



SCoT-AEC Cœur de Loire

Annexes

DOCUMENT PROVISOIRE

Diagnostic territorial

Version Août 2024

Sommaire

PREAMBULE	5
QU'est-ce qu'un Schéma de Cohérence Territoriale Air-Energie-Climat ?	6
Les objectifs du SCoT-AEC	6
Le contenu du SCoT-AEC	9
Le SCoT-AEC, un cadre de référence	10
Le contexte géographique et administratif de cœur de Loire	11
Cœur de Loire : un territoire au centre de la France	11
Un territoire à dominante rurale	12
Un territoire diversifié avec un pôle central	13
Le contexte Inter-SCoT	13
Les territoires de comparaison	14
Articulation du SCoT-AEC cœur de Loire avec les autres plans et programmes	15
Un SCoT « intégrateur »	15
DIAGNOSTIC TERRITORIAL	17
Préambule	18
Démographie et habitat	19
Introduction	19
Dynamiques démographiques	20
<i>Une diminution de la population...</i>	20
<i>... liée à des soldes migratoire et naturel déficitaires</i>	26
<i>Des migrations résidentielles importantes vers et depuis les EPCI voisins</i>	29
<i>Des profils de ménages de moins en moins familiaux</i>	33
<i>Quelles projections démographiques à l'horizon 2070 ?</i>	43
Parc de logements et dynamiques de marché	46
<i>Un parc de logements corrélé aux dynamiques démographiques</i>	46
<i>Des logements anciens, consommateurs d'énergie</i>	61
<i>Un parc social peu performant</i>	64
<i>Un marché de l'immobilier détendu avec des prix peu élevés</i>	67
<i>Une offre pour les publics spécifiques insuffisante au regard du vieillissement de la population</i>	69
Synthèse des enjeux « Démographie et habitat »	71
Activités économiques	74
Caractéristiques des emplois	74
<i>Une baisse du nombre d'emplois en défaveur des pôles</i>	74
<i>Des interactions et coopérations avec les territoires voisins en matière d'emploi</i>	77

<i>Un emploi local orienté vers les services et l'économie de proximité</i>	78
<i>Une inadéquation entre l'offre et la demande d'emplois</i>	82
Caractéristiques de la population active	84
<i>Un nombre d'actifs importants, pour la plupart en poste</i>	84
<i>Un taux de chômage élevé, notamment dans les pôles économiques du territoire</i>	85
<i>Une population active d'ouvriers / employés</i>	86
<i>Une main d'œuvre peu qualifiée avec une surreprésentation de la population non diplômée</i>	88
Caractéristiques des établissements économiques	90
<i>Un tissu économique principalement composé de TPE / PME, également pourvoyeuses d'emplois</i>	90
<i>Des activités orientées vers l'économie tertiaire</i>	93
<i>Des créations d'établissements en hausse</i>	95
L'agriculture, un secteur économique important qui fait face à des difficultés	97
<i>Une valeur forte du monde agricole mais diverses formes de pressions et difficultés</i>	97
<i>Des filières agricoles tournées principalement vers la culture céréalière et la viticulture</i>	97
<i>De nouvelles tendances et pratiques</i>	98
Le tourisme, une offre encore faible mais un secteur au fort potentiel	100
<i>Les atouts endogènes du territoire pour le développement du tourisme</i>	100
<i>La fréquentation touristique du territoire</i>	102
<i>L'hébergement touristique, une offre assez faible</i>	104
<i>La stratégie territoriale en matière de tourisme</i>	106
L'offre foncière et immobilière	107
<i>Des zones d'activités économiques concentrées à l'ouest du territoire</i>	107
<i>L'aménagement des zones d'activités</i>	109
<i>Des potentialités foncières en renouvellement à exploiter pour développer l'offre</i>	109
<i>Zoom sur les zones d'activités de compétence intercommunale</i>	110
Synthèse des enjeux « Activités économiques »	112
La cohésion territoriale	115
Une offre d'équipements et de services bien étoffée et polarisée	115
<i>Une offre en équipements et services centrée sur Cosne-Cours-sur-Loire</i>	115
<i>Une surreprésentation de l'offre de gamme intermédiaire et supérieure</i>	118
<i>Une offre diversifiée avec des services aux particuliers et commerces particulièrement développés</i>	119
<i>Un faible niveau de concentration de l'offre de santé et action sociale, bien structurée par les pôles</i>	121
<i>Une offre d'enseignement fournie pour les besoins primaires mais déficitaire pour le supérieur</i>	122
<i>Un manque d'équipements sportifs, culturels et de loisirs structurants</i>	124
<i>Le numérique, un levier pour le développement de l'offre de services</i>	125
Une offre commerciale et artisanale importante qui couvre toute une gamme de besoins	127
<i>Une offre commerciale locale supérieure à la moyenne</i>	127

<i>Un pôle rayonnant sur les territoires ruraux voisins mais également dépendants des villes alentours pour accéder à une offre plus rare</i>	130
<i>Un faible niveau d'activité en matière de logistique commerciale</i>	132
<i>Une organisation commerciale équilibrée.....</i>	134
<i>Les zones d'activités commerciales périphériques.....</i>	138
L'offre et les pratiques de mobilités.....	141
<i>Maillage routier</i>	<i>141</i>
<i>Offre alternative à la voiture individuelle.....</i>	<i>144</i>
<i>Mobilité des actifs</i>	<i>148</i>
<i>Comportements de la population</i>	<i>153</i>
<i>Accès des commerces et services.....</i>	<i>154</i>
<i>Les axes de travail du plan de mobilité simplifié</i>	<i>155</i>
L'armature territoriale qui se dessine	157
Synthèse des enjeux « Cohésion territoriale »	158

DOCUMENT PROVISOIRE

An aerial photograph of a town with a teal overlay. The town features a central road, numerous houses with gabled roofs, and surrounding greenery. The teal overlay is a large, semi-transparent shape that covers the right side and top of the image, creating a modern, graphic design.

Préambule

QU'EST-CE QU'UN SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE AIR-ENERGIE-CLIMAT ?

Les objectifs du SCoT-AEC

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) valant Plan Climat Aire Energie Territoriale (PCAET) est un document d'urbanisme qui fixe la stratégie d'aménagement et les grandes orientations de développement d'un territoire, tout en répondant aux défis des transitions. Comme les autres documents d'urbanisme, le SCoT s'inscrit dans les principes définis par les articles L.101-1 et L.101-3 du code de l'urbanisme.

Il détermine les conditions permettant d'assurer une planification durable du territoire en assurant :

- L'équilibre entre :
 - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
 - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - Les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

- La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Depuis l'ordonnance de modernisation des SCoT de juin 2020, l'organisme porteur du SCoT peut faire le choix d'élaborer **un SCoT valant Plan Climat Air Energie Territorial**. C'est le choix qui a été fait par la communauté de communes de Cœur de Loire. L'objectif est d'apporter une réflexion plus transversale et multithématique en renforçant la place des enjeux des transitions climatiques, énergétiques et environnementales au sein du SCoT. Un Plan Climat Air Energie Territorial, dont le programme d'actions s'inscrit à horizon 6 ans, a vocation à s'interroger sur : **Comment lutter contre le changement climatique pour l'atténuer et s'y adapter ? Comment être un territoire résilient et réduire son empreinte carbone ?**

A ce titre, le volet air-énergie-climat est régi par l'article L.229-26 du code de l'environnement. Il y est notamment indiqué que le programme d'actions du PCAET doit répondre aux objectifs suivants :

- Améliorer l'efficacité énergétique,
- Développer de manière coordonnée des réseaux de distribution d'électricité, de gaz et de chaleur,
- Augmenter la production d'énergie renouvelable,
- Valoriser le potentiel en énergie de récupération, y compris le potentiel de récupération de chaleur à partir des centres de données,
- Développer le stockage et d'optimiser la distribution d'énergie,
- Développer les territoires à énergie positive,
- Réduire l'empreinte environnementale du numérique,
- Favoriser la biodiversité pour adapter le territoire au changement climatique,
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre
- Anticiper les impacts du changement climatique.

Le SCoT-AEC est donc à la fois :

Un projet de territoire : pour anticiper les évolutions du territoire, les politiques d'aménagement à mettre en œuvre. Il constitue une planification territoriale stratégique à l'échelle du bassin de vie pour résoudre les problématiques communes à une échelle pertinente ;

Un document intégrateur : un document règlementaire et réglementé qui traduit la loi et les documents de rang supérieur pour les adapter au contexte local ;

Un cadre de cohérence : pour articuler l'ensemble des politiques urbaines et environnementales sectorielles (urbanisme, habitat, déplacements, énergie, développement économique, équipements commerciaux, préservation de l'environnement, ...) comme pour les différents projets d'urbanisme à l'intérieur du territoire, ce qui permet aux élus et aux acteurs locaux de répondre ensemble à leurs problématiques d'aménagement. Il définit un cadre commun aux documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales) ;

Une réflexion transversale et prospective : une opportunité pour le territoire de mieux comprendre la façon dont il fonctionne et dont les habitants le vivent, mais également de se saisir de son devenir, en mettant en perspective sur le long terme les évolutions passées, en analysant l'état actuel du territoire et en anticipant les mutations et les évolutions futures, ce qui permet d'ouvrir les possibles en travaillant sur des scénarii à partir desquels émergera le projet de territoire à horizon 20 ans ;

Un outil de mise en œuvre des transitions : pour intégrer pleinement les enjeux des transitions climatiques, énergétiques et environnementales aux réflexions prospectives.

Le contenu du SCoT-AEC

Les articles L.141-1 à L.141-19 du code de l'urbanisme définissent la composition du dossier de Schéma de Cohérence Territoriale. Plus précisément, les articles L141-16 à L141-18 spécifient les dispositions concernant le Schéma de Cohérence Territoriale valant Plan Climat Air Energie Territoriale.

Le SCoT-AEC est constitué de trois pièces :

- Un **Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)** qui présente les objectifs de développement et d'aménagement à horizon 20 ans sur la base d'un diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent.
- Un **Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)** qui détermine les conditions d'application du PAS en définissant les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires. Ce document est opposable aux autres documents réglementaires.
- Des **annexes** intégrant notamment le diagnostic du territoire, l'évaluation environnementale, la justification des choix retenus pour établir le PAS et le DOO, l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, le programmes d'actions du volet PCAET, et son dispositif d'évaluation et de suivi.



Le SCoT-AEC, un cadre de référence

Le SCoT est un document d'urbanisme, à portée réglementaire, qui constitue un cadre de référence pour plusieurs autres documents de planification. Ainsi le SCoT impose ses orientations dans un principe de compatibilité :

- Aux **documents de planification sectorielle** : Programme Local de l'Habitat (PLH), Plan de Déplacements Urbains (PDU) ;
- Aux **documents d'urbanisme** : les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), les Cartes Communales et les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ;
- À la **délimitation des périmètres d'intervention** concernant la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, prévus dans l'article L.113-16 du code de l'urbanisme ;
- Aux **opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat** ;
- Aux **autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce** et notamment les autorisations d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet la création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés ;
- Aux **permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale** prévus à l'article L. 425-4 ;
- Aux **autorisations prévues par l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée** et notamment la création d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant plusieurs salles et plus de 300 places.

De son côté, le SCoT doit être compatible ou prendre en compte plusieurs documents de portée supérieure détaillés au chapitre 3 du présent préambule.

LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF DE CŒUR DE LOIRE

Cœur de Loire : un territoire au centre de la France

La Communauté de Communes Cœur de Loire, anciennement Loire, Vignobles et Nohain, est issue de la fusion du 1^{er} janvier 2017 de 3 intercommunalités : En Donziais, Loire et Nohain, Loire et Vignoble. Le territoire se situe dans le département de la Nièvre (58) de la Région Bourgogne-Franche-Comté dans le nord-est de la France. D'une superficie de 720 km², la Communauté de Communes se situe au nord-ouest du département à la limite avec la région Centre-Val de Loire, et s'étend au milieu de la Loire, le plus long fleuve de France. Elle est composée de 30 communes pour environ 25 000 habitants (Insee 2020), ce qui en fait le territoire le plus peuplé de la Nièvre, après l'agglomération de Nevers.

La Communauté de Communes s'organise principalement autour de Cosne-Cours-sur-Loire, qui constitue le principal bassin de vie du territoire en concentrant la majorité des commerces, services et équipements. D'autres communes jouent un rôle de pôles de proximité, telles que Donzy, Neuvy-sur-Loire et Pouilly-sur-Loire.

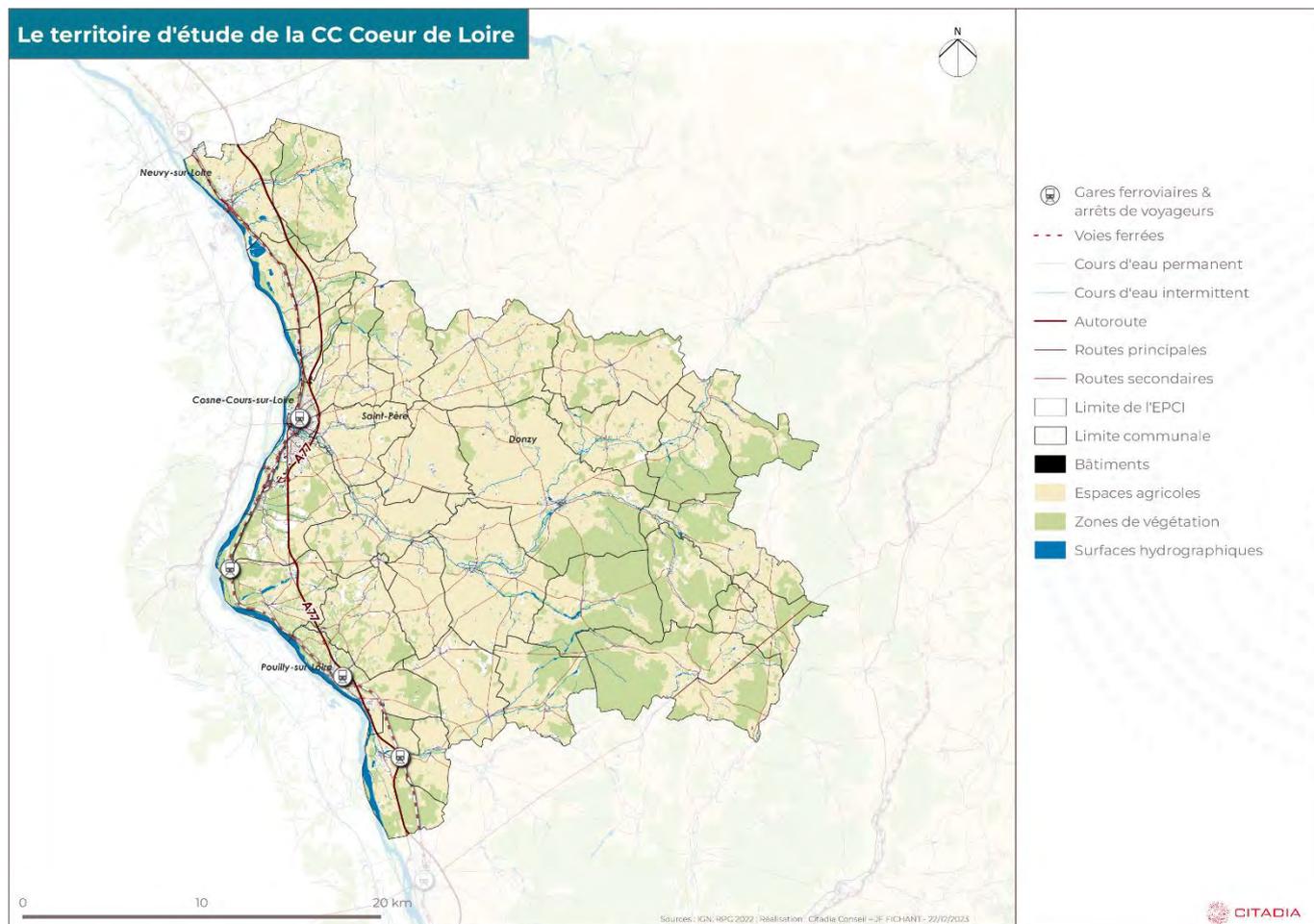
Cœur de Loire est un territoire contrasté entre l'ouest et l'est. Le territoire s'articule principalement autour des communes situées à l'ouest le long de la Loire, qui accueillent les principales centralités. L'est du territoire est davantage caractérisé par des communes moins attractives avec une concentration d'emplois, de commerces, d'équipements et de services beaucoup plus faible que les communes situées à l'ouest.

Le territoire est traversé à l'ouest, du nord au sud, par l'autoroute A77 et par des voies ferrées, qui permettent de connecter les communes aux grands pôles extérieurs. Par son positionnement, le territoire bénéficie d'une situation géographique satisfaisante, avec une accessibilité facilitée. En effet, le territoire se situe à 2h00 de la Région Parisienne par l'autoroute ou en train, à 35 minutes de Nevers et à 1h00 de Bourges et d'Auxerre. Le réseau routier, principalement constitué de routes départementales et nationales, facilite les déplacements au sein du territoire et avec les territoires voisins.

La Communauté de Communes Cœur de Loire est caractérisée par l'influence des territoires voisins et notamment de :

- Nevers Agglomération ;
- La Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire ;
- La Communauté de Communes Les Bertranges.

Ces territoires extérieurs structurent le territoire de l'intercommunalité Cœur de Loire, notamment d'un point de vue économique et résidentiel et posent de nombreux sujets sur la question de la mobilité.



Un territoire à dominante rurale

La Communauté de Communes Cœur de Loire est un territoire qui présente une dominante de zones rurales caractérisées par une faible densité et des habitats dispersés, voire très dispersés. Le territoire est représenté par plusieurs unités paysagères : la frange ouest, le territoire central et la frange est :

- L'ouest du territoire, accueillant les principales centralités, est marqué par des grands axes de communication (autoroute A77 et voies ferrées) situés le long de la Loire. L'habitat est moyennement dense.
- Le centre du territoire est traversé par la rivière du Nohain. Cette unité paysagère est principalement représentée par des espaces agricoles et par un habitat peu dense et dispersé.
- Quant à l'est du territoire, celui-ci est caractérisé par un relief plus marqué avec la présence de forêt et l'habitat y est très dispersé.

Le territoire est également couvert par plusieurs espaces naturels remarquables :

- 2 sites Natura 2000 (Gîtes et habitats à chauves-souris et Vallées de la Loire et de l'Allier entre Cher et Nièvre) ;
- 4 terrains du Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN) ;
- 33 ZNIEF de type I et II.

Le SCoT-AEC Cœur de Loire devra intégrer les spécificités de ces espaces distincts, afin de formuler un projet de territoire cohérent qui concilie les enjeux de préservation avec les besoins du développement local.

Un territoire diversifié avec un pôle central

L'INSEE, Institut National de la Statistique et des Études Économiques, établit une grille communale de densité afin de cartographier la répartition de la population sur le territoire. Cette classification permet de distinguer les communes en fonction du nombre d'habitants et de leur dispersion géographique. Avec sept niveaux de densité, cette grille offre un aperçu précis de l'urbanisation et de l'occupation humaine des territoires (INSEE). Plus la population est concentrée et nombreuse, plus la commune est considérée comme dense, et inversement.

Dans la Communauté de Communes Cœur de Loire, une disparité de densité se dessine entre les communes orientales, caractérisées par un habitat dispersé et rural, et les communes occidentales, également rurales mais avec une densité plus marquée. Deux bourgs ruraux, Donzy et Neuvy-sur-Loire, ainsi qu'une petite ville, Cosne-Cours-sur-Loire, ponctuent ce paysage territorial. Toutefois, au-delà des données statistiques, certaines localités comme Pouilly-sur-Loire et Châteauneuf-Val-de-Bargis se distinguent par leur dynamisme et leur importance dans les interactions sociales et les pratiques quotidiennes des habitants.

Cosne-Cours-sur-Loire se détache comme la seule ville de la Communauté de Communes. Forte d'une population d'environ 10 000 habitants, elle se positionne comme la ville la plus peuplée de cet ensemble territorial et la deuxième ville la plus peuplée du département de la Nièvre. Située stratégiquement le long de la Loire et à la frontière de la région Centre-Val de Loire, elle concentre la majorité des commerces, des équipements et des services. Son emplacement privilégié sur les axes de communication en fait un carrefour économique et social majeur, polarisant aussi une part significative des offres d'emplois et de transports du territoire. Cosne-Cours-sur-Loire rayonne également sur les départements voisins du Cher, de l'Yonne et du Loiret.

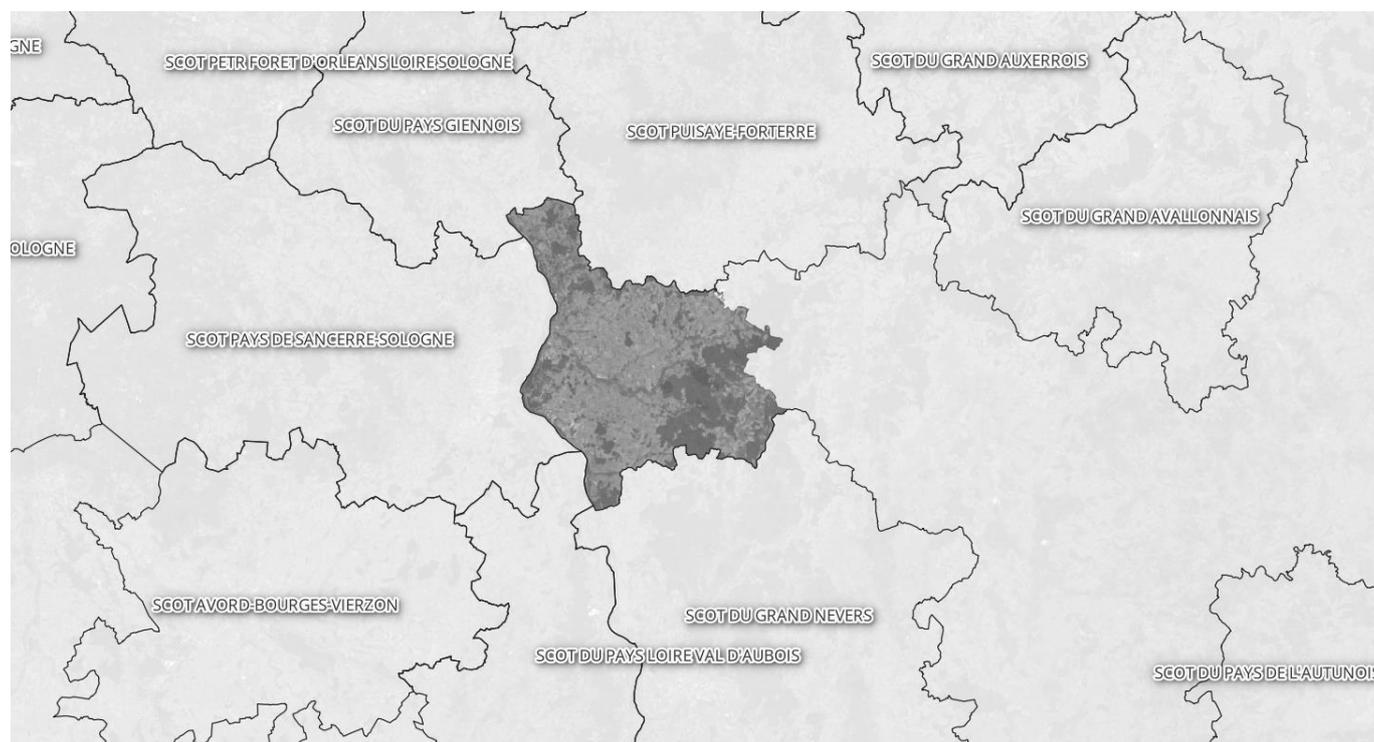
Cosne-Cours-sur-Loire bénéficie également d'un statut particulier depuis 2018 en tant que seule commune du territoire inscrite dans la programmation Action Cœur de Ville, initiative gouvernementale visant à revitaliser les centres-villes et à améliorer la qualité de vie urbaine.

Le contexte Inter-SCoT

Plusieurs SCoT sont limitrophes au territoire du SCoT Cœur de Loire :

- SCoT Puisaye-Forterre-Val d'Yonne approuvé le 19 décembre 2016 ;
- SCoT du Grand Nevers approuvé le 05 mars 2020 ;
- SCoT du Pays Giennois approuvé le 29 mars 2016 ;
- SCoT du Pays Sancerre Sologne en cours d'élaboration ;
- SCoT du Pays Loire Val d'Aubois en cours d'élaboration.

Le SCoT Cœur de Loire devra porter attention aux grands enjeux des différents SCoT des territoires voisins, approuvés ou en cours d'élaboration.



Les territoires de comparaison

Afin de mettre en perspective les tendances constatées sur la Communauté de Communes Cœur de Loire, plusieurs territoires de comparaison ont été choisis.

La **Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire** située dans le département du Cher et la région Centre-Val de Loire. Les deux intercommunalités sont séparées par le fleuve de La Loire. Issue de la fusion de trois intercommunalités, la Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire regroupe aujourd'hui 36 communes. Avec une superficie de 672 km² pour 18 202 habitants en 2020 (Insee), l'intercommunalité permet de mettre en perspective le territoire Cœur de Loire, avec un territoire ayant des caractéristiques similaires.

La **Communauté de Communes Les Bertranges** représente 19 754 habitants en 2020 (Insee) par le regroupement de 32 communes et pour une superficie de 590 km². Elle définit un territoire pertinent de comparaison, car elle est limitrophe à l'intercommunalité Cœur de Loire et est située dans le même département.

Lorsque les données le permettront, le département de **la Nièvre** et la région **Bourgogne-Franche-Comté**, constitueront des territoires de comparaison au regard de la perspective plus large qu'ils offrent.

ARTICULATION DU SCOT-AEC CŒUR DE LOIRE AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Un SCoT « intégrateur »

Le SCoT intègre les documents de rang supérieur nationaux ou régionaux. Il applique et déclina localement les orientations et grandes politiques de ces documents. Il joue donc un rôle de mise en cohérence des politiques publiques sectorielles ou territoriales de rang supérieur.

D'après l'article L131-1 du Code de l'urbanisme, le SCoT est compatible avec :

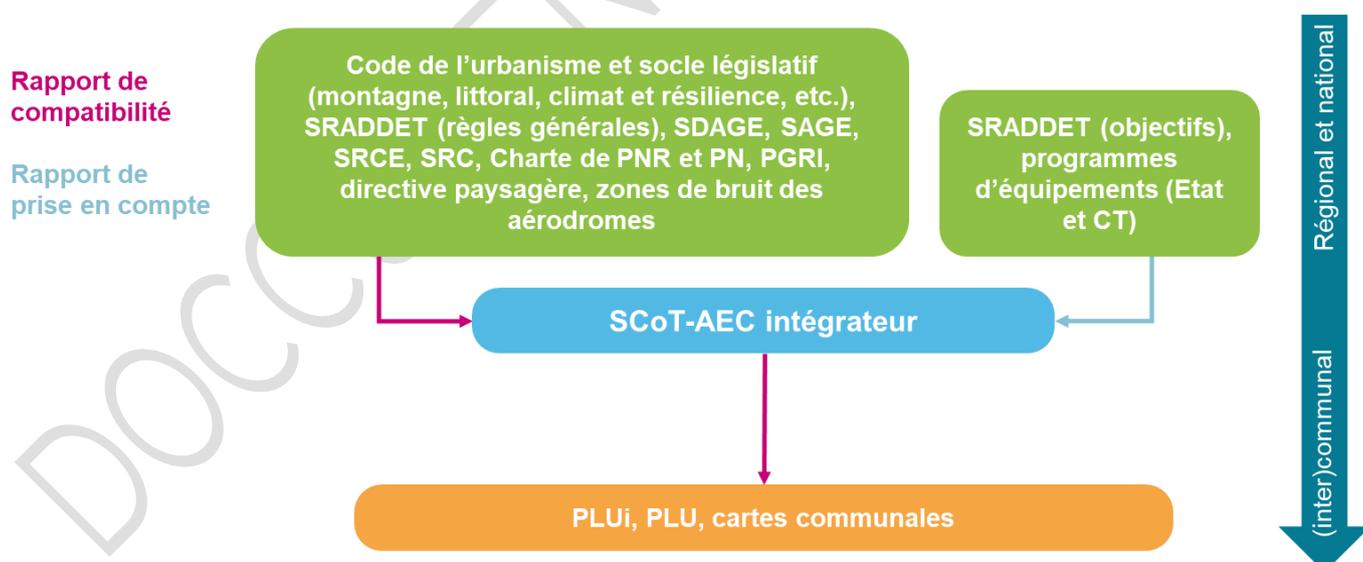
- Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne ;
 - *Pour lesquelles le territoire n'est pas concerné*
- Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
 - *SRADDET Bourgogne Franche Comté*
- Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
 - *Pour lequel le territoire n'est pas concerné*
- Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion ;
 - *Pour lesquels le territoire n'est pas concerné*
- Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;
 - *Pour lequel le territoire n'est pas concerné*
- Les chartes des parcs naturels régionaux ;
 - *Pour lesquels le territoire n'est pas concerné*
- Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux ;
 - *Pour lesquels le territoire n'est pas concerné*
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;
 - *SDAGE Loire-Bretagne*
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux ;
 - *Pour lesquels le territoire n'est pas concerné*
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) ;
 - *PGRI Loire-Bretagne*
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes ;
 - *Pour lesquelles le territoire n'est pas concerné*
- Les schémas régionaux des carrières ;

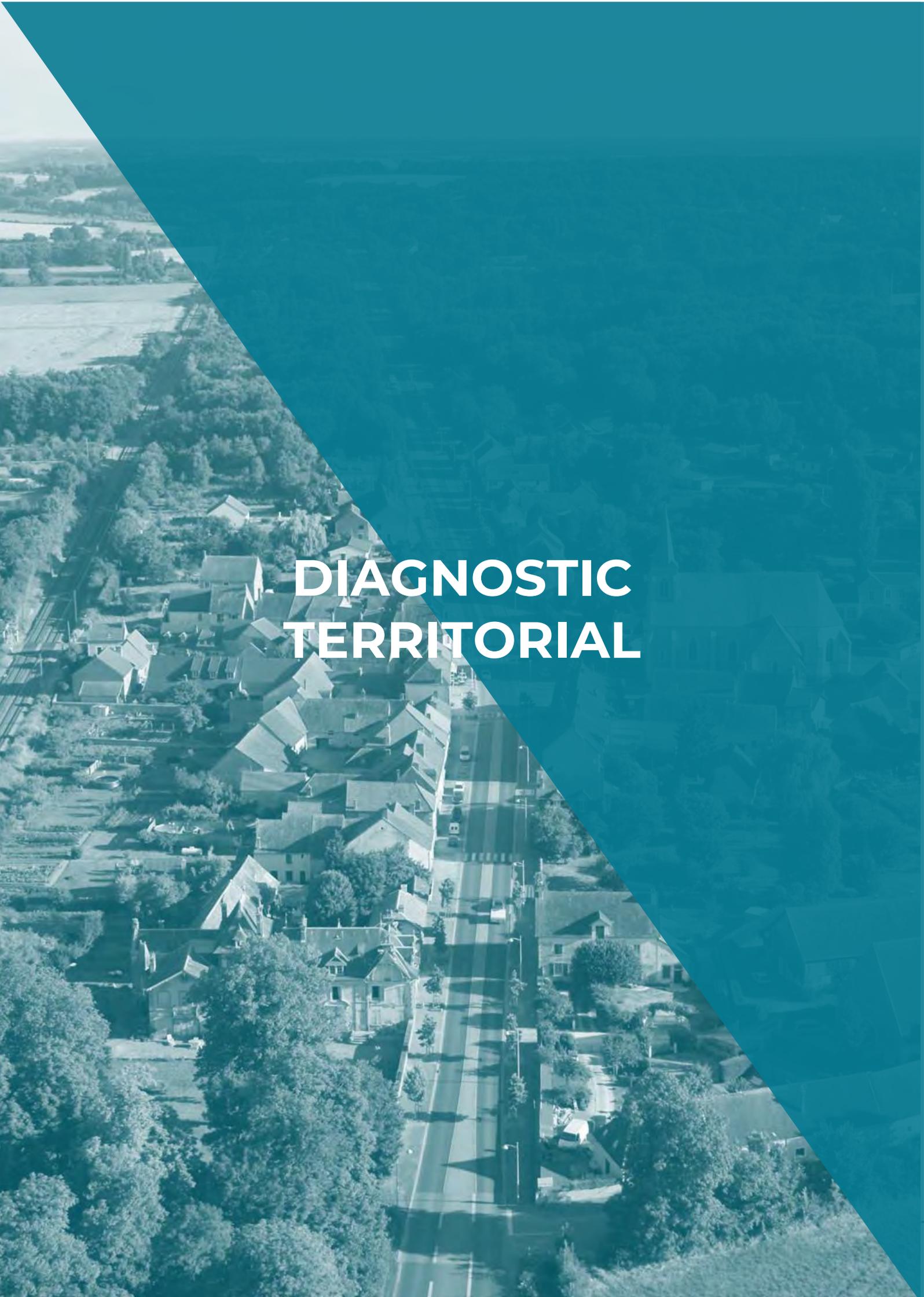
- Schéma Régional des Carrières de Bourgogne Franche Comté
- Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime ;
 - Pour lesquels le territoire n'est pas concerné
- Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane ;
 - Pour lequel le territoire n'est pas concerné
- Le schéma régional de cohérence écologique ;
 - SRCE de Bourgogne
- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement ;
 - Pour lequel le territoire n'est pas concerné
- Le plan de mobilité d'Ile-de-France ;
 - Pour lequel le territoire n'est pas concerné
- Les directives de protection et de mise en valeur des paysages.

D'après l'article L131-2 du Code de l'urbanisme, le SCoT prend en compte :

- Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
 - SRADDET Bourgogne Franche Comté
- Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

Hiérarchie des normes





DIAGNOSTIC TERRITORIAL

PREAMBULE

Le diagnostic présenté ci-après s'applique à traiter l'ensemble des thématiques du SCoT. Pour chaque thématique, sont dressés :

- **Des constats** à partir de données ou d'une connaissance empirique du territoire ;
- Une **synthèse AFOM** (atouts, faiblesses, opportunités, menaces) ;
- Des enjeux.

Point de vigilance : les enjeux, c'est « ce qui est en jeu ». Il ne s'agit pas d'une orientation ou d'un objectif pour l'avenir du territoire. Ils correspondent aux raisons, aux motivations qui nous poussent à fixer tel ou tel objectif. Un objectif quant à lui doit être mesurable et délimiter dans le temps pour pouvoir être suivi et évalué. Les objectifs du SCoT sont définis dans le PAS.

Exemple :

Thématique	Mobilités
Constat	Des habitants dépendants de leur voiture
Enjeu	L'accessibilité du territoire pour tous
Objectif	Développer l'offre alternative à la voiture comme l'offre de transports en commun

Des encadrés en *italique* apportent des définitions tout au long du document afin d'aider à une meilleure compréhension du diagnostic.

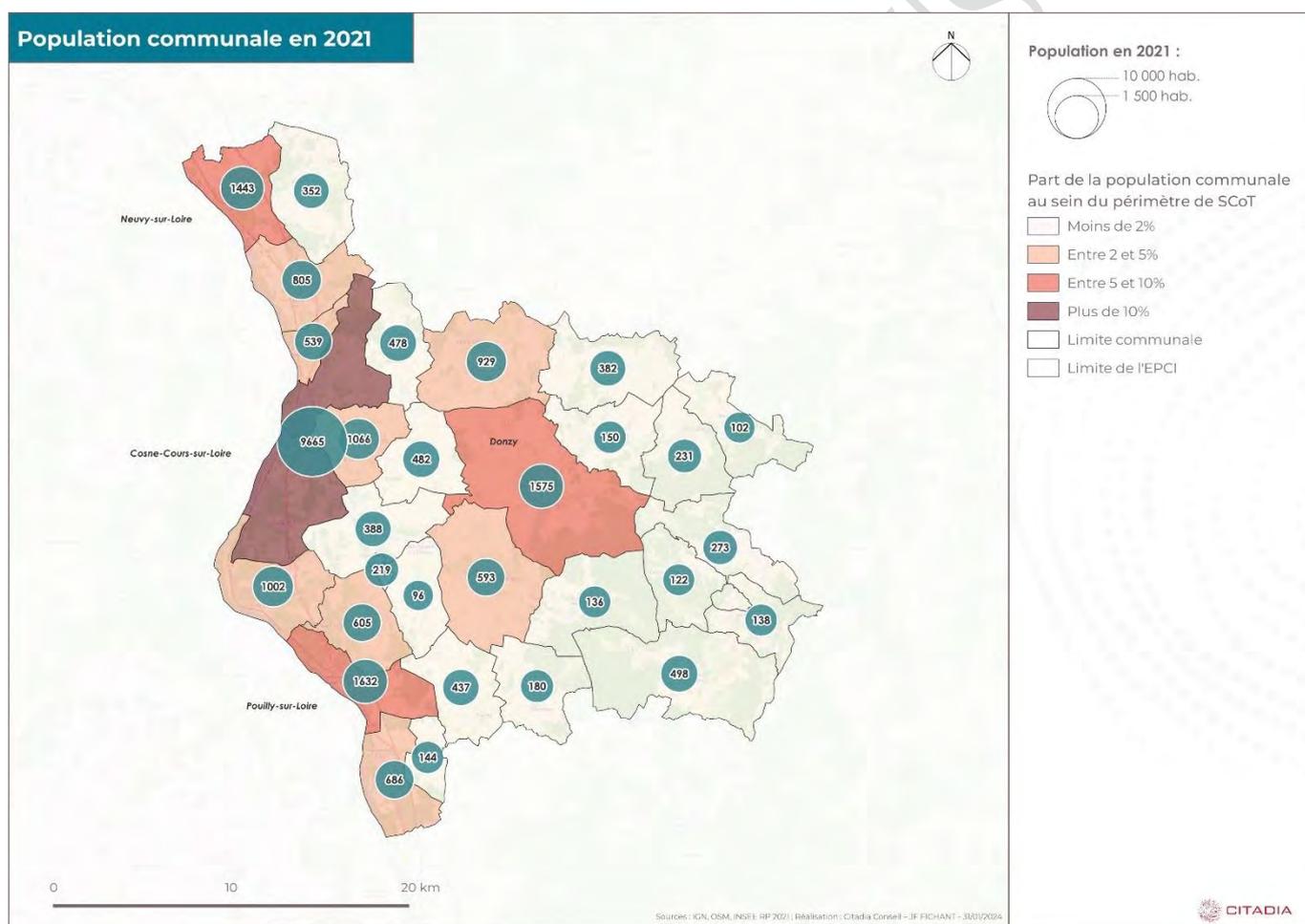
DEMOGRAPHIE ET HABITAT

Introduction

En 2021¹, le territoire de la Communauté de Communes Cœur de Loire accueille 24 804 habitants (INSEE). Sur les 30 communes qui composent l'intercommunalité, 25 ont moins de 1 000 habitants.

La Communauté de Communes Cœur de Loire est un territoire très peu dense, avec en moyenne 20 habitants au km², contre 58,8 habitants au km² pour la moyenne régionale.

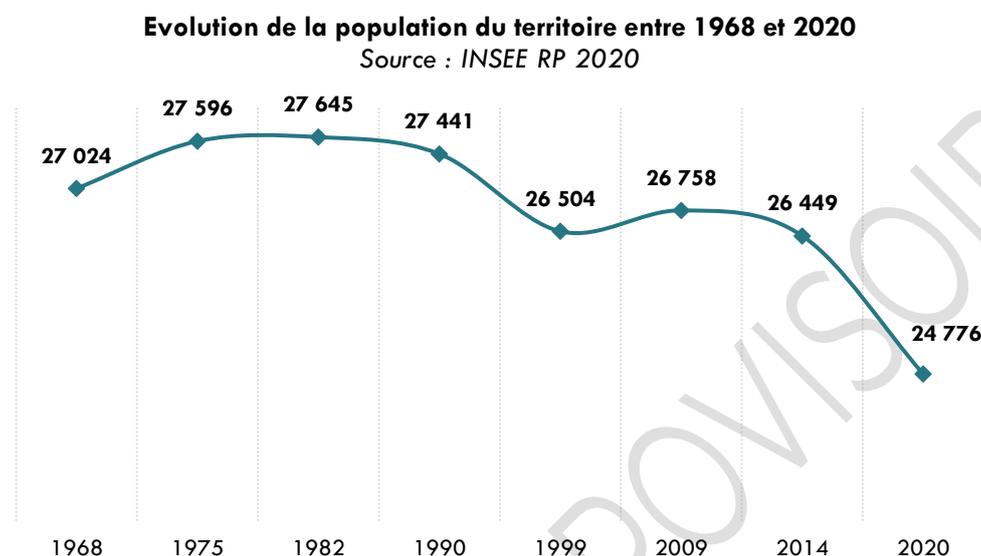
Cosne-Cours-sur-Loire est la seule unité urbaine présente sur le territoire. Elle est la ville principale de ce territoire majoritairement rural. Avec 9 437 habitants (INSEE, 2020), elle concentre près de 40% de la population intercommunale.



¹ Dernier recensement municipal en date

Dynamiques démographiques

Une diminution de la population...



Le territoire de l'intercommunalité Cœur de Loire compte 24 776 habitants en 2020 (INSEE). L'évolution de la population du territoire connaît deux pics de décroissance importants, d'abord dans les années 1990, puis dans les années 2010.

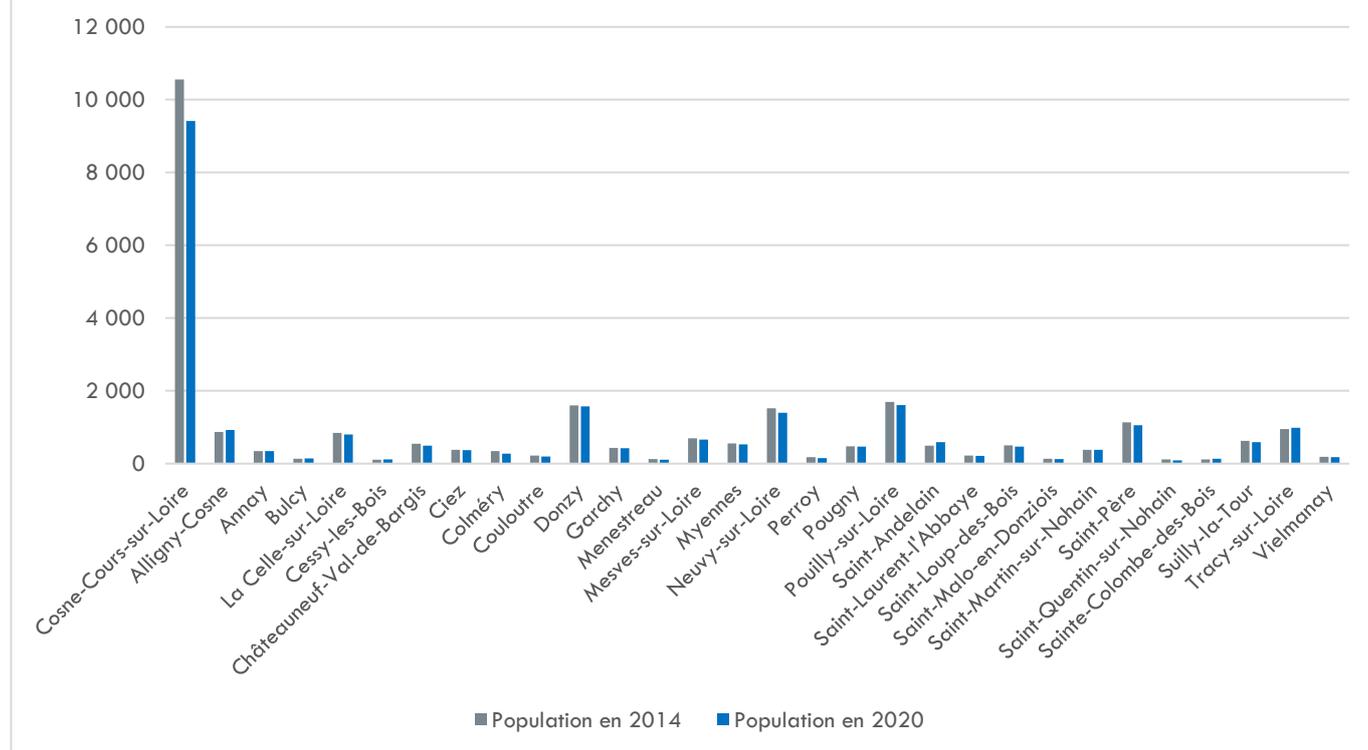
En effet, le territoire a connu entre 1968 et 1982, une faible croissance démographique (+ 621 habitants), avant de connaître une perte d'habitants importante de près de 950 habitants entre 1990 et 1999. A partir des années 2000, la croissance démographique du territoire stagne avant de connaître une nouvelle déprise démographique à partir de 2014, plus marquée.

Depuis les années 1990, le territoire a enregistré une diminution de sa population de l'ordre de 9,7%, soit une perte de 2 665 habitants.

Le dernier recensement de population de 2021 fait état d'une très légère croissance puisque l'intercommunalité a gagné 28 habitants entre 2020 et 2021, passant ainsi de 24 776 à 24 804 habitants. Cette légère augmentation pourrait être attribuée à la crise de la COVID-19 et l'attrait renouvelé pour les territoires ruraux pendant cette période. Toutefois, il est difficile de véritablement mesurer cet « effet covid ».

Evolution démographique entre 2014 et 2020 par commune

Source : INSEE RP 2020



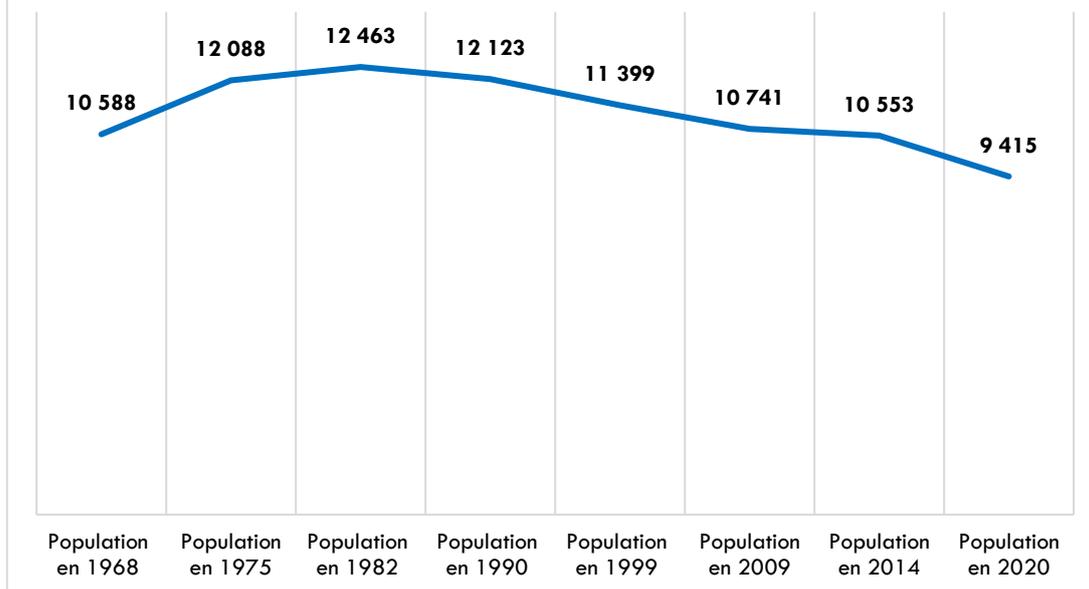
A l'échelle intercommunale, on observe des tendances variables quant à l'évolution de la population :

- Certaines communes, telles qu'Alligny-Cosne, Annay, Cessy-les-Bois, Saint Andelain et Tracy-sur-Loire, connaissent une augmentation de leur population entre 2014 et 2020.
- Puis sur la même période, il y a des communes qui perdent des habitants, telles que Cosne-Cours-sur-Loire, Neuvy-sur-Loire, Pouilly-sur-Loire, Châteauneuf-Val-de-Bargis, Saint-Père, La Celle -sur-Loire, Suilly-la-Tour et Colméry, Menestreau et Myennes.
- Le reste des communes de l'intercommunalité ont une population qui n'a pas évolué depuis 2014.

