 2009

Au sein du quartier Beauvoir, 71,1 % des ménages sont locataires en logements sociaux. Cette proportion est assez faible par rapport aux autres ZUS de la Région. Néanmoins, la part des ménages locataires en HLM est trois fois plus importante dans la ZUS Beauvoir que dans l'unité urbaine de Châteaudun (mais la part de logements sociaux est plus importante dans ce quartier qu'en centre ville où ce type de logements est peu existant).

Nom de la zone	Indicateur d'activité des 25-64 ans fin 2009	Part des ménages concernés par une allocation chômage 2007-2009	Évolution relative de la part des ménages concernés par une allocation chômage 2007-2009	Part des jeunes adultes sans diplôme de niveau au moins égal au baccalauréat début 2007
Unité urbaine de Châteaudun	75,9 %	15,7 %	8,5 %	51,3 %
Beauvoir	73,8 %	24,6 %	8,7 %	70,3 %

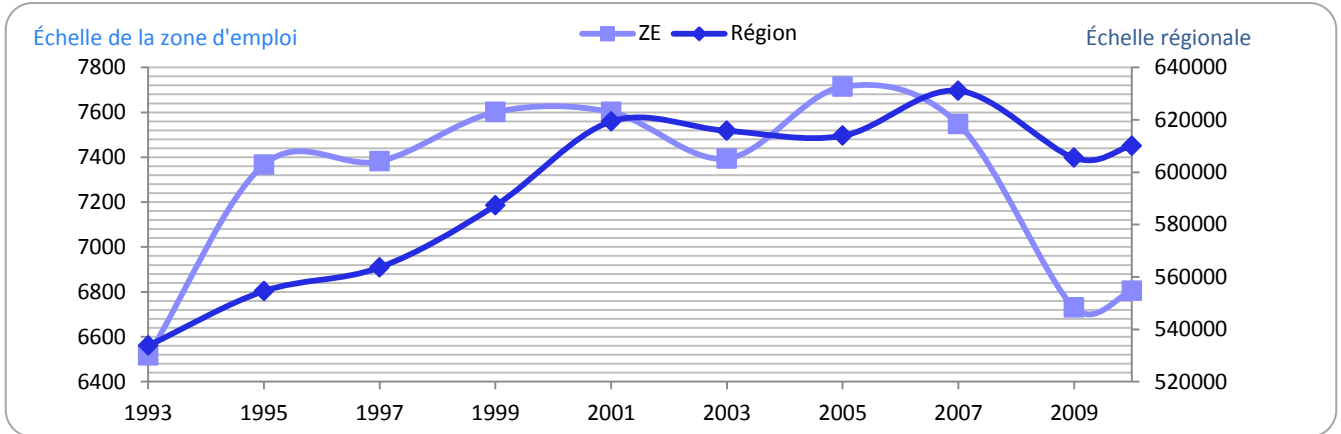
Indicateurs de précarité par quartier  
Source: INSEE, 2009

En 2009, l'indicateur d'activité est légèrement moins élevé dans le quartier Beauvoir que dans l'unité urbaine de Châteaudun, mais ce dernier reste dans la moyenne régionale. Un ménage sur quatre du quartier Beauvoir est concerné par une allocation chômage en 2009 contre 15,7 % pour l'unité urbaine de Châteaudun. Cette dernière et Beauvoir ont connu, entre 2007 et 2009, la même progression de la part des ménages concernés par une allocation chômage. La part des jeunes adultes sans diplôme de niveau au moins égal au baccalauréat est de 70,3 % en 2007 pour le quartier Beauvoir, soit près de 20 % de plus que l'unité urbaine.

# Châteaudun

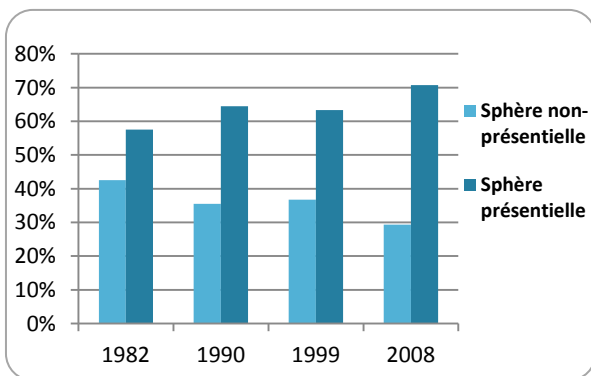
## III. EMPLOI ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

### Dynamique d'emploi

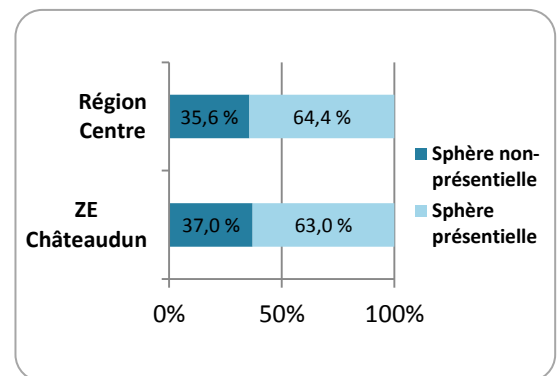


Évolution de l'emploi salarié privé sur la zone d'emploi de Châteaudun et moyenne de la région Centre entre 1993 et 2010  
Source : Pôle Emploi, 2010

La dynamique de l'emploi salarié privé de la zone d'emploi de Châteaudun est marquée par la perte d'emplois industriels, partiellement compensée par un certain nombre de postes dans la sphère présentielle, notamment dans le secteur tertiaire. En nombre d'emplois, si le territoire a connu une relative stabilité jusqu'en 2007, ce n'est plus le cas depuis. La zone d'emploi a en effet enregistré une perte d'environ mille emplois en 2008-2009, phénomène en partie dû à la fermeture de l'usine Flextronics en janvier 2008 et à la réduction du nombre d'emplois pour la base aérienne et l'usine Paulstra. En 2010, la zone d'emploi comptait 6 805 emplois. Les fluctuations sont semblables à celles de la région Centre, qui enregistre une baisse de l'emploi depuis 2007, mais plus prononcées dans la zone d'emploi de Châteaudun.



Évolution des parts des emplois des sphères présentes et non-présentielles<sup>5</sup> entre 1982 et 2008 à l'échelle de l'unité urbaine  
Source : INSEE, 2008



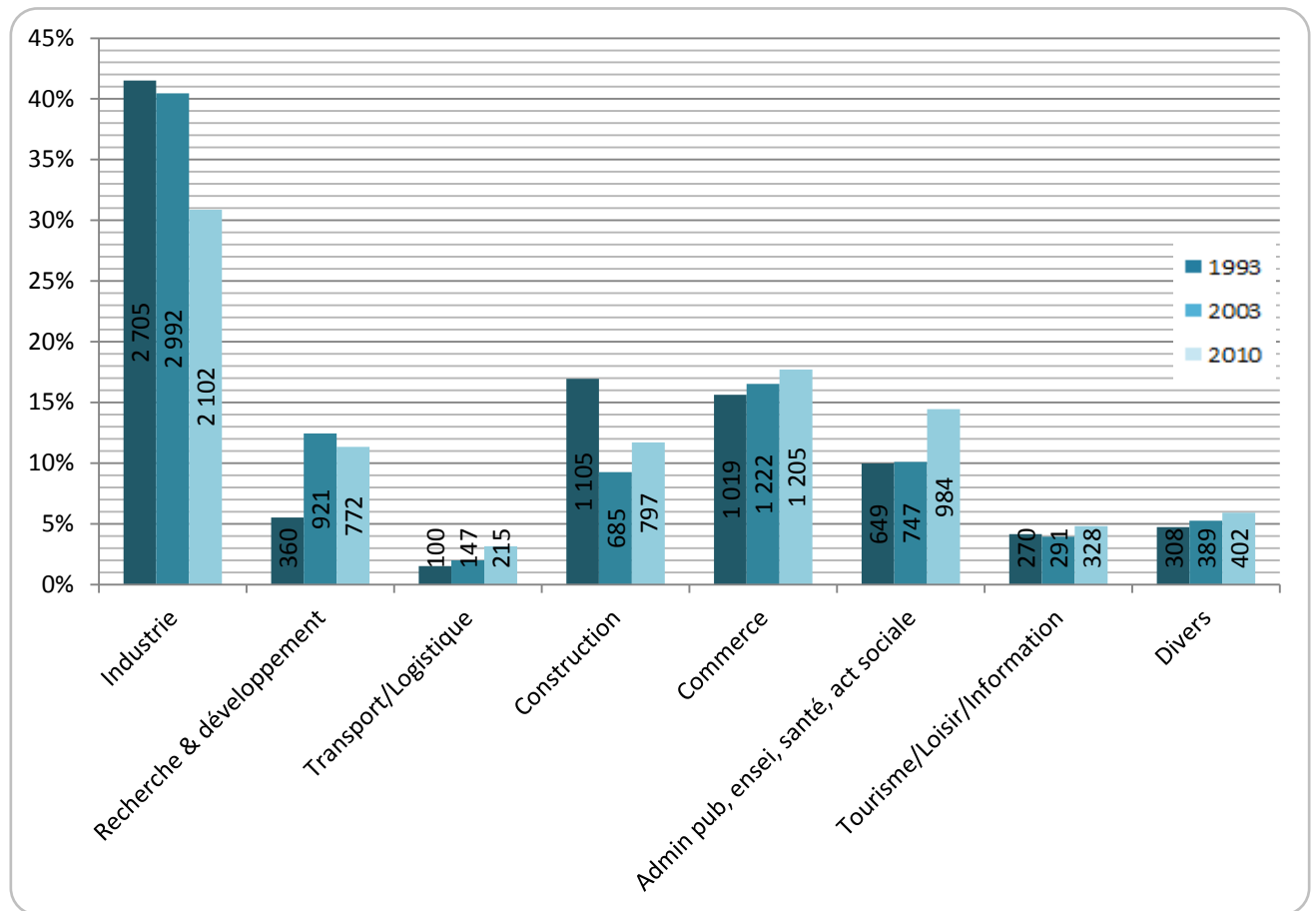
Comparaison des pourcentages d'emploi dans les sphères présentes et non-présentielles à l'échelle de la zone d'emploi de Châteaudun et de la région Centre en 2008  
Source : INSEE, 2008

Les proportions des sphères présentes et non-présentielles, à l'échelle de la zone d'emploi, s'accordent avec celles de la moyenne régionale, à la fin des années 2000.