Cosne-Cours-sur-Loire, la ville centre du territoire, connaît la baisse démographique la plus significative de l'intercommunalité. Si la commune a gagné 1 875 habitants entre 1968 et 1982, elle accuse depuis les années 1980 une perte constante de sa population de l'ordre de -3 048 habitants entre 1982 et 2020.

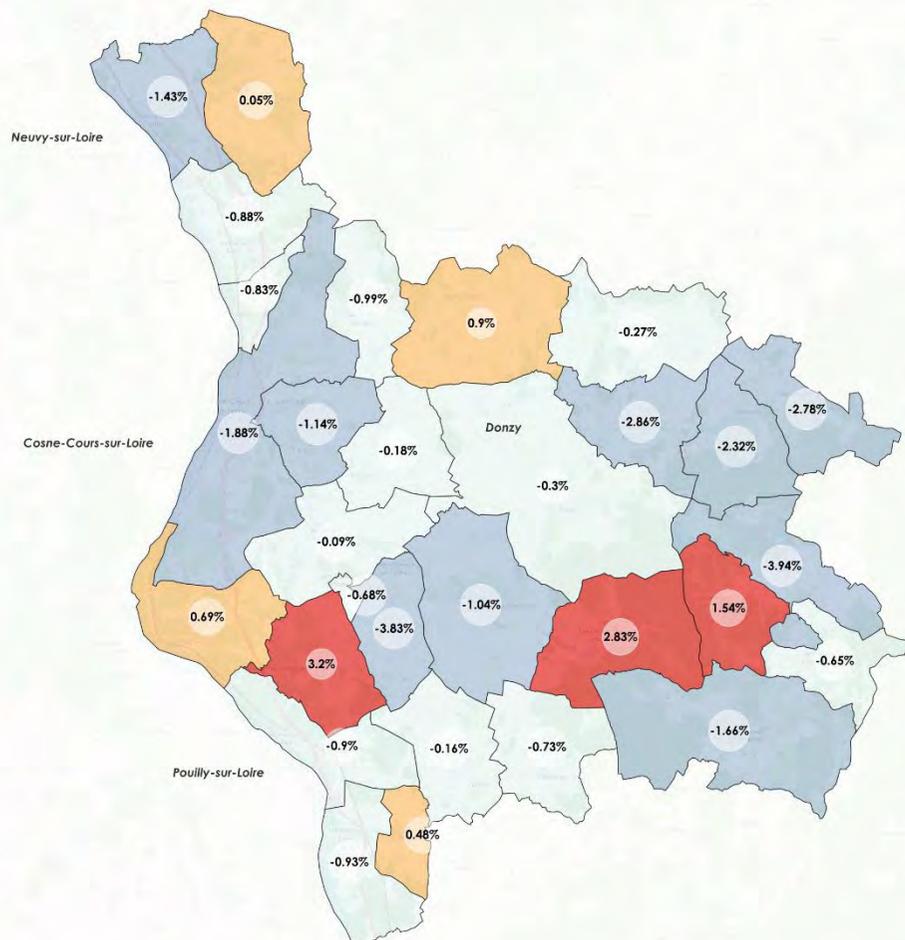
Evolution de la population de Cosne-Cours-sur-Loire entre 1968 et 2020

Source : INSEE RP 2020



DOCUMENT PRO

Evolution annuelle moyenne de la population entre 2014 et 2020



Evolution annuelle moyenne de la population

- Diminution de plus de 1%/an
- Diminution entre 0 et 1%/an
- Augmentation entre 0 et 1%/an
- Augmentation de plus de 1%/an
- Limite communale
- Limite de l'EPCI

0 10 20 km

Sources : IGN, OSM, INSEE ; Réalisation : Citadia Conseil - JF FICHANT - 31/01/2024

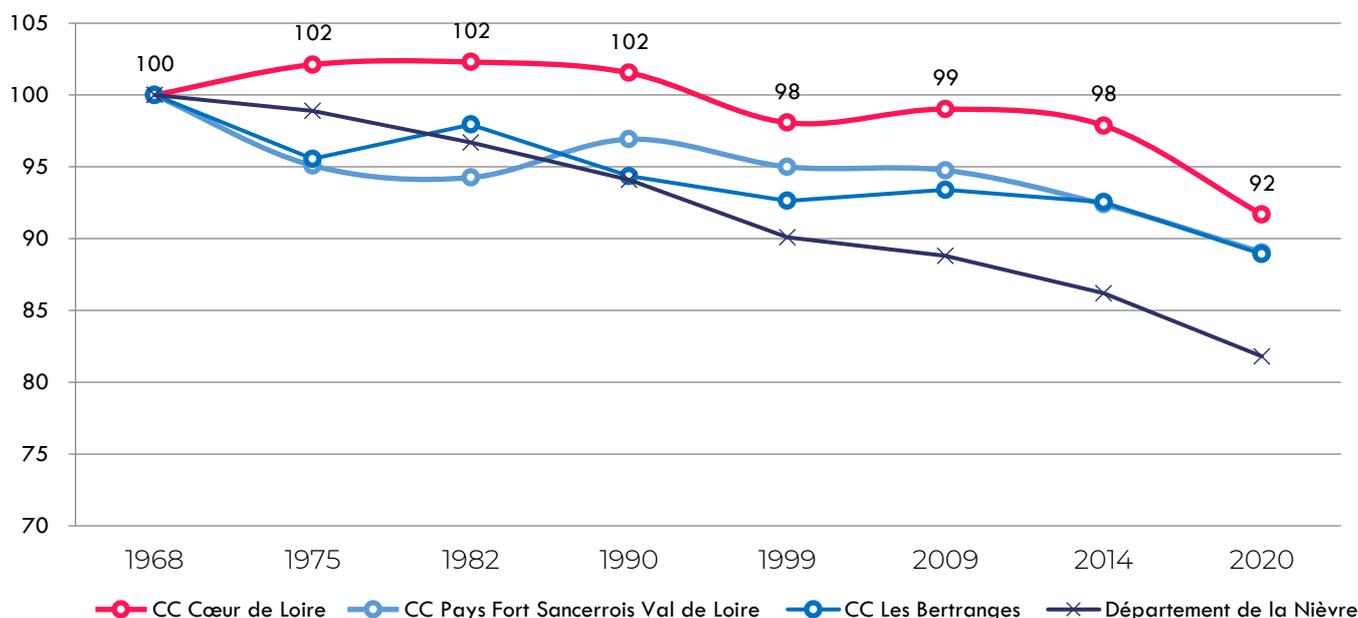


A titre de comparaison, les intercommunalités voisines des Bertranges et du Pays Fort Sancerrois Val de Loire connaissent une dynamique démographique différente entre 1968 et 1990 avec une évolution rythmée par des phases d'augmentation et des phases de baisse démographique. Cependant, elles enregistrent une dynamique démographique similaire à celle de l'intercommunalité Cœur de Loire depuis les années 1990, avec une perte significative d'habitants.

Le département de la Nièvre connaît également une évolution démographique différente, caractérisée par une diminution constante d'habitants depuis 1968. Il est à noter que la baisse démographique s'est accentuée à partir des années 1990.

Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2020

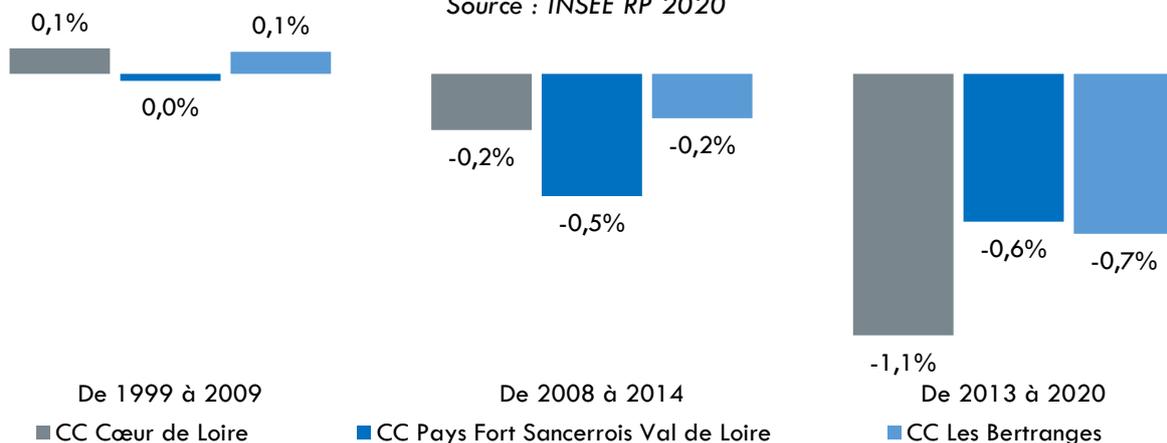
Source : INSEE RP 2020



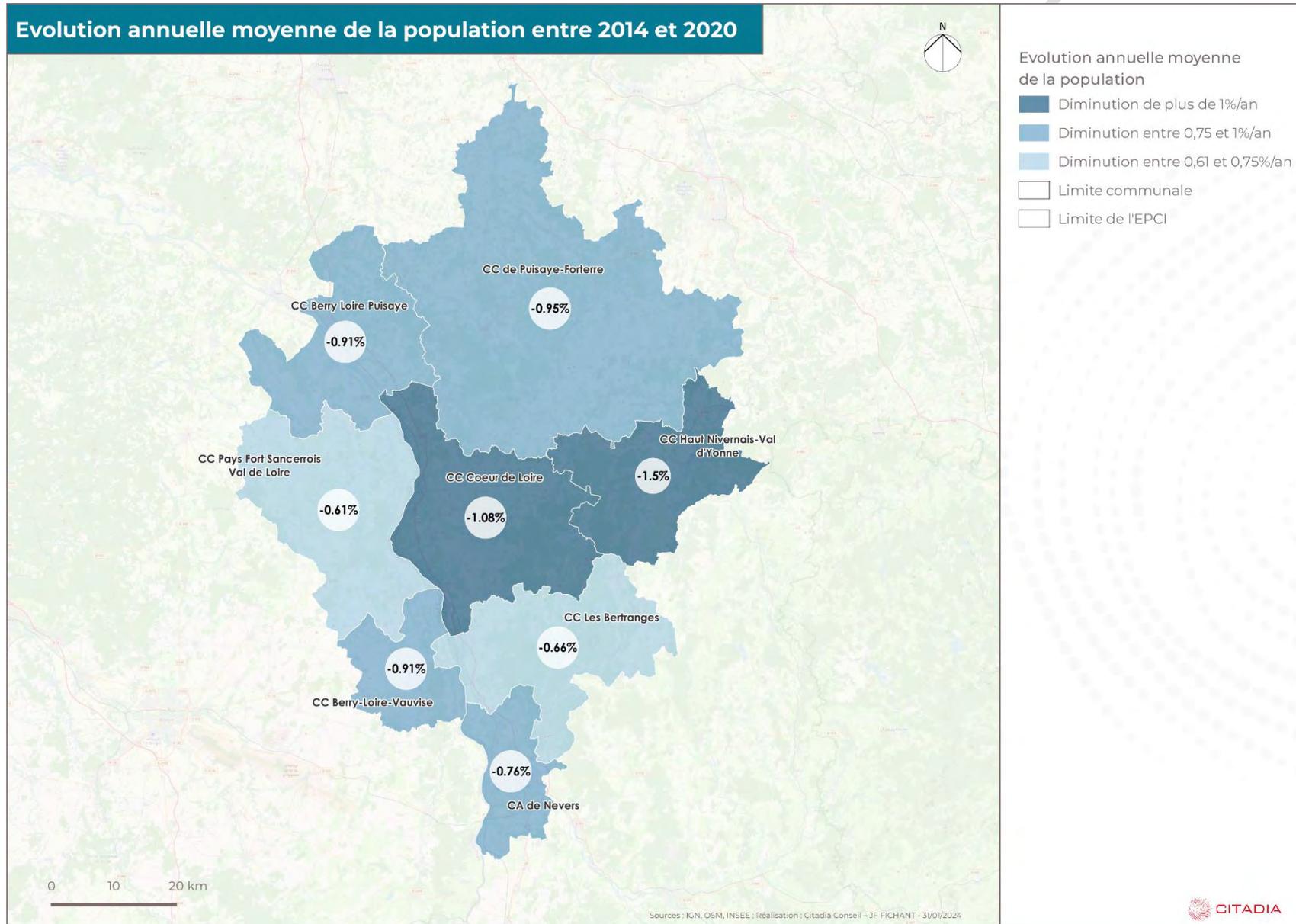
Entre 1968 et 2020, la baisse démographique sur les territoires de comparaison est plus importante que sur le territoire l'intercommunalité Cœur de Loire. Cependant, sur la dernière décennie, le territoire Cœur de Loire enregistre une perte démographique annuelle moyenne particulièrement plus forte (-1,1%), par rapport au Pays Fort Sancerrois (-0,6%) et aux Bertranges (-0,7%). Depuis 2013, la perte de population est donc plus importante sur le territoire Cœur de Loire que sur les intercommunalités voisines.

Evolution du taux d'évolution annuel moyen de la population depuis 1999

Source : INSEE RP 2020



Evolution annuelle moyenne de la population entre 2014 et 2020



... liée à des soldes migratoire et naturel déficitaires

Définition

L'évolution de la population est régie par deux phénomènes :

- Le **solde naturel** qui correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès,
- Le **solde migratoire** qui correspond à la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs.

Sur la dernière période 2014 – 2020, la perte de population de Cœur de Loire s'explique par :

- Un solde migratoire négatif de -0,4%, ce qui signifie que sur cette période le territoire enregistre plus de départs que d'arrivées ;
- Un solde naturel négatif, de -0,69% entre 2014 et 2020, qui signifie que sur cette période le territoire enregistre plus de décès que de naissances.

Au total, ce sont donc 279 habitants qui quittent en moyenne le territoire chaque année.

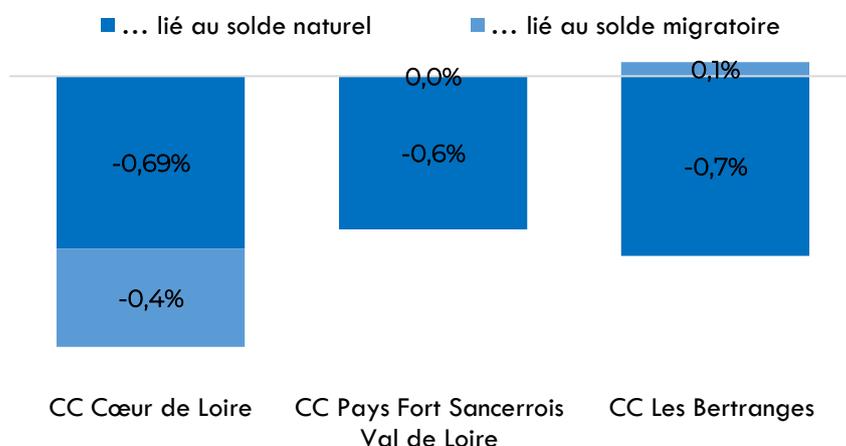
Solde naturel moyen (2014-2020)	- 178 habitants / an
Solde migratoire moyen (2014-2020)	- 101 habitants / an
Solde moyen (2014-2020)	- 279 habitants / an

Si les territoires de comparaison connaissent en 2020 un solde naturel négatif similaire au territoire Cœur de Loire, ils se distinguent par un solde migratoire à l'équilibre. Le territoire de Cœur de Loire est donc davantage touché par des départs de population ou par un déficit de nouvelles arrivées que ses territoires voisins.

Le déficit migratoire observé sur le territoire de l'intercommunalité Cœur de Loire n'est pas récent. Car, depuis 1975 le solde migratoire du territoire est négatif, atteignant -0,5. Cependant, celui-ci se creuse au cours de la dernière décennie, passant de -0,5 à -0,7 entre 2009 et 2020. Par ailleurs, le solde naturel qui était positif depuis les années 1975, est devenu négatif à partir de 2014, expliqué en grande partie par le vieillissement de la population.

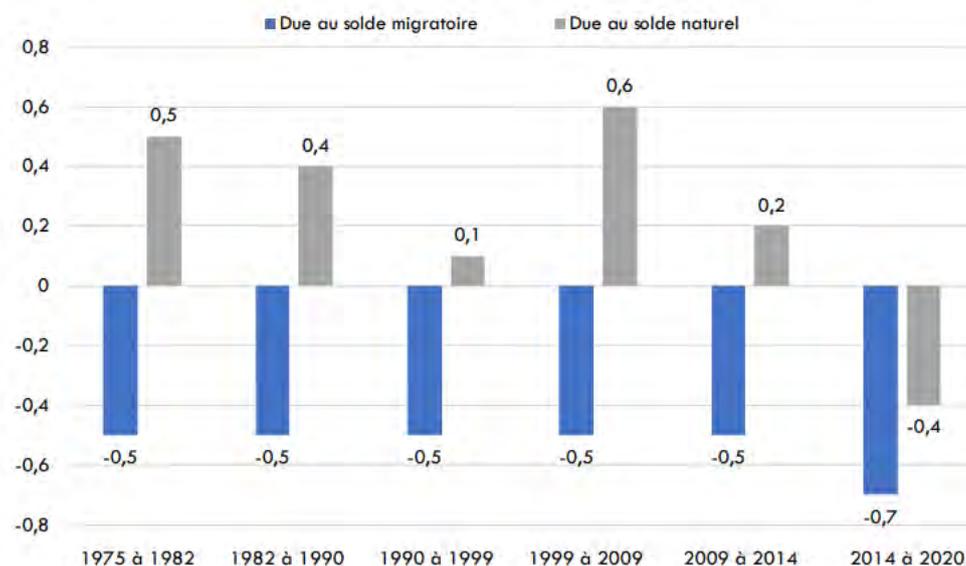
Moteurs de la croissance démographique entre 2014 et 2020

Source : INSEE RP 2020



Evolution des soldes naturels et migratoires entre 1975 et 2020 - CC Cœur de Loire

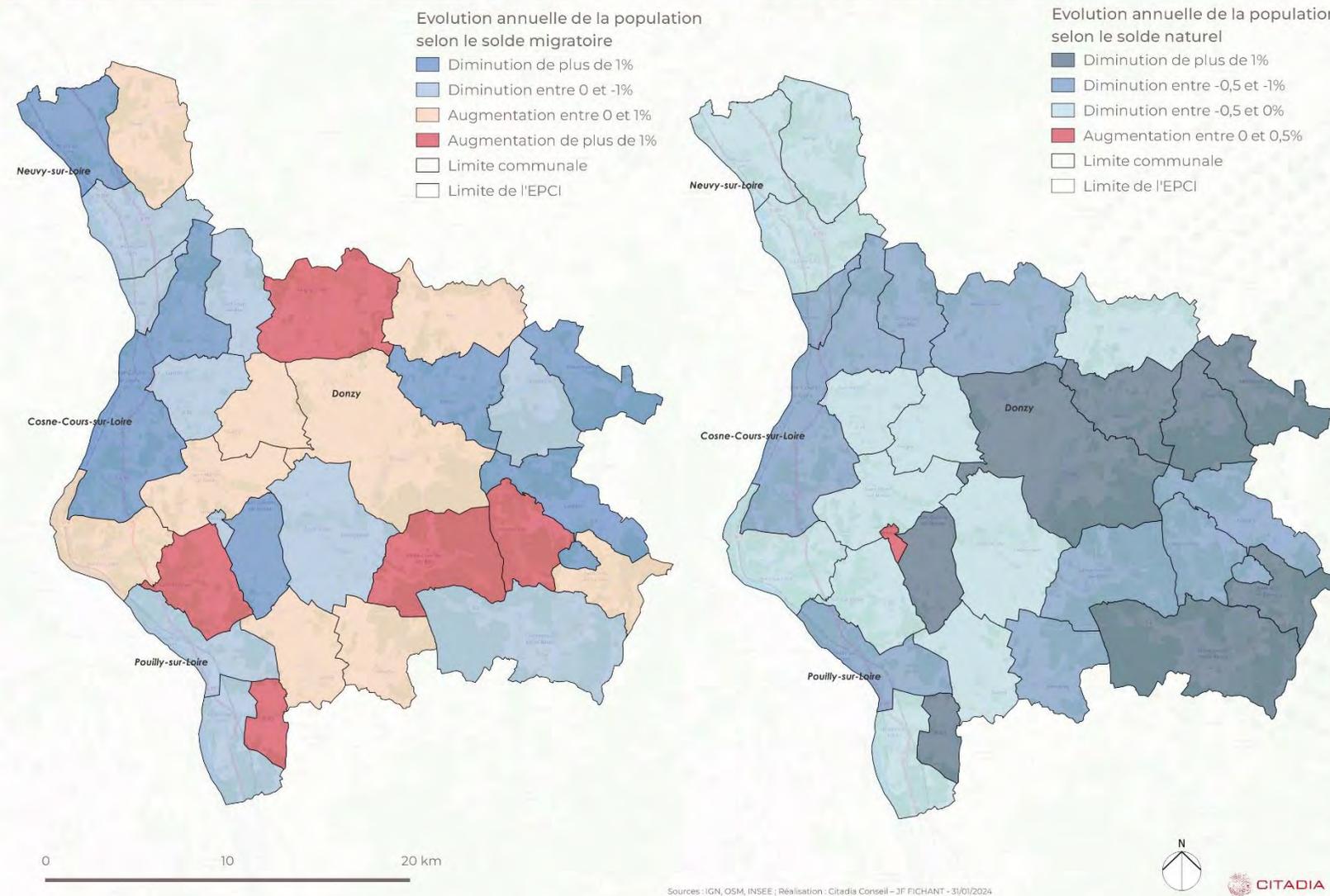
Source : INSEE RP 2020



Ce vieillissement démographique concerne toutes les communes de Cœur de Loire : à l'exception de Saint-Laurent-l'Abbaye, elles ont toutes eu davantage de décès que de naissance entre 2014 et 2020. Les communes de l'est du territoire semblent plus affectées.

Concernant le solde migratoire, les situations communales sont davantage disparates. Les communes rurales du centre semblent plus attractives que les pôles. Cosne, Neuvy et Pouilly, 3 pôles du territoires, sont les communes ayant perdu le plus d'habitants entre 2014 et 2020 en valeur absolue : 190 à Cosne, 21 à Neuvy, 15 à Pouilly. A l'inverse, Saint-Andelain, Sainte-Colombe-des-Bois, Cessy-les-Bois, Bulcy et Alligny-Cosne sont le top 5 des communes ayant gagné le plus d'habitants via le solde migratoire : +17 habitants à Saint-Andelain, +8 à Alligny-Cosne, etc.

Evolution annuelle de la population liée au solde migratoire et naturel entre 2014 et 2020



Des migrations résidentielles importantes vers et depuis les EPCI voisins

Définition

Les **migrations résidentielles** portent sur :

- Le lieu de résidence des ménages un an auparavant,
- La population âgée d'un an ou plus

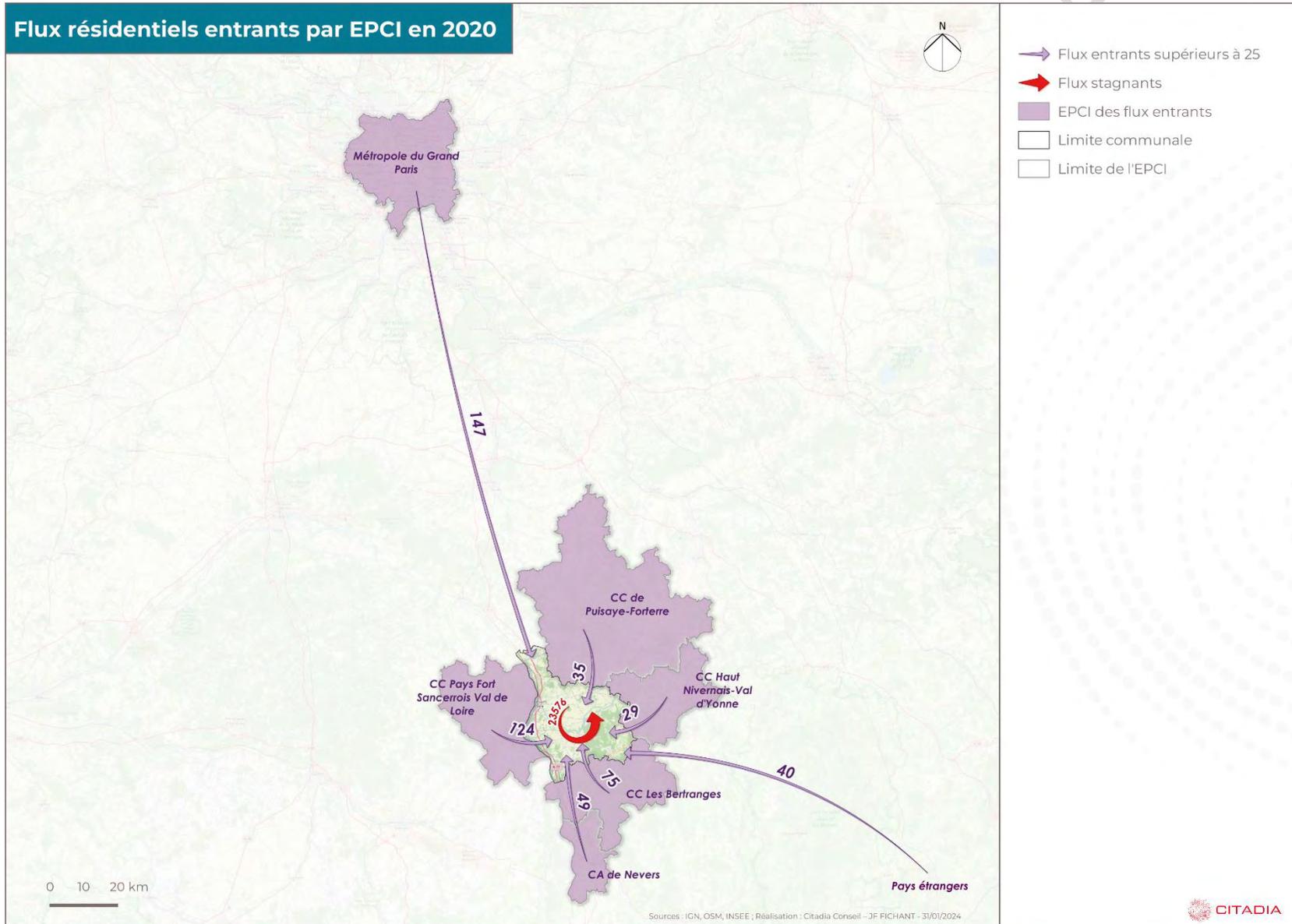
L'analyse « origine – destination » des flux résidentiels permet d'apporter des éléments de compréhension aux stratégies résidentielles des ménages locaux une année avant leur recensement. Les flux représentés ici portent sur une année et sont issues du recensement INSEE 2020.

Le solde migratoire négatif du territoire s'explique en partie par des départs importants vers les territoires voisins.

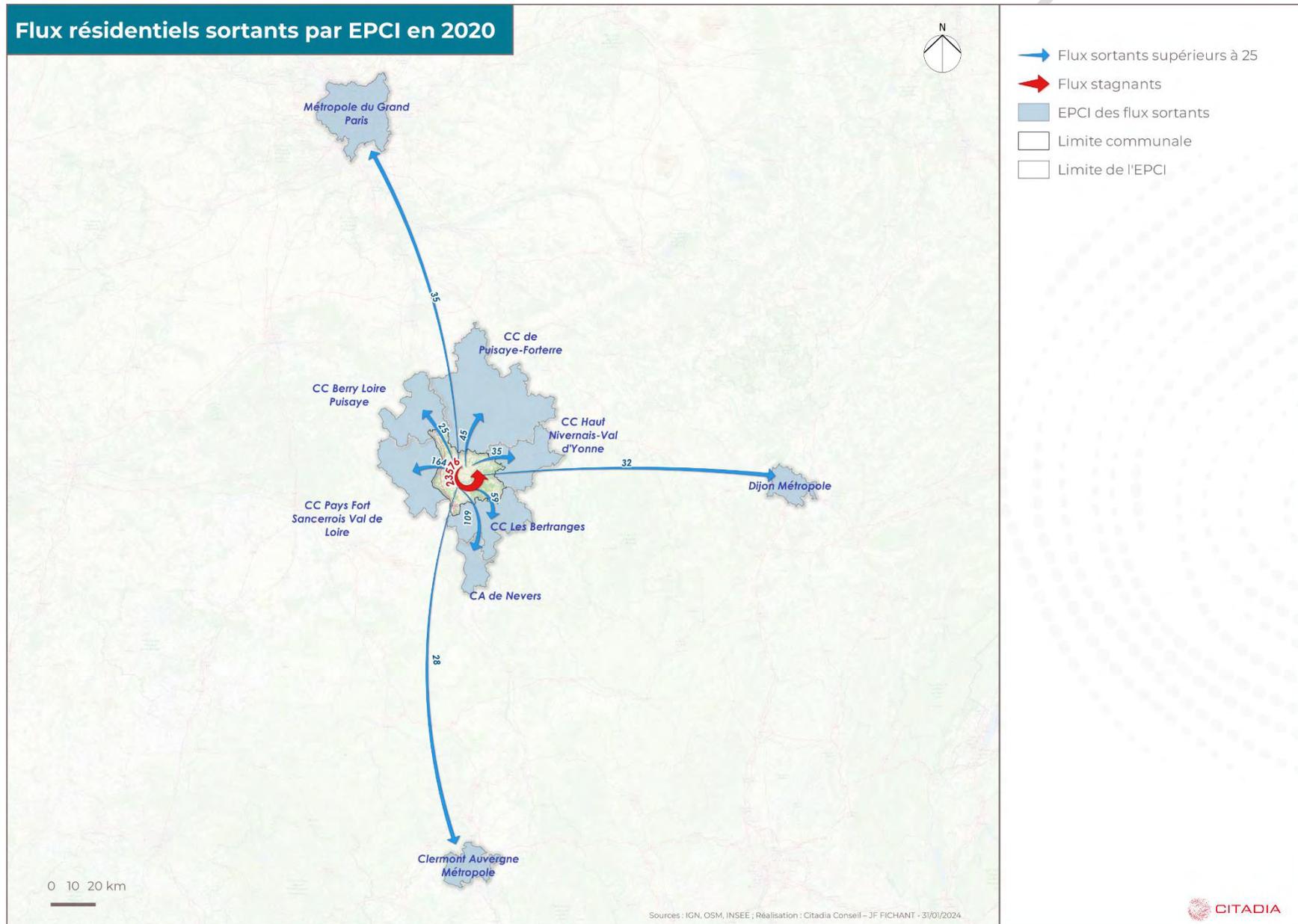
- Entre 2014 et 2019, le territoire enregistre 1 076 sortants en moyenne annuelle, soit environ 5 380 sortants sur 5 ans. La majorité de ces sortants sont des jeunes et des actifs âgés de 25-64 ans et de 15-24 ans. Ils se dirigent notamment vers le Grand Nevers et en région Centre Val de Loire vers la Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire.
- En revanche le territoire enregistre moins de flux entrants. Entre 2014 et 2019, le territoire compte par an en moyenne 971 habitants entrants, ce qui représente environ 4 855 entrants sur 5 ans. La majorité de ces entrants sont des actifs âgés de 25-64 ans, des ménages de 3 personnes et plus. En 2020, les flux entrants proviennent majoritairement de la Métropole du Grand Paris et des EPCI voisins dont notamment le Pays Fort Sancerrois Val de Loire, situé dans le département voisin du Cher.

Ces échanges sont donc globalement défavorables pour le territoire qui enregistre plus de départs que d'arrivées, avec une perte annuelle moyenne de 105 habitants.

Flux résidentiels entrants par EPCI en 2020



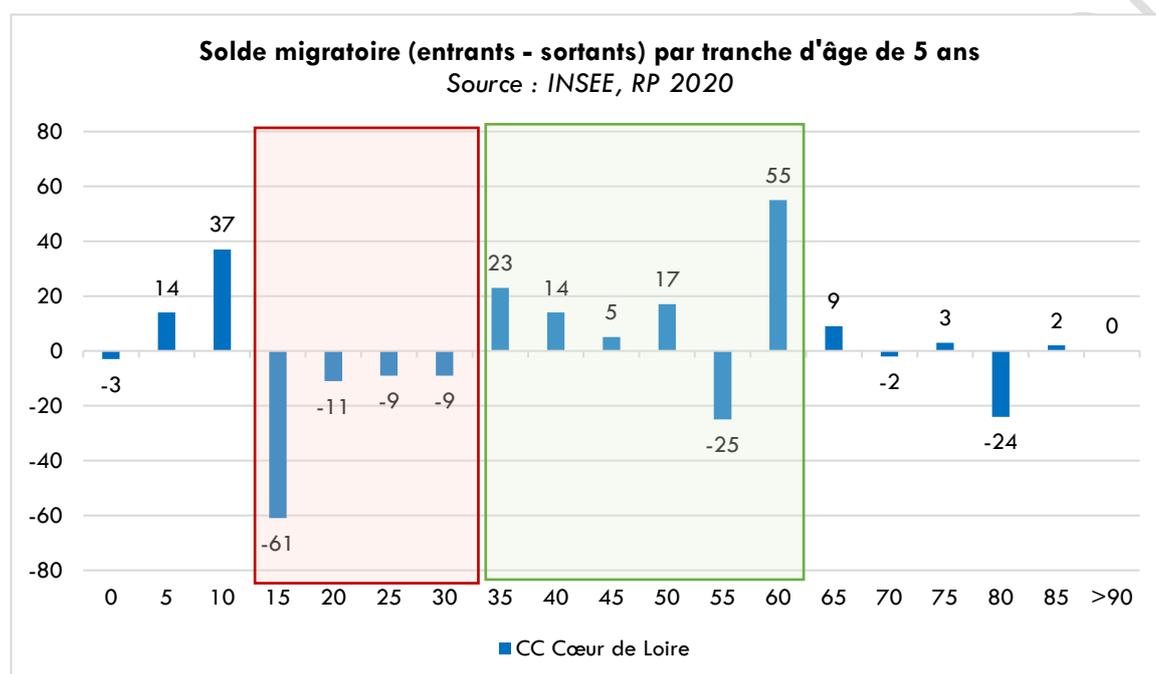
Flux résidentiels sortants par EPCI en 2020



Par ailleurs, le nombre de ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans baisse (INSEE, observatoire des territoires) :

- 1 391 en 2014
- 1 375 en 2017 ;
- 1 142 en 2020 ;

Les nouveaux ménages qui arrivent sur le territoire emménagent majoritairement à Cosne-Cours-sur-Loire. Proportionnellement, par rapport au nombre de ménages sur le territoire, les communes où la part des ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans sont celles le long de la Loire et les pôles du territoire.



L'analyse du solde migratoire par tranche d'âge permet de constater que le territoire de Cœur de Loire est plus attractif pour les familles : les actifs entre 30 et 50 ans avec des enfants de moins de 15 ans. Le territoire est aussi attractif pour les jeunes retraités dans la soixantaine.

En revanche, le solde migratoire est largement négatif chez les jeunes de 15 à 35 ans. Ces départs sont liés à la réalisation d'études supérieures et au rapprochement des pôles d'emplois.

Les témoignages des élus recueillis mettent en évidence la diversité des profils des nouveaux arrivants (non exhaustifs) :

- Les nouveaux arrivants qui ont eu une opportunité d'emplois sur le territoire
- Les habitants originaires de Paris ou de Région Île-de-France qui cherchent la campagne et la tranquillité (jeunes ou plus âgés),
- Les semi-résidents qui travaillent en dehors du territoire (région parisienne notamment) et qui sont sur le territoire une partie de la semaine seulement,
- Les habitants originaires du sud pour qui le climat local clément était un argument d'attractivité.

Des profils de ménages de moins en moins familiaux

Une taille des ménages qui diminue...

Définition

Selon l'INSEE, **un ménage** désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne (source : 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.

Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

L'analyse des ménages et de leur composition est essentielle pour calibrer les besoins en logement du territoire et donc le besoin en foncier qui y est généralement associé.

Près de trois quarts des ménages de Cœur de Loire se composent d'une ou deux personnes : 41% de personnes seules et 32% de couples sans enfant. Ainsi, les ménages se composent en moyenne de 1,97 personnes.

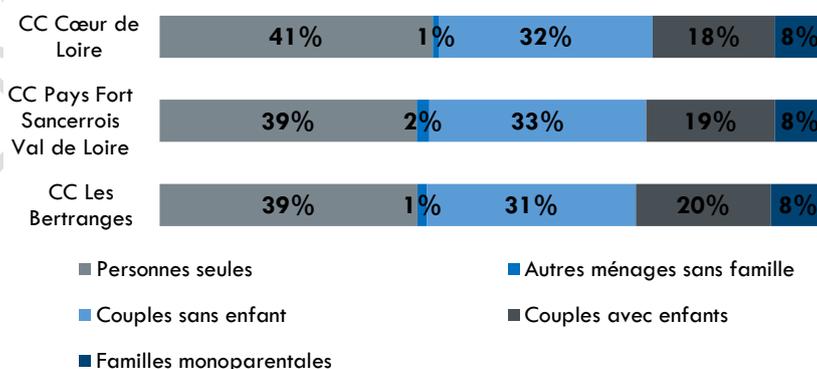
Les Communautés de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire et Les Bertranges présentent un profil similaire, avec en moyenne 2 personnes par ménages et une composition des ménages majoritairement représentée par des ménages unipersonnels et des couples sans enfant.

Toutefois, il est à noter que Cœur de Loire présente légèrement plus de personnes vivant seules, ce qui s'explique en partie par le vieillissement de la population. A l'échelle de la France, la part des ménages composés d'une personne seule est de 37,4%, soit quasi 4 points de moins qu'à Cœur de Loire. A l'inverse, pour la part des familles avec enfants, Cœur de Loire est plus de 6 points en dessous de la moyenne nationale qui est de 24,8%.

En synthèse, un profil de moins en moins familial avec de plus en plus de personnes vivant seules sur le territoire. Qui dit personne vivant seule, dit vulnérabilité sociale avec un risque d'isolement ou de sentiment d'isolement, ce qui est donc un enjeu des politiques publiques.

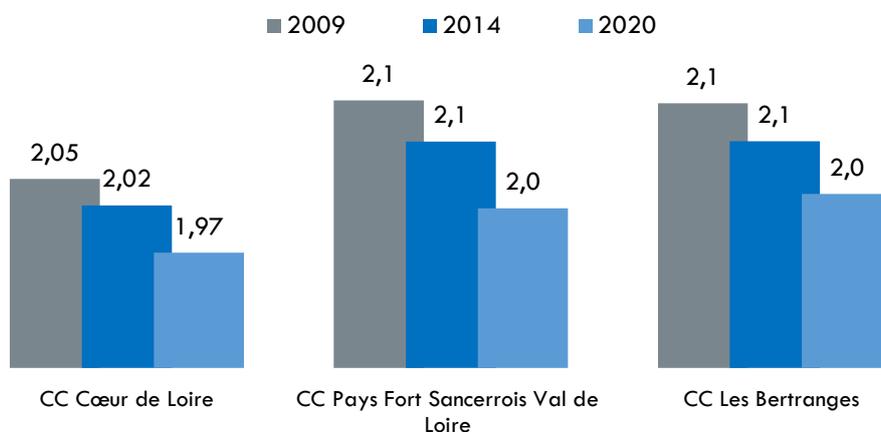
Répartition des ménages selon leur composition familiale

Source : INSEE RP 2020



Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2009

Source : INSEE RP 2020

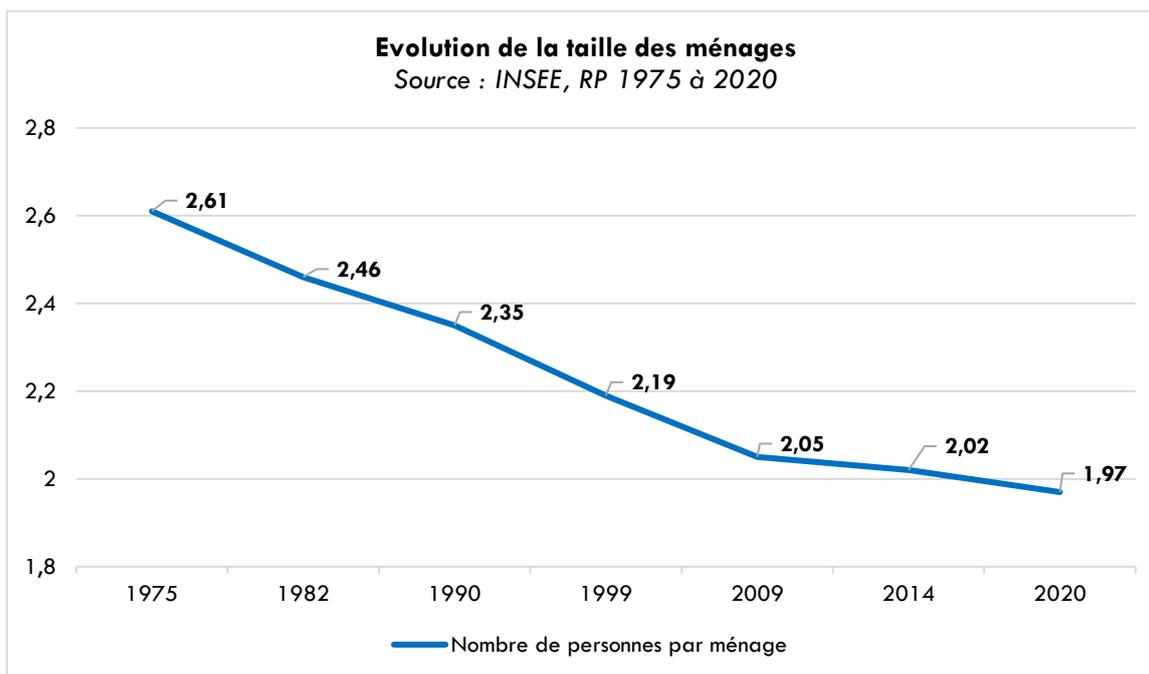


A l'instar des territoires de comparaison, la taille moyenne des ménages diminue depuis les dernières décennies. Phénomène appelé « desserrement des ménages », cette baisse est assez importante sur le territoire de l'intercommunalité Cœur de Loire (-0,41% entre 2014 et 2020). Le desserrement cependant est plus important sur la CC du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, de -0,56% entre 2014 et 2020.

Desserrement

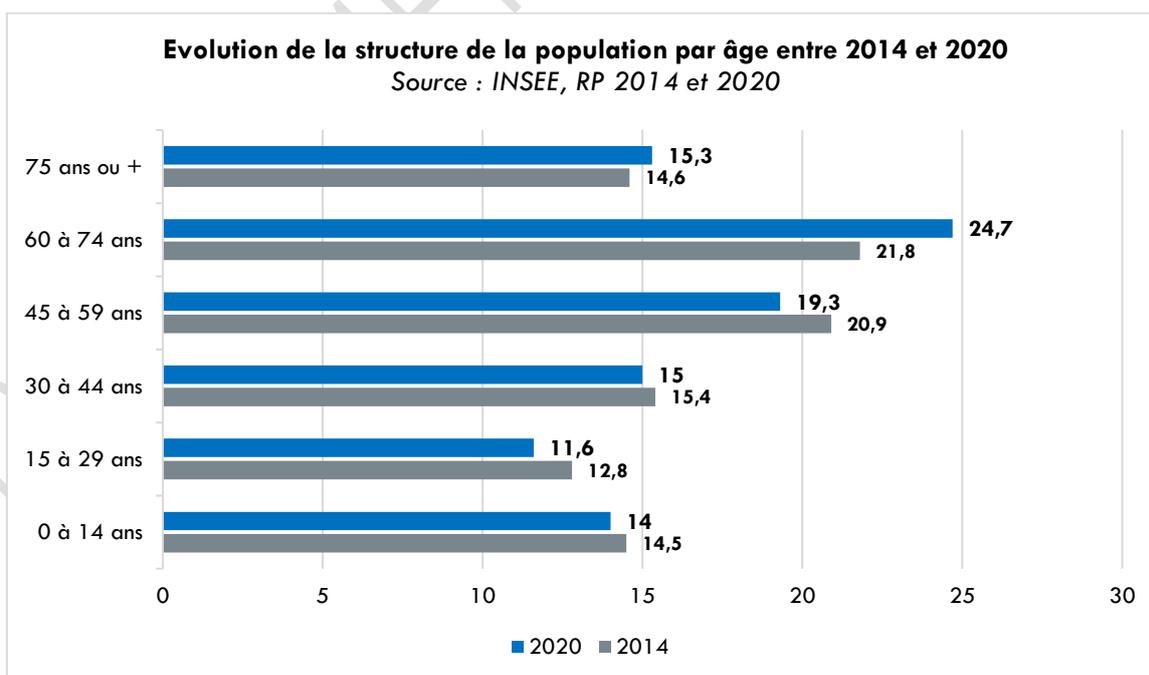
	2009-2014	2014-2020
CC Cœur de Loire	-0,27%	-0,41%
CC Pays Fort Sancerrois Val Loire	-0,40%	-0,56%
CC Les Bertranges	-0,28%	-0,44%

Le desserrement progressif des ménages découle directement du vieillissement de la population, et de tendances émergentes dans les parcours de vie, telles que l'augmentation des taux de divorce, des préférences pour des familles plus petites, etc.



...En lien avec une population vieillissante

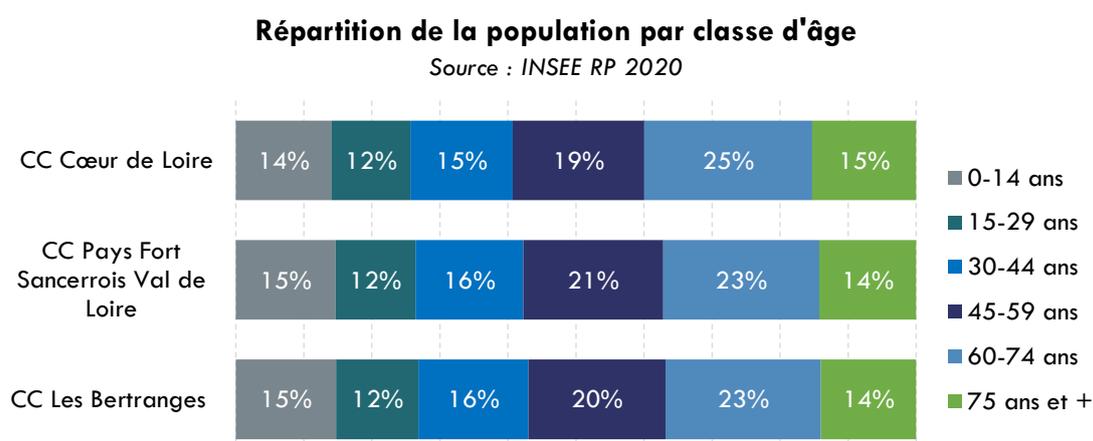
A l'instar des tendances nationales, la population du territoire de Cœur de Loire est vieillissante. En effet, en 2020, le territoire se compose à 40% de personnes âgées de plus de 60 ans, soit un total de 9 904 habitants. En 2014, les plus de 60 ans ne représentaient que 36,4% de la population totale, soit 9 621 personnes. Sur la même période (2014 à 2020), l'évolution de la structure de la population du territoire par âge relève une augmentation de 2,9% des personnes âgées de 60 à 74 ans, tandis que la tranche d'âge des 15 à 29 ans a enregistré une baisse de -0,4%. L'évolution est donc clairement marquée.



La catégorie des plus de 60 ans est aussi la classe d'âge la plus représentée dans l'intercommunalité. A l'inverse, les personnes âgées de 0 à 29 ans ne représente que 26% de la population totale.