<sup>5</sup> Les activités présentes sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les activités non-présentielles sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes. Source : INSEE 2012

# Châteaudun



Comparaison de la répartition des salariés et nombre d'emplois par secteurs d'activités entre 1993 et 2010 dans la zone d'emploi de Châteaudun

Source : Pôle Emploi, 1993, 2003 et 2010

Témoin d'une désindustrialisation rapide, la zone d'emploi de Châteaudun n'en conserve pas moins une dimension industrielle notable. Une baisse a, également, été enregistrée dans le secteur de la construction (passant de 17 % de l'emploi en 1993 à 11, 7 % en 2010). Si certains emplois ont disparu, le secteur tertiaire devient dominant, notamment, dans le domaine des services à la personne et de l'économie sociale et solidaire. « Profitant de sa relative proximité avec l'Île-de-France, Châteaudun développe de plus en plus l'activité touristique en proposant des « packs » : vente de journées touristiques à Châteaudun. »<sup>6</sup>

Abréviation = Administration publique, enseignement, santé, action sociale

<sup>6</sup> Entretien avec Monsieur Legrand, Directeur du service Économie de la ville de Châteaudun, du 09/11/2012

# Châteaudun

Forte de 33,6 % des effectifs salariés dans le domaine de l'industrie contre 24,8 % à l'échelle de la région Centre, la zone d'emploi de Châteaudun a vu, depuis les années 1950, l'industrie prendre le pas sur l'agriculture. Celle-ci se concentre notamment dans le secteur du caoutchouc-plastique, avec l'usine Paulstra (depuis 1936 à Châteaudun), intégrée au pôle de compétitivité Elastopôle. C'est le plus grand établissement industriel de la zone, avec 500 - 749 salariés [INSEE-CLAP, 2008]. Ce secteur représente 11,6 % des effectifs salariés de la zone d'emploi de Châteaudun, contre 3,4 % à l'échelle régionale.

Effectif salarié par établissement en 2009 (source : Pôle Emploi – 2009)  <i>Effectif salarié total tout domaines confondus : 6 730</i>	Zone d'emploi		Région
	Nombre	Structure (%)	Structure (%)
<b>Industrie</b>	<b>2 263</b>	<b>33,6 %</b>	<b>24,8 %</b>
Fabrication pièces caoutchouc, plastique	779	11,6 %	3,4 %
Métallurgie & fabrication pièces métalliques sauf machines	457	6,8 %	3,5 %
Fabrication aliments, boisson. & produits à base tabac	324	4,8 %	3,1 %
Fabrication de machines & équipements non classés ailleurs	253	3,8 %	2,0 %
Fabrication d'équipements électriques	211	3,1 %	1,3 %
Autres industries, manufactures, réparation & installation de machines	88	1,3 %	2,1 %
Gestion eau, déchets, dépollution	63	0,9 %	0,9 %

Effectif salarié par type d'établissement industriel de la zone d'emploi de Châteaudun et la moyenne de la région Centre en 2009

Source : Pôle Emploi, 2009

Si les effectifs salariés du secteur « administratif et de services » suivent les statistiques de l'échelle régionale, la part de l'action sociale sans hébergement est plus élevée que la moyenne régionale (7,3 % contre 3,6 %). Ceci peut s'expliquer par la présence du service d'aide à domicile Schweitzer, d'un Etablissement de Service d'Aide par le Travail (ESAT) et de l'association Domicile 28.

Effectif salarié par établissement en 2009 (source : Pôle Emploi – 2009)  <i>Effectif salarié total tout domaines confondus : 6 730</i>	Zone d'emploi		Région
	Nombre	Structure (%)	Structure (%)
<b>Emplois administratifs et de services</b>	<b>1 401</b>	<b>20,8 %</b>	<b>22,8 %</b>
Activités de services administratifs et de soutien	484	7,2 %	10,5 %
Enseignement	69	1,0 %	1,6 %
Administration publique	41	0,6 %	1,7 %
Activités pour la santé humaine	165	2,5 %	2,7 %
Hébergement médico-social et social	148	2,2 %	2,7 %
Action sociale sans hébergement	494	7,3 %	3,6 %

Effectif salarié par type d'établissement administratif de la zone d'emploi de Châteaudun et la moyenne de la région Centre en 2009

Source : Pôle Emploi, 2009



# Châteaudun

Raison sociale	Effectifs de l'établissement	Activité	Localisation/Siège social
Base aérienne militaire	750-1 000 salariés	Administration publique	/
Centre Hospitalier Spécialisé Henri Ey - Bonneval	500-749 salariés	Santé	/
Paulstra SNC	500-749 salariés	Fabrication de produits en caoutchouc et plastique	Paris (75)
Centre Hospitalier de Châteaudun	500-749 salariés	Santé	/
Service Aide à Domicile Schweitzer	250-499 salariés	Maintien à domicile, soin médico-social et action sociale	Châteaudun (28)
Zodiac aerospace	250-499 salariés	Fabrication de machines et équipements n.c.a	Châteaudun (28)

Liste des six plus grands établissements employeurs publics ou privés de la zone d'emploi de Châteaudun en 2008  
Source : INSEE – CLAP, 2008 – données actualisées