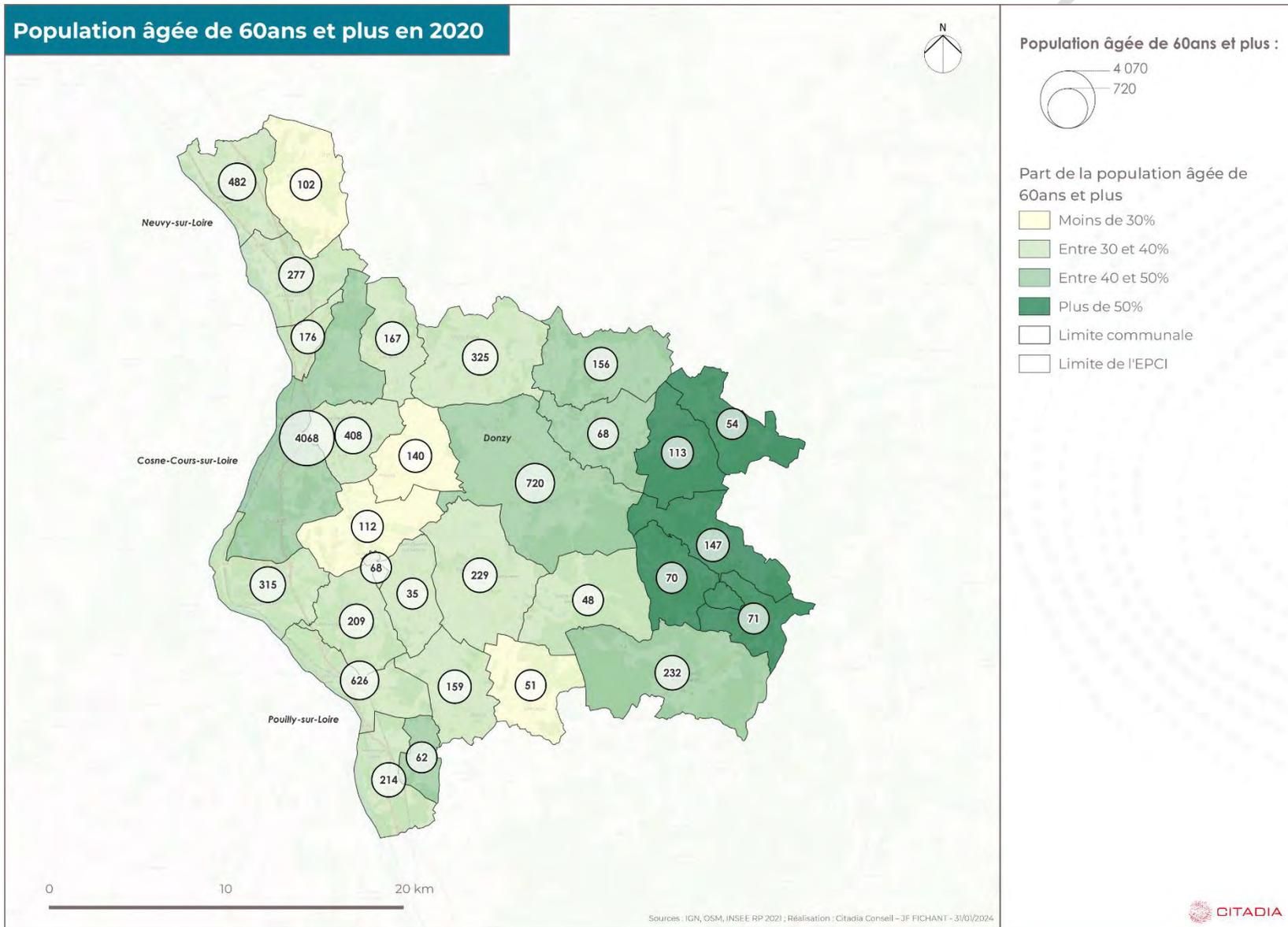
Par ailleurs, la population du territoire est plus âgée que la moyenne régionale, avec la part de population de moins de 25 ans qui est plus faible sur l'intercommunalité (21,1%), par rapport à la moyenne régionale (27%). A l'inverse, la part des personnes seniors est plus élevée sur l'intercommunalité (31%), par rapport à la moyenne régionale (22%).

Cette surreprésentation des plus de 60 ans par rapport aux moins de 30 ans est également observables dans les territoires de comparaison.



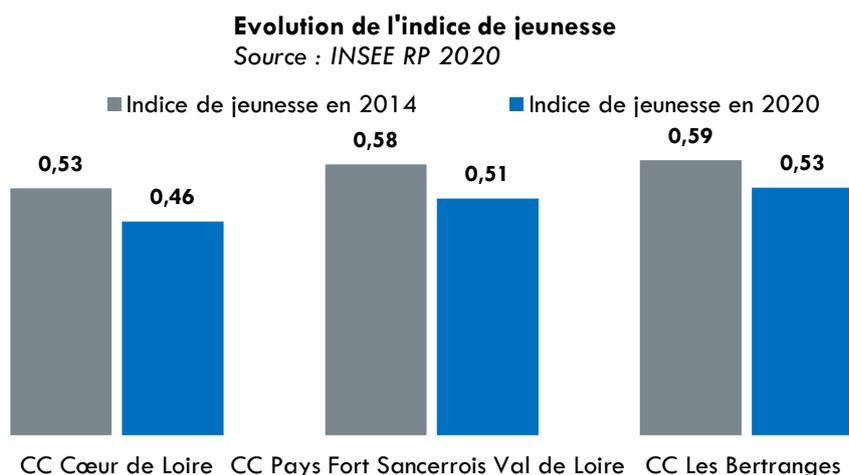
Les communes de l'est du territoire présentent les parts de plus de 60 ans les plus élevées. Elles y représentent plus de 50% de leur population. Ce constat s'explique en partie par l'importance des résidences secondaires dans ces communes, où la villégiature est particulièrement développée au regard du cadre de vie (campagne) qu'offre cette partie du territoire.

Population âgée de 60ans et plus en 2020



Ce constat est conforté par un indice de jeunesse faible. L'indice de jeunesse correspond au rapport entre les personnes âgées de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de 60 ans et plus. L'indice de jeunesse de Cœur de Loire est de 0,46 en 2020 : pour 100 personnes de 60 ans et plus sur le territoire, on compte seulement 46 personnes de moins de 20 ans.

L'indice de jeunesse du territoire connaît une tendance à la baisse depuis 2014, passant de 0,53 à 0,46. La baisse observée est révélatrice du vieillissement de la population, montrant ainsi une hausse des effectifs seniors au détriment des plus jeunes.

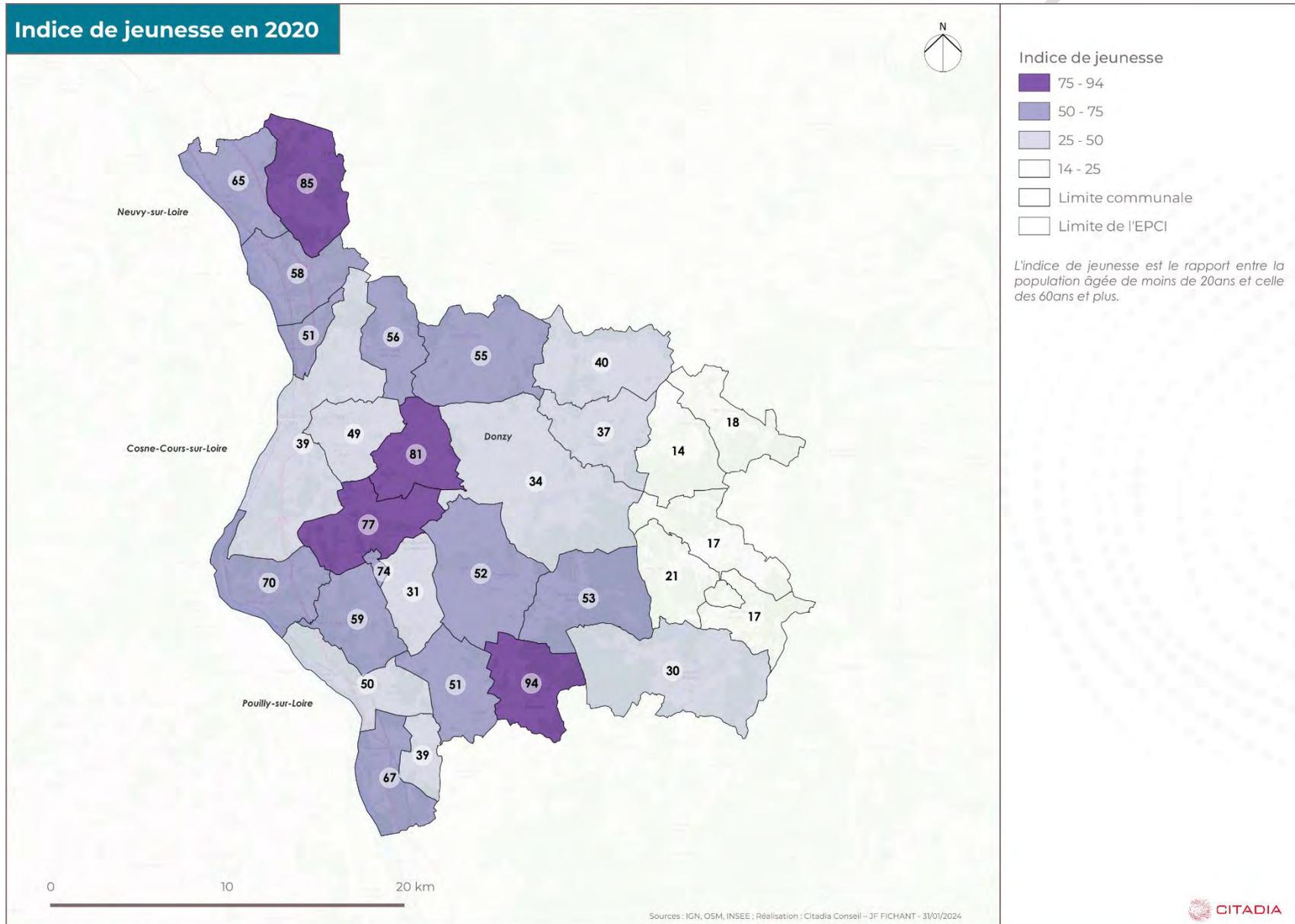


De fortes disparités communales existent en la matière. Les communes localisées à l'est du territoire affichent un indice de jeunesse particulièrement faible compris entre 14 et 21.

Parmi toutes les communes du territoire, Pougny, Saint-Martin-sur-Nohain, Vielmanay et Annay se distinguent par un indice de jeunesse particulièrement élevé, entre 74 et 94. Cela signifie que dans ces communes, l'écart entre la proportion de personnes de 60 ans et plus et celle des jeunes de 20 ans et moins est plus faible. Malgré cela, l'ensemble de la population du territoire tend à être âgée, y compris dans la ville-centre de Cosne-Cours-sur-Loire.

Le territoire est ainsi fortement touché par le vieillissement de sa population, phénomène qui risque de se poursuivre dans les prochaines années. Cette tendance génère des besoins en équipements, services, hébergements et logements qu'il est nécessaire d'anticiper.

Indice de jeunesse en 2020



Un poids important des retraités et une population d'ouvriers et employés

En lien avec le poids des seniors, les retraités représentent 42% de la population de Cœur de Loire. Cette part est plus importante que dans les territoires limitrophes. Les professions intermédiaires, les cadres, les agriculteurs et les artisans commerçants sont des catégories socio-professionnelles sous représentées dans l'intercommunalité, comme à l'échelle départementale.

Catégories socio-professionnelles de la population de plus de 15 ans

Source : INSEE RP 2020



Des revenus limités et une fragilité économique des ménages disparate sur le territoire

Définition

Selon l'INSEE, la **médiane du revenu disponible** correspond au niveau au-dessous duquel se situent 50 % de ces revenus. C'est de manière équivalente le niveau au-dessus duquel se situent 50 % des revenus.

Le **revenu disponible** est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logements). Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux (CSG, CRDS).

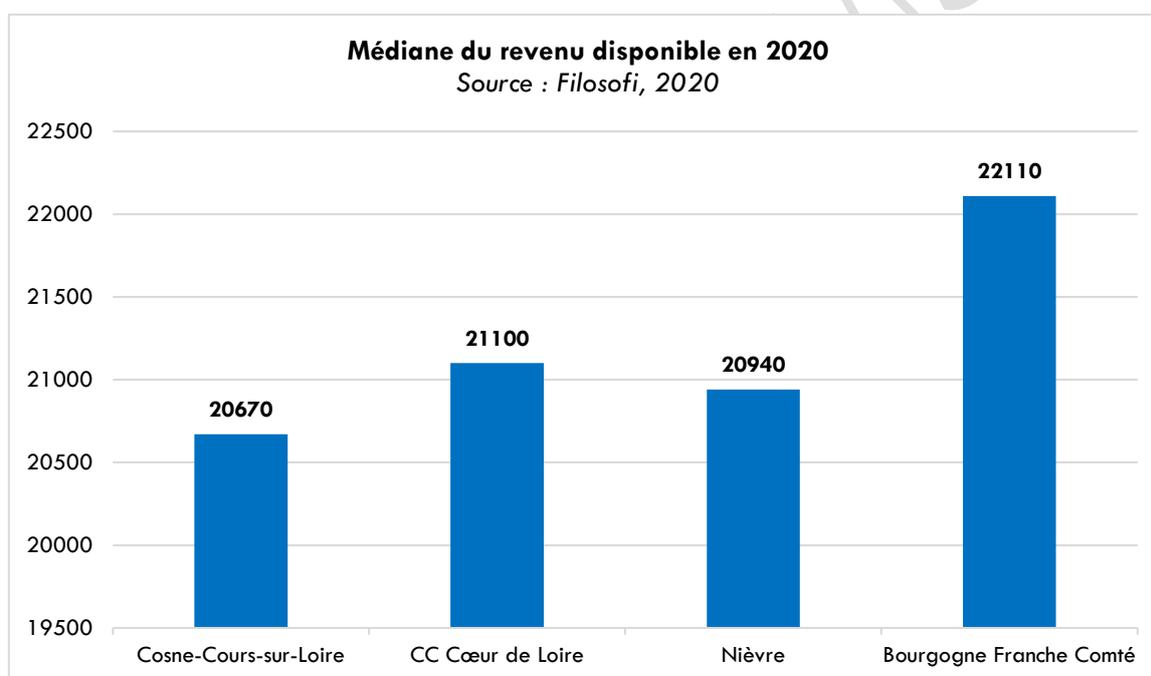
Le **revenu disponible par unité de consommation (UC)**, également appelé "niveau de vie", est le

revenu disponible par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC (ou niveau de vie).

Le **taux de pauvreté** correspond à la proportion d'individus appartenant à des ménages dont le niveau de vie (après transferts, impôts et prestations sociales) est inférieur au seuil de 60 % de la médiane du revenu disponible de l'ensemble de la population.

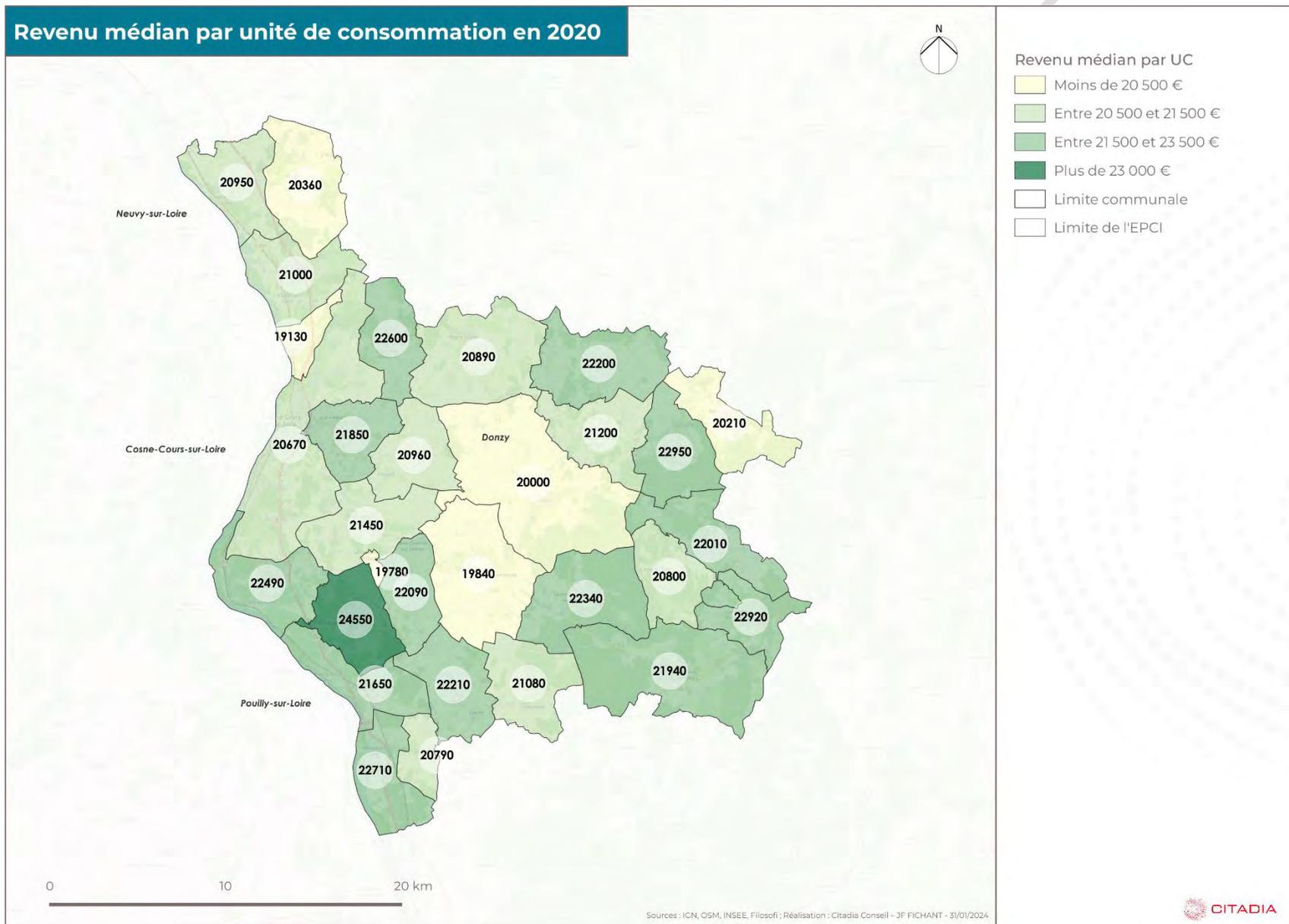
Cette analyse permet d'identifier les éventuelles fragilités socio-économiques des habitants du territoire.

Les ménages du territoire disposent de revenus en dessous des moyennes nationale et régionale. Le revenu médian disponible par unité de consommation en euro par an sur le territoire de l'intercommunalité est de 21 100 euros, alors qu'il est de 22 400€ à l'échelle nationale et 22 110€ à l'échelle régionale. En revanche, il est supérieur au niveau de revenu du département, qui est de 20 940 €.

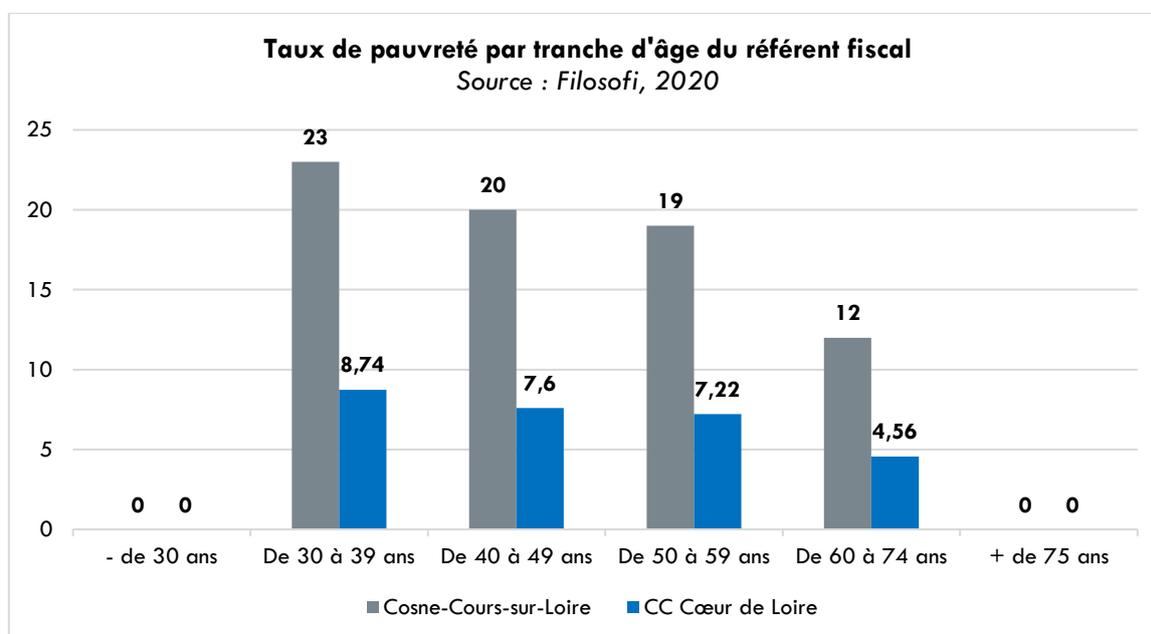


Les communes du Nord et du centre du territoire concentrent les difficultés socio-économiques avec davantage de ménages avec des revenus plus faibles ; alors que celles du sud du territoire présentent des revenus médians plus élevés. Donzy et Suilly-la-Tour, sont les communes où les revenus médians sont les plus faibles, en dessous de 20 500 €. Cela peut être lié aux activités agricoles présentes sur ces communes. Par ailleurs, Saint-Andelain est la commune où le revenu médian est le plus élevé, de 24 550 €.

Revenu médian par unité de consommation en 2020



Sur le territoire, 60% des ménages ont des revenus en dessous du revenu médian. Cosne-Cours-sur-Loire concentre une part importante des fragilités socio-économiques du territoire. 16% des ménages y sont sous le seuil de pauvreté. Les plus touchés sont les 30-39 ans, avec 23% des ménages de cette tranche d'âge sous le seuil de pauvreté, contre 8,74% à l'échelle intercommunale.



Dans son rapport « Les nouvelles données territoriales » (2020), la Région Bourgogne Franche Comté a réalisé une analyse des sources de revenus permettant de mettre en exergue les dépendances du territoire aux autres territoires et à l'emploi extérieur en matière d'obtention des revenus. Dans les EPCI de la région, le taux de dépendance aux revenus extérieurs est en moyenne de 65 %. A Cœur de Loire, il est de 66%. Cela signifie que 66% des revenus des habitants sont soit issus de revenus de solidarité nationale (retraite, revenus sanitaires et sociaux), soit importés par des navettes domicile-travail à l'extérieur de l'EPCI, qui peuvent engendrer des coûts de transports plus élevés (éloignement habitat – emploi). Le niveau de revenu des actifs de Cœur de Loire travaillant vers l'extérieur peut être fortement impacté par l'augmentation des frais de transports, ce qui a pu être vécu en 2021/2022 avec la forte inflation du carburant, engendrant ainsi une fragilisation des ménages les plus vulnérables en la matière.

Quelles projections démographiques à l'horizon 2070 ?

Définition

Avec l'étude Omphale, l'INSEE élabore des **projections de population** permettant d'illustrer et d'objectiver l'impact d'évolutions possibles des comportements démographiques sur la structure et la taille de la population à moyen et long terme. Le point de départ des projections est le recensement de la population de 2018.

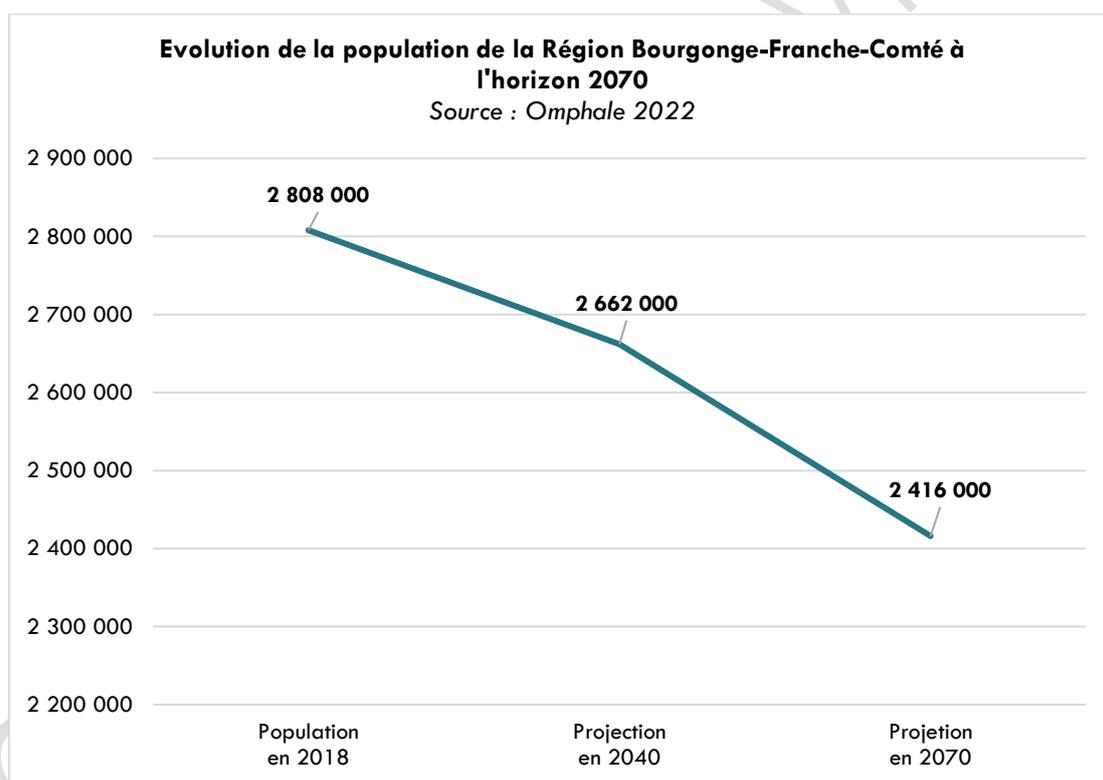
Le **scénario central** décline localement les évolutions nationales basées sur l'observation du passé récent, hors la pandémie de COVID-19 (INSEE).

Les **autres scénarios** se conçoivent comme des modulations appliquées aux dernières tendances observées, en modifiant l'hypothèse d'évolution d'une ou de plusieurs composantes (INSEE).

Les projections ne doivent pas être assimilées à des prévisions : il est impossible de prédire comment évolueront exactement les différentes composantes démographiques dans le futur.

Une accélération de la décroissance démographique

La trajectoire démographique projetée par l'INSEE à horizon 2070 est une trajectoire de déclin. La Région Bourgogne-Franche-Comté pourrait compter en 2070 entre 2 035 000 et 2 822 000 habitants selon les différents scénarios établis par l'INSEE. Si les tendances actuelles se poursuivent, la région compterait dans le scénario central 2 416 000 habitants en 2070, représentant une perte de 392 000 personnes par rapport à 2018, soit une évolution annuelle moyenne de -0,29% à partir de 2018.



Une poursuite du vieillissement de la population

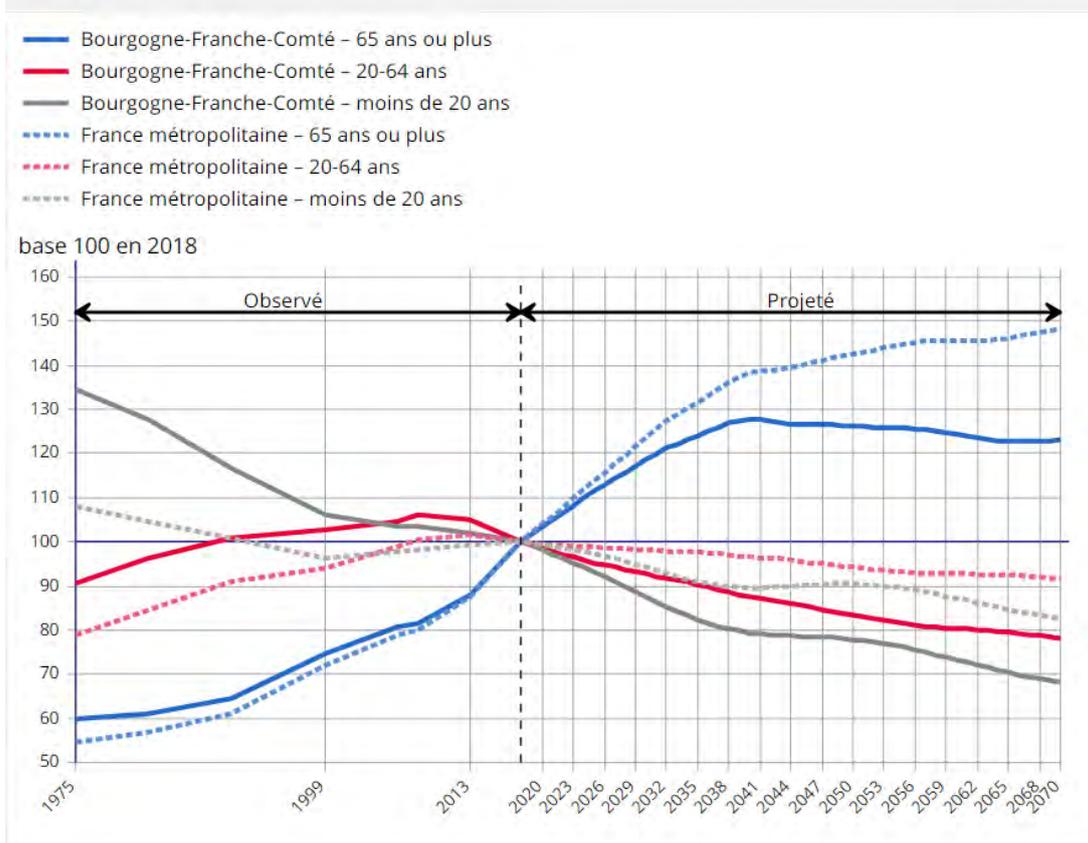
Le déficit lié au solde naturel continuerait à se creuser avec davantage de décès que de naissances. Cela s'explique par la poursuite du vieillissement de la population avec une augmentation de la part des 65 ans et plus. Cependant, il est à noter que l'évolution des séniors est moins importante dans la région que dans la France métropolitaine.

La population des 75 ans ou plus passerait de 303 900 personnes en 2018 à 496 000 en 2050, soit une progression de 63%. Ainsi, en 2050, un habitant sur 5 aurait plus de 65 ans. Ce vieillissement de la population s'explique en partie par celui des générations nées lors des Trente Glorieuses et par le gain de l'espérance de vie.

Le vieillissement de la population de la Région s'accompagne d'une diminution des personnes âgées entre 20 et 64 ans, soit des personnes actives. En 2070 elles représenteraient 49% de la population, contre 54% en 2018. Cette diminution est plus importante dans la Région que dans la France métropolitaine.

Le scénario envisage une diminution progressive de la population senior à partir de 2040, après l'arrivée des dernières générations du baby-boom dans cette tranche d'âge. Leur nombre devrait passer de 815 000 à 786 000 en 2070, soit une baisse de 4 % sur une période de 30 ans. Malgré cette diminution, la part des seniors dans la population totale continuerait d'augmenter en raison d'un déclin plus rapide du nombre d'habitants de moins de 65 ans, en particulier des jeunes. Le rapport entre le nombre de seniors et celui des moins de 20 ans devrait presque doubler, passant de 99 en 2018 à 179 en 2070.

Figure 5 - Évolution par âge de la population entre 1975 et 2070 selon le scénario central



Sources : Insee, Recensement de la population ; Omphale 2022 (scénario central).

La décroissance démographique et la poursuite du vieillissement de la population décrite dans le scénario central à l'échelle de la Région peuvent être transposées à l'échelle de l'intercommunalité, si ce n'est en termes de chiffre exacte mais du moins en termes de tendance. Prendre connaissance de ces projections permet de mieux anticiper les besoins liés ces évolutions démographiques.

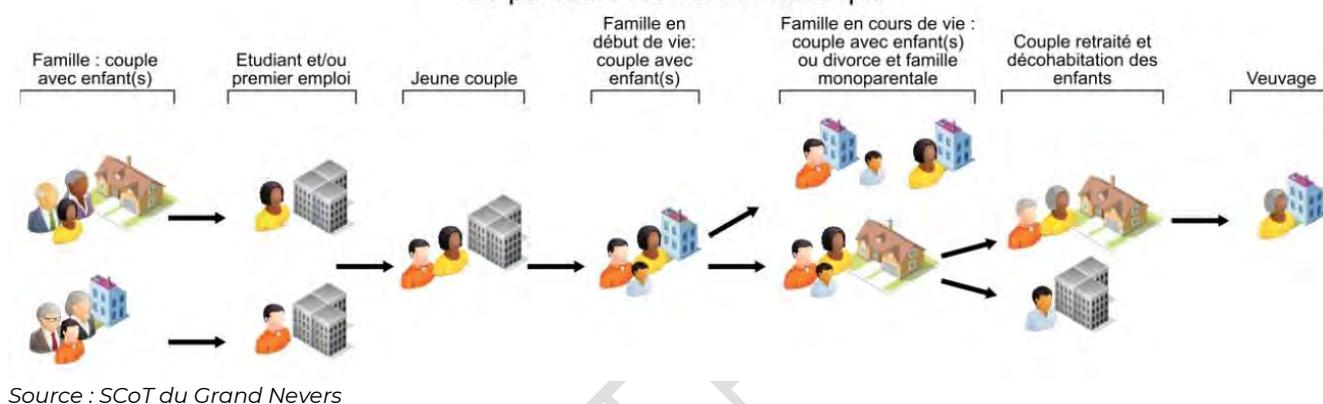
Toutefois, il est important de prendre des précautions lors de la lecture des projections démographiques établies par Omphale. Ces tendances présentent une évolution théorique qui peut être accompagnée par des politiques publiques pouvant potentiellement infléchir ces tendances.

Parc de logements et dynamiques de marché

Définition

Le **parc résidentiel** décrit les évolutions successives des besoins en logement d'un individu tout au long de sa vie. Ces besoins varient en fonction de l'âge, des activités (privées et professionnelles), de la composition du ménage, de la situation familiale, etc. Il varie aussi en fonction des caractéristiques de l'offre de logements d'un territoire. Les tendances nationales engendrent des besoins particuliers liés à une augmentation de la décohabitation (divorce notamment) et au vieillissement, pouvant donc conduire à changer de type de logement (taille ou appartement/maison) ou de type d'occupation (propriétaire/locataire).

Le parcours résidentiel classique



Un parc de logements corrélé aux dynamiques démographiques

Un ralentissement de la production de logements

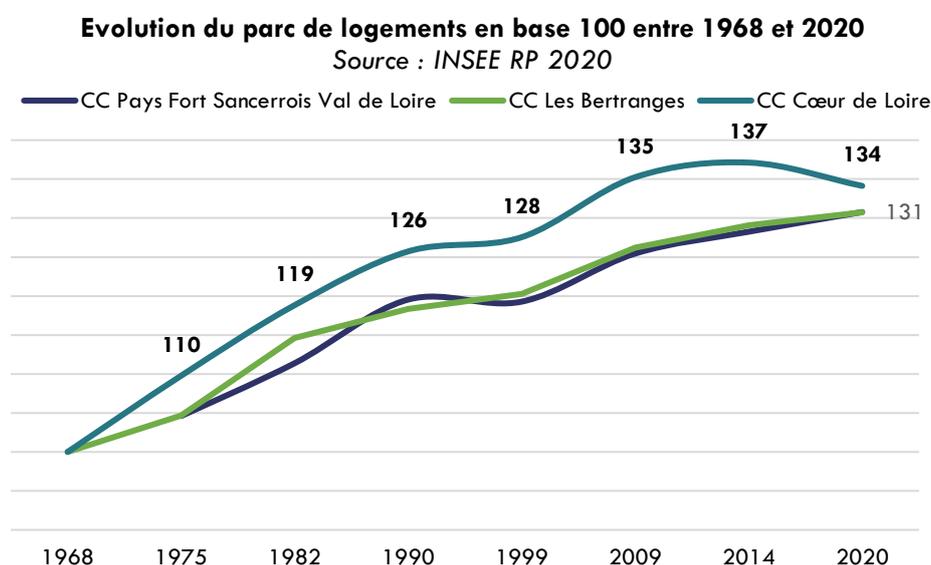
La Communauté de communes de Cœur de Loire compte 17 410 logements en 2020. Depuis 1968 et jusqu'en 2014, le nombre de logements n'a cessé d'augmenter. Cependant, entre 2014 et 2020, on observe une baisse du parc de logements, marquée par une perte de 388 logements entre 2014 et 2020. Cette situation est une spécificité de Cœur de Loire. Très rares sont les territoires qui présentent également cette diminution du nombre de logements. Par exemple, les territoires voisins des Bertranges et de la Communautés de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire ont vu leur parc très légèrement augmenter. Dans la plupart des territoires, même s'ils connaissent une décroissance démographique, le parc de logement continue d'augmenter puisque le nombre de ménages, lui, continue d'augmenter (logique de desserrement des ménages). C'est ce qu'il s'est passé à Cœur de Loire à partir des années 1990 où la population a commencé à diminuer mais le parc de logement continuait, lui, de progresser.

La baisse démographique de Cœur de Loire est liée à plusieurs facteurs qui s'entrecroisent : l'absence de production de logements de qualité, alors même qu'une demande locale est bien identifiée, n'a pas permis d'accueillir de nouvelles populations, notamment actives. Les jeunes partis pour les études supérieures reviennent rarement sur le territoire, ce qui participe

d'une baisse de la population notamment chez les jeunes. Par ailleurs, la perte d'emplois sur le territoire est une cause de la baisse démographique, les actifs s'orientant vers des pôles plus importants. Le vieillissement de la population explique certainement un ralentissement de la production de nouveaux logements, mais n'explique pas sa diminution. Il est à noter que l'évolution du parc de logement a commencé à chuter lorsque la baisse démographique est devenue plus importante à partir de 2014.

La perte de logements peut être liée à plusieurs facteurs :

- des changements de destination (transformation de logements en locaux non résidentiels),
- le programme de rénovation urbaine du quartier Saint-Laurent, quartier prioritaire politique de la Ville sur lequel 195 logements ont été démolis,
- des regroupements de logements.

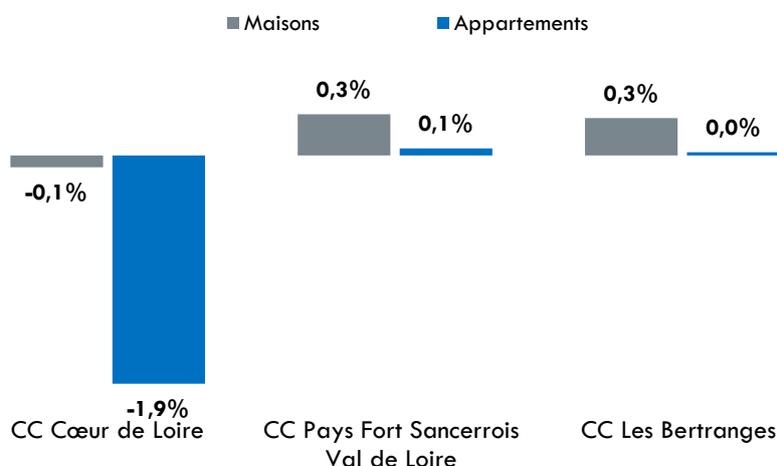


Entre 2014 et 2020, le taux d'évolution des maisons a chuté de 0,1%, ce qui n'est pas très marqué. En revanche, le taux d'évolution des appartements a baissé de -1,9% sur la même période, représentant une perte de 291 appartements.

Les territoires de comparaison connaissent des évolutions différentes, avec une augmentation des maisons (+0,3% pour les CC du Pays Fort Sancerrois Val de Loire et des Bertranges), et une stagnation du nombre d'appartements.

Taux d'évolution annuel des logements par type entre 2014 et 2020

Source : INSEE RP2020

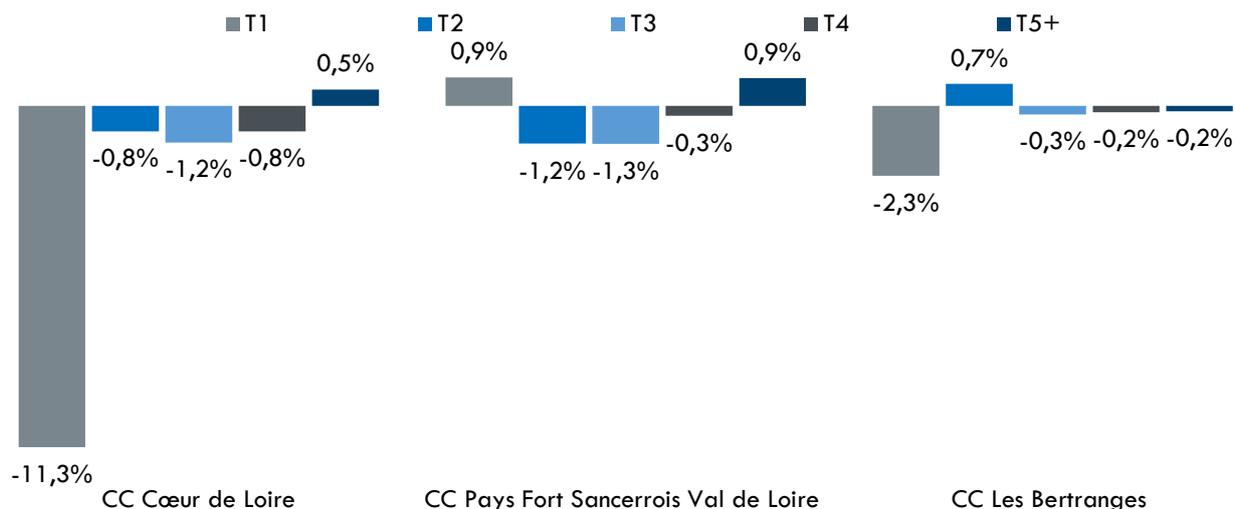


Cette perte de logements est principalement caractérisée, pour le territoire Cœur de Loire, par une perte de 11,3% de logements T1. Les logements T2, T3 et T4 ont également diminué mais de manière moins significative. Seuls les logements T5 enregistrent une hausse de 0,5%.

La diminution des petites typologies de logements est en décalage par rapport aux tendances démographiques observées qui mettent en évidence un besoin de petits logements, au regard du vieillissement de la population et du desserrement des ménages.

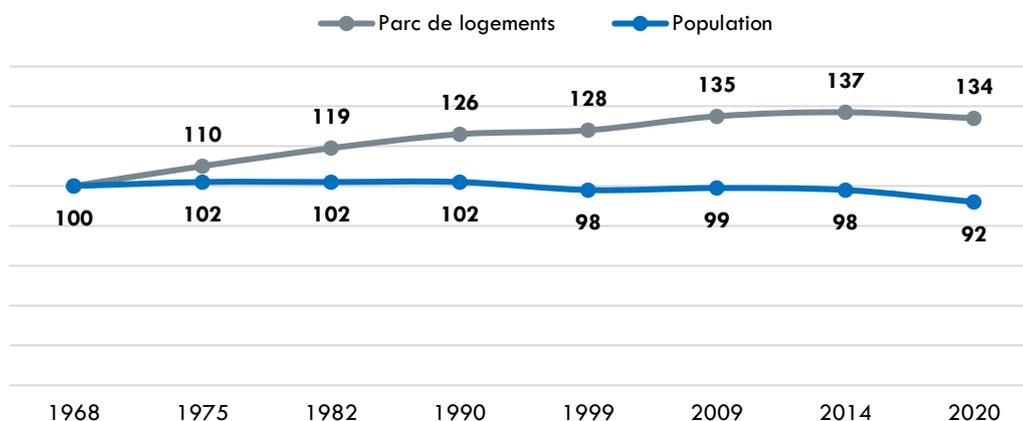
A titre de comparaison, les CC du Pays Fort Sancerrois Val de Loire et des Bertranges montrent des évolutions différentes, avec une hausse des T1 (+0,9%) et des T5 (+0,9%) pour la CC du Pays Fort Sancerrois Val de Loire et une hausse des T2 (+0,7%) pour la CC Les Bertranges.

Taux d'évolution annuel des résidences principales par typologie entre 2014 et 2020 - Source : INSEE RP 2020



Evolution de la population et du parc de logements en base 100 entre 1968 et 2020

Source : INSEE 2020



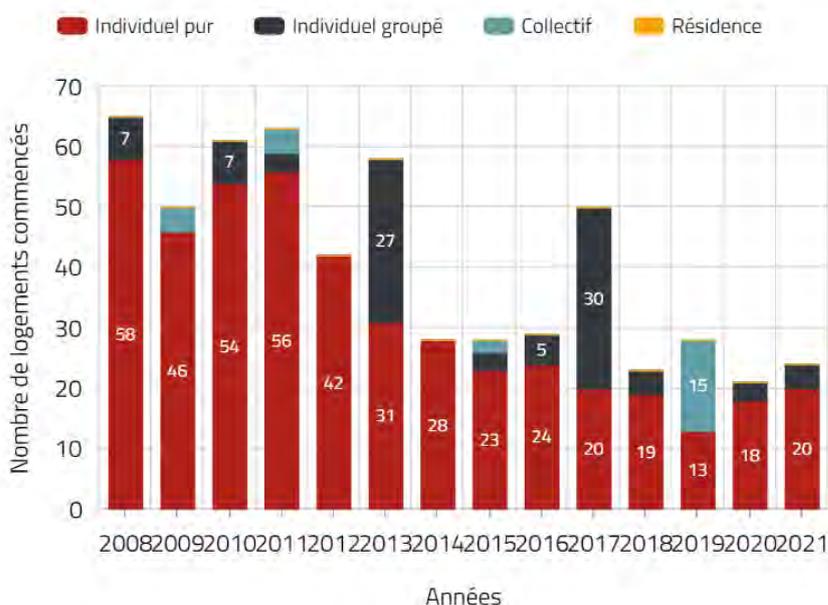
Le parc de logements de l'intercommunalité est majoritairement représenté par du logement individuel (100% des logements commencés en 2021 avec 20 logements en individuel pur et 4 en individuel groupé).

Entre 2008 et 2021, quatre périodes sont observables sur l'évolution du nombre de logements commencés :

- De 2008 à 2013, le rythme de construction est compris entre 40 et 100 logements ;
- De 2014 à 2016, le rythme de construction chute avec un nombre de logements commencés en dessous de 30 ;
- En 2017, le rythme de construction augmente avec la construction 50 logements ;
- De 2018 et 2021, le rythme de construction connaît de nouveau une baisse avec un nombre de logements commencés par an en dessous de 30 logements.

Sur l'ensemble de la période, on observe une diminution significative du nombre de logements commencés par an et une sous-représentation du nombre de logements collectifs construits. La baisse globale du rythme de construction depuis 2014 découle principalement du ralentissement de la dynamique démographique du territoire, de la frilosité des ménages à investir face au contexte économique incertain, et de l'augmentation des coûts de construction depuis 2020.