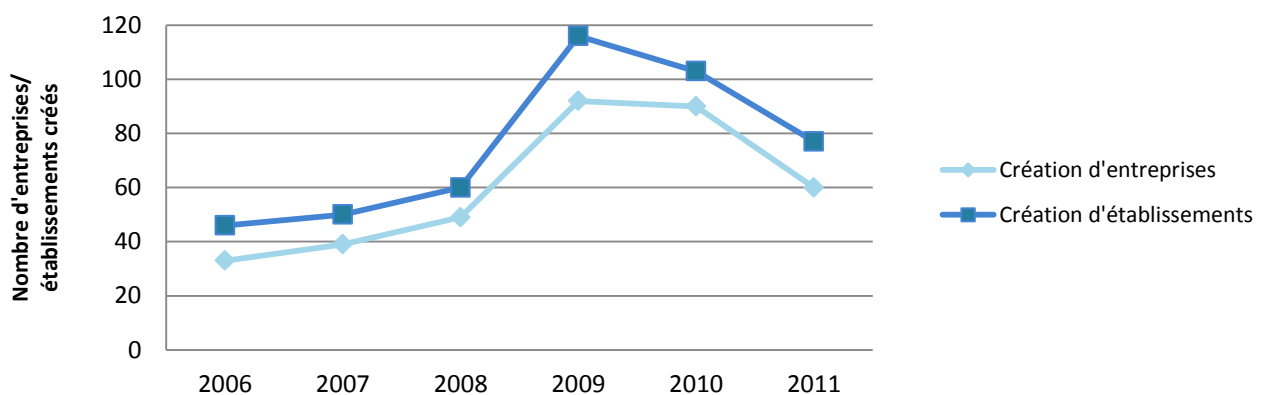
Châteaudun a subi de plein fouet les fermetures d'entreprises ces dernières années. Ainsi, l'usine du grand groupe de montage électronique Flextronics a fermé ses portes à Châteaudun, en janvier 2008, occasionnant la suppression de plus de 800 emplois (360 en CDI, 150 emplois intérimaires ainsi que des sous-traitants locaux). Cependant, Châteaudun est en passe d'accueillir le premier pôle d'activité français en matière d'énergies renouvelables. Initié par l'entreprise chinoise Fire Energy, ce projet vise à faire du Dunois une « Silicon Valley des énergies renouvelables » : il représente 100 millions d'euros d'investissements et, à terme, 250 emplois dans l'industrie, mais aussi dans la recherche.

# Châteaudun

## Renouvellement des activités

### Cluster / Grappe d'entreprises

La ville de Châteaudun est au cœur d'une grappe d'entreprises labellisée en 2010, nommée « Agrodynamie et développement durable », dont elle accueille le siège social. Six des dix entreprises et centres de formation composant cette grappe d'entreprises appartiennent à l'aire urbaine de Châteaudun. Cette grappe d'entreprises se concentre sur la valorisation des agro-ressources (agroalimentaire, agro-carburant, agromatériaux ...) et sur le développement durable.



Flux de création d'entreprises et d'établissements dans l'unité urbaine entre 2006 et 2011

Source : INSEE, 2011

Le succès du dispositif d'auto-entrepreneuriat, mis en place au début de l'année 2009, s'est confirmé à Châteaudun. En 2011, il concerne 45 % des créations d'entreprises contre 57 % en région Centre [INSEE, 2011].

L'attractivité du Dunois, pour les entreprises, peut s'expliquer par un prix modéré de location des locaux industriels. Le foncier ainsi que la main d'œuvre disponible (du fait des fermetures d'entreprises par exemple) peuvent être des facteurs d'attractivité pour certaines entreprises. On observe, malgré tout, une baisse assez notable de création d'entreprises et d'établissements depuis 2009, à l'image du contexte national.

#### Existence d'une Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), d'une Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) ou d'une antenne

CCI : non

CM : non

La commune de Châteaudun ne regroupe pas d'antenne de la CCI, ni de la CMA. « *Cependant, il existe seulement une permanence régulière une fois par semaine. Ces deux institutions soutiennent les créateurs d'entreprise et d'offres de services pour les entreprises locales.* »<sup>7</sup>

Échelle : unité urbaine au 01/01/2012

Sources : <http://www.cci.fr/> <http://www.artisanat.fr>

<sup>7</sup> Entretien avec Monsieur Legrand, Directeur du service Économie de la ville de Châteaudun, du 09/11/2012

# Châteaudun

## Économie sociale et solidaire

L'Économie Sociale et Solidaire (ESS) rassemble les structures et entreprises qui concilient utilité sociale, activité économique et/ou gouvernance démocratique. Donnant la primauté aux personnes sur la recherche de profits, elles sont organisées autour d'une solidarité collective, d'un partage démocratique du pouvoir dans l'entreprise et réinvestissent leur résultat dans leurs projets et au service des personnes.

	Nombre d'établissements	Part des établissements ESS sur l'ensemble des établissements employeurs de la zone d'emploi
<b>Total général</b>	<b>1 316</b>	<b>100 %</b>
<b>Total ESS</b>	<b>144</b>	<b>10,9 %</b>
Association	115	8,7 %
Coopérative	24	1,8 %
Fondation	2	0,2 %
Mutuelle	3	0,2 %

Nombre d'établissements employeurs de l'ESS par statut juridique et la part de ces établissements sur l'ensemble des établissements employeurs de la zone d'emploi en 2009

Source : INSEE CLAP, 31/12/2009, Traitement : Observatoire Régional de l'ESS (ORESS) Centre

La part des établissements employeurs de l'ESS, sur l'ensemble des établissements de la zone d'emploi, est légèrement supérieure à la moyenne régionale. En effet, 10,3 % des établissements de la région Centre relèvent de l'Économie Sociale et Solidaire, contre 10,9 % pour la zone d'emploi de Châteaudun. Par ailleurs, cette dernière possède majoritairement des établissements à caractère associatif. En effet, près de 80 % des établissements employeurs de l'ESS sur la zone d'emploi sont des associations. Cette part d'associations (8,7 %) est similaire à celle de la région Centre (8,6 %). Quant aux fondations et mutuelles, elles sont très faiblement représentées.

	Effectifs salariés de l'ESS	Part des effectifs sur l'ensemble des emplois de la zone d'emploi
<b>Total général</b>	<b>9 892</b>	<b>100 %</b>
<b>Total ESS</b>	<b>1 462</b>	<b>14,7 %</b>
Association	1 043	10,5 %
Coopérative	336	3,4 %
Fondation	79	0,8 %
Mutuelle	4	0,0 %

Effectifs salariés de l'ESS par statut juridique et la part de ces effectifs sur l'ensemble des emplois de la zone d'emploi en 2009

Source : INSEE CLAP, 31/12/2009, Traitement : Observatoire Régional de l'ESS (ORESS) Centre

En comparant avec la région Centre, on peut dire que l'Économie Sociale et Solidaire prend une place assez importante dans l'économie locale. En effet, 14,7 % des salariés de la zone d'emploi de Châteaudun sont employés dans l'ESS contre seulement 10,1 % au niveau régional.