Nombre de logements commencés par an, selon le type de construction



Une augmentation du nombre de logements vacants

Définition

Selon l'Insee, un **logement vacant** est un logement inoccupé correspondant à l'un des cas suivants :

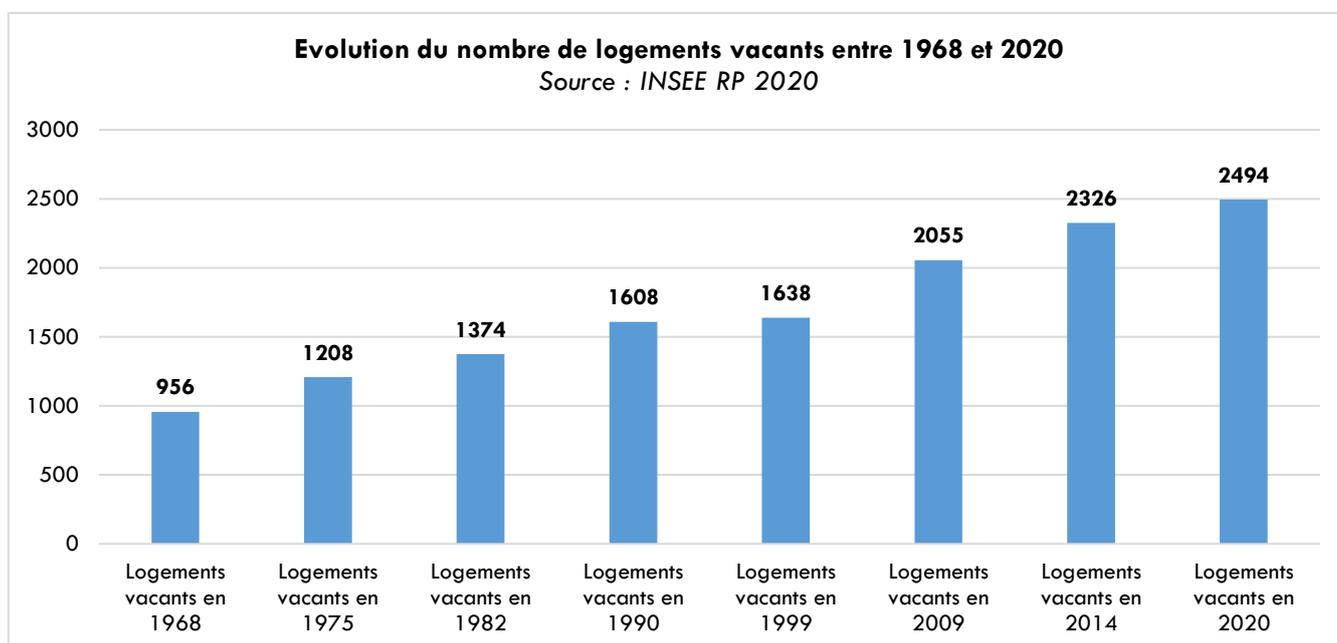
- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué ;
- En attente de règlement de succession ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.

De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :

- *La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle » : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors de vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.*
- *La vacance structurelle : au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants...).*

Le ralentissement de la production de logements s'accompagne d'une augmentation du nombre de logements vacants. Entre 1968 et 2020, selon l'INSEE, 1 538 nouveaux logements

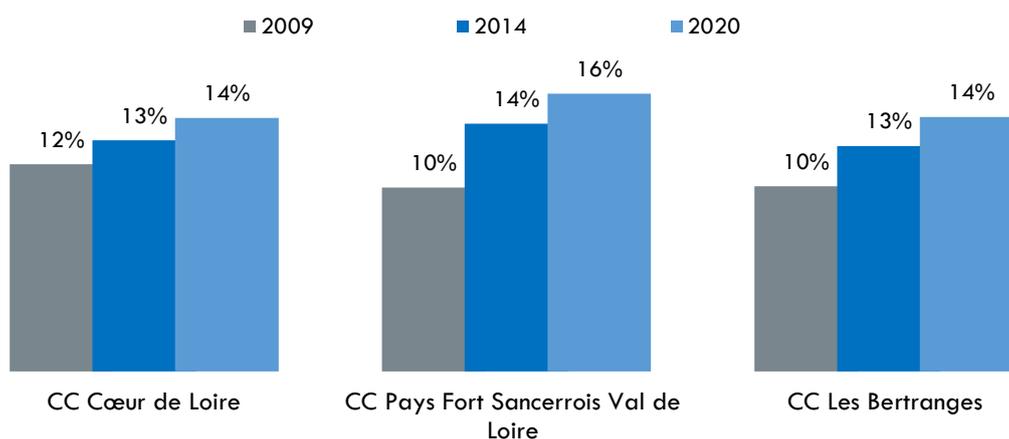
vacants ont été enregistrés. Actuellement, le territoire compte près de 2 500 logements vacants.



Leur part a augmenté de 2 points entre 2009 et 2020. A titre de comparaison, cette augmentation est moins importante par rapport aux CC Les Bertranges et du Pays Fort Sancerrois Val de Loire qui enregistrent une augmentation supérieure (4 et 6 points respectivement).

Evolution de la part des logements vacants depuis 2009

Source : INSEE RP 2020



Plusieurs projets de revitalisation sont en cours sur le territoire. Une stratégie de revitalisation de l'habitat est notamment en cours sur la commune de Cosne-Cours-sur-Loire qui participe au Programme Action Cœur de Ville. Des actions en faveur de l'habitat sont déjà en cours sur la commune :

- Création de logements en hypercentre ;
- Rénovation d'un bâti ancien en y créant 8 logements sociaux par Nièvre Habitat.

D'autres actions sont envisagées, dont les requalifications de l'Hôtel du Point du Jour et d'un immeuble en résidence étudiante.

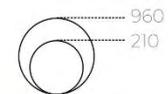
Les communes de Donzy, Neuvy-sur-Loire, Pouilly-sur-Loire et Sully-la-Tour mettent également en place un plan de revitalisation de leur centre-bourg, qui a pour objectif une gestion de projet en faveur de l'habitat selon les besoins spécifiques de chaque commune.

DOCUMENT PROVISOIRE

Logements vacants en 2020

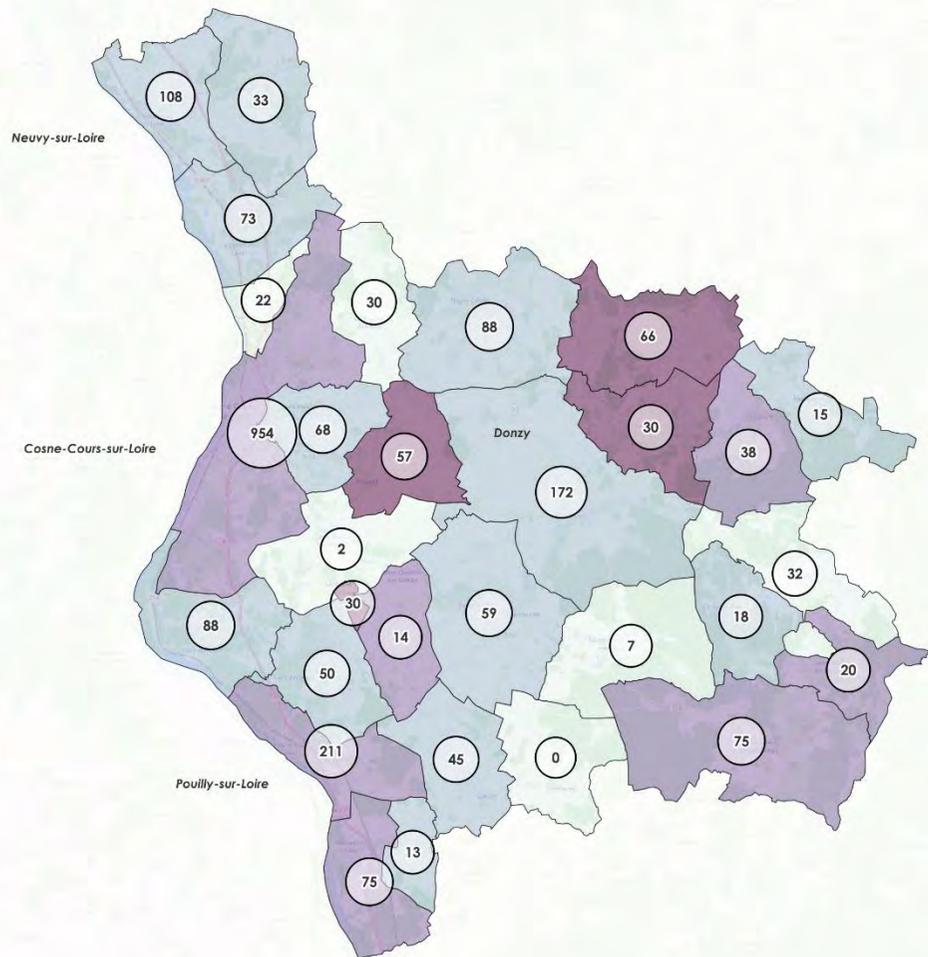


Nombre de logements vacants



Part des logements vacants

- Moins de 10%
- Entre 10 et 15%
- Entre 15 et 18%
- Plus de 18%
- Limite communale
- Limite de l'EPCI



0 10 20 km

Sources : ICN, OSM, INSEE ; Réalisation : Citadia Conseil - JF FICHANT - 31/01/2024

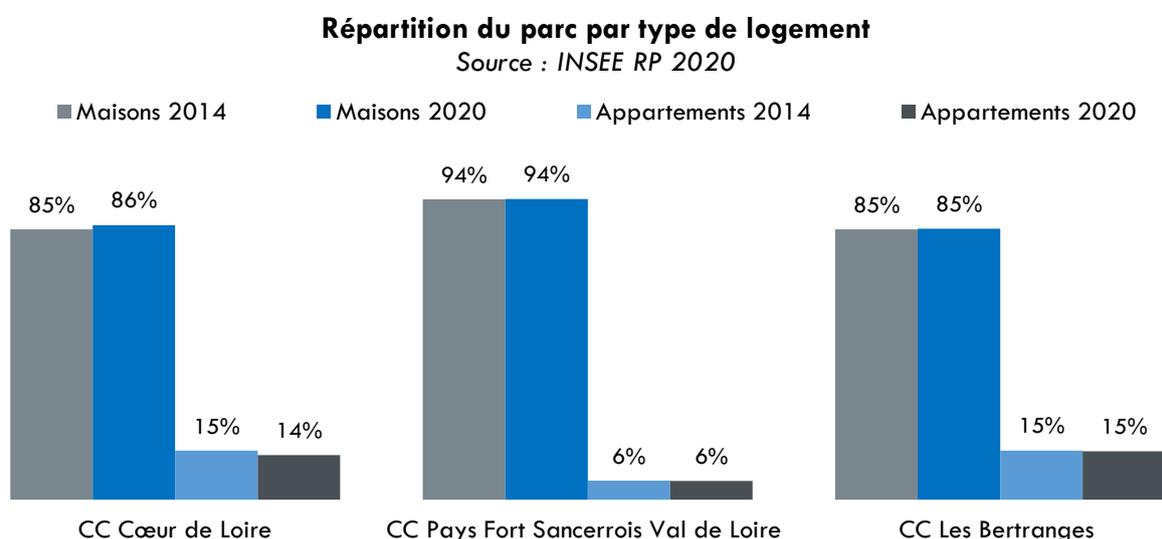


Une surreprésentation des maisons, des résidences principales et des propriétaires

Les maisons constituent la principale typologie d'habitat du territoire, au détriment des logements collectifs qui sont nettement moins représentés.

En 2020, la part des maisons au niveau département est de 78% (Insee), ce qui est inférieur à la part des maisons sur le territoire de la CC Cœur de Loire, qui atteint 86%. En revanche, la part des appartements du département est plus élevée, représentant 22% des logements en 2020 (INSEE) comparativement à 14% sur l'intercommunalité Cœur de Loire.

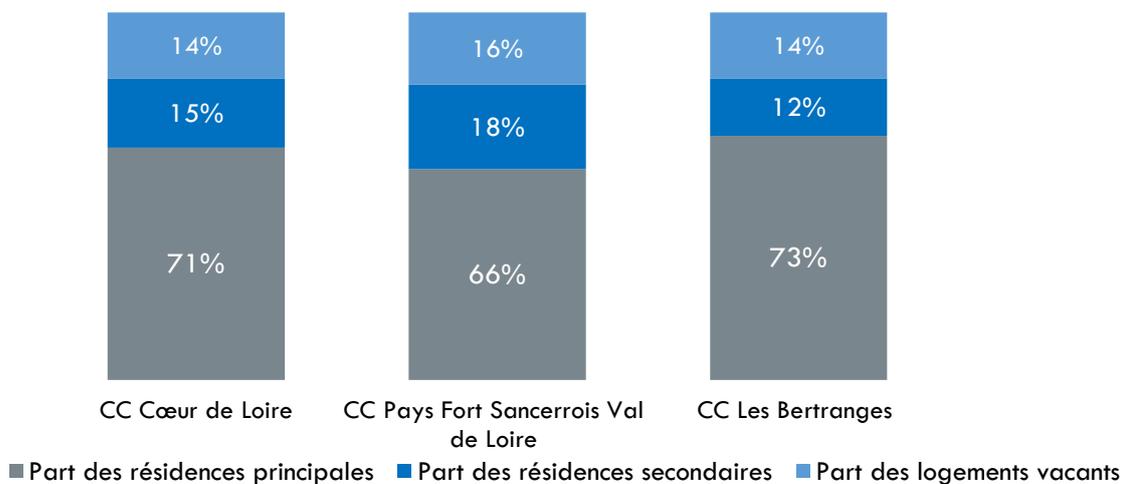
La part des maisons de la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire est plus élevée, à hauteur de 94% de l'ensemble des logements, et la part des appartements plus faible, représentant seulement 6% de l'ensemble des logements.



Parmi l'ensemble des logements du territoire Cœur de Loire, 71% sont des résidences principales en 2020, 15% des résidences secondaires et 14% des logements vacants. Cette répartition des catégories de logements est sensiblement équivalente à celle du département. La CC du Pays Fort Sancerrois Val de Loire connaît un taux de vacance plus élevé (16%) et une part de résidences principales plus faible (66%).

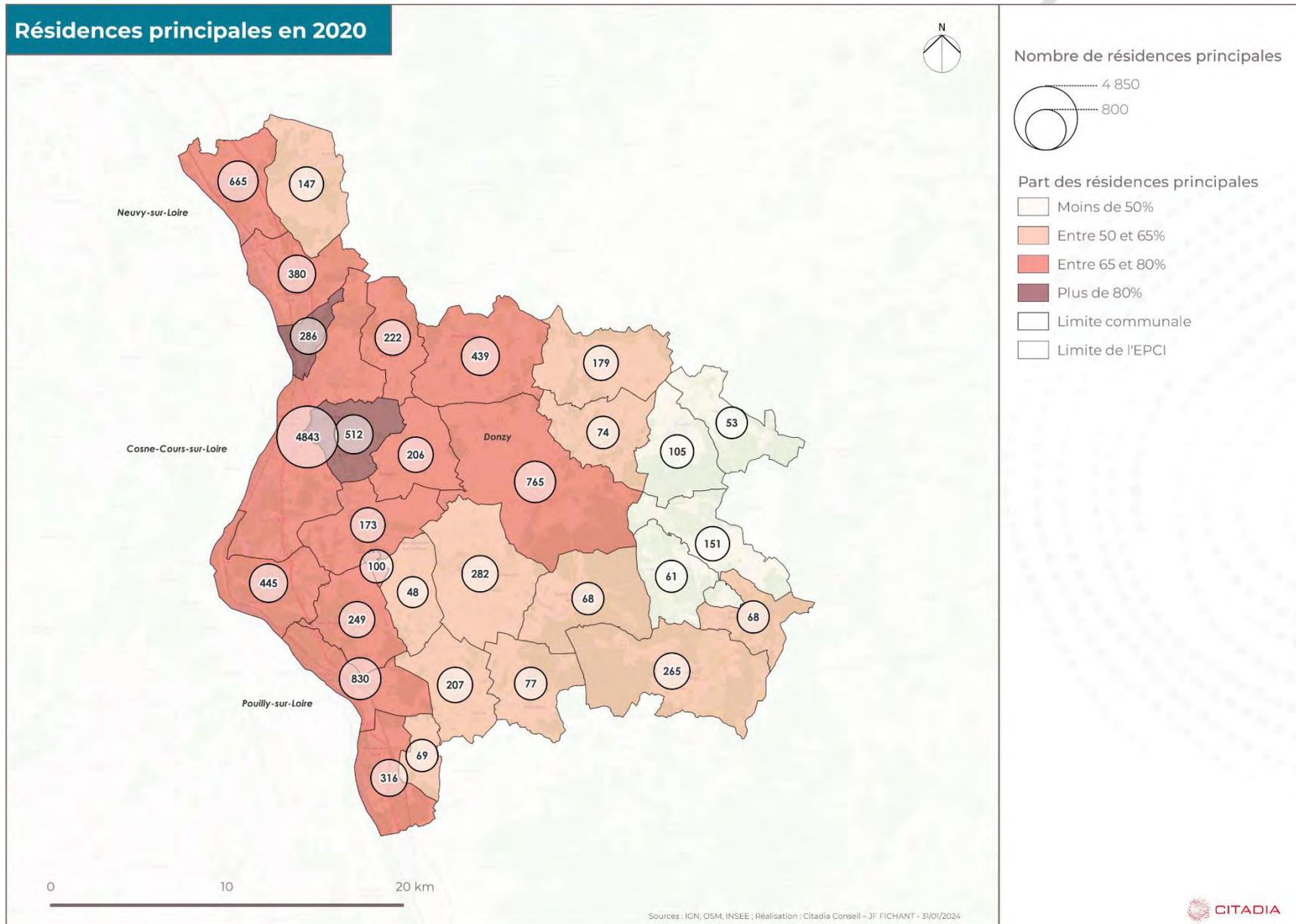
Répartition par catégorie de logements en 2020

Source : INSEE RP 2020

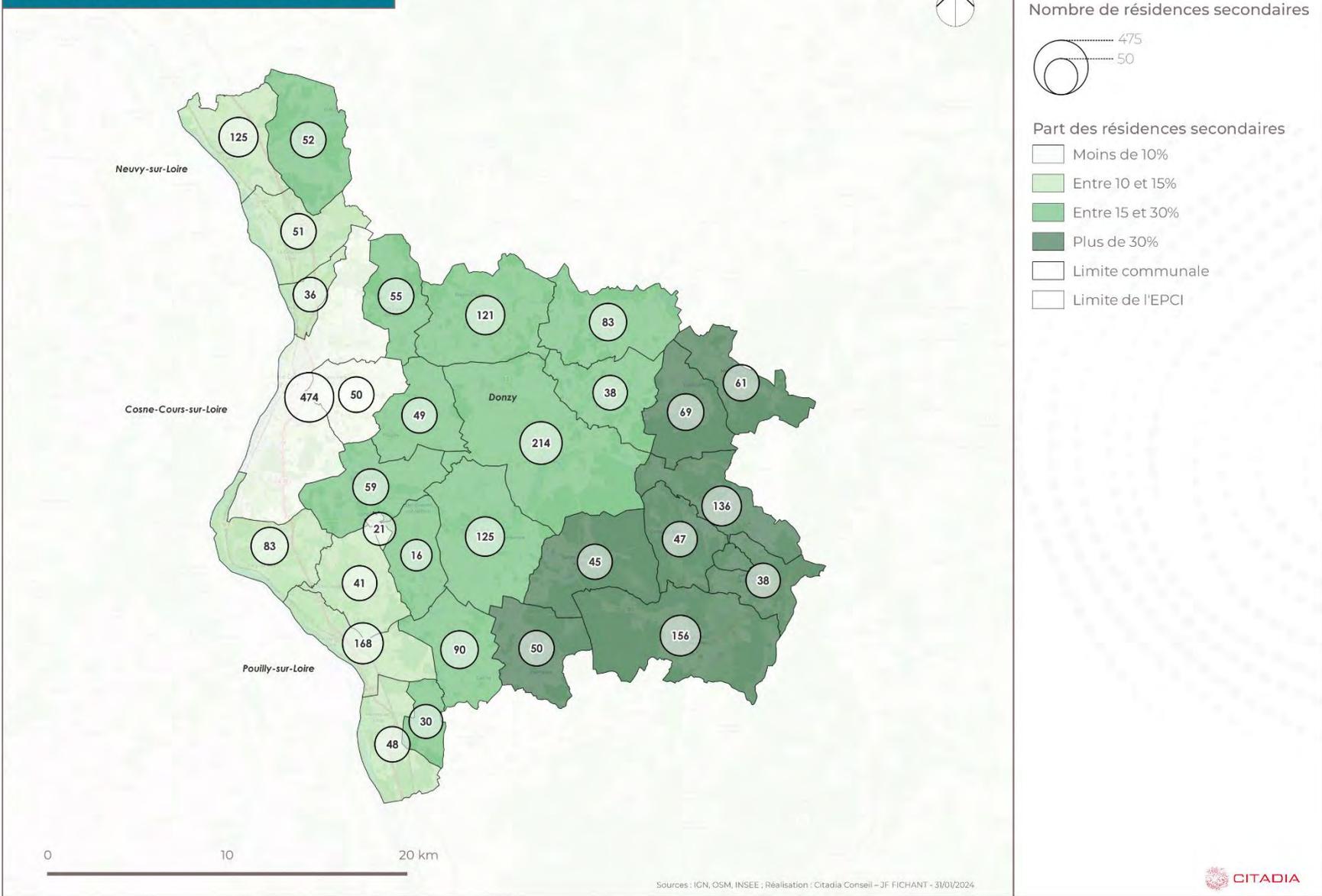


Toutes les communes de l'est présentent un fort taux de résidences secondaires (au-delà de 30%), qui s'explique notamment par la forte présence de séniors dans ces communes, même si en valeur absolue les résidences secondaires ne représentent pas un nombre important. Par ailleurs, à l'échelle communautaire, le nombre de résidences secondaires à tendance à diminuer avec les années de 2 708 en 2009 à 2 632 en 2020.

Résidences principales en 2020



Résidences secondaires en 2020

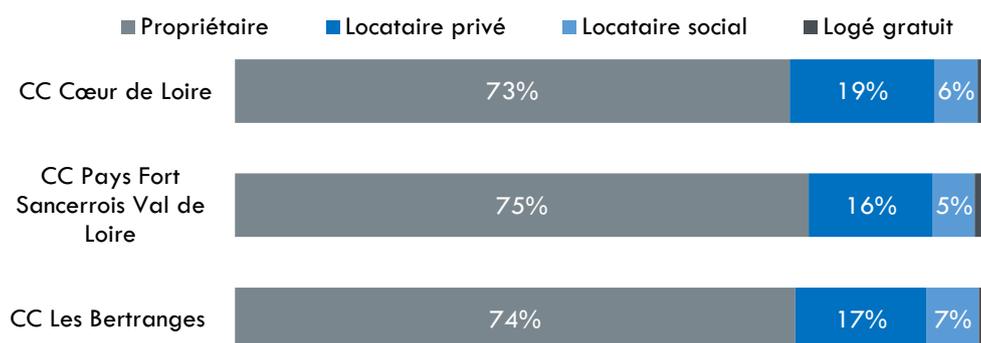


Par ailleurs, 73% de la population de l'intercommunalité Cœur de Loire sont propriétaires de leur résidence principale en 2020, ce qui est plus élevé que la moyenne départementale qui est de 68% (INSEE).

Le taux de locataires est par conséquent plus faible, représentant 25% des logements dans l'intercommunalité Cœur de Loire, alors que la moyenne départementale est d'environ 30% (Insee). Les taux de locataires des territoires de comparaison sont cependant similaires, représentant 21% pour la CC du Pays Fort Sancerrois Val de Loire et 24% pour la CC Les Bertranges. L'offre locative est de fait très limitée, alors même que des besoins sont recensés. Le bâti extérieur et intérieur de nombreux collectifs privés est particulièrement dégradé, avec des loyers importants et inadaptés au regard du revenu médian. Pourtant, l'offre locative privée est, en général dans les parcours de vie, une étape transitoire quasi obligatoire avant d'accéder à la propriété. Le déficit d'une offre de qualité est donc un frein à l'installation de certains nouveaux ménages sur le territoire. La loi Climat et résilience de 2021 exige d'interdire la location de toutes passoires thermiques à partir de 2028. Depuis le 1^{er} janvier 2023, les logements classés F et G ne peuvent plus être loués². La situation risque donc de se tendre sur le marché du locatif à Cœur de Loire.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

Source : INSEE RP 2020



L'analyse effectuée sur les logements révèle le caractère à la fois résidentiel et rural du territoire, où les maisons individuelles occupent une position prédominante. La très grande majorité des résidences sont des résidences principales et sont occupées par des propriétaires.

Des logements de grande taille inadaptés à la taille des ménages

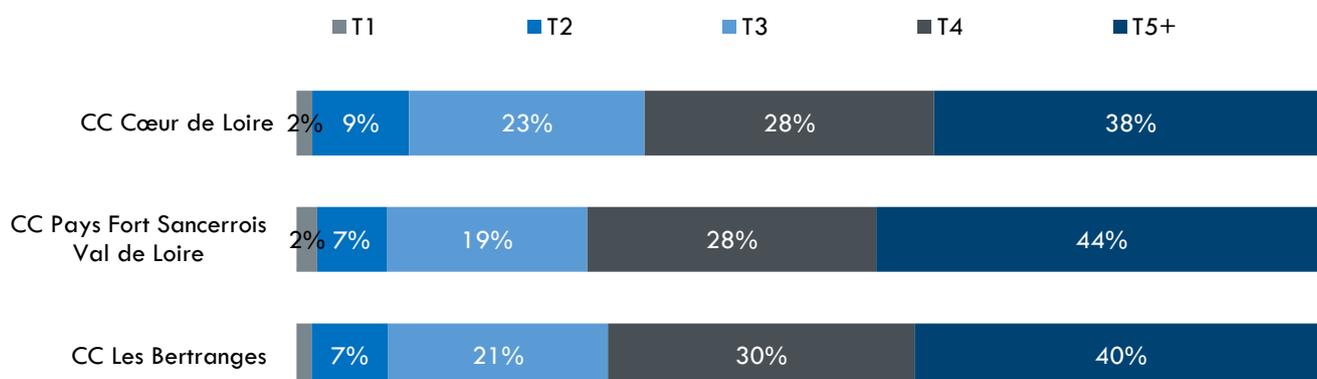
En 2020, 66% des résidences principales sur le territoire Cœur de Loire, sont des grands logements, avec 38% de T5 et 28% de T4. Les petits logements sont sous-représentés avec seulement 2% de T1, 9% de T2 et 23% de T3. Sur les territoires de comparaison le constat est le même, les grands logements représentent la majorité des résidences principales, au détriment des petits logements. En effet, la tendance observée sur le territoire Cœur de Loire et sur les

² Interdiction de signer un nouveau contrat de location. Les contrats de location existants, eux, se poursuivent.

territoires de comparaison montre une tendance à la diminution des petits logements, caractérisée par une perte significative des petites typologies de logements.

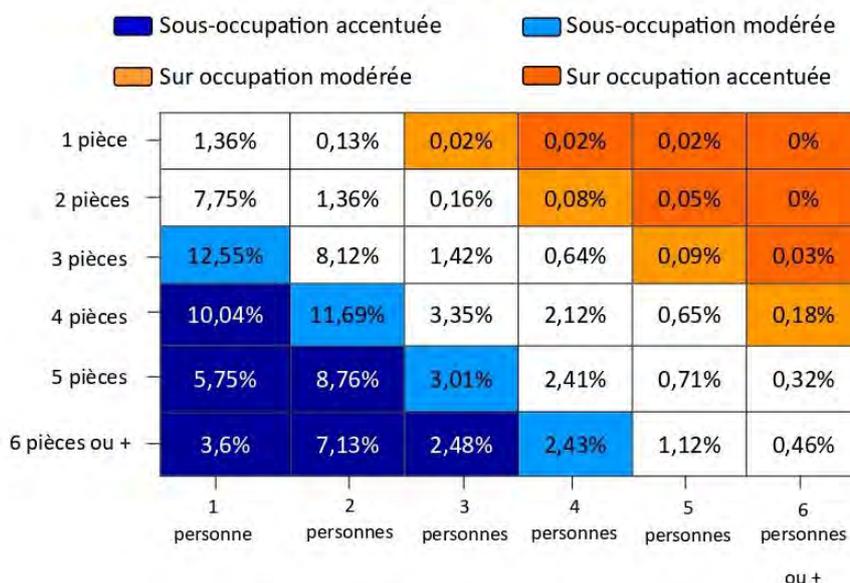
Répartition des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP 2020



De ce fait, le parc de logements n'est pas adapté à la taille des ménages, ni à leurs besoins : les logements de l'intercommunalité Cœur de Loire sont très majoritairement sous occupés ; c'est-à-dire que le nombre de pièces habitables est supérieur au nombre d'occupants.

Adaptation du parc de logements à son occupation

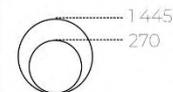


Par ailleurs, la grande taille des logements anciens en fait des produits souvent trop onéreux à entretenir et à rénover. Cela peut entraîner de la vacance de ce type de produits.

Résidences principales de 5 pièces et plus en 2020

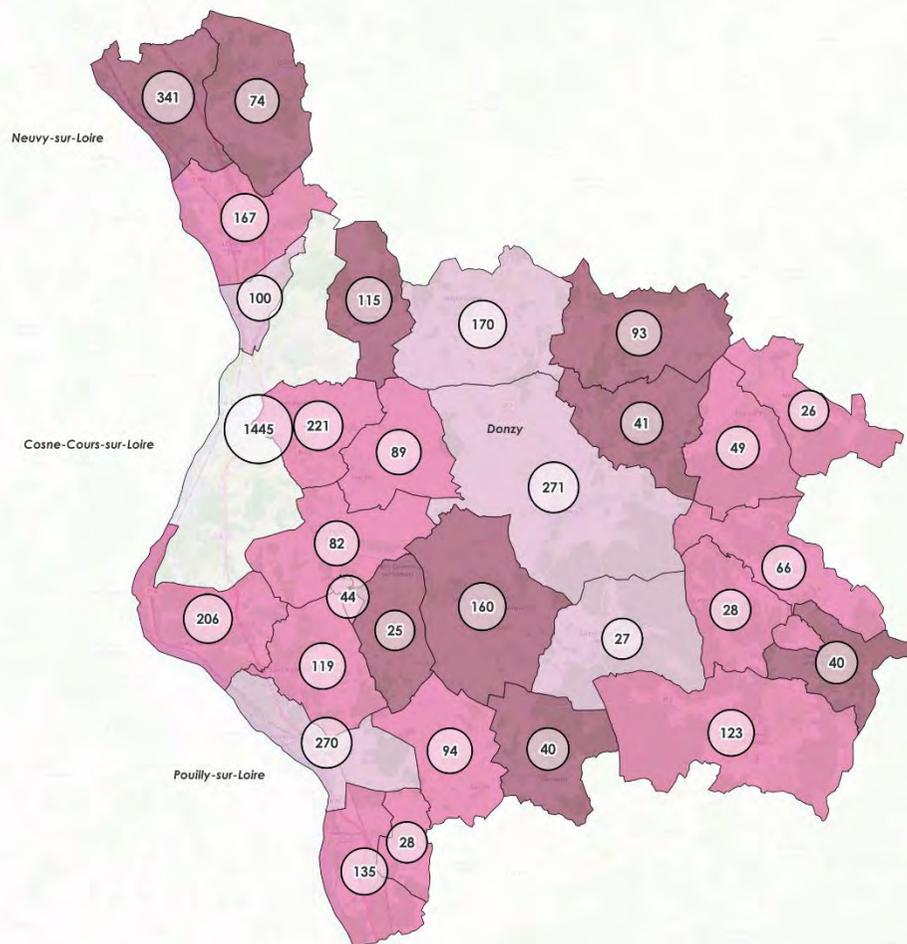


Nombre de résidences principales de 5 pièces et plus



Part des résidences principales de 5 pièces et plus

- Moins de 10%
- Entre 10 et 15%
- Entre 15 et 18%
- Plus de 18%
- Limite communale
- Limite de l'EPCI



0 10 20 km

Sources : IGN, OSM, INSEE ; Réalisation : Citadia Conseil - JF FICHANT - 31/01/2024

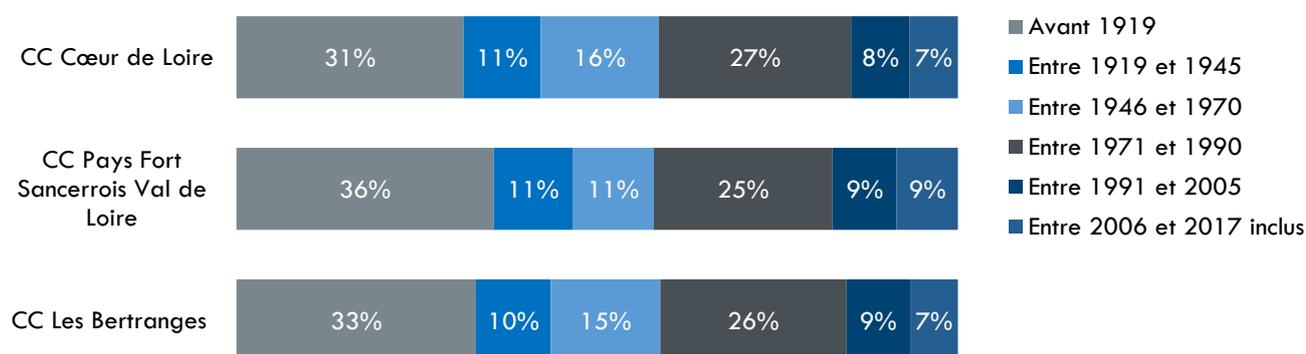


Des logements anciens, consommateurs d'énergie

Le parc de logements du territoire Cœur de Loire est majoritairement ancien, avec 58% des logements construits avant 1970. Parmi eux, 31% des logements ont été construits avant 1919 et seulement 7% des logements ont été construits sur la période récente entre 2006 à 2017. A titre de comparaison, 58% des logements ont aussi été construits avant 1970 sur les CC du Pays Fort Sancerrois Val de Loire et des Bertranges.

Ancienneté de construction des résidences principales Parmi les résidences principales construites avant 2017

Source : INSEE RP 2020



La question de l'ancienneté du parc s'accompagne d'un enjeu de réhabilitation thermique. Les premières réglementations thermiques nationales sur l'habitat datent de 1974, ce qui signifie que tous les logements datant d'avant les années 1970 ont été construits sans normes thermiques, et, sauf réhabilitation, sont souvent très énergivores en raison des techniques de construction et des matériaux utilisés à l'époque. Ce sont donc au total **7 162 logements construits avant les années 1970** qui pourraient nécessiter d'importantes mises aux normes afin d'améliorer leur performance énergétique, à moins qu'ils n'aient déjà fait l'objet de travaux d'amélioration. Nombre de ces logements sont des logements qui basculent dans le parc vacant car en trop mauvais état.

Règlementations thermiques

Les premières réglementations thermiques datent de 1974. Entre 1974 et aujourd'hui, les réglementations thermiques ont connu une évolution significative. La dernière en date, la RT2020, se distingue par des standards de performance énergétique bien plus exigeants que ceux de 1974. Cette réalité souligne l'importance d'envisager des solutions pour améliorer l'efficacité énergétique de ces logements plus anciens, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et économiques liés à la consommation d'énergie. Cela pourrait impliquer des travaux de rénovation visant à optimiser l'isolation, le chauffage, et l'utilisation de sources d'énergie plus durables, contribuant ainsi à une réduction significative de l'empreinte carbone du territoire.

Les témoignages recueillis auprès des élus du territoire évoquent aussi les moyens insuffisants pour rénover les logements anciens et dégradés

- pour les habitants propriétaires dont les revenus sont insuffisants pour engager des travaux sur leur logement (parc privé),

- pour les bailleurs comme Nièvre Habitat qui, malgré des investissements importants sur leur parc d'habitat social dans le QPV de Cosne-Cours-sur-Loire par exemple, ne disposent pas de financements spécifiques pour engager davantage de rénovations,
- pour les communes qui souhaiteraient s'engager par exemple dans certaines opérations spécifiques sur les maisons individuelles en « situation de péril ».

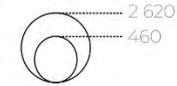
L'enjeu est donc ici de réussir à lever les freins à la rénovation thermique des logements.

DOCUMENT PROVISOIRE

Résidences principales construites avant 1971 en 2020



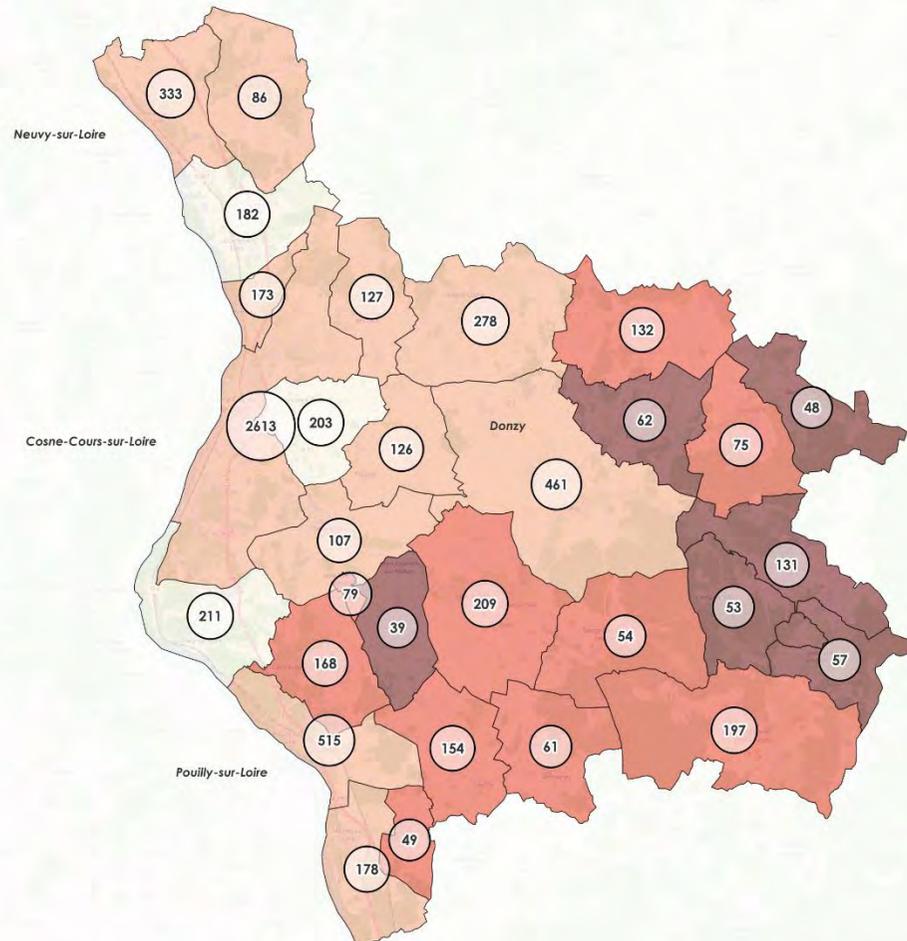
Nombre de résidences principales construites avant 1971



Part des résidences principales construites avant 1971

- Moins de 50%
- Entre 50 et 65%
- Entre 65 et 80%
- Plus de 80%

- Limite communale
- Limite de l'EPCI



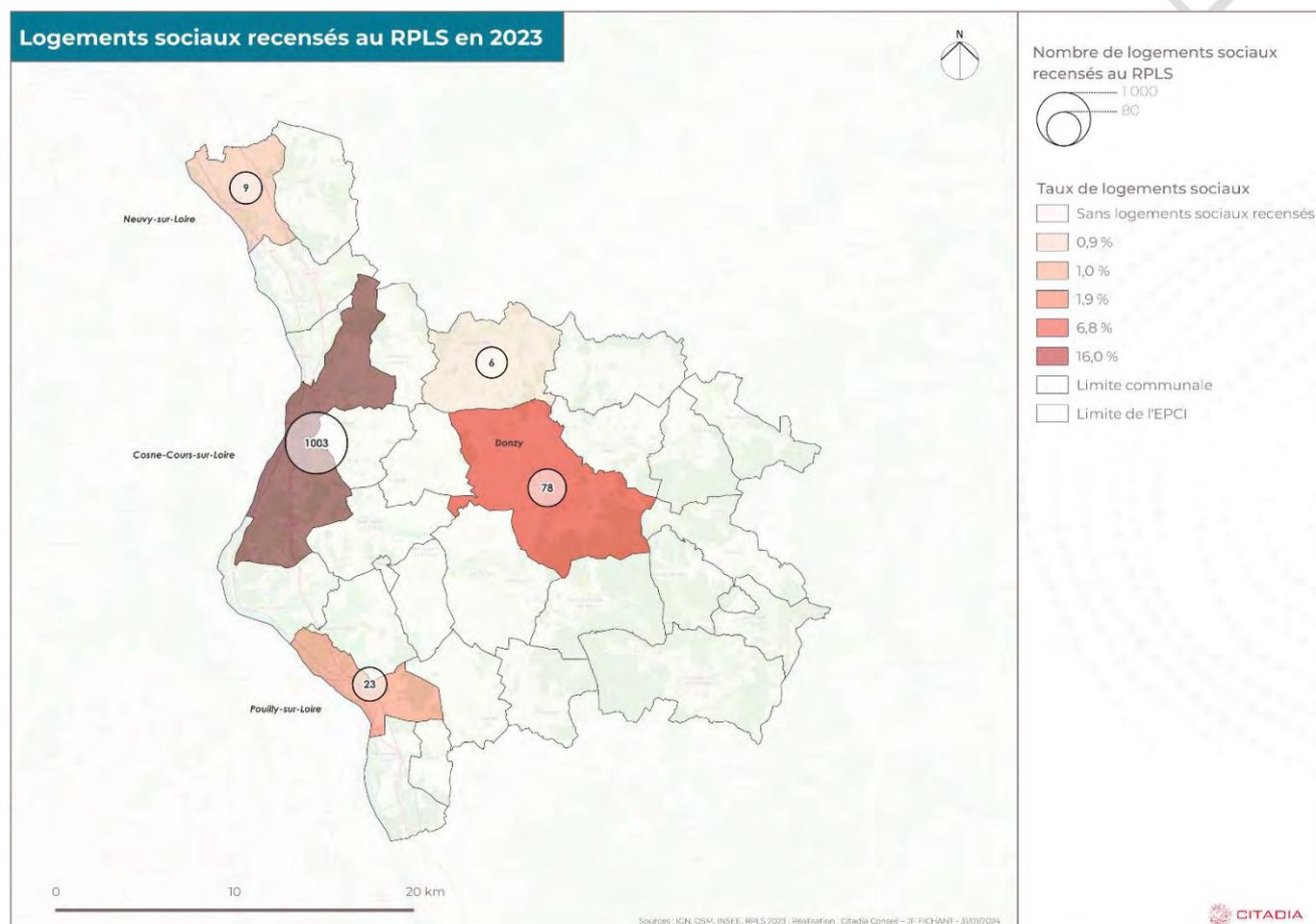
0 10 20 km

Sources : IGN, OSM, INSEE ; Réalisation : Citadia Conseil - JF FICHANT - 31/01/2024



Un parc social peu performant

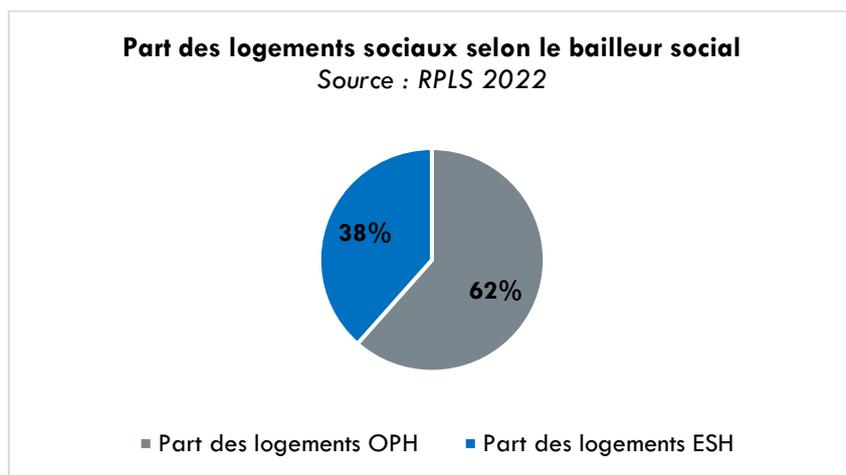
Le parc social du territoire Cœur de Loire se compose de 1 112 logements sociaux (RPLS, 2022), représentant 14,7% de l'ensemble des logements. L'offre de logements sociaux se concentre principalement sur Cosne-Cours-sur-Loire, qui regroupe 995 des logements sociaux, et à Donzy, qui compte 79 des logements sociaux.



Les Communautés de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire et Les Bertranges concentrent un nombre de logements sociaux relativement similaire, avec respectivement 529 logements sociaux, représentant 9,9% de l'ensemble des logements, et 769 logements sociaux représentant 12,9% de l'ensemble des logements. Ainsi, Cœur de Loire est mieux doté en logements sociaux comparativement à ces voisins.

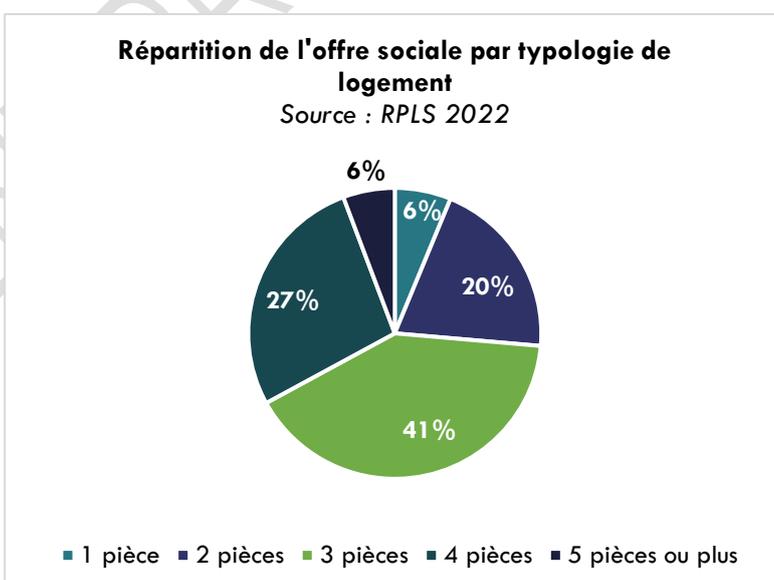
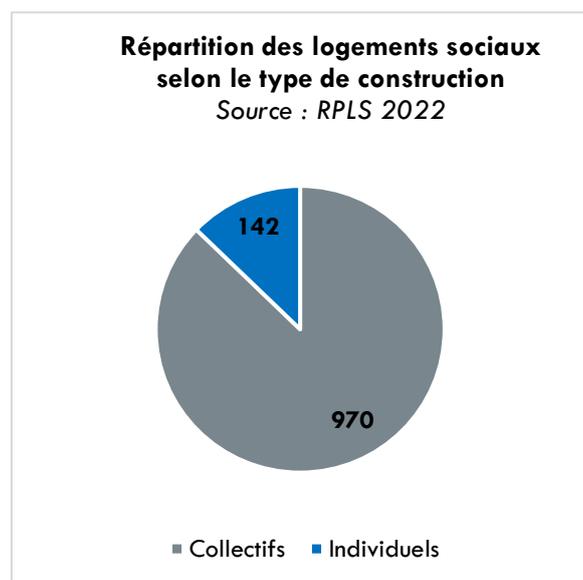
A titre de comparaison, le département de la Nièvre à un taux de logements sociaux de 18,3%, ce qui est plus élevé que sur le territoire Cœur de Loire et sur les territoires voisins.

Sur le territoire de l'intercommunalité Cœur de Loire, les logements sociaux sont gérés à hauteur de 62% par des entreprises sociales pour l'habitat (ESH). Les offices publics de l'habitat (OPH) gèrent 38% des logements sociaux. Nièvre Habitat est le principal bailleur du territoire.