# Châteaudun

	<b>Etablissements employeurs de l'ESS</b>	<b>Part des établissements employeurs de l'ESS sur le total des établissements employeurs du secteur de la ZE</b>
Action Sociale	13	54,2 %
Agriculture, Sylviculture, Pêche	ND*	ND
Activités financières et assurances	18	34,0 %
Santé	ND	ND
Activités créatives, artistiques	5	50,0 %
Activités liées au sport	39	95,1 %
Enseignement	12	15,6 %

Nombre d'établissements employeurs de l'ESS et part de ces établissements sur l'ensemble des établissements employeurs par secteur d'activité, de la zone d'emploi en 2010

Source : Observatoire Régional de l'ESS (ORESS) Centre

	<b>Effectifs salariés de l'ESS</b>	<b>Part des effectifs salariés ESS sur le total des salariés du secteur de la ZE</b>
Action Sociale	680	75,3 %
Agriculture, Sylviculture, Pêche	ND	ND
Activités financières et assurances	119	53,8 %
Santé	12	1,5 %
Activités créatives, artistiques	ND	ND
Activités liées au sport	28	71,1 %
Enseignement	212	25,2 %

Effectifs salariés de l'ESS et part de ces effectifs sur l'ensemble des emplois par secteur d'activité, de la zone d'emploi en 2010

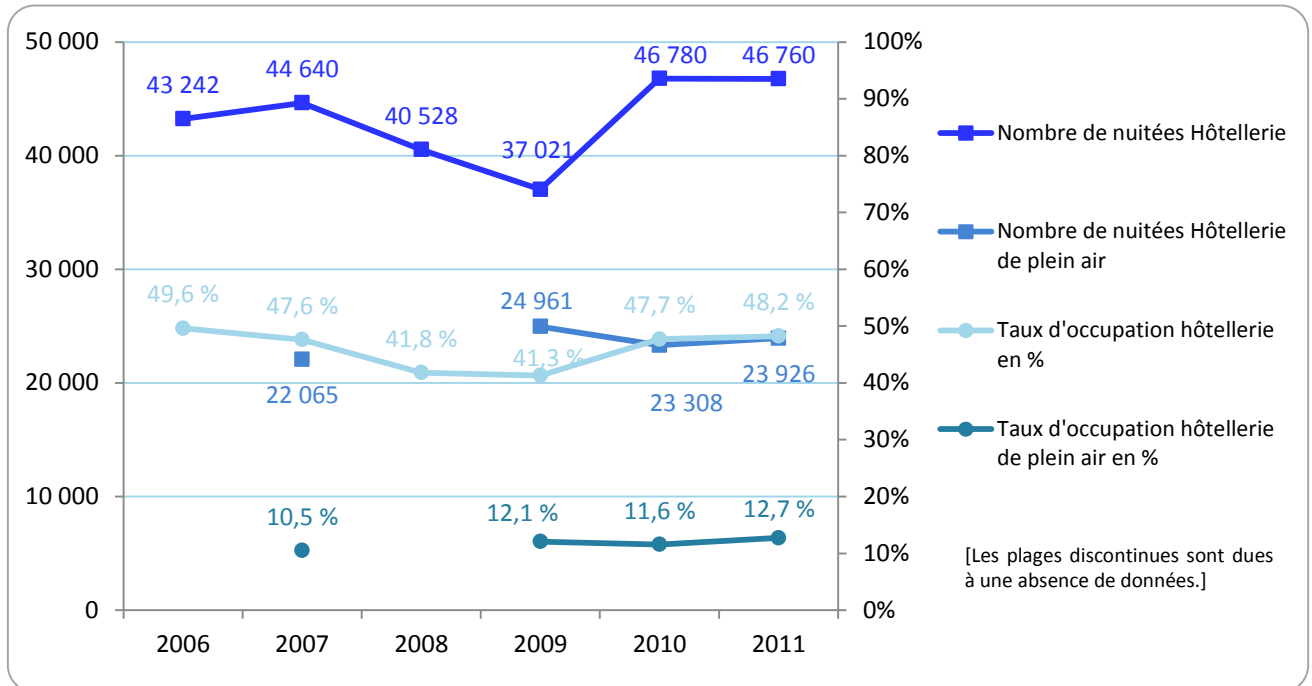
Source : Observatoire Régional de l'ESS (ORESS) Centre

Les établissements employeurs de l'Économie Sociale et Solidaire sont, principalement, ceux dont l'activité est liée au sport (39 établissements), puis aux activités financières (18 établissements). Cependant, c'est le secteur de l'action sociale qui emploie le plus avec 680 salariés. L'institut Médico-Educatif (IME) Bordas, l'association les Papillons Blancs et l'Établissement de Service d'Aide par le Travail (ESAT) sont les principaux établissements employeurs dans le secteur de l'action sociale et de la santé.

\* ND : Non Disponible

# Châteaudun

## Tourisme

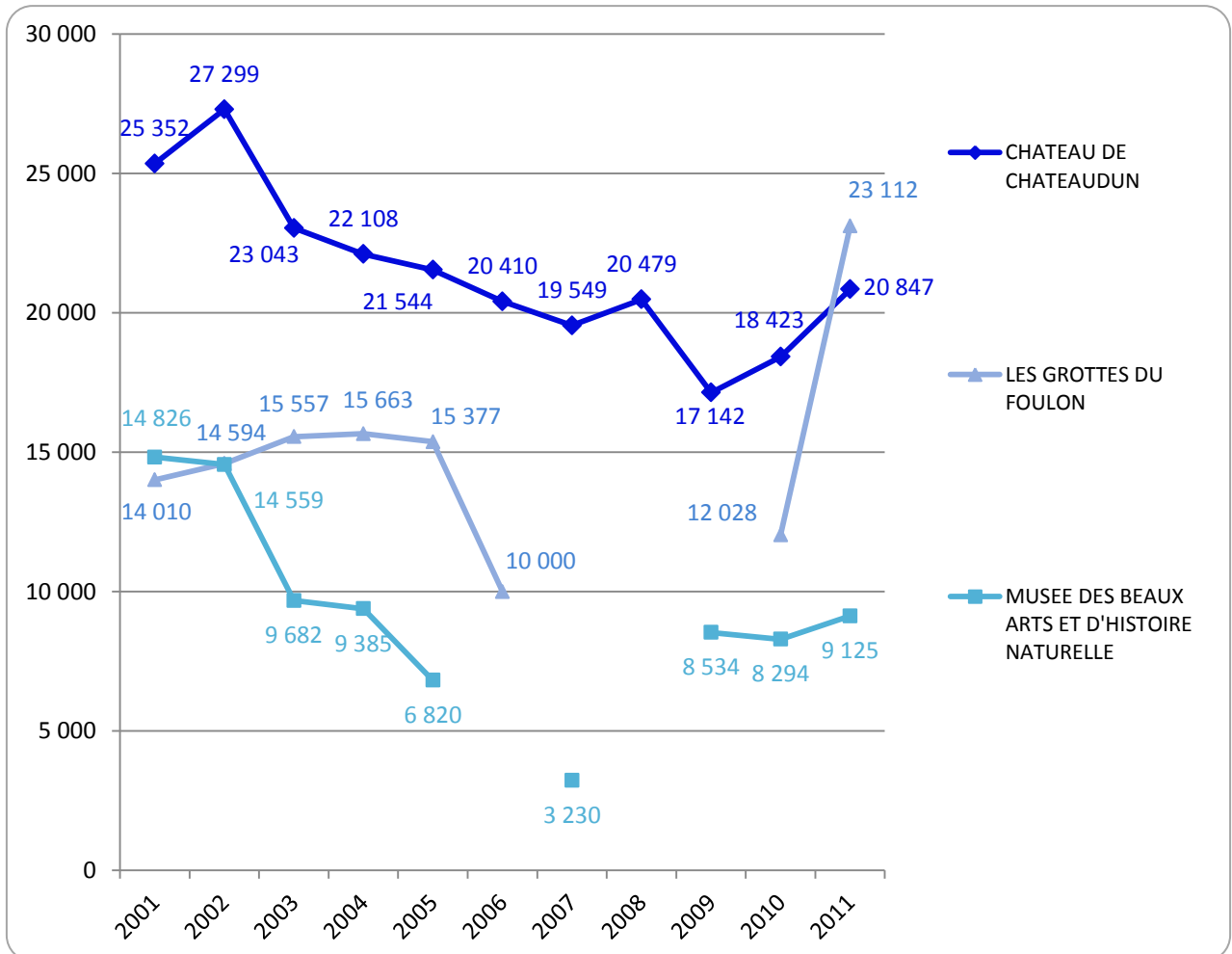


Fréquentation touristique en hôtellerie et hôtellerie de plein air du Pays Dunois pour la période 2006-2011  
Source : Enquête INSEE/DGCIS/CRT Centre-Val de Loire 2006-2011

La fréquentation des hébergements touristiques, dans le Pays Dunois, est, majoritairement, due à l'hôtellerie, avec 46 760 nuitées en 2011. L'hôtellerie de plein air représente deux fois moins de séjour que l'hôtellerie (23 926 nuitées en 2011). L'hôtellerie a connu une baisse de fréquentation, passant de 44 640 nuitées en 2007 à 37 021 nuitées en 2009. Cependant, la tendance globale, sur la période 2006-2011, est à l'augmentation (+ 3 518 nuitées). Le taux d'occupation suit la même tendance que le nombre de nuitées, ce qui signifie que le nombre de chambres proposé est resté relativement constant. La fréquentation de l'hôtellerie de plein air est, globalement, en légère hausse de fréquentation entre 2007 et 2011 (passant de 22 065 à 23 926 nuitées), avec un pic de fréquentation en 2009 avec 24 961 nuitées. Comme le taux d'occupation reste relativement constant, le nombre d'emplacements offerts pour hôtellerie de plein air est resté constant entre 2007 et 2011.

En comparant le Pays Dunois aux 15 autres étudiés, celui-ci se classe 14<sup>ème</sup> pour le taux d'occupation et 9<sup>ème</sup> pour le nombre de nuitées, pour l'hôtellerie de plein air. Il semblerait que l'offre soit plus importante que la demande, avec un taux d'occupation de 12,7 % dans le Pays Dunois en 2011. En réalisant la même comparaison pour l'hôtellerie, ce Pays se classe 8<sup>ème</sup> pour le taux d'occupation et 11<sup>ème</sup> pour le nombre de nuitées, en 2011. L'offre et la demande ne semblent pas en réelle adéquation dans le Pays Dunois.