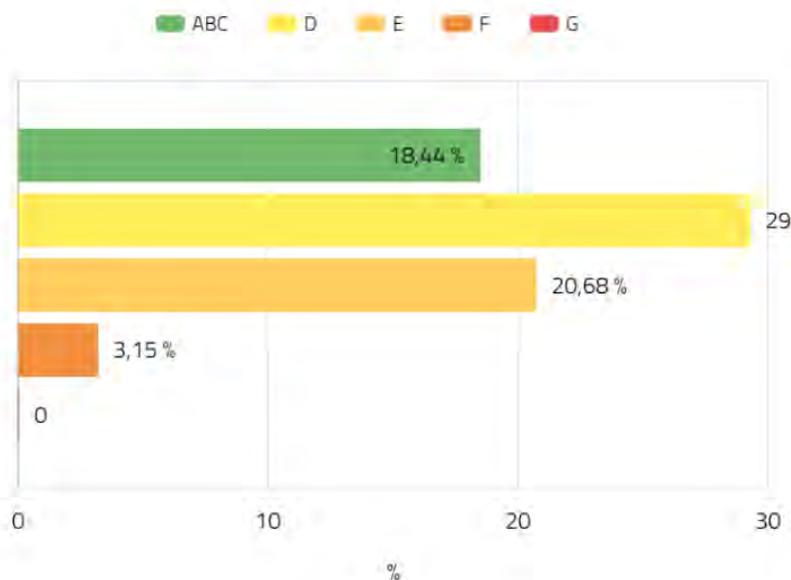
Des logements sociaux de petites tailles et énergivores

Le parc social du territoire Cœur de Loire est composé à 87% d'habitats collectifs et à 13% d'habitat individuel. Les moyennes typologies représentent 68% des logements sociaux, avec 41% de T3 et 27% de T4. En effet, seulement 6% des logements sociaux ont 5 pièces ou plus et seulement 6% sont composé d'une seule pièce.



Le parc social du territoire souffre d'un taux de vacance élevé de l'ordre de 19,6%, soit représentant 215 logements vacants. Nous pouvons supposer que la part des logements sociaux vacants indique une inoccupation de ces logements à cause de leur manque de confort ou de leur vétusté. En effet la performance énergétique des logements sociaux est très médiocre, car 53% des logements sociaux ont un classement DPE Energie mauvais allant de D, E et F.

Consommation énergétique des logements sociaux

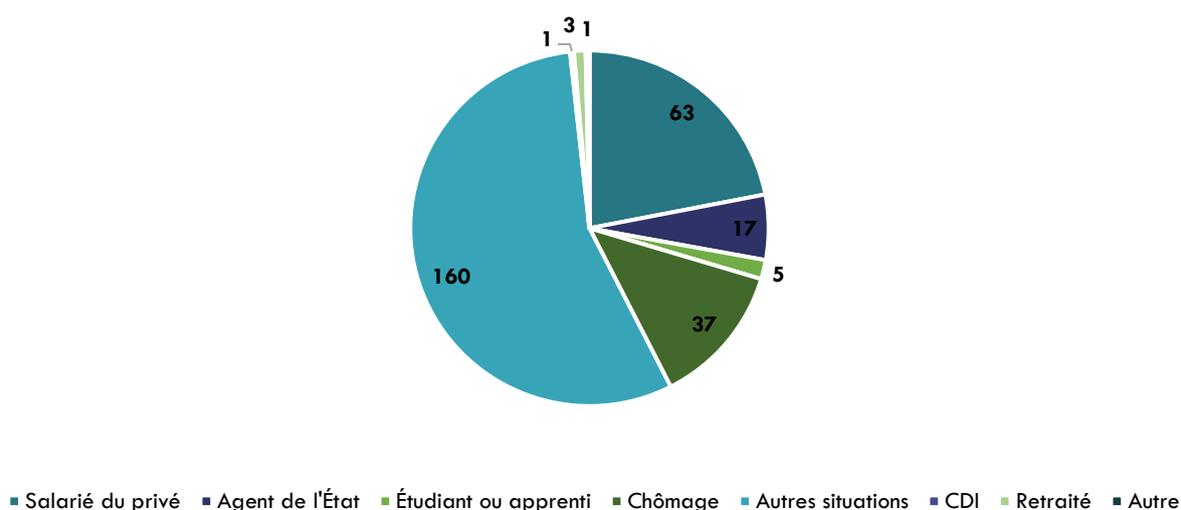


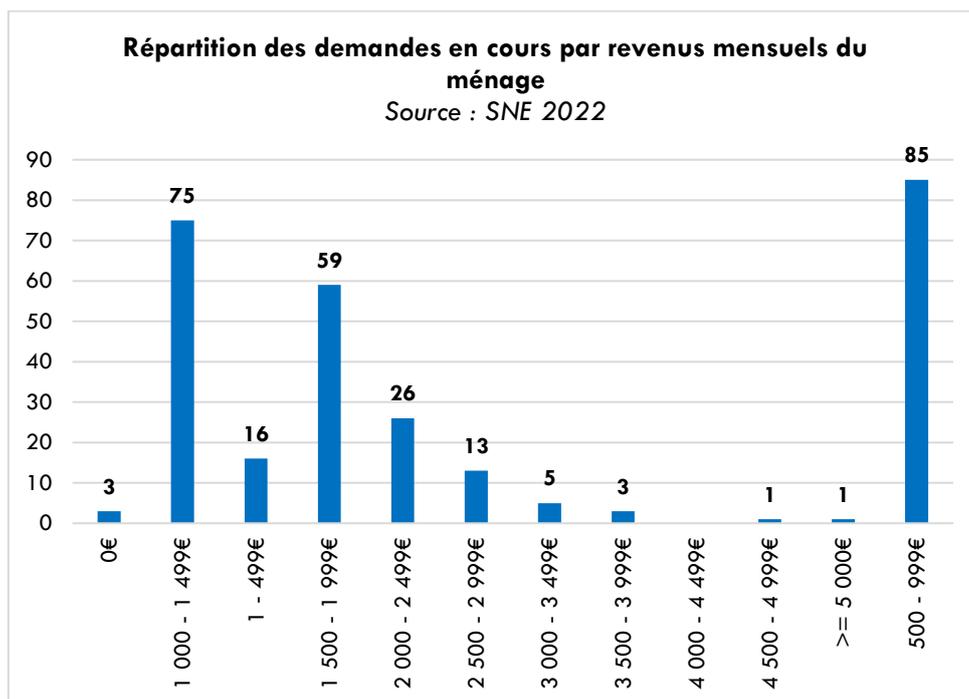
Les profils des demandeurs

Au cours de l'année 2022, la CC Cœur de Loire a enregistré 287 demandes. Le profil des demandeurs est caractérisé par un âge moyen de 46 ans et des ménages de 1,8 personnes (SNE 2022). La majorité des demandeurs ont des revenus mensuels compris en 500 et 999 euros et 1 000 et 1 499 euros.

Répartition des demandes en cours par situation professionnelle

Source : SNE 2022



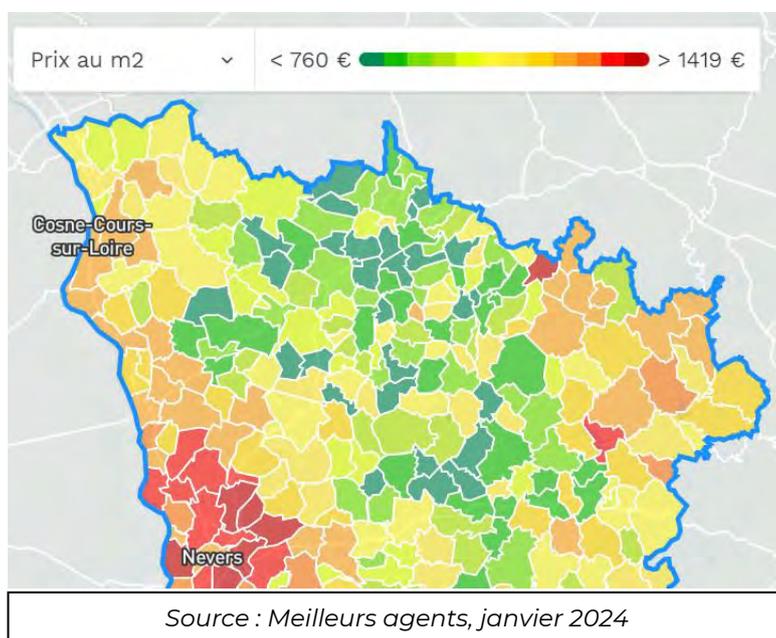


Par ailleurs, le taux de mobilité dans le parc social du territoire est assez faible, s'élevant à 11,6%. Selon l'Insee, le taux de mobilité représente sur une période quatre ans, le nombre de logements permanents occupés comme résidence principale ayant changé d'occupants, rapporté au nombre de logements permanents occupés comme résidence principale en début de période. En termes de mobilité donc, peu de locataires du parc social du territoire partent de leur logement.

Un marché de l'immobilier détendu avec des prix peu élevés

Selon le site meilleurs agents qui offre une première approche des prix de l'immobilier, le prix médian en 2022 d'une maison est de 62 465 euros. A titre de comparaison une maison sur le département de la Nièvre vaut en moyenne 85 000 euros, ce qui est plus élevé que sur le territoire Cœur de Loire. Par rapport aux territoires de comparaison, la CC Cœur de Loire propose les prix les plus concurrentiels, car sur la CC Les Bertranges le prix moyen d'une maison est de 87 000 euros et sur le CC du Pays Fort Sancerrois Val de Loire le prix moyen d'une maison est de 86 500 euros.

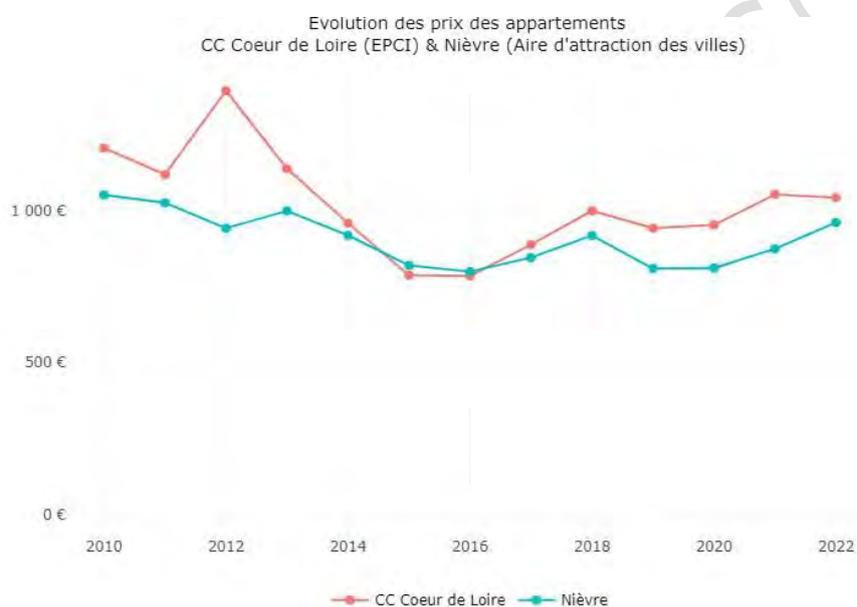
Au sein de l'intercommunalité, les prix sont plus élevés à l'ouest du territoire, le



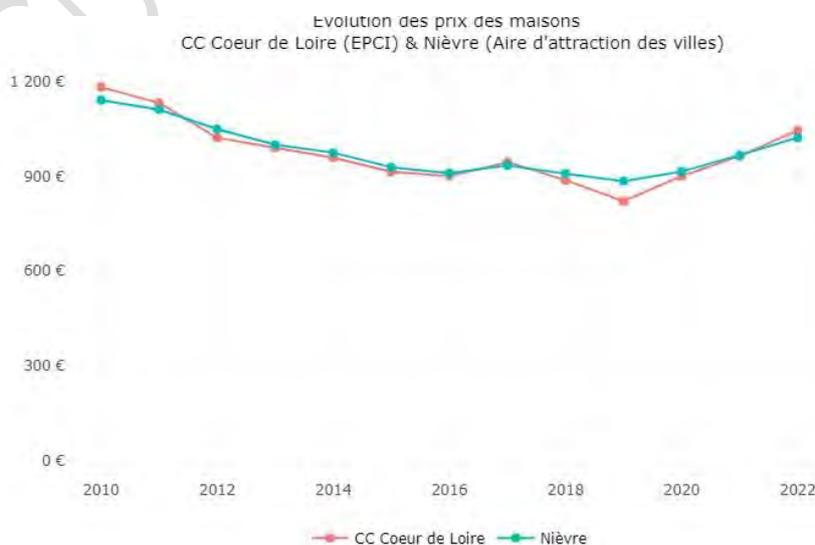
long de la Loire, révélant une attractivité plus forte de ces communes qui regroupent la majorité des services, équipements et commerces.

A Cosne-Cours-sur-Loire, la ville-centre du territoire, le prix au m² pour un appartement ancien varie entre 730 euros et 1 070 euros en fonction du nombre de pièces et de la surface. Pour les maisons anciennes le prix du m² varie entre 690 euros et 1 330 euros. Les prix sont relativement similaires pour dans les communes de Pouilly-sur-Loire, Saint-Vérain, Saint Père, Pougny, Garchy et Tracy-sur-Loire.

Selon le Cerema et la base de données DV3F, le prix au m² d'un appartement en 2022 est de 1 043€/m² à Cœur de Loire. Celui d'une maison est de 1 045€/m². Ces prix sont sensiblement les mêmes que la moyenne départementale. En termes d'évolution, une légère hausse des prix s'est fait ressentir depuis 2017 pour les appartements et depuis 2020 pour les maisons mais les prix restent accessibles.



Source ; Cerema, DV3F, 2022



Source ; Cerema, DV3F, 2022

Le marché de l'immobilier sur le territoire est donc globalement détendu. Avec des prix de l'immobilier peu élevés, le territoire est attractif pour les potentiels acheteurs. Les faibles prix s'expliquent notamment par un foncier également peu cher ; alors que les coûts de construction (énergie, matériaux, etc.) eux ont plutôt augmenté depuis l'inflation marquée depuis 2022. Si le territoire est attractif pour les acheteurs, les acteurs du territoire stipulent qu'il l'est peu pour les promoteurs immobiliers qui n'y trouvent pas leur compte dans l'équilibre de leurs opérations de constructions.

Une offre pour les publics spécifiques insuffisante au regard du vieillissement de la population

La population vieillissante du territoire suscite des questionnements en ce qui concerne l'adaptation des logements à cette population. Le territoire offre plusieurs types de produits spécifiques à un public adapté :

- Le territoire dispose de plusieurs maisons de retraite / EPHAD : 1 à Cosne-Cours-sur-Loire et 1 à Donzy ;
- Une résidence seniors à Pouilly-sur-Loire qui offre des logements adaptés aux personnes âgées ;
- Mais aussi plusieurs maisons handicap : 4 à Cosne-Cours-sur-Loire et 1 à Saint-Andelain.

Bien que l'offre pour les publics spécifiques existe sur le territoire, elle ne constitue pas une offre pouvant répondre aux besoins de ces populations. Leur nombre insuffisant sur le territoire s'accompagne d'une concentration de ces services principalement sur la ville-centre, au détriment notamment de l'est du territoire qui en est complètement dépourvu, alors que les populations les plus âgées y résident.

Le manque de services adaptés à ces populations induit plusieurs problèmes, tels que l'isolement social, le manque de sécurité, un manque d'accès aux soins médicaux, etc. De plus, le vieillissement de la population va tendre à s'accroître dans les années à venir. Le SCoT Cœur de Loire devra prendre en compte ces enjeux émergents dans la création d'habitat.

Taux d'équipement

		Nb de places	Cosne-Cours-sur-Loire	Cœur de Loire
EHPAD		204	7,6	8,16
EHPAD Colisée Résidence Rive de Loire	Cosne-Cours-sur-Loire	76		
EHPAD Les jardins des Laignes	Donzy	128		
Résidence seniors		48	0	1,92
Résidence Le Coteau des Vignes	Pouilly-sur-Loire	48		
Maison handicap		144	11,4	5,76

La villa	Cosne-Cours-sur-Loire	36		
SAVS Arpère	Cosne-Cours-sur-Loire	46		
IME Vauban	Cosne-Cours-sur-Loire	15		
CDJ Les Mariniers	Cosne-Cours-sur-Loire	17		
Foyer de vie résidence Le Clos	Saint Andelain	30		

DOCUMENT PROVISOIRE

Synthèse des enjeux « Démographie et habitat »

<p style="text-align: center;">Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un territoire qui offre un certain niveau de qualité de vie (environnement, services, etc.) ▪ Des prix immobiliers peu élevés, attractifs pour l'achat de biens ; 	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une perte de population liée à la fois au solde migratoire et au solde naturel ; ▪ Un vieillissement de la population ; ▪ Un territoire peu familial où les ménages unipersonnels sont fortement représentés ; ▪ Des revenus médians faibles ; ▪ Un parc de logement anciens et énergivores ; ▪ Un parc social peu performant.
<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des liens importants avec les territoires voisins en termes de migration résidentielle ; ▪ Une attractivité auprès des familles et des retraités. ▪ Des opérations de réhabilitation menées et envisagées ▪ L'inscription de Cosne-Cours-sur-Loire dans le programme Action Cœur de Ville 	<p style="text-align: center;">Menaces</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des soldes naturel et migratoire négatifs ; ▪ Un parc de logements inadaptés par rapport à la taille des ménages ; ▪ Une dégradation du parc avec des logements vacants de plus en plus nombreux, pouvant contribuer à une perte de dynamisme des centralités ▪ Une trajectoire de sobriété foncière à construire

ENJEUX

La vitalité démographique du territoire par le maintien et l'attrait de ménages jeunes sur le territoire

L'accueil de qualité pour tous ;

L'accompagnement du vieillissement de la population en anticipant les besoins (services, etc.) et en particulier en adaptant l'offre de logements pour faciliter le maintien à domicile et en développant des offres alternatives d'habitat ;

L'accompagnement et l'intégration des ménages les plus isolés et fragiles socio-économiquement

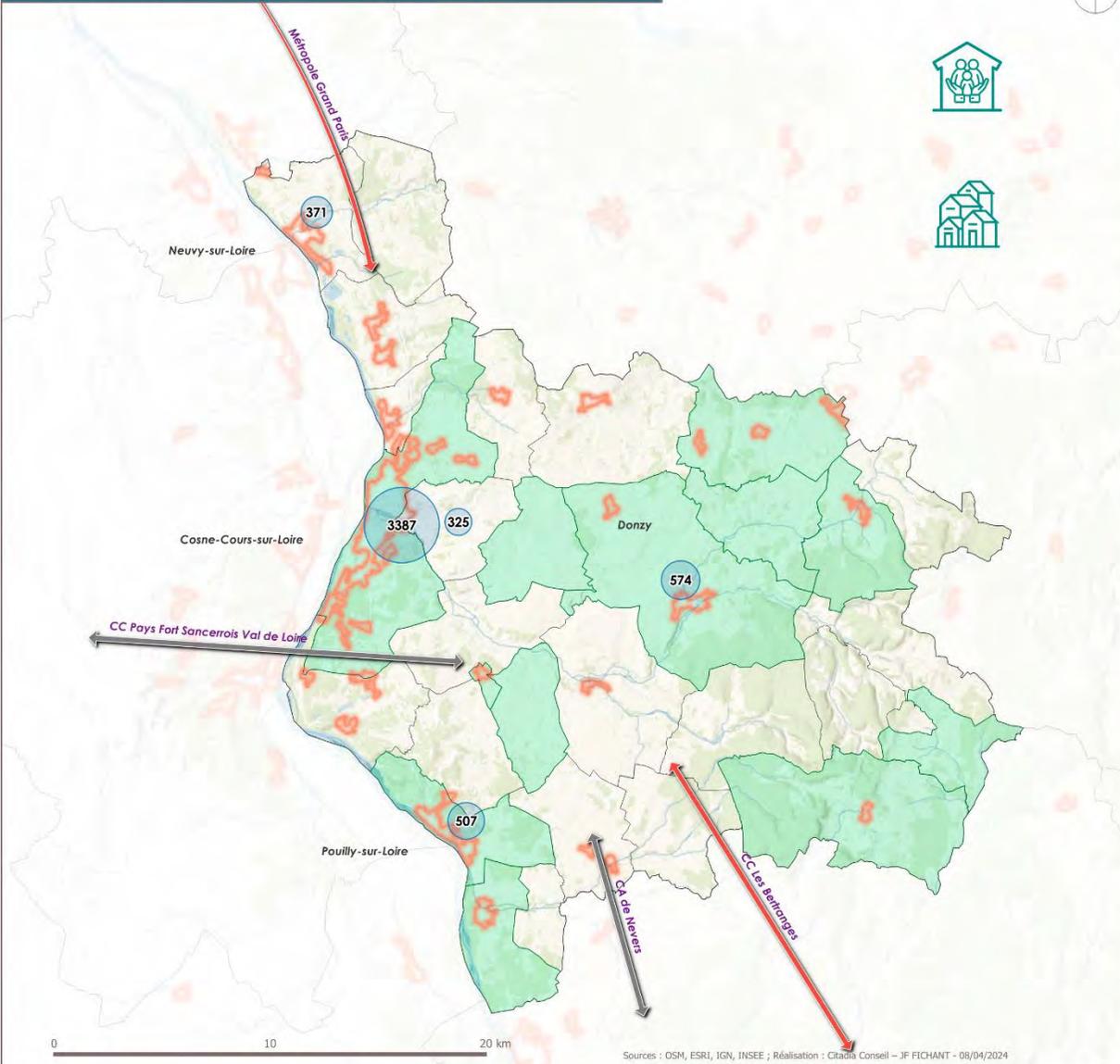
La diversification de l'offre du parc de logements pour répondre aux besoins des différents profils des ménages :

- **Le rééquilibrage vers de plus petites typologies de logements ;**
- **La diversification des formes urbaines ;**
- **L'augmentation de l'offre locative ;**
- **L'amélioration de la qualité de l'offre locative sociale et sa diversification**

L'optimisation du parc de logement existant, notamment social, par la réhabilitation des logements dégradés et énergivores ;

La lutte contre la vacance sur tout le territoire, et en lien avec la redynamisation des cœurs de villages pour les bourgs ;

Synthèse des enjeux Démographie et habitat



Assurer La vitalité démographique du territoire par le maintien et l'attrait de ménages jeunes sur le territoire

➡ Solde négatif

➡ Solde positif

● Accompagner le vieillissement de la population en adaptant les besoins de logements

■ Optimiser le parc de logement existant par :
la réhabilitation des logements vétustes et la lutte contre la vacance

■ Limiter l'extension urbaine pour préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers

■ Accompagner et intégrer les ménages les plus isolés et fragiles socio-économiquement

Diversifier l'offre du parc de logements pour répondre aux besoins des différents profils des ménages :

- Le rééquilibrage vers de plus petites typologies de logements
- L'augmentation de l'offre locative
- L'augmentation de l'offre sociale

Éléments de contexte

— Cours d'eau

□ Limite communale

□ Limite de l'intercommunalité

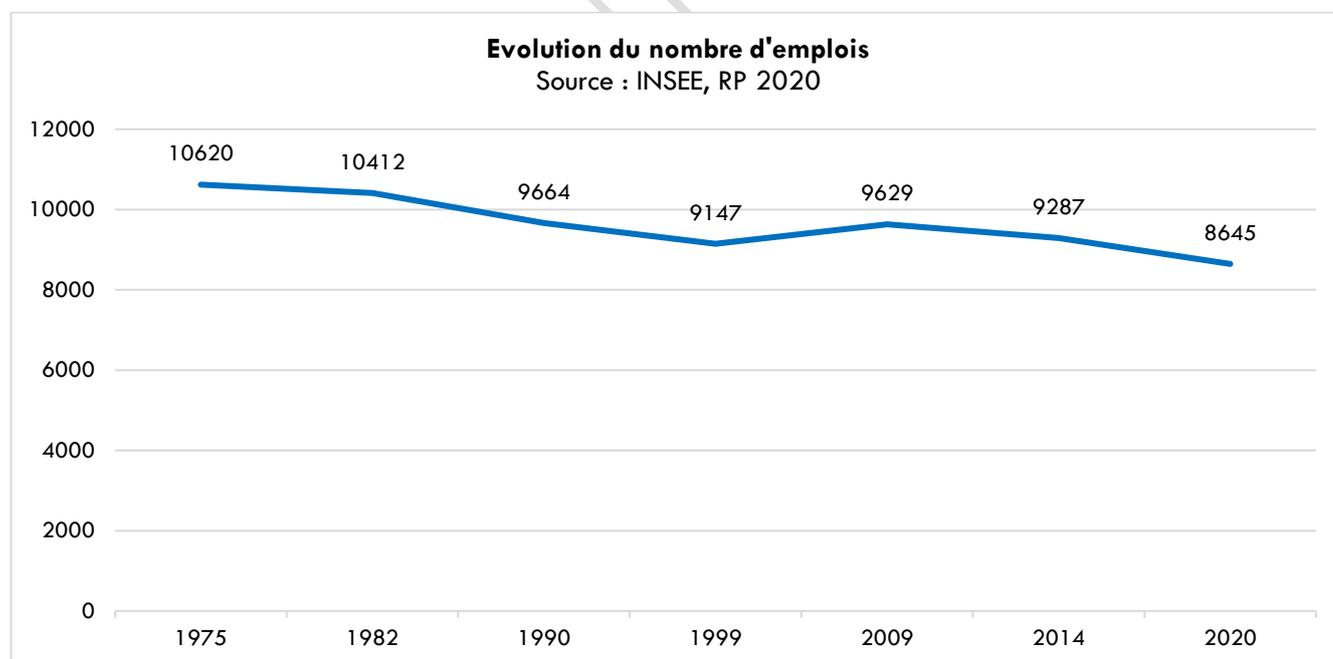
ACTIVITES ECONOMIQUES

Caractéristiques des emplois

Une baisse du nombre d'emplois en défaveur des pôles

Le territoire de Cœur de Loire propose **8 645 emplois**. Encore une fois, le **poils de Cosne-Cours-sur-Loire à l'échelle du territoire est majeur** puisqu'elle concentre à elle seule 5 347 emplois, soit près de 62% de l'offre totale. Elle est le cœur économique du territoire. Dans une moindre mesure, deux autres pôles présentent également de nombreux emplois : **Pouilly-sur-Loire (660) et Donzy (630)**. Ensuite, d'autres communes jouent un moindre rôle économique en la matière : Saint-Andelain (232), Neuvy-sur-Loire (199) et Tracy-sur-Loire (197).

Les tendances sur les dernières années montrent **une perte importante du nombre d'emplois**. Entre 2009 et 2020, le territoire a enregistré une diminution de 10% du nombre d'emplois, soit une perte nette de 984 emplois. Sur la dernière période de 2014 à 2020, le taux d'évolution annuel de l'emploi est de -1,19% à Cœur de Loire, alors qu'il est moins élevé dans les territoires voisins (-0,28% dans le Pays Fort Sancerrois et -0,89% aux Bertranges). La perte d'emplois sur le territoire est donc particulièrement forte. Toutefois, la population active du territoire a, elle aussi, nettement diminué, passant de 10 771 en 2014 à 9 821 en 2020, soit également une diminution de 9,6%. **La baisse du nombre d'emplois est ainsi corrélée à la baisse du nombre d'actifs.**



La diminution enregistrée à l'échelle communautaire est encore plus forte dans les pôles d'emplois cités précédemment :

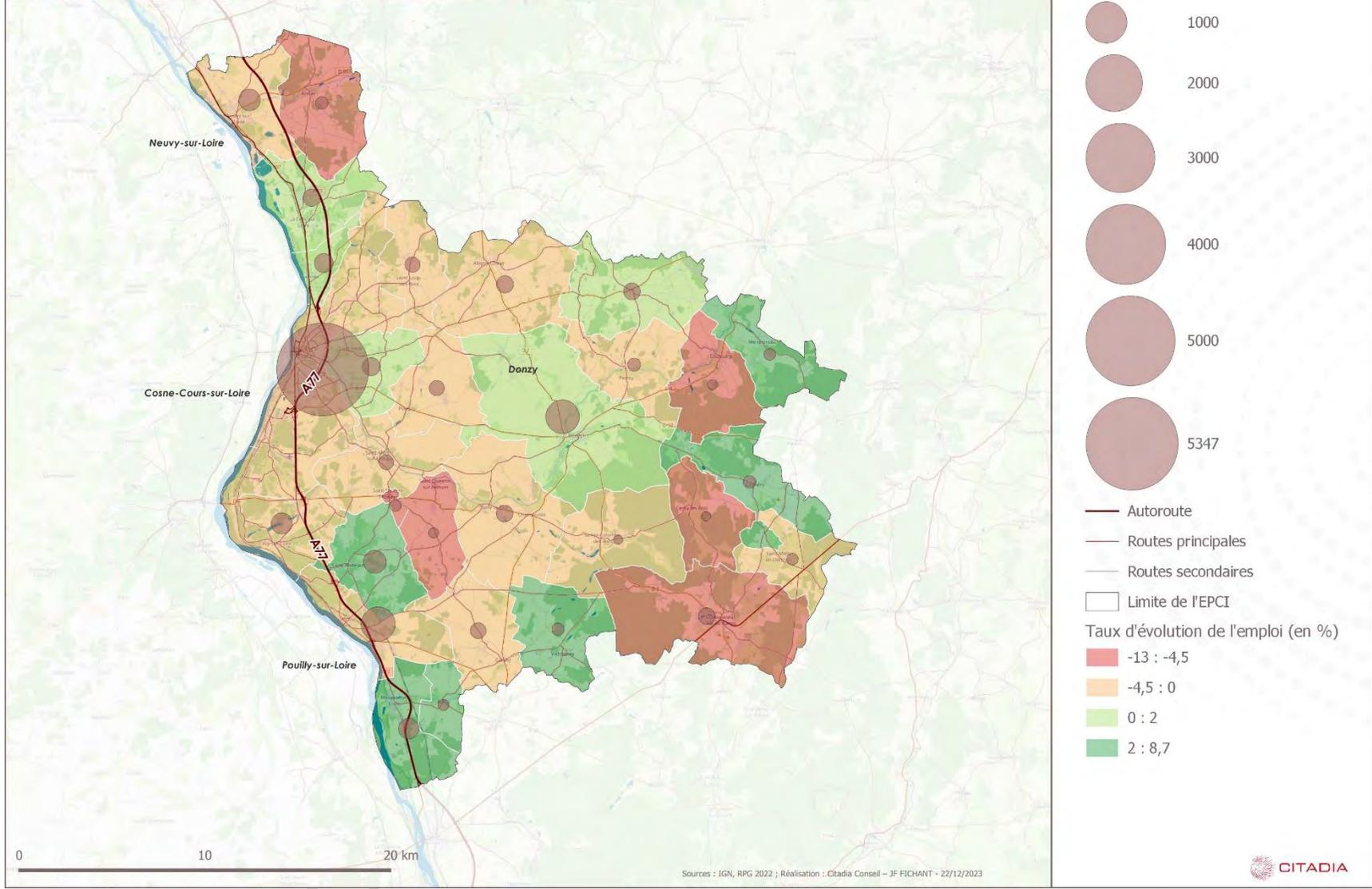
- - 705 emplois entre 2009 et 2020 à Cosne-Cours-sur-Loire, soit une baisse de 11,6% ;
- - 123 emplois à Pouilly-sur-Loire, soit une baisse de 15,7% ;
- - 14 emplois à Neuvy-sur-Loire, soit une baisse de 6,5%.

En revanche, le nombre d'emplois à Donzy est stable, avec un petit gain de 4 emplois en 10 ans. La commune est moins atteinte par la dynamique de déclin et son rôle économique important historiquement l'est encore aujourd'hui.

4^{ème} commune pourvoyeuse d'emplois, Saint-Andelain a vu son nombre d'emplois augmenter en 11 ans, avec un gain de 50 emplois, soit un bond de +27%. Idem pour Tracy-sur-Loire qui a gagné 14 emplois, soit une augmentation de +8,1%.

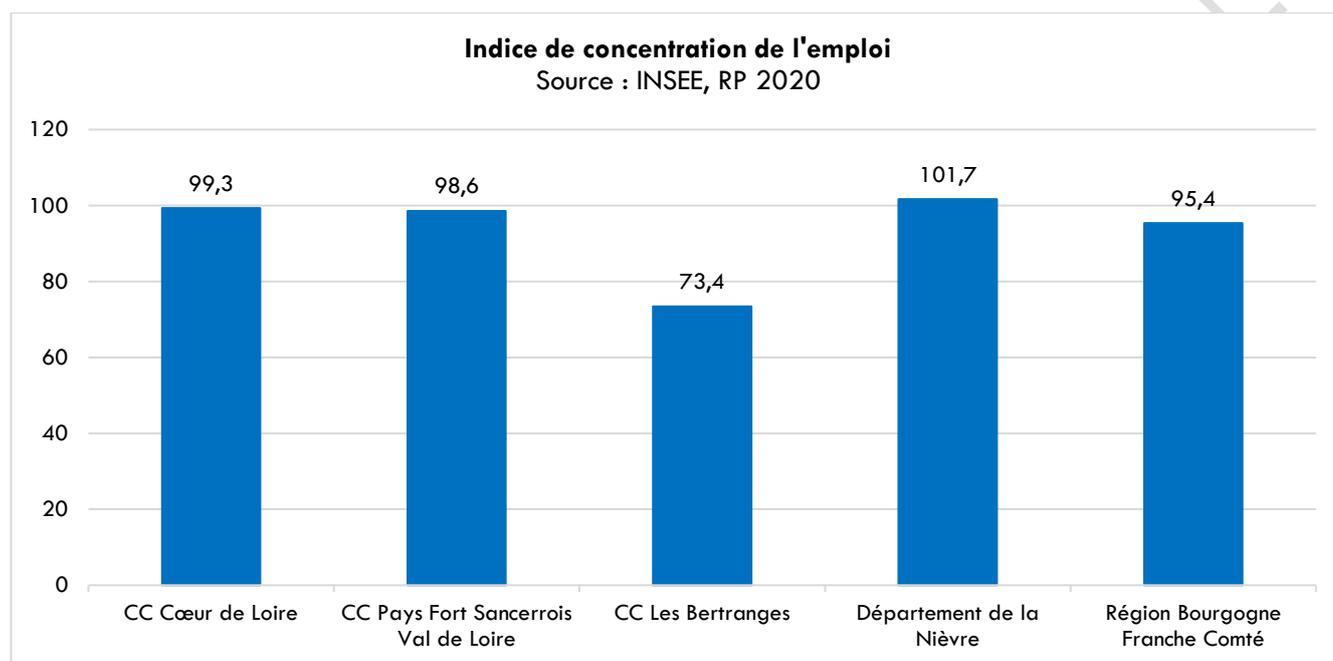
L'armature économique du territoire est donc en train d'évoluer avec les années. Il y a 40 ans Cosne-Cours-sur-Loire et la commune voisine de Myennes étaient les locomotives, seules en tête. Aujourd'hui Cosne est toujours en pole position mais tend à s'affaiblir et d'autres communes plus petites gagnent de l'emploi (Saint-Andelain, Tracy) mais ce qui ne permet pas de compenser les pertes enregistrées par la ville centre. Les emplois se dispersent donc en dehors de l'armature structurante historique, excepté Donzy qui garde un poids stable dans l'armature.

Répartition du nombre d'emploi (2020) et taux d'évolution de l'emploi par communes (2014-2020)



Des interactions et coopérations avec les territoires voisins en matière d'emploi

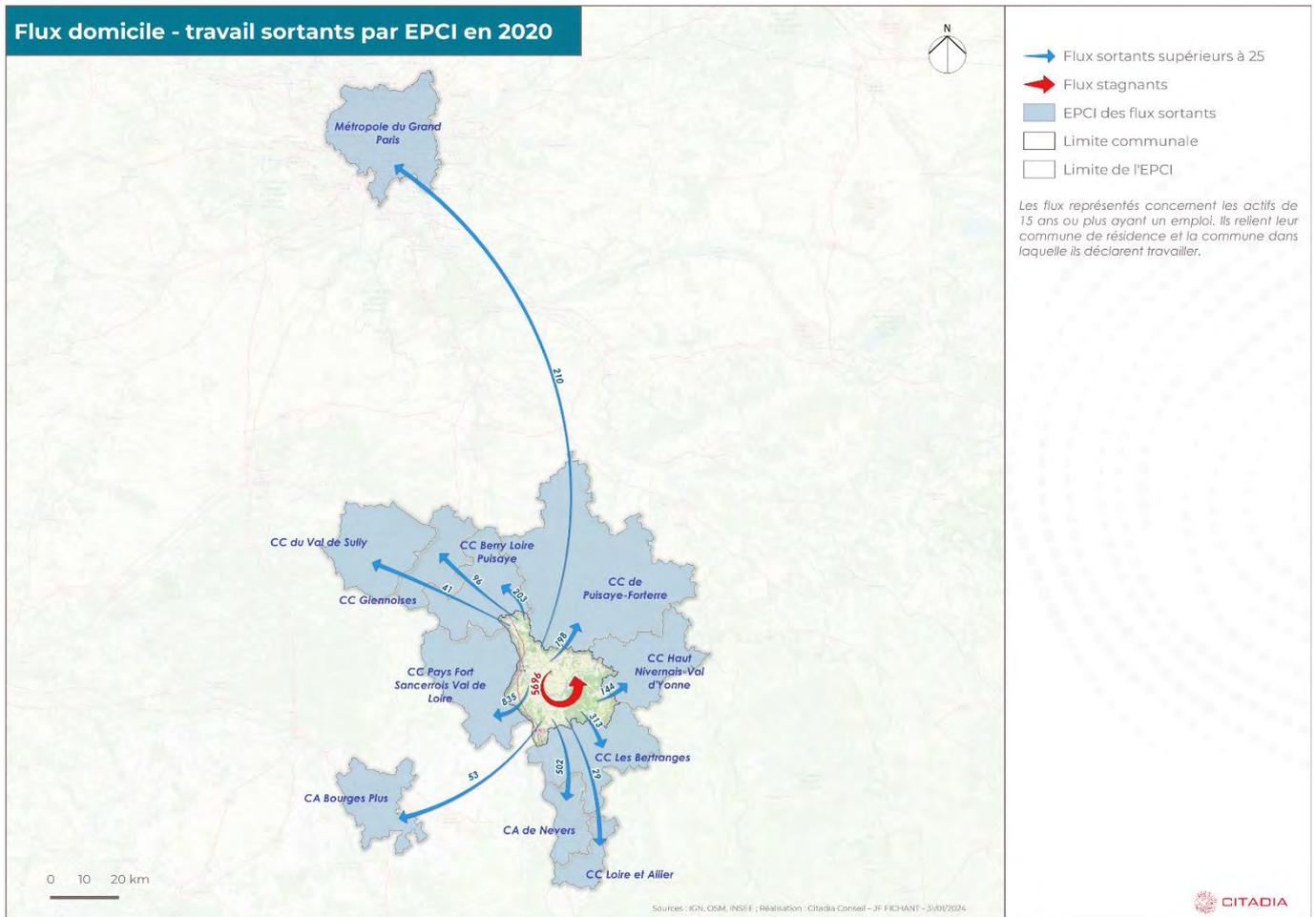
L'indice de concentration d'emploi du territoire Cœur de Loire est proche de 100 (99,25), ce qui signifie que **le nombre d'emplois proposés localement est quasi égal au nombre d'actifs qui résident sur le territoire**. A titre de comparaison, le territoire voisin des Bertranges présente un indice de concentration d'emploi de 73,4, ce qui affirme son caractère plus résidentiel.



Pour autant, de nombreux actifs sortent du territoire et n'occupent pas les emplois proposés sur le territoire communautaire. Où vont ces actifs ? La Communauté de Communes du Pays Fort Sancerrois Val de Loire est la communauté de communes qui accueille le plus d'actifs en provenance de Cœur de Loire. La présence de la **centrale nucléaire EDF à Belleville-sur-Loire** en est une des raisons principales. Elle est le plus gros employeur de la zone avec à elle seule 1205 emplois (site internet EDF), sans compter tous les emplois périphériques qui découlent directement ou indirectement de l'activité de la centrale (estimation : environ 4 000³). D'après la stratégie de développement économique de Cœur de Loire établie en 2023, le site apporte à l'économie locale des emplois stables et des salariés plus jeunes que les autres actifs : les contrats des employés du CNPE sont presque exclusivement à durée indéterminée et ces derniers sont moins que les actifs habitants le territoire d'inscription du CNPE. La centrale nucléaire accueille aussi de nombreux techniciens pour des missions temporaires de quelques semaines ou quelques mois. Le CNPE rencontre des difficultés à trouver des sous-traitants car les entreprises du territoire sont trop petites et n'ont pas les capacités pour répondre au besoin du CNPE. Le logement des contrats temporaires (qui sont nombreux) est aussi problématique. En 2024, il y est potentiellement prévu l'implantation de 2 futurs EPR supplémentaires (non confirmé à ce jour).

³ Estimation par le représentant du CNPE en atelier

Flux domicile - travail sortants par EPCI en 2020



Au-delà du rôle du CNPE, les migrations pendulaires montrent aussi l'influence de deux autres pôles d'emplois :

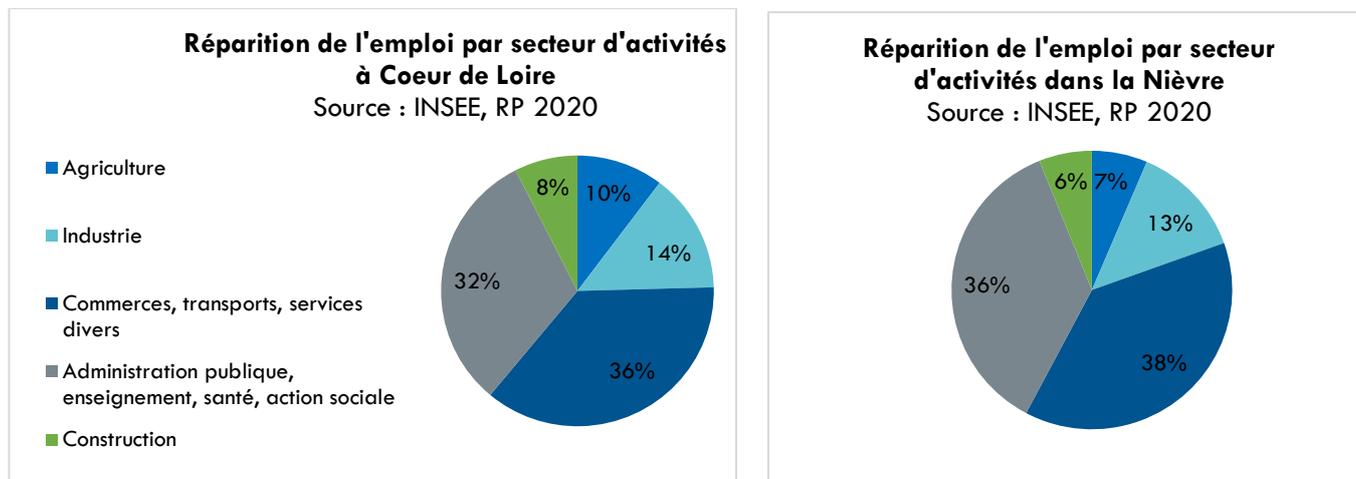
- **Le Grand Nevers**, pôle de 34 000 emplois, où de nombreux actifs du SCoT-AEC vont travailler. Avec un indice de concentration de l'emploi de 111, le Grand Nevers a donc besoin de main d'œuvre extérieure pour couvrir tous les emplois proposés sur son territoire.
- **La Métropole du Grand Paris**, autre territoire pourvoyeur d'emplois pour les actifs de Cœur de Loire. La liaison directe en train en 1h50 est certainement un atout majeur. Mais le développement du télétravail est probablement le principal facteur explicatif, plus que l'offre de transports.

La situation du territoire du SCoT-AEC est donc un avantage majeur du point de vue des actifs. **L'A77 et la ligne de train sont des axes structurants qui permettent à des actifs travaillant dans d'autres pôles de venir chercher à Cœur de Loire une certaine qualité de vie.** L'interconnexion aux pôles majeurs est donc un atout du territoire.

Un emploi local orienté vers les services et l'économie de proximité

L'emploi du territoire est principalement orienté vers le secteur tertiaire (68% au total) ce qui représente 5 878 emplois. Si le secteur tertiaire domine l'emploi du territoire, les 3 autres catégories que sont l'agriculture, l'industrie et la construction occupent tout de même des parts

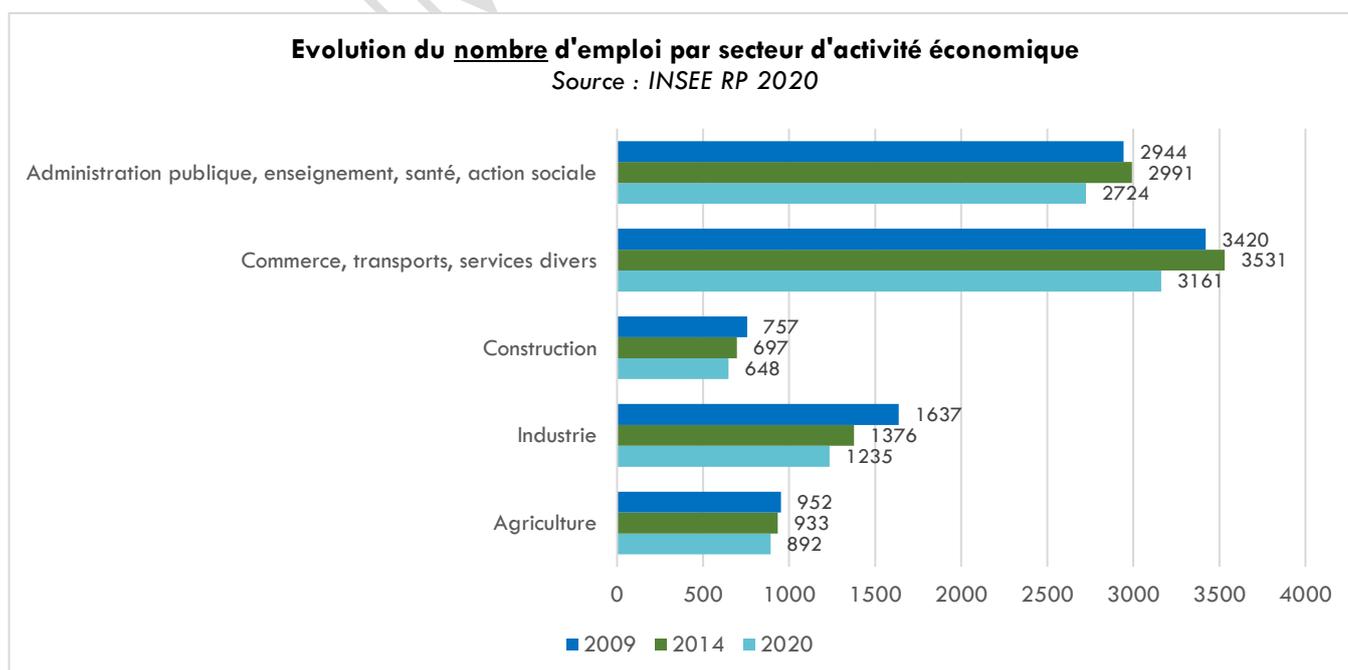
plus importantes, comparativement à la moyenne départementale. Le poids de l'agriculture notamment est bien plus important.



Comme vu précédemment, la dynamique de l'emploi est globalement en déclin avec une diminution de l'emploi à l'échelle de Cœur de Loire notamment dans les pôles de l'ouest du territoire. Le poids de l'**emploi agricole** est stable dans la répartition des emplois par activité (de 9,8 à 10,3%). Toutefois, le nombre d'emploi agricole brut diminue : -60 emplois agricoles entre 2009 et 2020. La situation est exactement identique dans le secteur de la **construction** avec un poids qui est stable (7,5% environ) mais une perte brute de -59 emplois en 10 ans.

En revanche, concernant l'industrie, le secteur est clairement en recul avec près de 400 emplois perdus en 10 ans, soit une diminution de près de 25% en 10 ans. Sa part dans le nombre global d'emploi diminue également, passant de 17% à 14%.

Pour le secteur tertiaire, la situation est encore différente avec cette fois un poids du secteur qui augmente dans la répartition globale des secteurs (passant de 65,5 à 68%), malgré une perte de 479 emplois.



Sur la base des catégories d'emplois INSEE, la région Bourgogne Franche Comté a mené une analyse des types d'emplois présents sur le territoire en le divisant en 2 :

- **L'emploi de proximité** (G1 et G2) qui est dédié à satisfaire les besoins des consommateurs qui vivent à proximité. Il se subdivise lui-même en 2 catégories :
 - L'emploi de grande proximité → fonction publique, enseignement, aide à domicile, commerces de proximité, etc.
 - L'emploi régional → commerce de gros, enseignement supérieur, contrôle de gestion, hôtellerie, mécanique industrielle, etc.
- **L'emploi universel** (G3 et G4) qui exploite la richesse des marchés extérieurs et importe des richesses sur le territoire. Il se subdivise lui-même en 2 catégories :
 - L'emploi lié à une activité internationale courante → élevage, cultures céréalières, production d'électricité, travail du bois, recherche et développement scientifique, etc.
 - L'emploi lié à une activité internationale universelle → construction de véhicules automobiles, fabrication de textile, sidérurgie, culture de la vigne, extraction de minerais, etc.

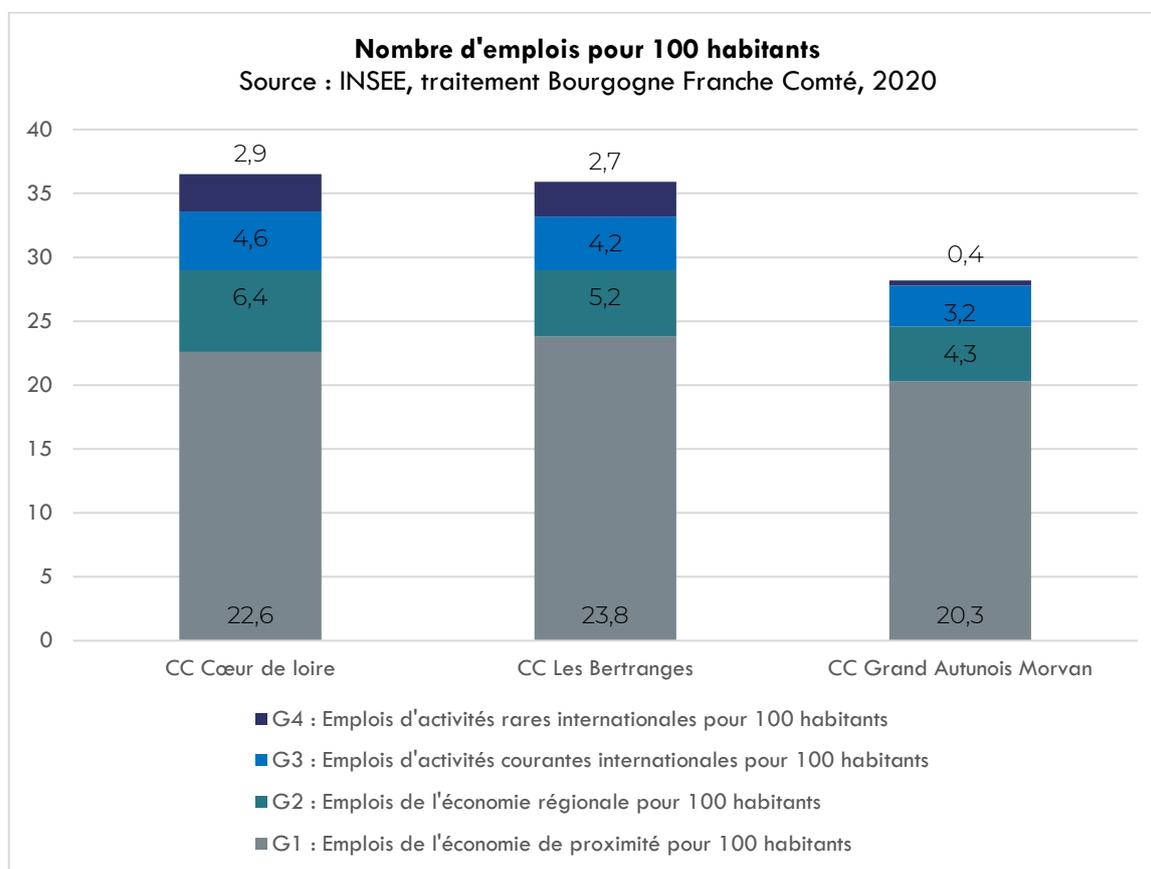
A l'échelle de la Région, l'emploi de proximité représente 75 à 80% de l'emploi total ; alors que les activités universelles représentent 15 à 20% de l'emploi régional. La première catégorie est très liée à la vie démographique du territoire ; alors que la seconde est plus indépendante et produit également un effet d'entraînement de la première. Ainsi, plus l'emploi est tourné vers les activités universelles et internationales, plus il offre une base de richesse importante et plus il aura une capacité de rebond importante.



Source : Rapport « Les nouvelles données territoriales », Région Bourgogne Franche Comté, 2020.

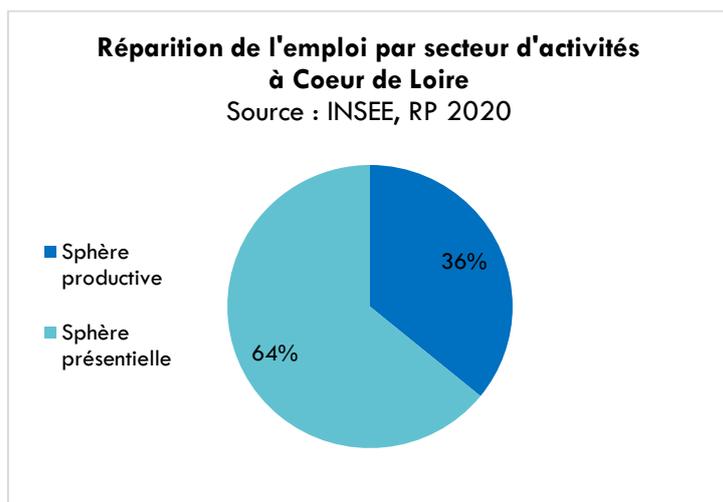
A Cœur de Loire, comme dans le reste du territoire, l'économie de proximité occupe 79% des emplois, soit un total de 2 900 emplois. Le territoire est légèrement au-dessus de la moyenne régionale (75%), mais en-dessous de la moyenne de son voisin les Bertranges (81%) et bien en

dessous d'un pôle médian similaire comme le grand Autunois Morvan (87%). En conséquence, l'économie territoriale est majoritairement tournée vers l'emploi de proximité mais 1 emploi sur 5 relève de l'emploi dit universel, un taux non négligeable.



En termes d'évolution, toujours d'après le traitement réalisé par la région Bourgogne Franche Comté en 2020, l'emploi de proximité et l'emploi universel diminue presque autant l'un que l'autre, chacun ayant perdu respectivement 9,4% et 10,1% des emplois en 10 ans. La perte d'emplois de type G1 et G2 est donc de 737. En revanche l'analyse de l'évolution des emplois de type G3 et G4 est intéressante : elle montre que les emplois de type G3 ont fortement diminué en 10 ans (-287 emplois) mais que ceux de type G4 ont, eux, augmenté (+78).

Conformément à son recul démographique, le territoire a perdu des emplois de proximité alors même que ces derniers constituent la base de l'économie du territoire. En termes de projections, si le recul démographique se poursuit, le recul de l'emploi devrait probablement suivre.



En somme, l'économie de proximité présenteielle (structure administrative, services, commerces, etc.) est la base de l'économie locale et source d'emplois ; mais elle est menacée par le déclin démographique du territoire.

Une inadéquation entre l'offre et la demande d'emplois

L'agence Pôle emploi de Cosne relevait en 2022 une **grande tension sur le marché de l'emploi local**⁴. La baisse du chômage et l'augmentation des offres dans les métiers en tension sont les deux tendances constatées par l'agence. Les secteurs les plus impactés sont **les transports, la santé, le service aux personnes âgées, l'industrie, le bâtiment, le commerce**. Le secteur de la santé est un secteur sous tension. Il est attendu un renforcement de l'offre sur le territoire au regard de la population (vieillesse de la population, concentration faible de médecins, etc.), mais il y a très peu d'offres. L'agence Pôle emploi Cosne affichait en septembre 2022 200 offres d'emplois à pourvoir, dont quasiment un tiers dans la santé, le sanitaire et social, des secteurs dans lequel le niveau de qualification demandé est élevé (nécessite des compétences spécifiques). Idem pour l'industrie. Le recul du poids de l'industrie dans l'emploi, évoqué auparavant, s'explique en partie par le fait que les industriels du territoire n'arrivent pas à recruter. L'agence Pôle Emploi de Cosne fait état **de compétences qui ont quitté la région**.

La stratégie de développement économique élaborée par la Communauté de communes de Cœur de Loire en 2023 corrobore également ce constat en faisant état d'une inadéquation entre l'offre et la demande d'emplois. Les données de 2022 de Pôle Emploi exploitées pour l'étude montrent que le top 5 des métiers les plus recherchés par les demandeurs d'emploi sont la mise en rayon libre-service, l'arboriculture et viticulture, la vente en habillement et

⁴ https://www.lejdc.fr/cosne-cours-sur-loire-58200/economie/l-equation-a-laquelle-s-attellent-l-agence-pole-emploi-de-cosne-et-ses-partenaires-baisse-du-chomage-et-augmentation-des-offres-dans-les-metiers-en-tension_14192573/

accessoires de la personne, le secrétariat et l'assistance auprès d'enfants ; alors que le top 5 des métiers les plus recherchés par les recruteurs sont les métiers de la compatibilité, de soins d'hygiène et de confort du patient, de l'arboriculture et viticulture, de la transaction et enfin la conduite de transport de marchandises sur longue distance. L'arboriculture et la viticulture sont donc les seuls métiers communs entre l'offre et la demande.

A titre d'exemple, la commune de Donzy partage les difficultés de recrutement de l'entreprise local Soyex alors que celle-ci fonctionne bien et à besoin de recruter. Chacune de ces entreprises recherche des métiers assez précis et ne trouve personne de qualifié. Les principales problématiques étant le niveau de diplôme et les problématiques de logement (trop dégradé).

Selon Pôle Emploi, la dissociation entre offre et demande ne s'opère pas nécessairement sur la nature des emplois proposés et recherchés mais sur les compétences / qualifications de la main d'œuvre. Il ne s'agit donc pas nécessairement de la question du diplôme mais de compétences recherchées. A titre d'exemple, le secteur agricole est en difficulté pour recruter.

La question de la **formation** est aussi centrale au regard des difficultés des entreprises à recruter. Les grands pôles de formations sont assez éloignés. Très peu de formations sont offertes à Cosne-Cours-sur-Loire. L'offre est également assez restreinte à Nevers et à Bourges. Les grands pôles restent Paris, Clermont, Dijon, et également Orléans à l'ouest.

Caractéristiques de la population active

Définition

Selon l'INSEE, la population en âge de travailler représente la totalité des personnes âgées de 15 à 64 ans résidant dans la commune.

La **population active** se compose de la population occupée, qui regroupe l'ensemble des personnes ayant un emploi et de la population au chômage qui regroupe l'ensemble des personnes à la recherche d'un emploi. Les inactifs sont les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : jeunes de moins de 15 ans, étudiants et retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, homme et femme au foyer, personnes en incapacité de travailler...

Concernant les données relatives au chômage, il est important de distinguer :

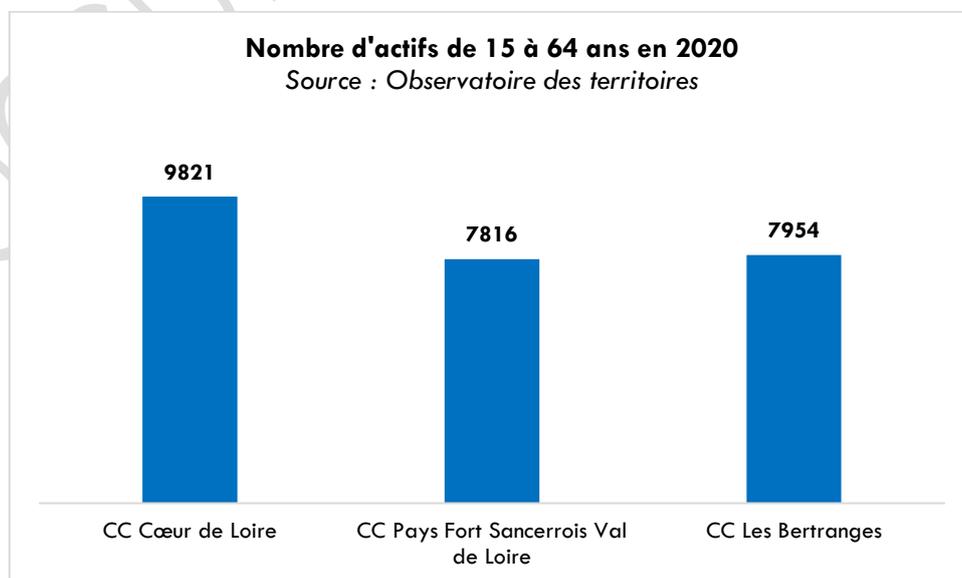
- Le **taux de chômage** qui est le pourcentage de chômeurs dans la population active.
- La **part des chômeurs** qui est la proportion de chômeurs dans l'ensemble de la population.

Un nombre d'actifs importants, pour la plupart en poste

La Communauté de Communes Cœur de Loire accueille 9 821 actifs en 2020, soit 12,6% de ceux du département de la Nièvre. A l'échelle de Cœur de Loire, ils représentent 39,6% de la population.

Le taux d'activité est de 73,3%, ce qui signifie que 73,3% de la population en âge de travailler (actifs de 15 à 64 ans) occupe de fait un emploi. Ce taux est supérieur à la moyenne départementale, qui est de 70,9%, et juste en dessous de la moyenne nationale (74,5%). A titre de comparaison, dans le territoire voisin des Bertranges, ils sont 76% d'actifs à être en poste. La population de Cœur de Loire est donc plutôt bien positionnée sur le marché du travail à l'échelle de la Nièvre avec une part plus importante d'actifs occupés.

En comparaison, les Communautés de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire et Les Bertranges ont un nombre d'actifs inférieur à celui de Cœur de Loire, soulignant le poids économique plus important du territoire par rapport à ces territoires voisins.

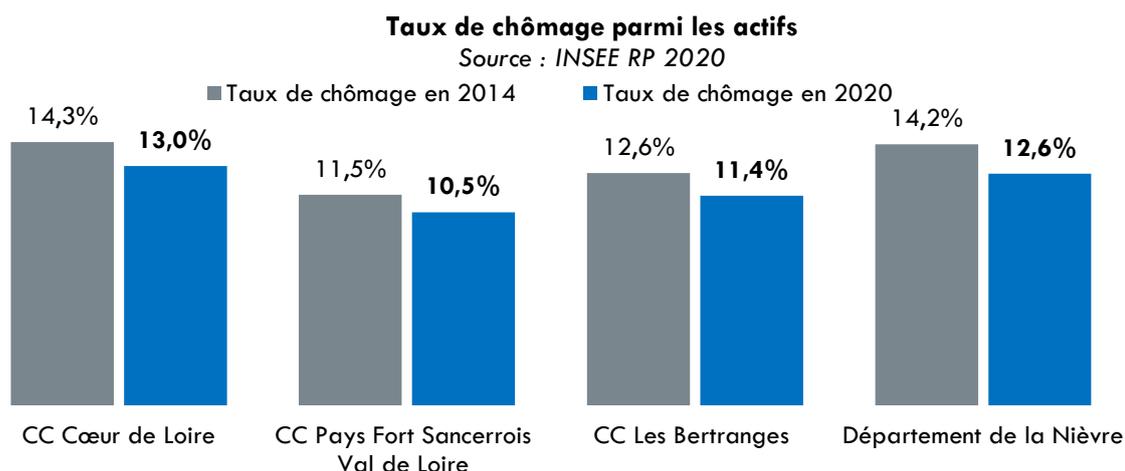


A l'échelle de l'intercommunalité, la majorité des actifs se concentrent dans les pôles du territoire : 3 452 actifs à Cosne-Cours-sur-Loire, soit 35% du total, puis 644 à Pouilly-sur-Loire et 576 à Donzy. Les actifs restent donc surtout proches des axes de communication, leur permettant ainsi d'être connectés aux pôles d'emplois du territoire ou extérieurs au territoire.

Un taux de chômage élevé, notamment dans les pôles économiques du territoire

Selon l'INSEE, en 2020, Cœur de Loire compte 1 281 chômeurs âgés de 15 à 64 ans. Le taux de chômage de Cœur de Loire est élevé, atteignant 13% de la population active⁵. A titre de comparaison, le taux de chômage des Communautés de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire et Les Bertranges est plus faible, respectivement de 10,5% et de 11,4%, permettant ainsi de souligner une difficulté socio-économique plus marquée de Cœur de Loire. En revanche, le taux de chômage du département de la Nièvre est relativement similaire au taux de chômage du territoire Cœur de Loire, de l'ordre de 12,6% en 2020.

Sur la période de 2014-2020, le territoire Cœur de Loire enregistre une légère baisse de son taux de chômage, de -1,3%, passant ainsi de 1 542 chômeurs à 1 281. Cette tendance à la baisse s'observe également dans les territoires de comparaisons. Le contexte économique a été plus favorable à la fin des années 2000 qu'au début.

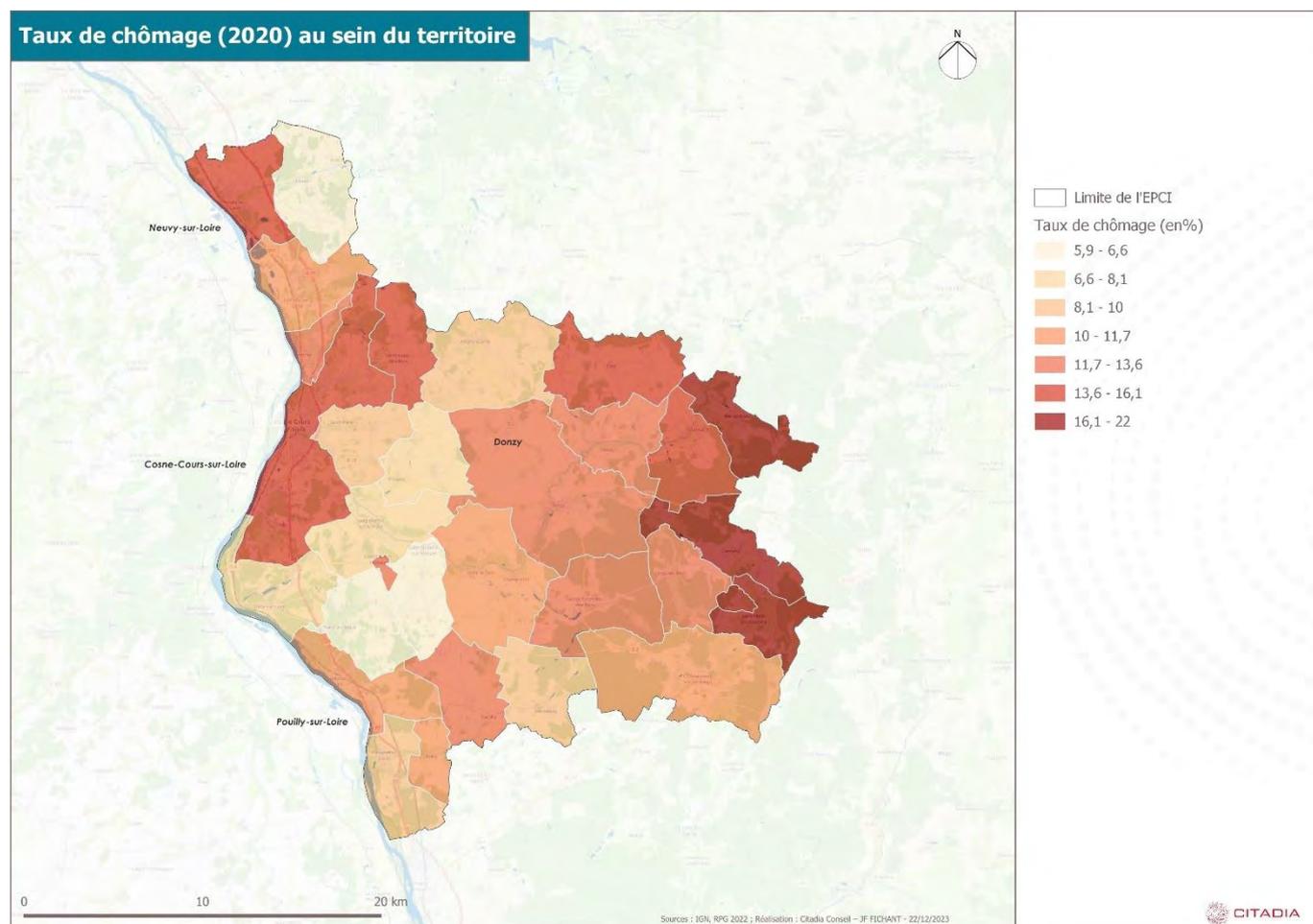


La répartition du taux de chômage au sein de l'intercommunalité est hétérogène, avec des variations entre les communes situées à l'Est et à l'Ouest du territoire. Les communes de l'Est affichent les taux de chômage les plus élevés, allant de 12 à 23,8% pour la commune de Menestreau. Les communes de l'Ouest présentent des taux de chômage plus faibles compris entre 6% et 9%. Cela peut s'expliquer par le fait que les communes de l'Est sont celles les plus éloignées géographiquement des pôles d'emploi. Néanmoins, en termes de valeur absolue, cela représente peu de chômeurs à l'est du territoire puisque ce sont des communes avec peu d'habitants. A titre d'exemple, le taux de chômage de Menestreau est certes de 23,8%, mais cela ne représente que 10 chômeurs.

Cependant, la situation est différenciée dans les pôles d'activités économiques du territoire, principales zones d'emplois. A Cosne-Cours-sur-Loire et Neuvy-sur-Loire, les taux de chômage sont particulièrement élevés atteignant pour chacune 15,8%, soit un taux supérieur à la

⁵ Ce taux de chômage est exprimé au sens du recensement de population de l'INSEE (% de chômeur dans la population active), et non de pôle emploi.

moyenne de l'intercommunalité. Cosne rassemble à elle seule 547 chômeurs âgés de 15 à 64 ans, soit 43,7% des chômeurs de l'intercommunalité. Ces communes sont les plus urbaines, qui peuvent concentrer davantage des habitants avec des difficultés socio-économiques. En termes d'indicateurs, Cosne concentre l'offre de logements collectifs et l'offre sociale du territoire.



En conclusion, le taux de chômage reste plus élevé que la moyenne départementale sur l'ensemble du territoire, en particulier dans les zones plus rurales de l'est. Il touche un nombre plus important d'habitants dans la ville-centre de Cosne-Cours-sur-Loire.

Une population active d'ouvriers / employés

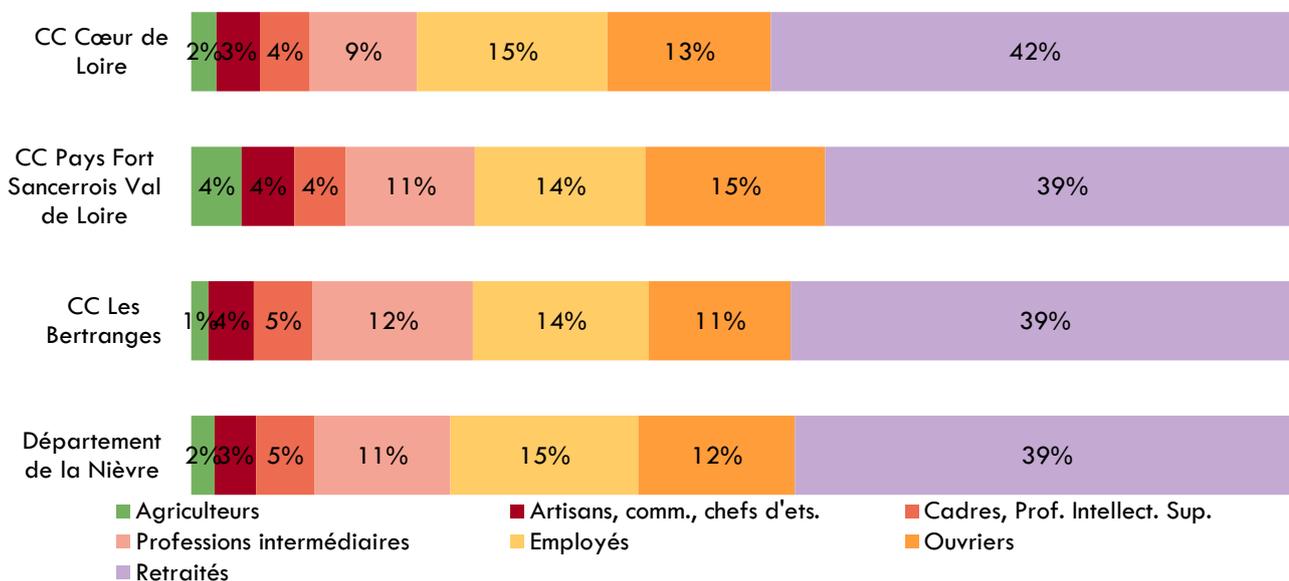
Sur le territoire de la Communauté de Communes Cœur de Loire, les employés constituent la catégorie socio-professionnelle la plus représentée parmi les actifs, représentant 15% de la population active. Ensuite, viennent les ouvriers, représentant 13% des actifs, suivis par les professions intermédiaires qui représentent 9% de la population active. Ce « top 3 » des catégories socio-professionnelles fait écho au tissu économique du territoire qui se porte avant tout vers le secteur tertiaire (services, commerces, etc.), mais avec un passé industriel fort.

Les agriculteurs, les artisans, commerçants et chefs d'entreprises, ainsi que les cadres et professions intellectuelles supérieures, sont parmi les catégories socio-professionnelles les moins représentées sur le territoire de la Communauté de Communes Cœur de Loire. Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 4% de la population active, puis viennent

ensuite les artisans, commerçants et chefs d'entreprises avec 3%, et. Suivent ensuite les agriculteurs avec 2% de la population active, soit dans la moyenne départementale.

Catégories socio-professionnelles de la population de plus de 15 ans

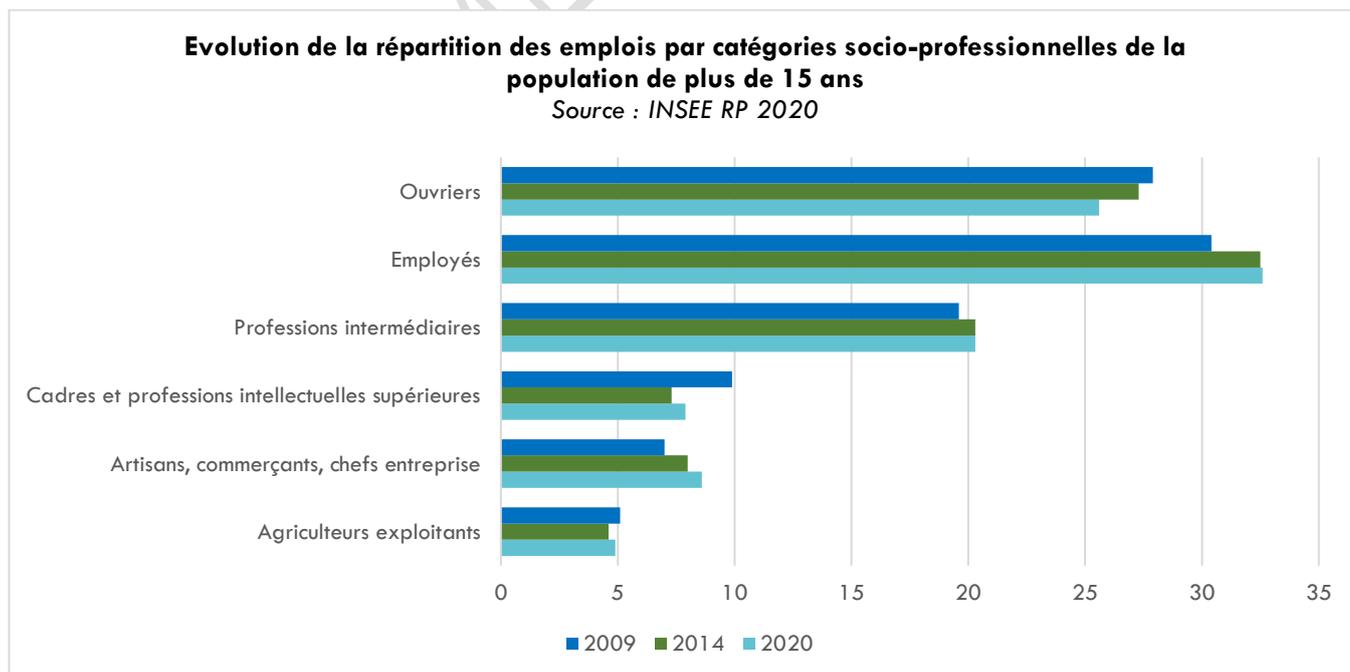
Source : INSEE RP 2020



Cette répartition est similaire à celle observée sur les territoires de comparaison, où les employés, les ouvriers et les professions intermédiaires sont également les trois catégories socio-professionnelles les plus importantes en termes de population active. De même, les agriculteurs, artisans, commerçants et chefs d'entreprises, ainsi que les cadres et professions intellectuelles supérieures sont les catégories socio-professionnelles les moins importantes en termes d'actifs.

Evolution de la répartition des emplois par catégories socio-professionnelles de la population de plus de 15 ans

Source : INSEE RP 2020



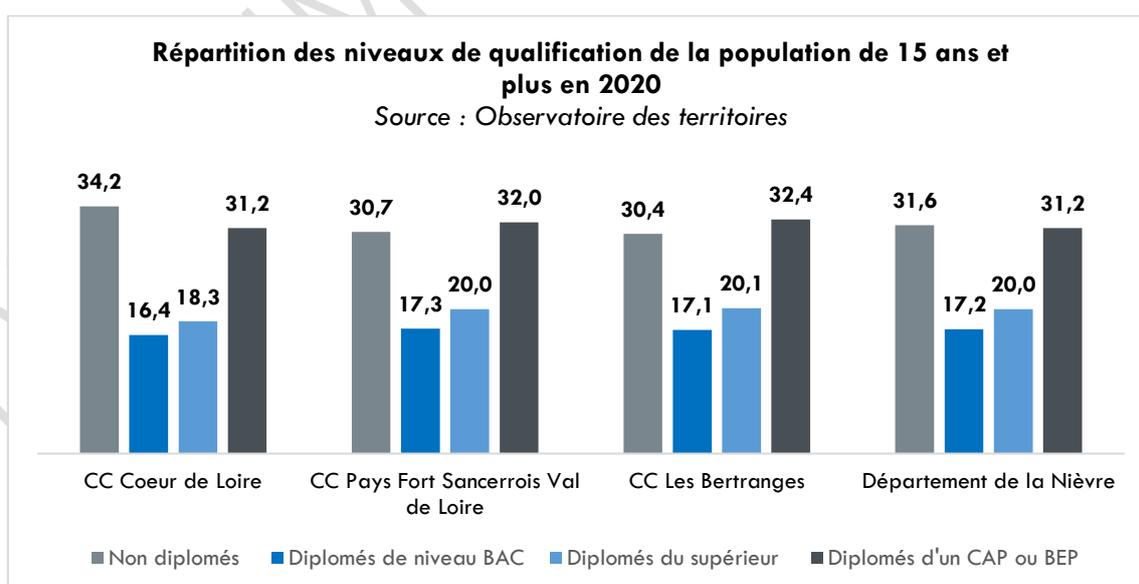
En termes d'évolutions, la part des ouvriers tend à diminuer avec les années. La diminution du nombre d'ouvriers dans la population active fait en partie écho à la situation de tension que connaissent certains métiers de l'industrie (expliqué plus haut). La part de cadres et professions intellectuelles supérieures a aussi nettement baissé depuis 2009.

En revanche, la part d'employés et des professions intermédiaires tend à augmenter. Tout comme celle des artisans, commerçants et chefs d'entreprises.

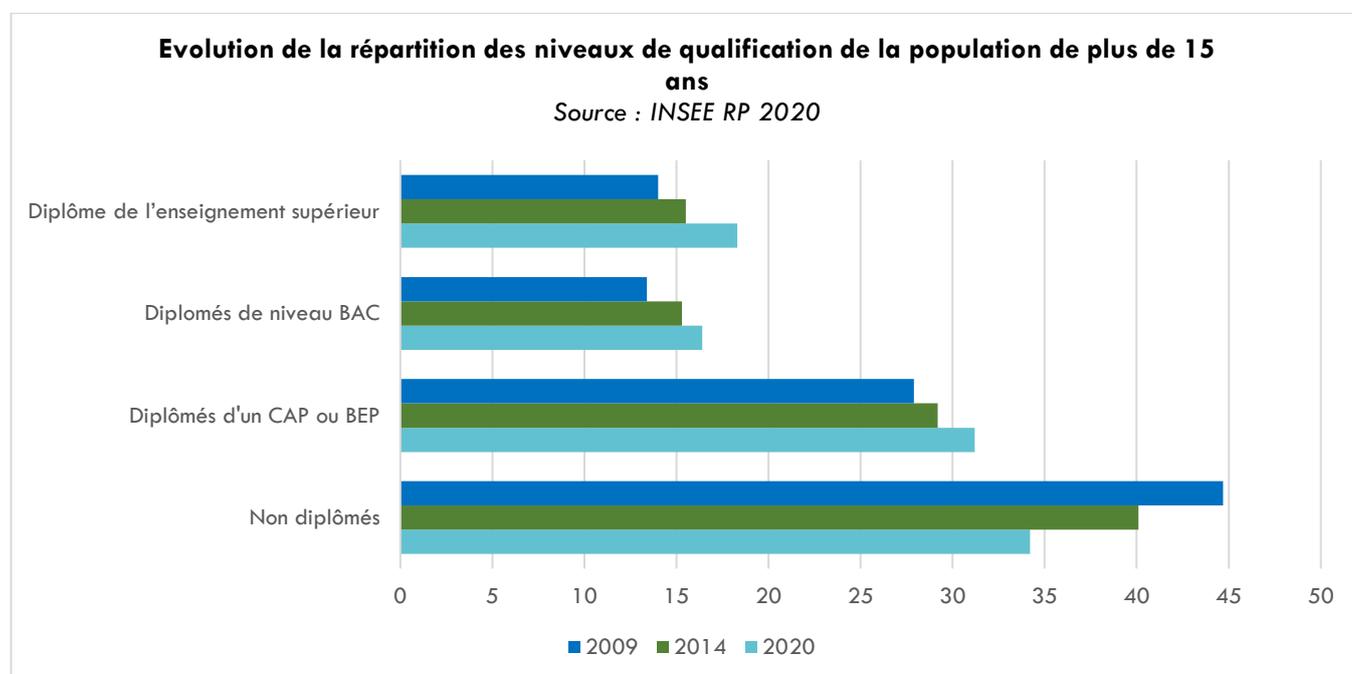
Une main d'œuvre peu qualifiée avec une surreprésentation de la population non diplômée

La répartition des niveaux de qualification sur le territoire de l'intercommunalité Cœur de Loire met en évidence une proportion significative de la population sans diplôme, représentant 34,2% des personnes âgées de 15 ans et plus en 2020. Cette proportion est plus élevée que dans les territoires de comparaison, tels que le département de la Nièvre (31,6%) ainsi que les Communautés de Communes des Bertranges (30,4%) et du Pays Fort Sancerrois Val de Loire (30,7%). Par ailleurs, le CAP et le BEP représente le niveau de diplôme le plus représenté sur le territoire, représentant 31,2% de la population qualifiée, suivi par le baccalauréat qui représente 16,4% de la population qualifiée, tandis que les diplômés du supérieur ne représentent seulement que 18,3% de la population qualifiée. Cette donnée est surtout liée à la part importante que représentent les personnes âgées sur le territoire (qui tend en plus à augmenter, cf. vieillissement de la population) : pour les plus de 60, avoir un diplôme et encore plus un diplôme du supérieur, est rare.

La situation du territoire est à peu près similaire aux territoires voisins en termes de tendance de répartition avec majoritairement des populations sans diplôme ou diplômées d'un CAP ou BEP. Toutefois, le nombre de sans diplôme est en moyenne supérieur de 4 points à Cœur de Loire par rapport aux autres territoires. A l'inverse, la part des diplômés du supérieur est plus importante sur ces territoires de comparaison, avec en moyenne 1,8 points de plus qu'à Cœur de Loire.



Cependant, l'évolution sur les 10 dernières années montre que la tendance est à un rééquilibrage de cette répartition. La part de diplômés de l'enseignement supérieur tend à augmenter : elle a pris 4 points entre 2009 et 2020. Idem pour la part de diplômés de niveau Bac et celle de niveau CAP ou BEP qui ont chacune pris environ 2 points en 10 ans. A l'inverse, la part des non diplômés a fortement diminué, passant de 44,7% à 34,2%.



En conclusion, la répartition des niveaux de qualification sur le territoire de Cœur de Loire montre une prédominance de la main d'œuvre peu qualifiée (sans diplôme ou diplômée d'un CAP / BEP). La faible part des diplômés du supérieur peut influencer le potentiel économique du territoire et le développement de certaines activités nécessitant une main-d'œuvre plus qualifiée. Toutefois, les tendances montrent un rééquilibrage en cours.

Caractéristiques des établissements économiques

Définition

Selon l'INSEE, l'**entreprise** est la plus petite combinaison d'unités légales qui constitue une unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision, notamment pour l'affectation de ses ressources courantes.

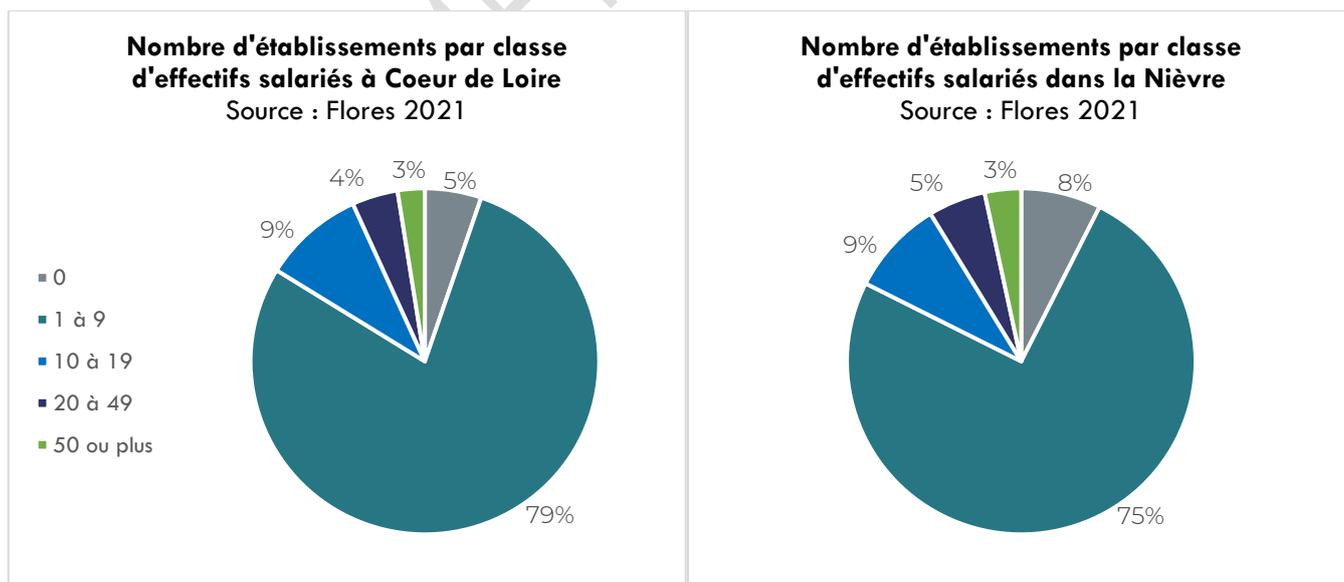
L'**établissement** est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'unité légale. Il produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique...

L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

Remarque → La population des établissements est relativement stable dans le temps et est moins affectée par les mouvements de restructuration juridique et financière que celle des entreprises.

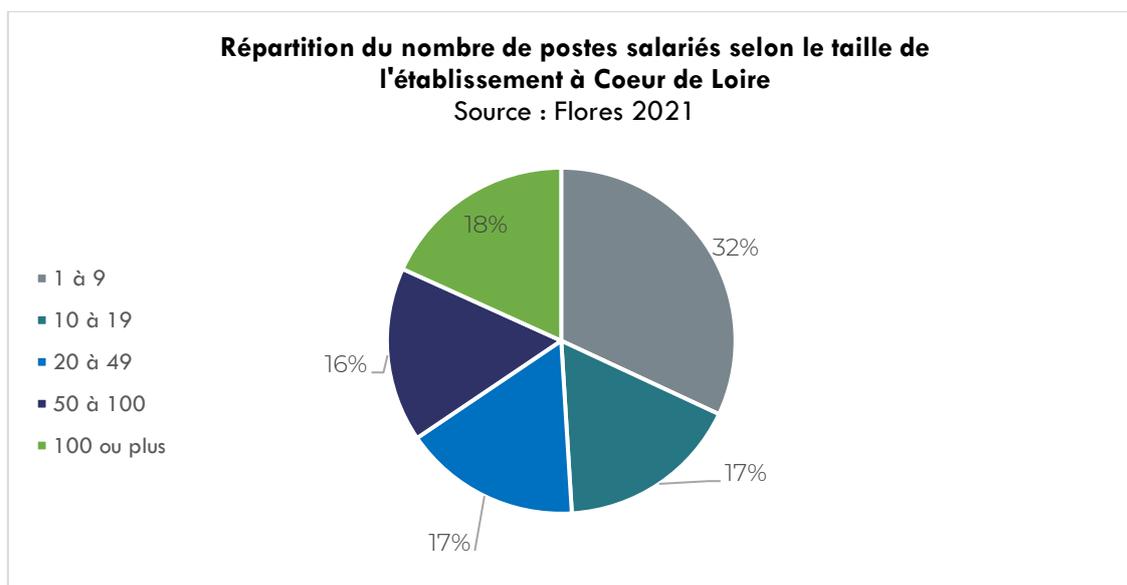
Un tissu économique principalement composé de TPE / PME, également pourvoyeuses d'emplois

En 2021, Cœur de Loire compte 915 établissements. Ces établissements sont principalement composés de très petites entreprises (TPE), voire de petites et moyennes entreprises (PME). Pour 79% d'entre eux, ils emploient 1 à 9 salariés. Cette part est particulièrement élevée comparativement à la part départementale qui est de 75%.



Ce sont également ces petits établissements qui emploient le plus de salariés. Les établissements de 1 à 9 salariés proposent 2 168 postes, soit 32% de la totalité proposée à Cœur de Loire. Mais les plus gros établissements sont tout autant pourvoyeurs d'emplois : les 23

établissements de plus de 50 salariés emploient à eux seuls 34% des salariés du territoire, soit 2339 salariés.

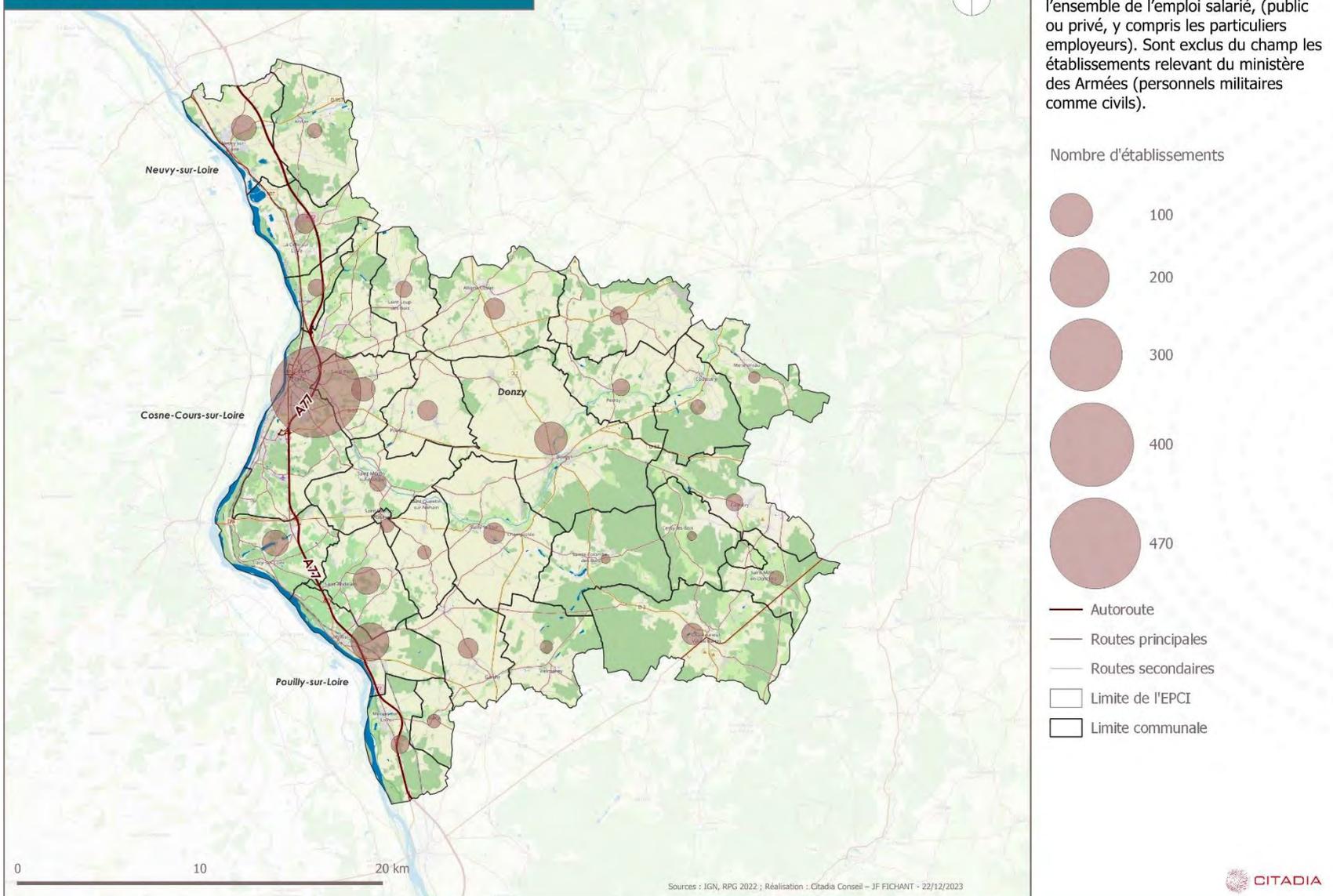


Enfin, la répartition géographique des établissements fait ressortir une organisation territoriale légèrement différente de la répartition géographique des emplois :

- Cosne-Cours-sur-Loire reste le pôle central avec 470 établissements, soit 51% du total ;
- Les pôles de Donzy et Pouilly-sur-Loire qui offrent presque autant d'emplois l'un que l'autre ne présentent par contre pas le même nombre d'établissements : 77 pour Pouilly-sur-Loire et 55 pour Donzy ;
- Les pôles de Saint-Andelain, Tracy-sur-Loire et Neuvy-sur-Loire présentent chacun une trentaine d'établissements, avec un niveau d'emplois sensiblement équivalent.