# Châteaudun



Fréquentation touristique de l'unité urbaine de Châteaudun pour la période 2001-2011  
Source : CRT Centre-Val de Loire/CDT/OET 2001-2011

L'offre touristique, de l'unité urbaine de Châteaudun, est composée de sites et monuments. La foire aux laines est l'un des événements majeurs de la ville de Châteaudun accueillant près de 25 000 visiteurs chaque année sur 2 jours. Les sites touristiques principaux se situent à Châteaudun même. La fréquentation varie largement d'une année sur l'autre, et selon différentes tendances, il est difficile de définir une tendance globale, sur la période 2001-2011.

La fréquentation du Château de Châteaudun est, globalement, en baisse sur cette période avec 25 352 visiteurs en 2001 et 20 847 en 2011. Elle a connu une baisse sur la période 2001-2006, puis une forte hausse sur la période 2010-2011, due à une ouverture sur 12 mois au lieu de 8 les années précédentes, pour atteindre 23 112 visiteurs en 2011.

Le Musée des Beaux Arts et d'Histoire Naturelle de Châteaudun a, lui aussi, connu une forte baisse de sa fréquentation entre 2001 et 2007 passant de 14 826 à 3 230 visiteurs. La fréquentation a ensuite augmenté pour atteindre 8 534 visiteurs en 2009, elle est restée constante sur la période 2009-2011 avec en moyenne 8 500 visiteurs. La période 2006-2009 n'est pas renseignée car elle correspond à la période de l'inventaire.

L'unité urbaine de Châteaudun, en accueillant environ 53 000 visiteurs en 2011, est une unité urbaine relativement attractive du point de vue du tourisme, et se classe 4<sup>ème</sup> des 16 villes étudiées.

# Châteaudun

## Équipements et services à la population

Gamme	Proximité	Intermédiaire	Supérieure	Total
Équipement pour 1 000 habitants	18,6	6,3	3,1	<b>28,0</b>
% de gamme de service	66 %	22 %	11 %	100 %

Structure des équipements et services par gamme dans l'aire urbaine de Châteaudun, en 2010

Source : INSEE BPE, 2010

La ville de Châteaudun est moyennement équipée en services, par rapport aux 15 autres villes étudiées, elle est la 10<sup>ème</sup> ville avec 28 équipements pour 1 000 habitants dans l'ensemble de l'aire urbaine.

Dans chacune des gammes, Châteaudun est relativement peu équipée, comparée aux autres villes, étant 9<sup>ème</sup> dans la gamme supérieure, 9<sup>ème</sup> dans la gamme intermédiaire et 12<sup>ème</sup> dans la gamme de proximité.

La répartition des services et équipements selon leurs gammes est moyenne.

Châteaudun		Commerce de grande taille	Total de commerces
Nombre de commerces pour 10 000 habitants	Unité urbaine	4,56	58,74
	Reste de l'aire urbaine	0,00	6,67

Commerces selon leur taille dans l'unité urbaine et le reste de l'aire urbaine de Châteaudun en 2010

Source : INSEE BPE, 2010

La ville de Châteaudun est relativement peu équipée en commerces, par rapport aux 15 autres villes étudiées, étant classée 14<sup>ème</sup>. Dans l'unité urbaine, Châteaudun a le 8<sup>ème</sup> taux de commerces, y compris de grandes surfaces, et se trouve en-dessous de la moyenne des 16 villes. Dans le reste de l'aire urbaine, le taux de commerces par habitant est très faible, étant le dernier des 16 villes.

L'unité urbaine concentre ainsi les commerces. De 50 à 60 % de l'activité commerciale est réalisée par le centre Leclerc (10 000 m<sup>2</sup>). « *Le faible nombre de commerces et de commerces de proximité s'explique par la captation de l'achat alimentaire par deux grandes surfaces.* »<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Entretien téléphonique avec Mr. Humeau, adjoint au maire de Châteaudun au Développement économique, à l'Emploi et au Commerce, du 08/06/12.

# Châteaudun

	Nombre de médecins généralistes pour 1000 habitants (dans l'aire urbaine en 2008)	Part de la population à plus de 20 min d'un médecin généraliste (dans le bassin de vie en 2006)	Part de la population éloignée de plus de 20 min d'au moins un des services de santé de proximité (dans le bassin de vie en 2006)	Nombre d'établissements de garde d'enfant d'âge préscolaire (à l'échelle de la commune en 2011)
<b>Châteaudun</b>	0,68	23,7 %	19,4 %	4
<b>Rang par rapport aux 16 autres villes étudiées (du meilleur au moins bon)</b>	16/16	14/16	16/16	
<b>Moyenne des 16 villes</b>				3

Accessibilité à la santé dans l'aire urbaine de Châteaudun en 2008, dans le bassin de vie en 2006, et nombre d'établissements de garde d'enfant d'âge préscolaire dans la commune en 2011

Source : INSEE 2008, DATAR 2006, INSEE, 2011, Base permanente des équipements 2011

L'aire urbaine de Châteaudun semble souffrir d'un manque de médecins. Le bassin de vie de Châteaudun est le dernier en termes de nombre de médecins par habitant.

La part de la population ayant accès à un service de santé à plus de 20 minutes est la plus élevée, parmi les 16 villes étudiées. « *Cependant, la commune de Châteaudun fait des efforts pour rattraper son retard. En effet, elle a tout récemment créé une maison médicale pluri-professionnelle pour attirer de jeunes médecins pouvant remplacer ceux qui vont partir à la retraite. Celle-ci ouvrira le 26 Novembre prochain.* »<sup>9</sup>

Le nombre d'établissements de garde d'enfant d'âge préscolaire de la commune de Châteaudun est supérieur à la moyenne des 16 villes étudiées, avec un établissement de plus.