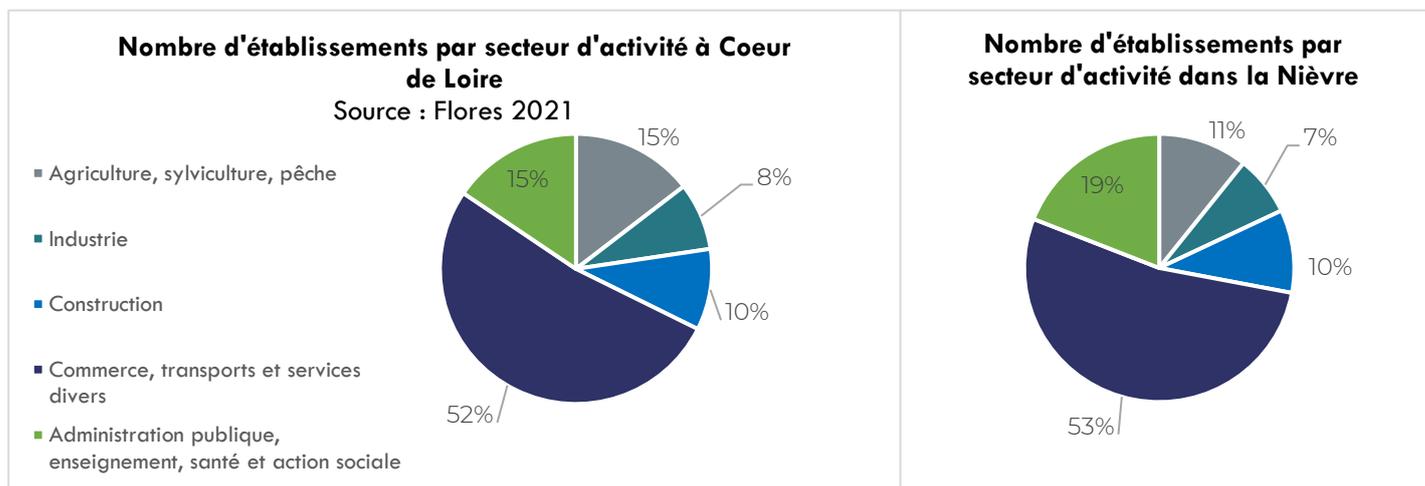
Les principaux pôles se situent donc dans l'axe ligérien (excepté Donzy). La proximité des grandes infrastructures de transports est la raison principale de l'implantation des entreprises dans cette zone.

Nombre d'établissements* par commune au sein du territoire



Des activités orientées vers l'économie tertiaire

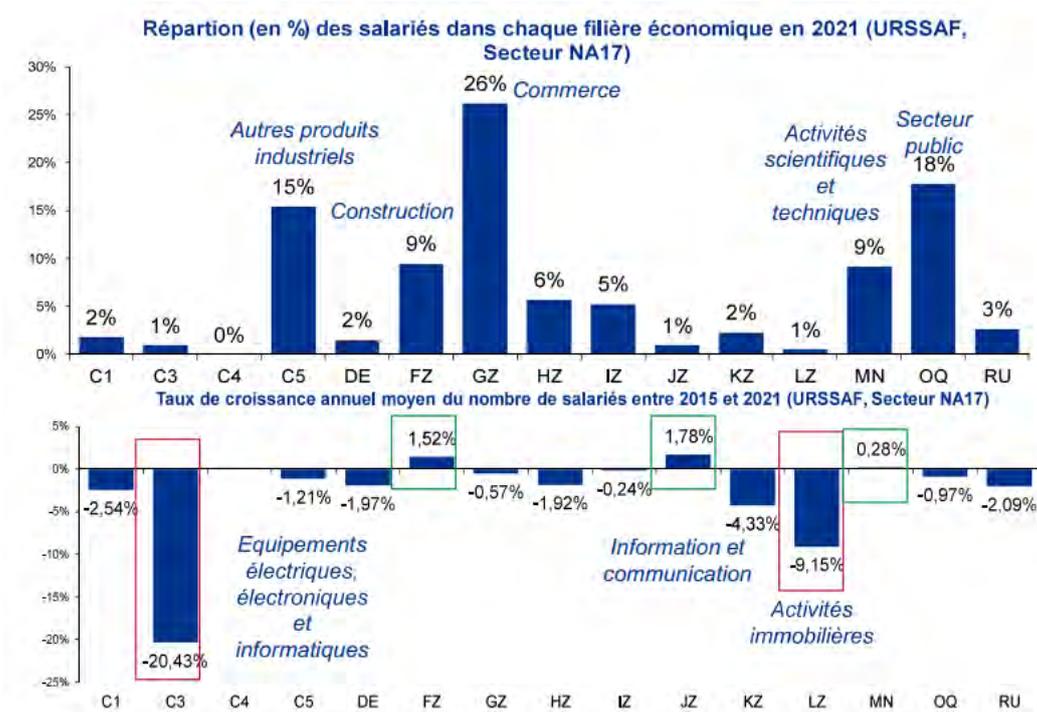
Tout comme pour l'emploi, la répartition des établissements par secteur d'activité est équivalente avec un secteur tertiaire qui prédomine et un poids de l'agriculture et de l'industrie plus important qu'au niveau départemental.



L'analyse des secteurs d'activité par le prisme des salariés permet d'être plus fin dans l'analyse. Le diagnostic de la stratégie de développement économique précise les secteurs d'activités les plus porteurs et qui sont également en difficulté. Ainsi, 26% des salariés travaillent dans le commerce ; 18% dans le secteur public et 15% dans l'industrie. La grande majorité des secteurs d'activités sont en déclin, en particulier les secteurs des équipements électriques, électroniques et informatiques qui a connu une baisse annuelle moyenne de 20% de ses effectifs salariés entre 2015 et 2021. Les seuls secteurs qui ont été porteurs d'une dynamique positive entre 2015 et 2021 sont la construction (+1,52%) et l'information et la communication (+1,78%).

Signification des acronymes

C1 - Industries agro-alimentaires
 C3 - Equipements électriques, électroniques, informatiques
 C4 - Fabrication de matériels de transport
 C5 - autres produits industriels
 DE - Industries extractives, énergie, eau
 FZ - Construction
 GZ - Commerce
 HZ - Transports
 IZ - Hébergement et restauration
 JZ - Information et communication
 KZ - Activités financières et d'assurance
 LZ - Activités immobilières
 MN - Activités scientifiques et techniques ; soutien et services administratifs
 OQ - Administrations publiques, défense, enseignement, santé et action sociale
 RU - autres activités de services



Source : Stratégie de Développement Economique de Cœur de Loire, 2023

Ainsi, le **secteur industriel** de Cœur de Loire bien qu'ayant un poids plus important que la moyenne est en déclin et continue de l'être. Pour soutenir l'activité industrielle, Cœur de Loire a signé une convention Territoire d'Industrie avec 4 intercommunalités et la commune de Cercy-la-Tour située dans un 6^{ème} EPCI. L'objectif du dispositif est de coordonner les acteurs du territoire en faveur d'une stratégie de reconquête industrielle et de développement des territoires. A l'échelle du Territoire d'Industrie Nevers Val de Loire, le constat de difficultés de recrutement pour les entreprises industrielles de cadres ou d'opérateurs sur les métiers en tension est partagé. Les acteurs industriels expriment également des difficultés en matière de formation (Territoire d'industrie).

Le **commerce**, principale filière du territoire, a connu, depuis 2013 et jusqu'en 2020, une assez nette régression en termes de nombre d'établissements et de nombre de salariés. L'année 2021, en revanche, a été une année de reprise. Cette situation est aussi à raccrocher avec la baisse de population que connaît le territoire. Le volet commerce est davantage développé dans la partie cohésion territoriale du présent diagnostic.



Des activités autour des usages du numérique se développent également. Le Centre d'affaire qui a vu le jour dans le parc d'activité de Cosne propose du co-working. Toutefois,

d'après les chiffres de l'agence de développement économique locale, l'espace de co-working est finalement assez peu utilisé. Cela peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

- La clientèle cible de cadres, diplômés de l'enseignement supérieur, qui est assez peu présente sur le territoire ;
- Sa localisation dans le Parc d'activité de Val de Loire accessible uniquement en voiture ;
- La préférence des télétravailleurs à travailler de chez eux.

La **filière bois** est également une filière intéressante du territoire. Toute une partie du territoire, notamment l'est, est couverte par des forêts qui constituent donc une base de matière première importante. **La Nièvre compte environ 500 entreprises qui œuvrent au sein de la filière bois, ce qui représente environ 1 600 emplois** à l'échelle départementale allant de l'exploitation forestière à la seconde transformation du bois. Plusieurs acteurs de la filière bois se retrouvent sur le territoire de Cœur de Loire :

- La scierie, Bonnet SARL, (13 employés) installées dans le parc d'activités de Val de Loire à Cosne-Cours-sur-Loire ;
- Le producteur de granulés BIOSYL, filière bois-énergie renouvelable, implanté également dans le parc d'activités de Val de Loire, qui emploie à lui seul 70 salariés ;
- La Compagnie Française du Parquet (CFP) dans la zone d'activités de Myennes,
- Etc.

Les réflexions menées dans le cadre de Territoire d'Industrie font état d'une filière bois sous exploitée. En effet, même si les activités sont multiples, le potentiel forestier est encore bien plus important.

Enfin, dans le cadre de l'élaboration de stratégie de développement économique, une enquête a été menée auprès d'acteurs de la vie économique du territoire (principalement des entreprises). Ces derniers ont répondu que les filières qu'ils souhaitaient voir se développer à l'avenir sont :

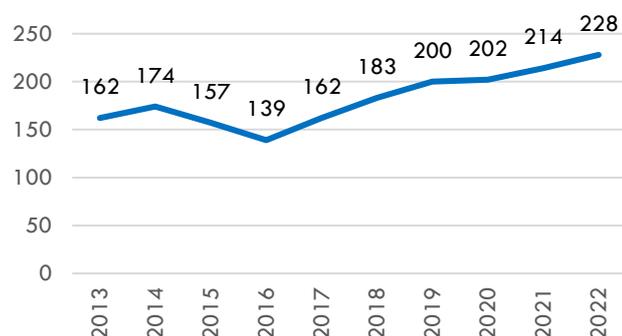
- L'industrie légère / décarbonée,
- L'économie circulaire / recyclage,
- Les services de proximité / à la personne,
- Le numérique.

Des créations d'établissements en hausse

La création d'entreprises est croissante sur le territoire de Cœur de Loire. En 2022, ce sont 228 entreprises qui se sont créées, contre 162 en 2013. Cœur de Loire suit approximativement les mêmes tendances que le département de la Nièvre.

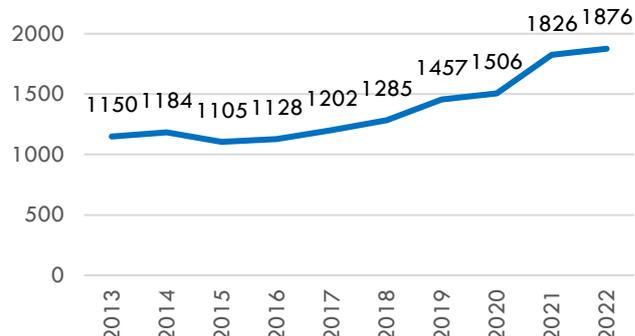
Evolution des créations d'entreprises entre 2013 et 2022 à Cœur de Loire

Source : INSEE, SIDE, 2022



Evolution des créations d'entreprises entre 2013 et 2022 dans la Nièvre

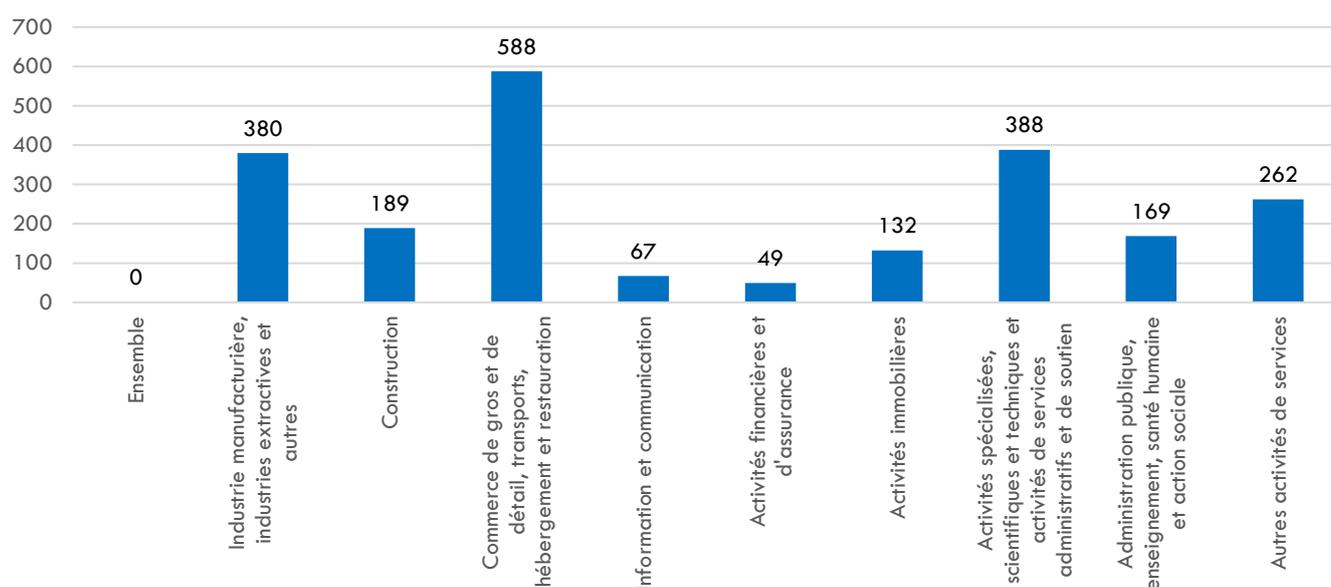
Source : INSEE, SIDE, 2022



Le secteur « le plus créateur » est celui du commerce, transports, hébergement et restauration avec 588 entreprises créées en 2022. Suivent derrière de manière équivalente l'industrie, qui reste donc une filière importante du territoire, et les activités du tertiaire de types activités spécialisées, scientifiques et administratives, qui confortent donc la place du tertiaire et son dynamisme dans l'économie globale de Cœur de Loire.

Création d'entreprises par secteurs d'activité en 2022 à Cœur de Loire

Source : INSEE, SIDE, 2022



Spécificité du territoire, la Communauté de communes possède sa propre agence de développement économique, l'AdebCosne. Elle accompagne notamment les porteurs de projets qui souhaitent s'implanter sur le territoire. Plus précisément, elle a pour mission :

- L'accueil des porteurs de projets,
- L'animation et la coordination des réseaux professionnels,
- Le conseil aux acteurs du territoire,
- La mise en œuvre et le partage d'outils en matière d'animation économique avec les partenaires,
- La gestion du centre d'affaire CAMPUS,
- L'accueil et la promotion du service « Acheter Cœur de Loire ».

L'agriculture, un secteur économique important qui fait face à des difficultés

Une valeur forte du monde agricole mais diverses formes de pressions et difficultés

Comme évoqué précédemment, l'agriculture est un marqueur de l'identité du territoire en termes de poids économique, mais aussi de paysage et de valeur symbolique et culturelle.

L'agriculture représente 10% des emplois et 15% des établissements de Cœur de Loire, soit 425 emplois et 133 établissements. Elle marque le paysage par les grandes plaines agricoles céréalières du centre du territoire, dans le Donziais, et par les côteaux viticoles du côté de la Loire. Enfin, elle marque culturellement l'identité locale et la notion de terroir avec notamment la viticulture. L'appellation d'origine contrôlée « Coteaux-du-Giennois » s'étendant de Gien à Cosne vient reconnaître un savoir-faire local.

Le monde agricole subit des pressions fortes et est donc en difficulté :

- Une pression foncière avec des espaces agricoles qui sont grignotés progressivement par l'urbanisation ;
- Une concurrence internationale qui engendre des difficultés d'équilibres économiques pour certaines exploitations ;
- Une génération d'agriculteur qui vieillit et qui a du mal à trouver reprenneur engendrant des difficultés de transmission des exploitations et de renouvellement.

Ainsi, le territoire compte 368 exploitations agricoles (Agreste, 2020). Leur nombre a diminué de 16,9% par rapport à 2010, soit une perte de 75 exploitations en 10 ans. Cette dynamique de déclin est une tendance nationale. A l'échelle du département, le nombre d'exploitations agricole a diminué de 20,9% entre 2010 et 2020.

Le recensement agricole mené en 2020 donne aussi à voir la Production Brute Standard (PBS) des exploitations, calculée selon le prix et le rendement de l'année 2020. Le territoire enregistre 113 millions d'euros de PBS, soit une hausse de 4,3% par rapport à 2010 (Agreste, 2020). Cette augmentation est un signe de plutôt bonne santé économique des exploitations sur le territoire.

Des filières agricoles tournées principalement vers la culture céréalière et la viticulture

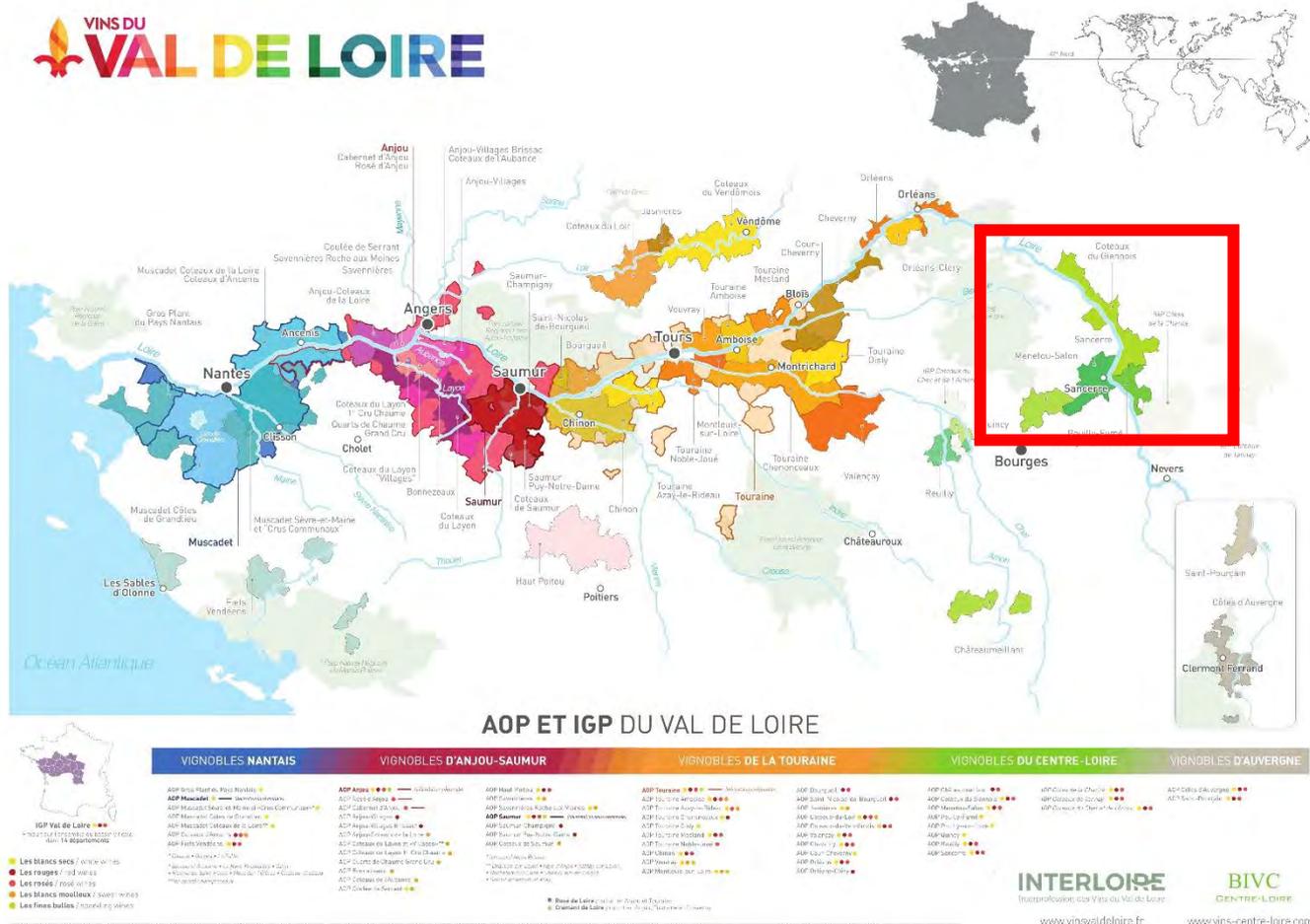
La répartition par filière agricole montre une surreprésentation de la culture de céréales (38%) et de la viticulture (32%). Selon le diagnostic de la stratégie de développement économique, l'activité principale créatrice de valeur reste la viticulture qui génère 75m€ de Produit Brut Standard (PBS), soit 60% du PBS agricole du territoire. La production maraîchère à l'inverse est faible. Enfin, l'élevage est orienté majoritairement vers la volaille. La répartition de l'agriculture est assez démarquée sur le territoire : viticulture le long de la Loire, puis plaine céréalière puis sylviculture à l'ouest, et un peu d'élevage en transversal.

La filière agricole du territoire est importante mais assez peu diversifiée mais surtout peu structurée. En effet, hormis pour l'activité viticole, très peu de la matière première agricole produite est transformée sur le territoire. Une grande partie part à l'export vers d'autres

territoires. A ce titre, **la présence d'un des 3 abattoirs du département sur le territoire** (Zone Industrielle du Tremblay à Cosne-Cours-sur-Loire) est une spécificité et un atout sur lequel capitaliser puisqu'il existe de moins en moins d'abattoir et celui-ci est le seul sur un secteur assez étalé. L'abattoir de Cosne-Cours-sur-Loire est un abattoir de proximité multi-espèces, qui traite 1800 tonnes/an, et un petit atelier de découpe assurant 190 tonnes/ an. Il rayonne sur les élevages des 4 départements (Nièvre, Loiret, Cher et Yonne). Il fait aujourd'hui l'objet d'un projet de diversification et de modernisations. Depuis plusieurs années, plusieurs dossiers sont à l'étude en vue de diversifier les activités et de moderniser l'abattoir de Cosne-Cours-sur-Loire.

L'existence d'une **cuisine centrale** communautaire (Parc Val de Loire à Cosne) est aussi un atout pour mobiliser la filière agricole locale.

La viticulture est sûrement le plus gros marqueur du territoire. Elles représentent 120 exploitations en 2020 (Agreste) et 3152 ha de surface agricole utilisée.



Source : <https://www.vinsvaldeloire.fr/fr/mediatheque/la-carte-des-vins-du-val-de-loire>

De nouvelles tendances et pratiques

L'agriculture voit aussi émerger de nouvelles pratiques, comme notamment l'agriculture biologique. En 2022, Cœur de Loire compte 171 exploitations agricoles engagées dans

l'agriculture biologique. Cette tendance vient répondre à une évolution des modes de consommation : 9 français sur 10 consomment des produits issus de l'agriculture biologique et 13 % en consomment chaque jour, selon l'étude « Consumer priorities » menée par Alix Partners en juin 2021.

Parallèlement, de plus en plus de circuits-courts se mettent en place sur le territoire visant à rapprocher l'agriculteur et le consommateur. Le territoire connaît aussi cette tendance avec des circuits alimentaires de proximité en émergence, d'après le diagnostic posé pour le conventionnement territoire d'industrie.

L'éco-pâturage se développe de plus en plus dans le Val de Loire pour une gestion économique et écologique des espaces naturels. Cœur de Loire est aussi le territoire qui compte le plus d'exploitations certifiées Haute Valeur Environnementale (HVE) à l'échelle de la Nièvre.

DOCUMENT PROVISoire

Le tourisme, une offre encore faible mais un secteur au fort potentiel

Le tourisme au sens large est un secteur d'activité transverse, qui s'adresse à la fois aux publics résidents dans le cadre de leurs loisirs de proximité, aux excursionnistes qui fréquentent le territoire à la journée, et aux touristes qui séjournent sur le territoire. La Communauté de communes de Cœur de Loire a établi en 2019 un Plan Croissance Tourisme visant à promouvoir l'activité touristique et à s'inscrire dans un cercle vertueux d'attractivité. Son diagnostic analyse plusieurs facteurs de l'attractivité touristique :

- Les facteurs endogènes :
 - Accessibilité et les mobilités intra territoriale ;
 - Facteurs démographiques (activités de loisirs et culturelles existantes) ;
 - Facteurs urbains (structure de l'armature urbaine) ;
 - Facteurs économiques (niveau d'activité, secteur économique, expérience client, etc.).
- Les 4 leviers de l'attractivité touristique :
 - L'ambiance et le cadre de vie ;
 - L'offre de destination (patrimoines, nature, loisirs, services, etc.) ;
 - La capacité d'accueil en lits marchands et non marchands ;
 - Le contexte territorial en termes d'aménagement et d'infrastructures (mobilités et circulations, équipements sportifs et de loisirs).
- Les facteurs liés à la demande :
 - L'image et la notoriété actuelle de la destination ;
 - La fréquentation actuelle de la destination et son impact sur le territoire ;
 - La segmentation des cibles naturelles et potentielles.

L'état de lieux présenté ci-après se veut être une synthèse du diagnostic du Plan Croissance Tourisme pour analyser l'état actuel du tourisme en Cœur de Loire et les potentialités futures.

Les atouts endogènes du territoire pour le développement du tourisme

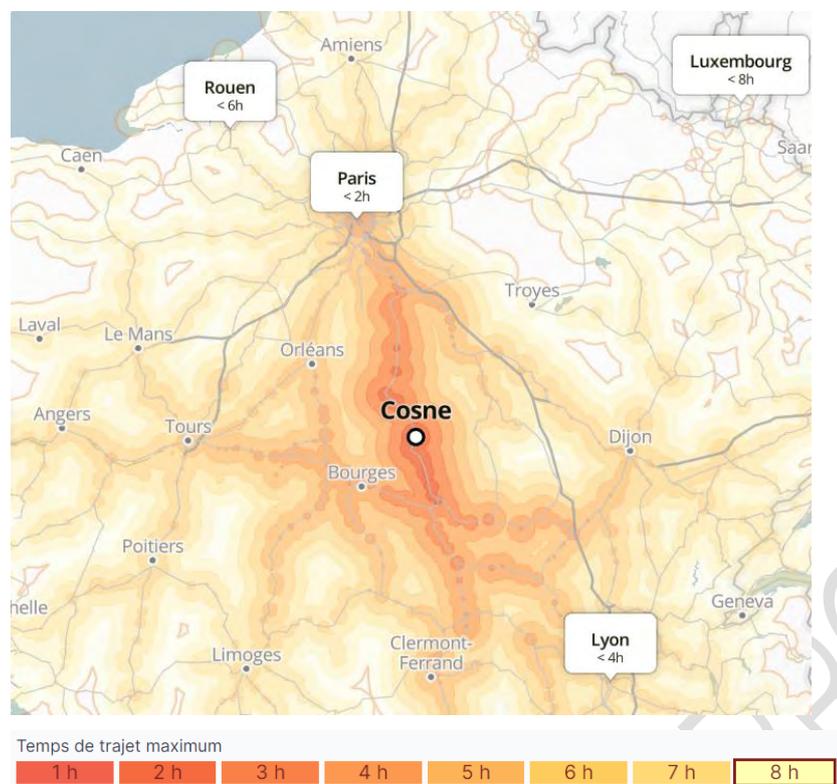
Une mobilité forte et attractive à l'ouest du territoire, mais peu propice au développement du tourisme à l'est

La mobilité touristique du territoire s'organise principalement à l'Ouest du territoire, le long de l'axe ligérien. La frange Ouest du territoire Cœur de Loire accueille en effet les grandes voies d'accès touristiques en provenance des principaux bassins émetteurs, notamment dans les pôles de Cosne-Cours-sur-Loire et de Pouilly-sur-Loire. Les infrastructures autoroutières, ferroviaires et cyclo touristique y sont plutôt bien développées :

- L'autoroute 77 ;
- 4 gares SNCF : Cosne-Cours-sur-Loire, Pouilly-sur-Loire, Tracy-sur-Loire et Mesves-Bulcy permettant de relier notamment Paris Bercy en moins de 2h00 en TER (plusieurs

départs dans la journée) ou, dans le sens inverse, Nevers en moins de 1h00 en TER (plusieurs départs dans la journée) ;

- L'itinéraire de la Loire à vélo.



Source : Chronotrains

L'est du territoire est en revanche peu desservi par des infrastructures. La mobilité interne des touristes est principalement assurée par le réseau routier et laisse peu de place à d'autres modes de transports, ce qui est un frein pour les potentiels vacanciers n'ayant pas de véhicule motorisé. La promotion de solutions de mobilité alternatives à la voiture particulière peut donc être un moyen de développer le tourisme en augmentant la capacité des vacanciers à atteindre les différents lieux touristiques du territoire.

Des facteurs démographiques et urbains peu favorables

Comme vu précédemment, la population du territoire est en décroissance depuis plusieurs décennies. Les services, commerces et équipements offerts à la population résidentielle est tout autant d'aménités dont les touristes peuvent profiter, notamment en termes de loisirs. Seulement 5 communes sur les 30 du territoire ont plus de 1 000 habitants, et ont donc la capacité d'offrir un taux d'équipement et services acceptables pour les clientèles touristiques en séjour : Cosne-Cours-sur-Loire, Donzy, Pouilly-sur-Loire, Saint-Père et Neuvy-sur-Loire.

Le territoire est relativement bien doté en commerces et services, mais pour les prestataires touristiques, notamment les hébergeurs, l'offre est encore insuffisante. C'est le cas notamment des activités de loisirs proposées sur le territoire (centres équestres, piscines, plaines de jeux, etc.). Il existe un besoin pour une offre plus adaptée aux familles, offrant des expériences originales, interactives et ludiques, tout en garantissant la sécurité des visiteurs. De plus, la question des lieux de baignade reste préoccupante malgré la présence de deux piscines municipales. La problématique relève également de l'adaptation de l'offre de restauration aux attentes et aux habitudes de consommation des touristes : manque d'offre de qualité, périodes d'ouverture inadaptées, fermeture le dimanche soir...

Outre la baisse de la population, les diagnostics précédents ont montré que la population vieillit plus rapidement que la moyenne nationale, et qu'elle dispose de faibles revenus. La conjonction de ces deux facteurs influe directement sur la demande de loisirs de proximité.

L'organisation territoriale centrée autour de la ville principale limite également l'attractivité globale du territoire. Cette centralisation restreint le développement des zones situées à l'est du territoire, réduisant ainsi leur potentiel d'attraction pour les visiteurs et les touristes.

Des facteurs environnementaux et patrimoniaux propices au développement du tourisme

L'offre touristique de la Communauté de Communes Cœur de Loire est intrinsèquement liée aux patrimoines naturels du territoire :

- **La réserve naturelle nationale du val de Loire** : créée en 1995 par décret ministériel, cette réserve de 19 kilomètres propose des sentiers de découverte en espaces d'accès et d'exploration de la Loire, ainsi que des visites guidées.
- **Le Pavillon du milieu de Loire** : espace de découverte du patrimoine naturel lié à la Loire ;
- **Terres agricoles de culture de vigne** : espaces caractéristiques emblématiques du territoire, contribuant à l'œnotourisme qui englobe l'ensemble des prestations relatives aux séjours touristiques dans des espaces viticoles et permettant la découverte conjointe du vin, des terroirs et des hommes sur le territoire où ils se situent.

La fréquentation touristique du territoire

Une offre touristique liée à l'itinérance, au patrimoine et à l'œnotourisme à structurer

L'itinérance, le patrimoine et l'œnotourisme constituent les principaux piliers du tourisme sur le territoire Cœur de Loire.

Les activités de tourisme itinérant sur le territoire se caractérisent par des déplacements continus via des moyens de mobilité douce tels que la marche, le vélo et le canoë. Elles sont principalement axées sur des itinéraires comme la Loire à Vélo, le GR3, le Canal Latéral à la Loire, ainsi que sur les petites randonnées en cours de réorganisation et la location de VAE (Vélos à Assistance Électrique).



Source : Communauté de Communes Cœur de Loire



Source : Communauté de Communes Cœur de Loire

Les infrastructures qui soutiennent ces itinéraires sont généralement de bonne qualité ou font l'objet de réflexions pour une amélioration, notamment en ce qui concerne les sentiers de randonnée locaux. Cependant, pour développer pleinement ce potentiel touristique, il est nécessaire de proposer une offre complète comprenant un hébergement adapté, des services, des équipements comme des stationnements sécurisés pour les vélos, et des outils de communication efficaces tels que des topoguides.

L'œnotourisme, principalement axé sur la dégustation et la vente de vin, constitue également une offre de tourisme qui monte en puissance. La Tour du Pouilly-Fumé, musée dédié à la viticulture, est la principale vitrine de l'offre œnotouristique du territoire, avec diverses expériences proposées pour mettre en valeur le vin et les vignobles locaux. L'offre du lieu va être prochainement renforcée avec la mise en place d'un nouveau parcours de visite (nouvelles salles d'exposition sur les particularités du terroir et le processus de vinification), en cours de développement pour l'année 2025. Depuis 2016, le territoire bénéficie également du "Label Vignobles et Découverte", une reconnaissance qui met en avant les atouts viticoles du territoire. L'existence d'une appellation d'origine contrôlée « Coteaux-du-Giennois » garantit aussi l'authenticité des vins produits dans la zone s'étendant de Gien à Cosne-Cours-sur-Loire et constitue un gage de qualité.

Plusieurs sites patrimoniaux sont aussi présents sur le territoire, notamment à Cosne-Cours-sur-Loire. Cependant, cette richesse patrimoniale demeure largement méconnue. En 2019, pour valoriser ces éléments, l'Office du Tourisme a développé un programme de visites guidées et des brochures présentant des circuits touristiques à Cosne-Cours-sur-Loire, Pouilly-sur-Loire et Donzy.

Les principaux atouts endogènes du territoire sont ses espaces naturels spécifiques, notamment la Loire et les vignobles. Cependant, l'accessibilité ainsi que les caractéristiques démographiques locales constituent en partie des freins au potentiel de fréquentation du territoire.

Une clientèle française, de passage

La clientèle du territoire présente des caractéristiques différentes selon qu'elle se trouve à l'Ouest ou à l'Est. Dans l'Ouest, le tourisme viticole est particulièrement populaire, car la rive de la Loire concentre la plupart des activités agricoles ainsi que les hébergements affiliés au Label Vignobles et Découvertes. De plus, cette région attire également les amateurs de cyclotourisme. En revanche, dans l'Est du territoire, la clientèle est plutôt attirée par la nature et le patrimoine, reflétant ainsi un intérêt différent pour les activités touristiques dans cette partie du territoire.



Source : Communauté de Communes



Tour du Pouilly Fumé Source : Communauté de Communes Cœur de Loire

En 2019, une enquête auprès des hébergeurs sur le profil de la clientèle a été menée par la Communauté de communes dans le cadre du Plan de Croissance Tourisme. Elle met en évidence les éléments suivants :

- Environ 70% de la clientèle est française, tandis que les 30% restants sont des visiteurs étrangers.
- Les hébergeurs ont identifié quatre principaux types de clientèle : les couples, les familles, les groupes et les professionnels (tels que les ouvriers et les VRP).
- La majorité de la clientèle est de passage, principalement des retraités effectuant des courts séjours.
- Plusieurs thématiques de séjour se démarquent, dont le cyclotourisme, avec 50% des hébergeurs le citant comme une activité populaire grâce à la vélo-route de la Loire à vélo. Les séjours professionnels sont également fréquents, favorisés par les travaux de la centrale de Belleville. Enfin, les rassemblements familiaux tels que les cousinades et les mariages sont favorisés par la situation géographique de la Nièvre et l'accès direct à l'A77.

Des nuitées accessibles

Définition :

Selon l'INSEE, le **nombre de nuitées** correspond au nombre total de nuits passées par une clients dans un établissements.

La position géographique des hébergements a un effet non négligeable sur leur taux d'occupation. Celui-ci est plutôt positif sur le territoire Cœur de Loire, puisque 11 établissements sur 16 ouvrent toute l'année, soit 69% d'entre eux. Si les meublés de tourisme et hôtellerie de plein air sont saisonniers, la majorité des chambres d'hôtes et hôtel sont ouverts toute l'année. Le taux d'occupation moyen des hôtels est de 48%, ce qui correspond à la moyenne départementale qui est de 49,6%. Les établissements qui ont un meilleur taux d'occupation se situent à moins de 5 kilomètres de la vélo-route voie verte Loire à vélo.

Prix moyen d'une nuitée en 2019

Campings	13,10 €
Hôtels	67,87 €
Meublés	142,5 €
Chambres d'hôtes	85,20 €

Source : Plan croissance tourisme – 2019

L'hébergement touristique, une offre assez faible

Définition :

Les hébergements marchands correspondent aux hébergements donnant lieu à une rémunération de la prestation qui lie le loueur et l'hébergeur (hôtel, camping, résidence de tourisme, etc.).

Les hébergements non marchands correspondent aux hébergements qui ne donnent pas lieu à une rémunération (maisons secondaires, hébergement chez la famille.).

Une prédominance des hébergements non marchands

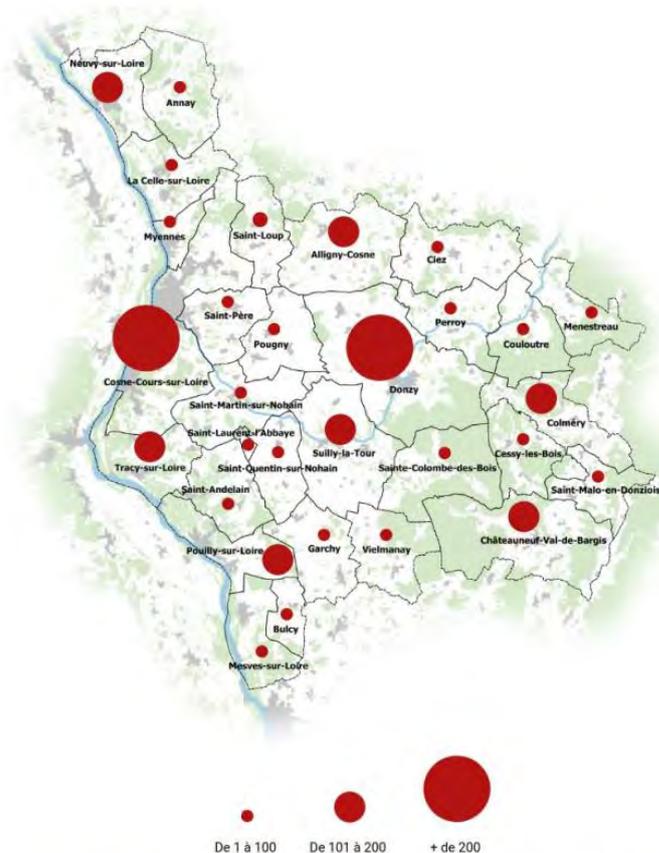
Le territoire dispose d'une offre significative d'hébergements non marchands, comptabilisant 2 655 résidences secondaires en 2019, représentant un total de 13 276 lits. Cette capacité d'accueil non marchande est remarquablement élevée, étant huit fois supérieure à celle des hébergements marchands du territoire.

La répartition des hébergements non marchands est relativement équilibrée sur le territoire, bien que leur concentration soit plus importante à Cosne-Cours-sur-Loire, représentant 14% de l'offre en 2019 avec 1 918 lits, et à Donzy, représentant 8% de l'offre en 2019 avec 1 040 lits.

Ces lits non marchands sont un réel enjeu pour le territoire et le développement du tourisme, car les propriétaires des résidences secondaires sont à la fois :

- Une clientèle touristique acquise et fidèle, qui « consomme » le territoire ;
- Les 1ers prescripteurs de la Nièvre sur leur lieu de résidence principale ;
- D'actuels ou de potentiels « prestataires » du tourisme qui louent leur bien.

Ainsi, le résident secondaire et ses hôtes est un potentiel consommateur de l'économie touristique locale.



Répartition des lits non marchands sur le territoire Loire, Vignobles et Nohain
Sources : IGN, BD Topo / INSEE RGP 2013

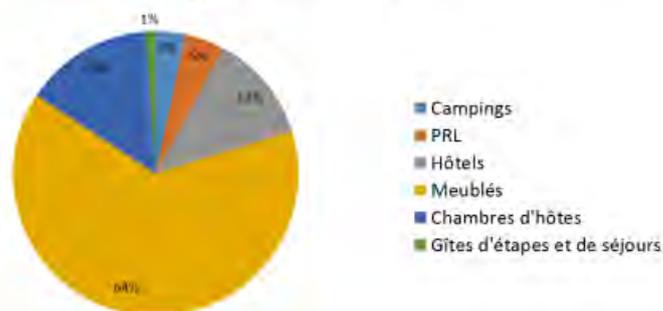
Source : Plan croissance tourisme – 2019

Une offre d'hébergements marchands relativement hétérogènes

Comparativement à l'offre d'hébergement non marchand, l'offre en hébergement touristique marchand est relativement peu importante, avec seulement 87 établissements recensés en 2019 représentant 1 680 lits.

Hébergement marchand	Nombre d'établissement
Campings	3
PRL	4
Hôtels	9 (INSEE – 2023)
Meublés	57
Chambres d'hôtes	13
Gîtes d'étapes et de séjours	1
TOTAL	87

Répartition de l'hébergement touristique de la CCLVN par type d'établissement



Source : Plan croissance tourisme - 2019

Les meublés représentent une part significative de l'offre d'hébergements touristiques (64%). En 2019, la part des lits touristiques en hôtellerie représentait 12% de la capacité d'accueil marchande, ce qui en fait la troisième offre d'hébergement la plus importante. Parmi les 9 hôtels répertoriés par l'INSEE en 2023 au sein du territoire, 7 sont classés, avec 1 étoile pour un hôtel, 4 étoiles pour quatre autres, et 2 étoiles pour deux d'entre eux. En revanche, les gîtes d'étapes et de séjours ne représentent qu'une faible proportion, seulement 1% de l'ensemble des hébergements disponibles, malgré une orientation du tourisme plutôt axée vers l'itinérance.

Dans son ensemble, l'offre d'hébergement marchand se concentre le long de l'axe ligérien. La ville-centre de Cosne-Cours-sur-Loire et les pôles secondaires de Donzy et Pouilly-sur-Loire concentrent les capacités d'accueil les plus importantes. Dans ces pôles, le type d'hébergements marchands est plus varié, même si les campings prédominent, probablement en raison de la proximité avec les activités d'itinérance. Les villes principales du territoire, se distinguent également en accueillant les seuls établissements hôteliers de l'intercommunalité. En revanche, dans l'Est du territoire, notamment à Colmery, l'offre d'hébergements se limite principalement aux meublés et aux Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL).

La stratégie territoriale en matière de tourisme

La stratégie du Plan Croissance Tourisme de Cœur de Loire établit en 2019 se décline en 4 axes :

- Un territoire accueillant, qui affirme une nouvelle dynamique ;
- Un territoire solidaire, vecteur de cohésion sociale ;
- Un territoire de référence en matière d'énergie positive et de préservation de l'environnement ;
- Un territoire uni, qui s'inscrit dans une coopération territoriale.

L'offre foncière et immobilière

Le Stratégie de développement économique réalisée en 2023 à l'échelle de la Communauté de communes de Cœur de Loire a permis de réaliser un diagnostic poussé de l'offre foncière et immobilière du territoire. Celle-ci a également été complétée par un inventaire des zones d'activités économiques réalisé également en 2023.

Des zones d'activités économiques (ZAE) concentrées à l'ouest du territoire

D'après l'inventaire des ZAE réalisé en 2023, sur 30 communes qui composent le territoire du SCoT-AEC, 16 possèdent un ou plusieurs sites économiques existants ou aménagés. Au total, ce sont 34 sites économiques qui sont implantés sur le territoire Cœur de Loire. Ces sites économiques regroupent les 3 ZAE de compétence intercommunale (au nombre de 3), les ZAE locales établies à l'échelle communale, les principales zones d'extension des zones d'activité économique à l'échelle communale (identifiées en « à urbaniser » dans les zonages d'urbanisme). Ainsi, la compétence de gouvernance des ZAE est partagée entre la communauté de communes et les communes.

COMMUNE	ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES	SURFACE TOTALE (ha)
ALLIGNY-COSNE	Souveraine	0,51
CHATEAUNEUF-VAL-DE-BARGIS	Machine Fendt Saint-Hubert	0,63
CIEZ	Coignet Combustible	0,32
COSNE-COURS-SUR-LOIRE	Cosne Nord	4,15
	Le Champ du Clou	7,11
	Champ du Latin 2	6,93
	Paragon	4,91
	Champ du Latin 1	19,03
	Zone Industrielle du Tremblat	23,62
	Parc d'activités du Val de Loire	130,27
	ZA du Parc	0,76
	Zone Vallourec	2,12
DONZY	ZA de la Croix d'Arnay	10,91

COMMUNE	ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES	SURFACE TOTALE (ha)
	Silo et Usine Soyez	12,83
	Ancien Intermarché	0,56
GARCHY	Garchy Maizières	0,69
	Garchy Vesvres	0,87
LA CELLE-SUR-LOIRE	Rue de Paris Nord	2,75
MESVES-SUR-LOIRE	Zone d'activités de Mesves-surLoire	6,78
MYENNES	Parquets Morin	24,25
	Les Poules Chiens	7,32
NEUVY-SUR-LOIRE	Champs de la Fontaine Pitard	10,49
PERROY	ZA de Perroy	2,42
POUGNY	ZA de Pougny	0,48
POUILLY-SUR-LOIRE	Les Bardebouts	8,26
	Guy Saget	1,84
	SAPL	1,14
SAINT-LOUP-DES-BOIS	Le Champ des Hates	2,28
	Zone d'activités de Saint-Loup	1,72
SAINT-PERE	Le Mardron	2,27
	La Gâtine	13,64
TRACY-SUR-LOIRE	Les Carrières	5,58
	Aire de services A77	7,38
	Zone de Tracy-sur-Loire	7,51
TOTAL		332,33

Source : Inventaire des ZAE, 2022.

Les communes de l'ouest du territoire (Cosne, Saint-Père, Neuvy, Pouilly, Myennes, Tracy, La Celle-sur-Loire, Mesves-sur-Loire) représentent à elles seules 22 sites économiques et 298 ha, soit près de 90% du total.

Le prix du foncier dans les zones d'activités communautaires est très attractif, comparative-ment aux territoires limitrophes concurrents. Il varie entre 5 et 8€/m² selon les zones. Le diagnostic de la stratégie de développement économique du territoire fait toutefois état d'un décalage entre l'offre foncière et les besoins des acteurs économiques, avec des lots de taille intermédiaire qui ne trouvent pas preneurs puisque la demande est plutôt axée sur des parcelles de petites tailles. Au-delà de la question de la taille des parcelles proposées, si celles-ci ne trouvent pas preneur, c'est surtout lié au fait que les entreprises ne trouvent pas la main d'œuvre qualifiée qu'elle recherche sur le territoire.

Les répondants à l'enquête menée pour le SDE, principalement des entreprises, font état de difficultés en matière d'offre foncière, mais aussi en matière d'offre immobilière (ateliers, entrepôts, locaux commerciaux et dans les zones d'activités) et d'offre de services adaptés.

L'aménagement des zones d'activités

Les témoignages des élus du territoire ont permis de dresser un état des lieux de l'aménagement des zones existantes.

Concernant **l'accessibilité et la desserte**, les zones d'activités existantes ont pour la majorité été implantées dans des endroits stratégiques proches d'axes de transports, les rendant donc facilement accessibles en voiture. En revanche, leurs positions hors des bourgs créent une inaccessibilité pour certains actifs éloignés non motorisés au regard de l'absence de desserte en mode doux ou transports en commun pour les employés. Les espaces de stationnements y sont souvent chaotiques et démesurés.

La **performance environnementale** des ZAE est en général peu considérée dans les projets. Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle, sans vision globale de l'aménagement. Aucune obligation de perméabilité des sols n'est imposée. L'implantation d'ombrières solaires est plutôt perçue comme une contrainte entraînant des surcoûts et donc un frein à l'installation.

L'intégration paysagère des zones d'activités est bien prise en compte au moment de la construction du projet. Mais l'entretien par la suite est souvent limité au regard du manque de moyens. De même, certaines entreprises cherchant de la visibilité sur les axes routiers considèrent les aménagements paysagers comme des freins à leur visibilité.

Le développement du **numérique** dans ces zones est essentiel. Elles sont toutes desservies. Mais certaines entreprises attendent d'avoir une connexion très performante pour pouvoir effectuer leur activité. Ce que Cœur de Loire n'arrive pas forcément à offrir aujourd'hui.