<sup>9</sup> Ibid



# Châteaudun

## IV. FONCIER ET IMMOBILIER

Part de surface communale artificialisée	Moyenne des 16 villes étudiées
28,9 %	32,3 %

Comparaison de la surface artificialisée de Châteaudun et de la moyenne des 16 villes étudiées en 2011

Sources : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr>  
<http://www.annuaire-mairie.fr/>. Mise à jour : 01/01/12

Le taux de remplissage des zones d'activités de l'unité urbaine de Châteaudun est de 88,9 %. Ce taux est supérieur à celui de la moyenne des 16 villes étudiées (73,5 %) et à celui de la région Centre (69,1 %).

La ville de Châteaudun est peu artificialisée. Lorsque l'on compare les 16 villes étudiées, sur ce critère, on constate que Châteaudun se trouve en dessous de la moyenne, étant classée 7<sup>ème</sup>.

	Châteaudun	région Centre
Surface totale des Zones d'Activité	100 % 163 ha	100 % 18 900 ha
Surface occupée	88,9 % 144,82 ha	69,1 % 13 061 ha
Surface de foncier valorisable disponible	8,5 % 13,89 ha	14,3 % 2 700 ha
Surface non équipée/Infrastructures	2,6 % 4,29 ha	16,6 % 3 139 ha

Comparaison des zones d'activités de Châteaudun et de la région Centre en 2011

Sources : <http://www.nouveauciel.com/>. Mise à jour : 01/01/2012

Diagnostic territorial des zones d'activités économiques de la région Centre. Mise à jour : 31/05/10

	Prix moyen du m <sup>2</sup> de bâti (€/m <sup>2</sup> )	Prix moyen du m <sup>2</sup> du non-bâti (€/m <sup>2</sup> )
Unité urbaine	1 150	52,5
Moyenne des 16 villes étudiées	1 856	46
Région Centre	1 425	39,5

Prix moyen du foncier de l'unité urbaine de Châteaudun, de la région Centre et moyenne des 16 villes étudiées en 2011

Source : Guy Hoquet Immobilier. Mise à jour : 01/01/12

Le taux de vacance du parc de logements, de l'unité urbaine de Châteaudun, est parmi les plus importants (7<sup>ème</sup>) des seize villes étudiées. Il y a eu une augmentation de la vacance de 2,4 points, entre 1999 et 2008. Cette tendance est régionale avec 0,4 points d'augmentation. L'unité urbaine de Châteaudun a la 7<sup>ème</sup> plus forte évolution dans le nombre de logements vacants, entre 1999 et 2008. Dans la commune de Châteaudun, la part de logements sociaux vacants est importante, comparée à la moyenne des 16 villes étudiées (18,3 % contre 7,4 %). Cela peut-être dû à une Opération de Renouvellement Urbain (ORU) en cours sur la commune.

Le prix moyen du m<sup>2</sup> de foncier bâti est inférieur au prix moyen des seize villes étudiées et au prix moyen de la région Centre. On a un marché de l'immobilier qui est détendu car l'offre actuelle est adaptée à la demande effective. Le prix moyen du m<sup>2</sup> de foncier non bâti est supérieur à la moyenne des seize villes étudiées et au prix moyen de la région Centre.

	Logements vacants 1999 dans l'unité urbaine	Logements vacants 2008 dans l'unité urbaine	Logements sociaux vacants 2011 dans la commune
Châteaudun	7,5 %	9,9 %	18,3 %
Moyenne des 16 villes étudiées	8,1 %	9,7 %	7,4 %

Vacance du parc de logements de l'unité urbaine et de la commune de Châteaudun et comparaison à la moyenne des 16 villes étudiées en 1999, 2008 et 2011

Source : INSEE, 2008, 2001

# Châteaudun

## Sources utilisées :

- Agence Immobilière Guy Hoquet Immobilier - <http://www.guy-hoquet.com>
- Conseil général d'Eure-et-Loir - <http://www.nouveauciel.com/>
- Couverture Maladie Universelle (CMU) - <http://www.cmu.fr/site/cmu.php4?Id=6>
- Délégation Interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale (DATAR) - <http://www.datar.gouv.fr>
- Diagnostic territorial des zones d'activités économiques de la région Centre, 2010
- Direction Générale des Collectivités Locales (DGCL) - <http://www.dgcl.interieur.gouv.fr/>
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Centre - <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/>
- Enquête INSEE/DGCIS/CRT Centre-Val de Loire, 2011
- Google Maps – <https://maps.google.fr/>
- Information sur les mairies et les villes de France - <http://www.annuaire-mairie.fr>
- Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE) – <http://www.insee.fr/fr/>
- Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (MEDDE), données Corine Land Cover - <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/donnees-ligne/li/1825.html>
- Observatoire des territoires - <http://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/observatoire-desterritoires/fr/part-des-espaces-artificialis%C3%A9s>
- Observatoire National des Zones Urbaines Sensibles (ONZUS) - <http://www.onzus.fr/>
- Observatoire Régional de l'Économie Sociale et Solidaire (ORESS) - <http://www.cresscentre.org/a/>
- Portail de l'artisanat - <http://www.artisanat.fr/>
- Portail des Chambres de Commerce et d'Industrie – <http://www.cci.fr/web/portail-acfci/accueil>
- Secrétariat Général du Comité Interministériel des Villes (SGCIV) - <http://www.ville.gouv.fr/?le-secretariatgeneral-a-la-ville>
- Statistique annuelle par zone géographique - Pôle Emploi - <http://unistatis.orsid.com/index.php>
- Union Sociale pour l'Habitat (USH) - <http://www.union-habitat.org/>
- Viamichelin – <http://www.viamichelin.fr/>