Des potentialités foncières en renouvellement à exploiter pour développer l'offre

Certaines des sites économiques recensés par l'inventaire des ZAE sont intégralement ou en partie des zones non encore urbanisées qui n'ont jamais été occupées et qui constituent des zones d'extension. C'est le cas de :

- Champ du latin 2 à Cosne (en partie)
- Champ du clou à Cosne (en partie)
- Parc d'activités du val de Loire (en partie)
- Zone industrielle du Tremblat (en partie)
- Ancien supermarché à Donzy (en partie)
- Silo et usine Soyez à Donzy (en partie)

- Zone artisanale de la Croix d'Arnay à Donzy (en partie)
- Garchy Vesvres (en partie)
- Rue de Paris Sud à la Celle-sur-Loire (intégralement)
- Les Poules Chiens à Myennes (en grande partie)
- Parques Morin à Myennes (en partie)
- Champs de la Fontaine Pitard à Neuvy-sur-Loire (en partie)
- Les Bardebouts à Pouilly-sur-Loire (en grande partie)
- SAPL à Pouilly-sur-Loire (en partie)
- La Gâtine à Saint-Père (intégralement)
- Le Mardron à Saint-Père (intégralement)
- Zone de Tracy-sur-Loire) (quasi intégralement)

Toutefois, le territoire compte plusieurs **friches économiques**, espaces aujourd'hui délaissés qui présentent un potentiel important de réinvestissement. A titre d'exemple, la friche de Vallourec qui se situe derrière la gare de Cosne. La friche est en bon état et pourrait être revalorisée. Une étude est en cours en 2024 en lien avec la labellisation Territoire d'industrie.

La Stratégie de Développement Economique établit en 2023 identifie un potentiel de près de 50 ha de densification dans les sites économiques existants.

Zoom sur les zones d'activités de compétence inter-communale

3 zones d'activités économiques communautaires sont présentes sur le territoire.

Le parc d'Activités du Val de Loire à Cosne-Cours-sur-Loire

Commune : Cosne-Cours-sur-Loire

Surface : 120 ha

Vocation de la zone : commerciale au Nord et mix d'activités économiques au Sud (services, industries)

Entreprises : grandes enseignes commerciales (Cuisinella, bricomarché, etc.), scierie BIOSYLV, centre d'affaires AdebCosne, centre de recyclage

La Zone d'Activités Maltaverne à Tracy-sur-Loire

Commune : Tracy-sur-Loire

Surface : 7,5 ha

Vocation de la zone : économique

Entreprises : 2 entreprises présentes à ce jour mais une zone qui a vocation à se développer, inscrite en zone à urbanisée dans le PLU communal

La Zone d'Activités de la Croix d'Arnay à Donzy

Commune : Donzy

Surface : 11 ha

Vocation de la zone : économique et commerciale (Intermarché)

Entreprises : 4 entreprises présentes à ce jour + l'Intermarché, mais une zone qui a vocation à se développer puisque toute une partie n'est pas encore occupée.

DOCUMENT PROVISOIRE

Synthèse des enjeux « Activités économiques »

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un indice de concentration de l'emploi à l'équilibre ▪ Le poids économique et culturel de l'agriculture (viticulture) ▪ Une dynamique tertiaire et de l'économie résidentielle forte (services, commerces, etc.) ▪ Une offre touristique d'œnotourisme à développer ▪ Des prix du foncier ou de l'immobilier économique attractifs ▪ Une bonne accessibilité du territoire avec l'A77 et les diverses gare, favorable au tourisme, intéressant pour les entreprises et attractif pour les actifs ▪ L'existence d'une agence de développement économique propre à la communauté de communes (Adebcosne) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une diminution du nombre d'emplois à l'échelle intercommunale, particulièrement impactante dans les pôles ▪ Des difficultés à recruter du personnel qualifié pour les TPE /PME avec une inadéquation entre l'offre et la demande d'emplois ▪ Un taux de chômage élevé ▪ Une économie productive qui s'étiole avec le recul de l'activité industrielle ▪ Un foncier et de l'immobilier économique inadapté à la demande actuelle ▪ L'aménagement des zones d'activités qui peut être amélioré
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des emplois locaux à pourvoir ; ▪ Le développement d'une offre de service liée à la réponse aux besoins au regard des évolutions démographiques (vieillesse, « silver économie ») ▪ Un potentiel touristique au regard de la qualité de l'environnement et des atouts du territoire ▪ Des friches ou du foncier à (ré)investir ▪ La définition d'une stratégie de développement économique intercommunale et la mise en place d'actions 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une fragilisation de l'économie résidentielle/présentielle en raison d'un déclin démographique et d'un vieillissement de sa population ▪ Une trajectoire de sobriété foncière à construire

- La signature d'une convention Territoire d'Industrie avec 4 intercommunalités et la commune de Cercy-la-Tour située dans un 6^{ème} EPCI

ENJEUX

L'attraction (et le maintien) d'une main d'œuvre plus qualifiée répondant aux besoins / aux métiers en tension du territoire ;

Le soutien à l'économie de proximité (commerces, services, tourisme, artisanat, etc.), principale pourvoyeuse d'emplois ;

Le soutien aux activités de productions et transformations :

- l'activité industrielle, historiquement développée sur le territoire ;
- l'activité agricole et forestière et les nouvelles tendances en la matière (circuits courts, bio, etc.)

Le développement de la filière bois en lien avec le déploiement des énergies renouvelables ;

La valorisation du potentiel touristique par la structuration et de renforcement de l'offre d'hébergements et de service ;

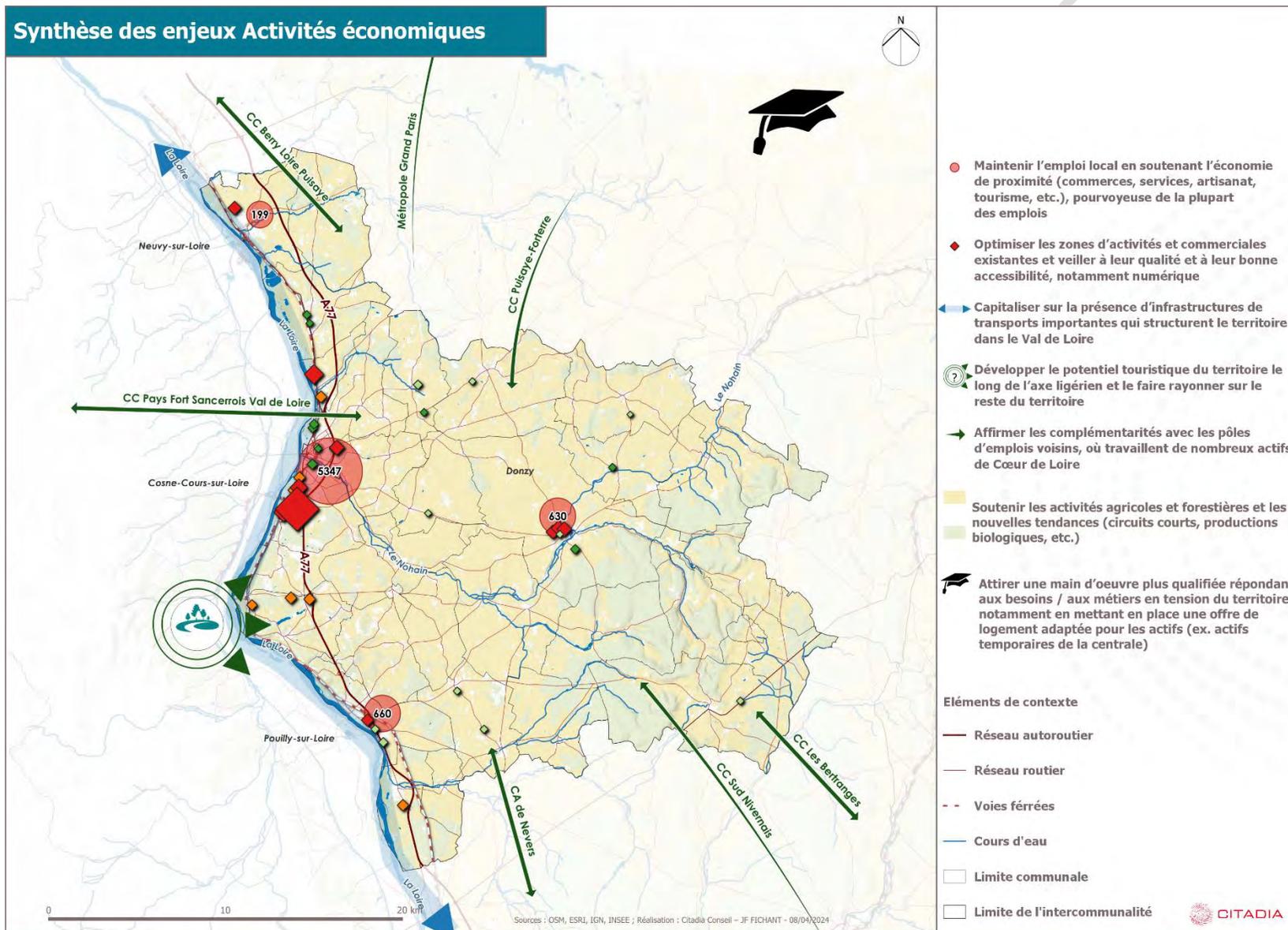
Faire rayonner les atouts du Val de Loire plus touristique à l'est du territoire

La réponse aux besoins / filières et foncier et locaux des acteurs → Proposer aux entreprises existantes ou désireuses de s'implanter une offre foncière et immobilière qualitative et adaptée à leurs besoins sur le temps long ;

La mise en place d'une offre de logement adaptée pour les actifs, y compris les actifs temporaires en lien avec la centrale nucléaire des Belleville-sur-Loire ;

L'optimisation et la requalification des zones d'activités existantes et la reconquête des friches, prioritairement à la création de nouvelles zones.

Synthèse des enjeux Activités économiques



LA COHESION TERRITORIALE

Une offre d'équipements et de services bien étoffée et polarisée

Définition

L'analyse de la répartition et de la couverture du périmètre du SCoT en équipements et services est fondée sur l'exploitation statistique de la **base permanente des équipements (BPE)** de l'INSEE, base destinée à fournir des informations sur le niveau d'équipements et de services rendus par un territoire à la population.

Cette base permet de produire différentes données, comme la présence ou l'absence d'un équipement, la densité d'un équipement, ou un indicateur de disponibilité d'un équipement du point de vue de la population.

Pour la Base Permanente des Equipements 2021 (dernières données disponibles), 188 types de services et équipements sont retenus, répartis dans sept domaines :

- Les services aux particuliers (services publics, banques, postes, coiffure, artisanat du bâtiment, etc.) ;
- Les commerces (grandes surfaces, commerces alimentaires, librairie, magasin de vêtement, etc.) ;
- L'enseignement ;
- La santé et le social ;
- Les transports et déplacements ;
- Les sports, les loisirs et la culture ;
- Le tourisme.

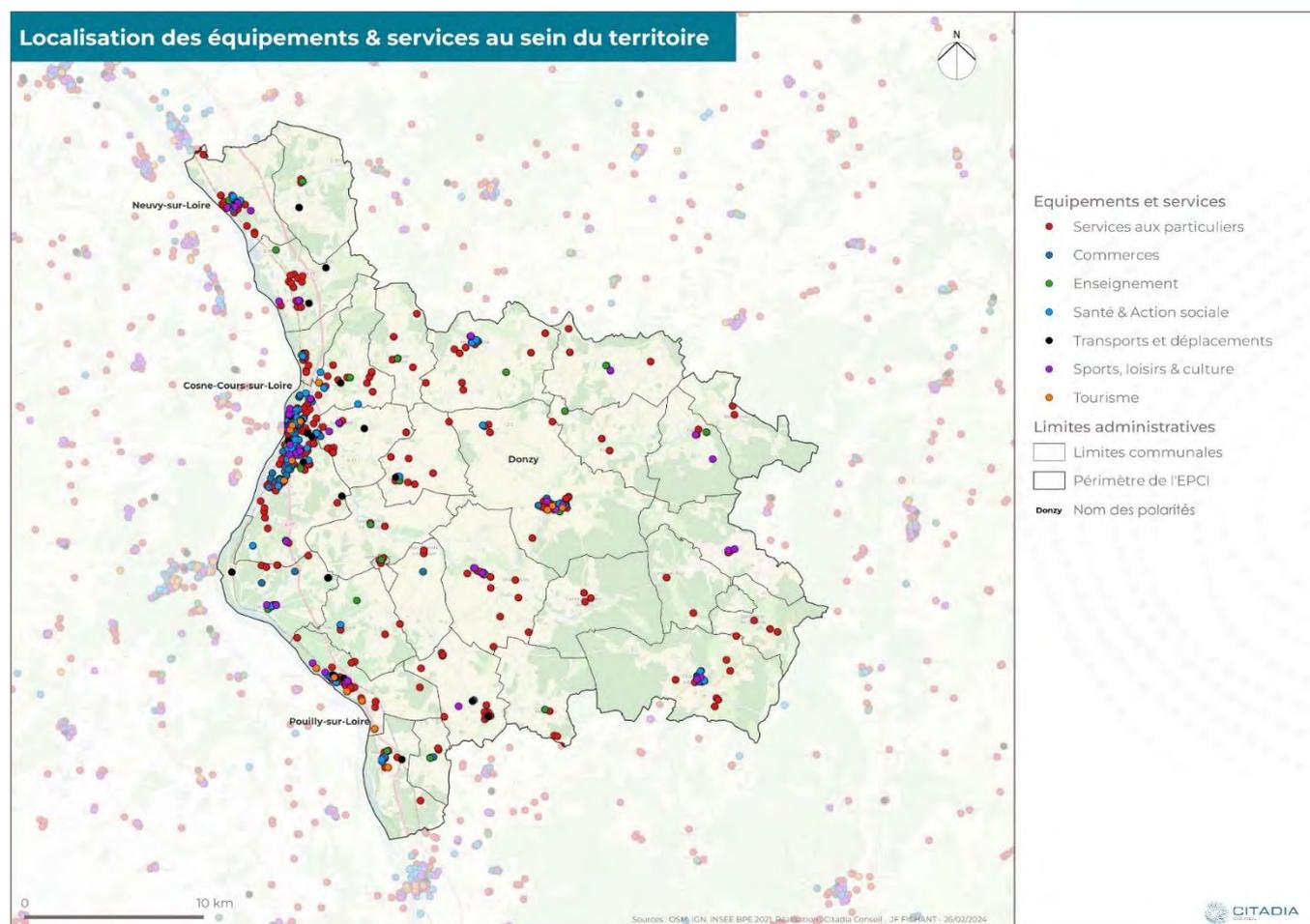
Ces équipements sont aussi regroupés en trois gammes selon leur fréquence d'implantation et leur présence simultanée sur le territoire communal. Ces trois gammes traduisent une hiérarchie dans les services rendus à la population et se répartissent de la manière suivante :

- La gamme de proximité → artisans du bâtiment, boulangeries, médecins généralistes, etc.
- La gamme intermédiaire → banques, laboratoires d'analyses médicales, piscines publiques, etc.
- La gamme supérieure → poissonneries, hypermarchés, services d'urgences médicales, cinémas, etc.

Une offre en équipements et services centrée sur Cosne-Cours-sur-Loire

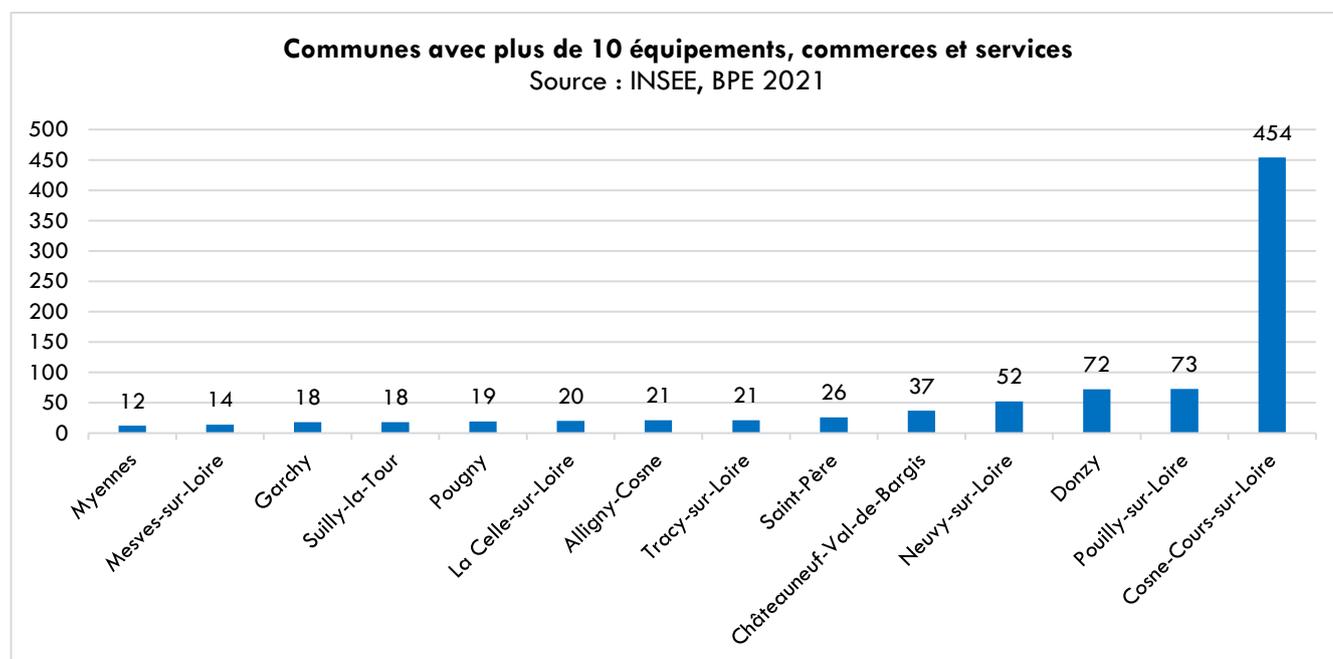
Le territoire de Cœur de Loire présente une offre globale d'équipements, services et commerces plutôt bonne. On compte 37 équipements pour 1 000 habitants (BPE), soit un taux d'équipement légèrement supérieur aux moyennes départementale (34,5), régionale (34,1), et nationale (35,8).

Ce bon taux d'équipement est tiré principalement par Cosne-Cours-sur-Loire qui, en tant que pôle communautaire, concentre à elle seule 454 équipements, commerces et services, soit 49% des 925 du territoire communautaire. A titre de comparaison, dans le Pays Sancerrois, la commune centre de Sancerre concentre seulement 15% des équipements, commerces et services recensés à l'échelle de l'EPCI.



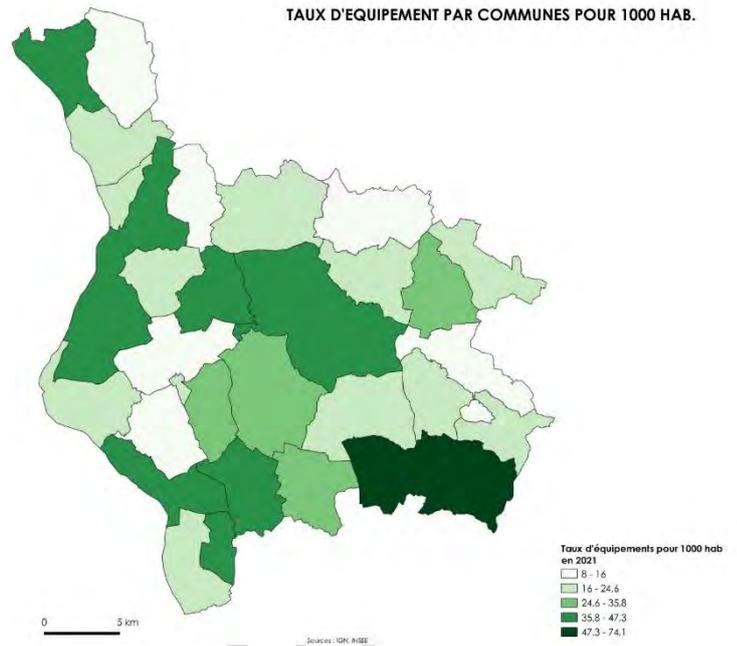
Le statut bien particulier de Cosne-Cours-sur-Loire est aussi renforcé par son rayonnement extra communautaire. En effet, Cosne-Cours-sur-Loire est un pôle à l'échelle d'un bassin de vie plus large que la simple Communauté de communes. La ville fournit des équipements et commerces nécessaires à la vie courante au-delà du territoire communautaire. De nombreux habitants du Sancerrois viennent profiter des aménités locales. Le rôle de Cosne-Cours-sur-Loire en la matière pourrait être comparé à celui de Gien dans le département voisin du Loiret, qui connaît la même dynamique avec 533 équipements, commerces et services et un rayonnement assez large.

Cosne-Cours-sur-Loire est donc la centralité du bassin de vie, moteur de l'activité. Mais, au sein de Cœur de Loire, d'autres communes poursuivent aussi un rôle de centralités locales. C'est notamment le cas de Donzy, au centre du territoire, et de Pouilly-sur-Loire, le long de l'axe ligérien, avec respectivement leurs 72 et 73 équipements, commerces et services. Elles sont 14 communes sur les 30 du territoire à avoir plus de 10 équipements, commerces et services.



A leur côté, d'autres petits pôles se distinguent comme Neuvy-sur-Loire, autre centralité le long de l'axe ligérien, et Châteauneuf-Val-de-Bargis. Le statut de cette dernière commune est bien spécifique. Avec 74 équipements, commerces et services pour 1 000 habitants, Châteauneuf-Val-de-Bargis présente la concentration la plus forte. Cette situation s'explique par le rôle particulier de la commune à l'est du territoire, vers les communes les plus rurales, plus éloignées de Cosne et séparées de celle-ci par le relief du Nivernais boisé, obstacle environnemental. A Cosne-Cours-sur-Loire, Donzy, Pouilly-sur-Loire et Garchy, ce taux d'équipement est aussi très important, aux alentours de 45 pour 1 000 habitants. A titre de comparaison, le taux d'équipement de l'ensemble de Cœur de Loire est de 37, équivalent à celui du Sancerrois (36,9), mais bien supérieur à celui des Bertranges (32,2), du département de la Nièvre (34,9) et de la Région 34,1.

TAUX D'EQUIPEMENT PAR COMMUNES POUR 1000 HAB.



Il est également à noter que toutes les communes ont au moins 1 équipement, commerce ou service.

Dans les territoires alentours, la ville la plus proche de Nevers exerce une influence certaine sur Cœur de Loire. Avec ses plus de 1000 équipements, commerces et services, elle rayonne sur l'ensemble du département de la Nièvre et sur une partie du Cher.

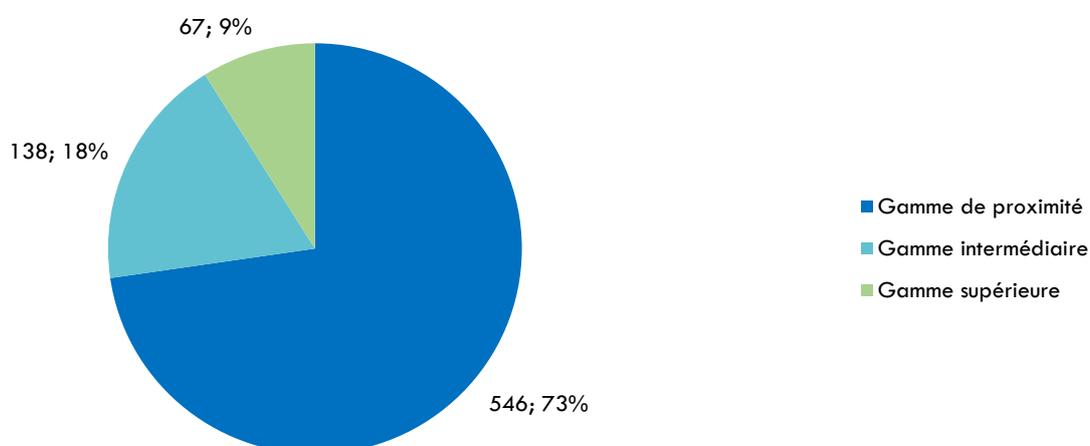
En conclusion, le territoire est **globalement bien équipé** avec une concentration d'équipements, commerces et services assez élevée. En matière d'organisation du territoire, **Cosne-Cours-sur-Loire est le pôle principal, épicerie de l'offre. Quelques pôles relais se dessinent le long de l'Axe ligérien au nord (Neuvy-sur-Loire) et au sud (Pouilly-sur-Loire), ainsi qu'à l'intérieur du territoire (Donzy). A noter également le rôle de pôle d'équilibre que joue la commune de Châteauneuf-Val-de-Bargis dans la partie est du territoire.**

Une surreprésentation de l'offre de gamme intermédiaire et supérieure

La répartition des niveaux de gamme des équipements, commerces et services existant est une spécificité de Cœur de Loire. Comme dans beaucoup d'autres territoires, la majorité des équipements, commerces et services relève de **la gamme de proximité, c'est-à-dire qu'ils répondent à des besoins courants, voire quotidiens, des habitants** : artisans du bâtiment, les boulangeries, les médecins généralistes, les terrains de grands jeux, postes, pharmacie, épicerie, etc. Ils représentent 73% des équipements dans le cas de Cœur de Loire. Toutefois, **la part d'équipements de gamme supérieure est particulièrement élevée comparative-ment à d'autres territoires.** 9% des équipements sont considérés de la gamme supérieure à Cœur de Loire, contre 3% dans le Pays Sancerrois, 6,4% à l'échelle du département ou 5,5% à l'échelle de la Région. Ces équipements de la gamme supérieure regroupent hypermarchés, poissonneries, parfumeries, de nombreux établissements et/ou spécialistes de santé, cinémas, gares, etc. **Cette offre vient donc répondre à des besoins plus rares des habitants.**

Répartition des équipements, commerces et services de Cœur de Loire par niveau de gamme

Source : INSEE, BPE 2021



Au sein de la communauté de communes, ces équipements de gamme supérieure sont regroupés à 84% à Cosne-Cours-sur-Loire qui en compte 56. Ils représentent 12% de l'offre communale. Cela s'explique par le rôle que joue Cosne en termes de centralité. Son rôle de sous-préfecture du département lui confère, par exemple, le rôle de pôle structurant de l'offre de services administratifs. Elle génère par ailleurs la fréquentation d'usagers extérieurs au territoire.

En revanche, les équipements dits de proximité sont bien répartis sur le territoire. Toutes les communes en possèdent. Mais certaines petites communes rurales sont très peu pourvues, avec seulement 1 équipement de proximité. Ce sont notamment celles de l'est du territoire comme Perroy, Couloutre, Cessy-Les-Bois... et d'autres à l'ouest comme Saint-Martin-sur-Nohain et Saint-Quentin-sur-Nohain.

Une offre diversifiée avec des services aux particuliers et commerces particulièrement développés

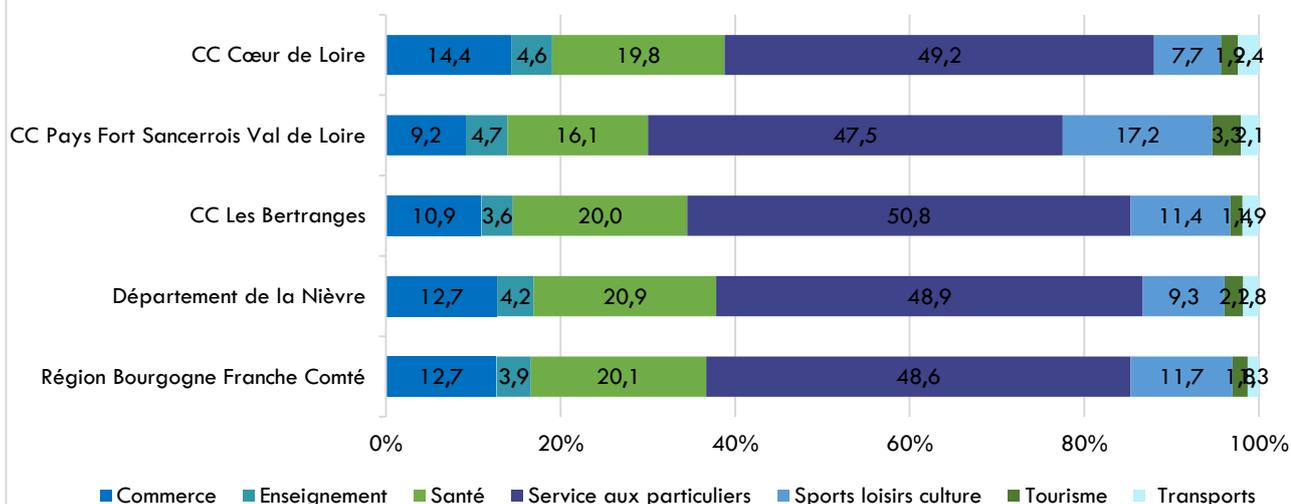
En termes de répartition par catégorie, l'offre de Cœur de Loire est assez équilibrée et semblable aux territoires de comparaison. Les services aux particuliers sont les plus représentés (49,2%), suivis de l'offre de santé (19,8%) et des commerces (14,4%). En interne, ils sont naturellement plus présents à Cosne-Cours-sur-Loire.

L'offre de commerce à Cœur de Loire est bien plus forte qu'ailleurs. Le pôle urbain de Cosne est un facteur explicatif.

A l'inverse, l'offre d'équipements sportifs, culturels et de loisirs est particulièrement plus faible (7,7%) par rapport aux territoires de comparaison. Les équipements sportifs sont parfois saturés ou inadaptés pour accueillir certaines pratiques sportives. Le manque d'une salle de spectacle dimensionnée amène une partie des habitants de Cœur de Loire à se tourner vers le pôle de Nevers ou d'autres pôles extérieurs au territoire pour trouver une offre adaptée à leurs besoins.

Répartition des équipements, commerces et services par catégorie

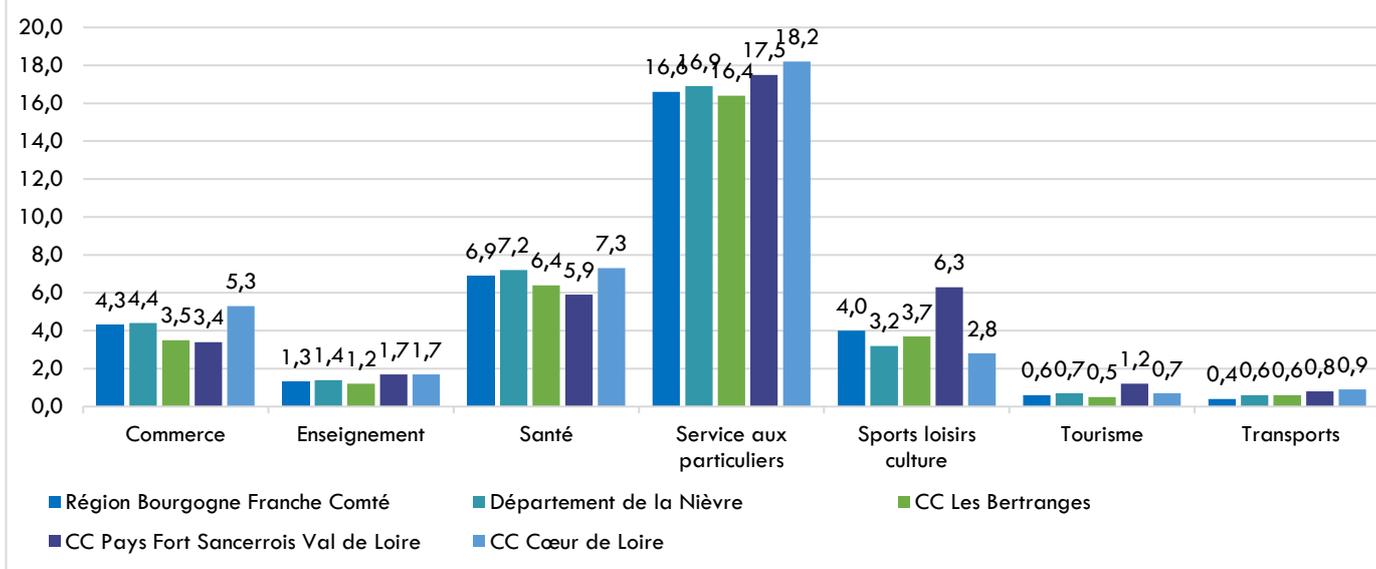
Source : INSEE, BPE 2021



L'analyse de la densité d'équipements pour 1 000 habitants permet de confirmer que le territoire est particulièrement bien doté en services aux particuliers, en commerces et même en équipements de santé. Cette analyse montre le rôle essentiel que joue la communauté de communes en termes de maillage territorial d'équipements à une échelle plus large que communautaire.

Densité des équipements, commerces et services pour 1 000 habitants par catégorie

Source : INSEE, BPE 2021

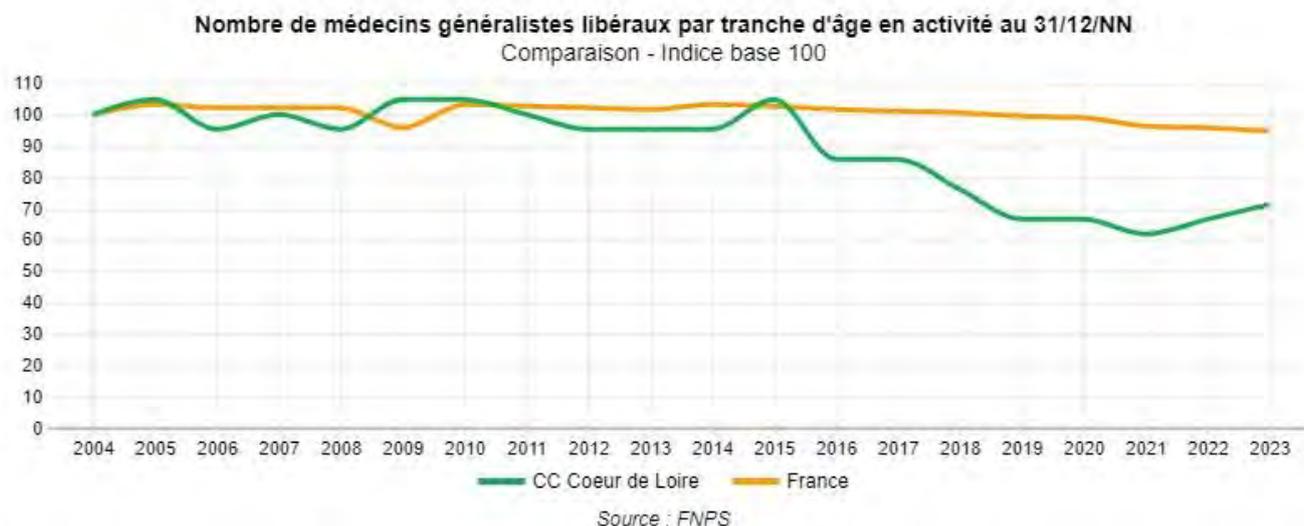


Un faible niveau de concentration de l'offre de santé et action sociale, bien structurée par les pôles

183 équipements et services de santé sont recensés sur le territoire. Ils sont principalement situés à Cosne-Cours-sur-Loire (60%) puis sont ensuite également répartis entre les différents pôles :

- 17 à Pouilly-sur-Loire,
- 13 à Neuvy-sur-Loire,
- 13 à Châteauneuf-Val-de-Bargis,
- 12 à Donzy.

Le territoire compte 15 médecins généralistes libéraux, principalement concentrés sur la partie ouest, le long de l'axe ligérien, à l'exception d'un médecin à Châteauneuf-Val-de-Bargis et 1 à Alligny-Cosne (FNPS, 2023). A l'est du territoire, l'offre est quasi nulle, jusqu'à atteindre la ville de Clamecy où on y retrouve des médecins généralistes. Le nombre de médecins généralistes a baissé depuis 2015. Parallèlement, parmi les 15 médecins généralistes du territoire en 2023, 1/3 ont plus de 60 ans. Cette situation est inquiétante en termes de renouvellement de la population médicale puisqu'elle constitue à court terme un risque de forte baisse de l'offre. Il est aussi à noter qu'ils sont 6 à avoir moins de 40 ans, mais ces derniers sont tous concentrés à Cosne-Cours-sur-Loire. Le risque de déclin de l'offre de médecin est donc important.



A titre de comparaison, ils sont 10 dans la Communauté de communes de Sancerre, soit 5,4 pour 10 000 habitants (6 à Cœur de Loire), ou encore 2 167 à l'échelle de la région Bourgogne Franche Comté, soit 7,7 pour 10 000 habitants. La densité de médecin par rapport au nombre d'habitants à Cœur de Loire est donc assez faible, mais cette situation n'est pas propre à Cœur de Loire. Elle est identique aux territoires voisins et se rapproche du niveau national.

Il existe 8 pharmacies (FNPS, 2023) sur le territoire, situées à Cosne, Donzy, Châteauneuf-Val-de-Bargis, Pouilly, Neuvy). Les pharmacies sont certes des commerces, mais des commerces très symboliques pour ce qu'ils représentent pour les habitants.

Idem pour les infirmiers, ils sont 42 plutôt bien répartis dans les pôles du territoire (BPE, 2021) : 17 à Cosne-Cours-sur-Loire, 8 à Châteauneuf-Val-de-Bargis, 4 à Pouilly-sur-Loire, Neuvy-sur-Loire et Donzy.

En termes de structures de santé, sont présents sur le territoire :

- 1 centre hospitalier à Cosne-Cours-sur-Loire qui propose un centre d'urgence, un pôle gériatrique et un pôle de santé ;
- 3 maisons pluriprofessionnelles de santé (FINESS, 2023) dont 2 à Cosne-Cours-sur-Loire et 1 à Neuvy-sur-Loire ;
- 4 structures d'hébergement pour personnes âgées (BPE, 2021) dont 2 à Cosne-Cours-sur-Loire, 1 à Pouilly-sur-Loire et 1 à Donzy.

Est à considérer également l'offre alentour :

- D'autres maisons pluriprofessionnelles de santé se situent à proximité directe du territoire communautaire : 1 à Sancerre, 1 à la Charité sur Loire, 1 à Bonny-sur-Loire, 1 à Saint-Amand en Puisaye.
- D'autres centres hospitaliers sont présents à la Charité-sur-Loire et à Clamecy.
- Sans oublier la ville de Nevers qui offre une plus forte densité d'équipements et services de santé dont certaines spécialités dont Cœur de Loire est dépourvu. C'est notamment le cas en matière de maternité.

Les évolutions démographiques en cours, comme notamment le vieillissement de la population, peuvent interroger face à l'insuffisance de l'offre de soins de proximité sur le territoire. Si les communes sont pro-actives afin d'attirer de nouveaux professionnels de santé, la faible densité de médecins sur Cœur de Loire devient problématique alors même que la population poursuit une trajectoire de vieillissement. De nombreux habitants, toutes classes d'âge confondues, se retrouvent sans médecins référents. Cette problématique dépasse les seuls médecins généralistes. De nombreux spécialistes, comme les dentistes, n'acceptent plus de nouvelle patientèle même si cette situation n'est pas propre à Cœur de Loire.

Le maintien du centre hospitalier est alors essentiel. Le maintien d'une offre de proximité l'est aussi lorsqu'on connaît les difficultés de mobilités auxquelles peuvent être confortées les personnes âgées. Les territoires de l'est sont les plus âgés, les plus ruraux, mais ils sont aussi ceux les plus éloignés des pôles urbains de l'ouest et donc de l'offre de santé.

Une offre d'enseignement fournie pour les besoins primaires mais déficitaire pour le supérieur

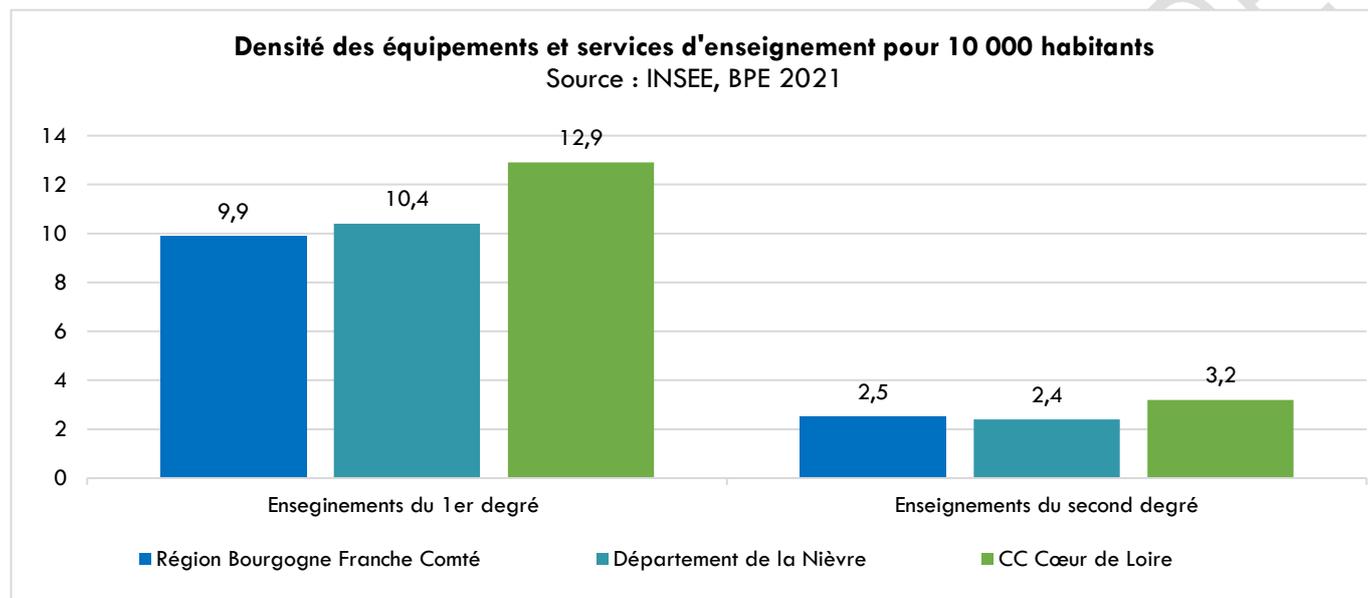
L'enseignement primaire et secondaire

A l'échelle de Cœur de Loire, sont comptabilisées (BPE, 2021) :

- 5 écoles maternelles à Cosne, Neuvy, Saint-Martin-sur-Nohain, Saint-Laurent-l'Abbaye et Garchy ;
- 27 écoles élémentaires réparties sur le territoire, mais certaines communes n'en ont pas ;
- 6 collèges dont 3 à Cosne, 1 à Donzy, 1 à Pouilly-sur-Loire et 1 à Couloutre ;

- 2 lycées d'enseignement général et/ou technologique à Cosne, une absence de lycée d'enseignement professionnel excepté le lycée agricole de Cosne.

Certaines des écoles comptabilisées ci-dessus sont issues de regroupements intercommunaux. C'est le cas par exemple des communes de Saint-Martin-sur-Nohain, Saint-Laurent l'Abbaye, Suilly-la-Tour et Pougny qui se sont rassemblés au sein d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal leur permettant de maintenir des classes sur leur territoire pour continuer d'accueillir au sein de ces villages des élèves de la maternelle à la fin du cycle primaire. Ainsi, la dynamique de vieillissement de la population fragilise ces équipements en tendant vers une diminution progressive des effectifs et donc potentiellement du nombre de classes.



Quid de la petite enfance ?

A noter également qu'en matière de petite enfance, l'offre est assez présente avec 3 crèches présentes sur le territoire :

- 2 crèches à Cosne d'une capacité d'accueil de 70 places pour l'une et 18 pour l'autre ;
- 1 crèche à Donzy reliée au centre social d'une capacité d'accueil de 14 places.

Une étude menée en 2020 par la Communauté de Communes est venue mettre en lumière plusieurs constats, comme une nette préférence des parents pour l'accueil collectif, mais aussi une hausse des naissances et une diminution du nombre d'assistantes maternelles sur le territoire. Face à des besoins croissants de modes d'accueil collectif, la Communauté de Communes prévoit la construction d'un pôle petite enfance qui portera la capacité d'accueil des structures collectives à 96 enfants contre 70 actuellement. Avec ce projet, la Communauté de Communes entend également répondre aux besoins des nouvelles populations jeunes qui pourraient arriver sur le territoire et pour qui avoir accès à ce genre de services est essentiel dans la vie des actifs.

L'offre de formation supérieure

L'offre de l'enseignement supérieur est très limitée sur le territoire. Les établissements d'enseignements supérieurs implantés sur le territoire de Cœur de Loire ont souvent des vocations professionnelles. Ils sont concentrés exclusivement à Cosne :

- BTS métiers de l'eau, Bac Pro procédés de la chimie de et des papiers cartons, bac Pro sur la maintenance des systèmes de production connectés, l'électricité, le commerce, au lycée Pierre-Gilles de Gennes à Cosne,
- Lycée viticole et agricole de Cosne-Cours-sur-Loire,
- Instituts de formation d'aides-soignants (IFAS) à Cosne.

Le déficit de formation pour les études supérieures proposés aux 18-25 ans engendre un exode marqué de cette classe d'âge. Les jeunes quittent bien souvent les territoires ruraux comme Cœur de Loire pour se diriger vers les agglomérations voisines (Nevers, Bourges) ou encore plus loin, vers de grandes métropoles (Paris, Clermont, Dijon, Orléans), afin d'effectuer leurs études. Le départ des jeunes pour étudier implique de trouver des relais d'attractivité locaux pour les inciter à revenir sur le territoire pour y travailler et renouveler la population active du territoire.

Un manque d'équipements sportifs, culturels et de loisirs structurants

Comme évoqué précédemment, l'offre d'équipements sportifs, culturels et de loisirs apparaît moins bien fournie qu'ailleurs. Le territoire est assez peu pourvu en équipements culturels avec une absence de salles de spectacles/cinéma/concert.

Cosne-Cours-sur-Loire présente tout de même **1 cinéma et 1 salle de conférence**, le Palais de la Loire, pouvant accueillir des événements divers. Le garage théâtre est aussi un lieu culturel associatif de Cosne proposant ponctuellement des représentations et événements culturels. **Le Pavillon du Milieu de Loire à Pouilly-sur-Loire** est aussi un centre d'animation à la fois touristique et culturel dédié à la nature et à l'environnement. Il accueille des expositions et diverses animations. Le territoire compte également **7 bibliothèques/médiathèques**.

Le territoire du SCoT Cœur de Loire comprend **deux musées ayant reçu l'appellation « Musées de France »** : le musée de La Loire à Cosne-Cours-sur-Loire (la Loire et ses anciens métiers, navigation + une collection beaux-arts), le musée Ernest Guédon à Pouilly-sur-Loire (Archéologie / Histoire et Sciences / Techniques).



Médiathèque de Cosne-Cours-sur-Loire ©Citadia



Eden Cinema ©Citadia

Quelques évènements ponctuels viennent compléter l'offre culturelle et participer à l'animation locale. C'est le cas du festival de musique Deux Croches Loire qui se tient chaque été depuis 10 ans sur l'ensemble du territoire communautaire, ou encore du festival de courts-métrages A Bour de Courts qui se tient à la médiathèque de Cosne. Une école de théâtre et la troupe associée est présente à Cosne-Cours-sur-Loire, « Le Grenier du Nohain ». L'offre culturelle est davantage tournée vers Nevers qui proposent différentes salles de spectacles / concerts, centres culturels, et même quelques musées.

En ce qui concerne l'offre sportive, une offre assez classique se développe sur le territoire : de multiples terrains de sports, tennis et autres, quelques gymnases. Deux piscines sont présentes sur le territoire, à Cosne-Cours-sur-Loire et Donzy, avec une capacité d'accueil par jour de respectivement 450 usagers pour Cosne-Cours-sur-Loire et 200 usagers pour Donzy. Offrant de nombreux créneaux scolaires et de multiples activités pour toutes les générations (« bébé à l'eau », aqua bike, aquagym, natation séniors...), la piscine de Cosne-Cours-sur-Loire enregistre près de 15 000 entrées annuelles et celle de Donzy près de 21 000. Si de nombreux créneaux sont occupés, les équipements répondent aux besoins du territoire.

Parallèlement, une offre de loisirs de plein-air est aussi présente : le long de la Loire, itinéraire de randonnées, espaces forestiers libres d'accès.

Le numérique, un levier pour le développement de l'offre de services

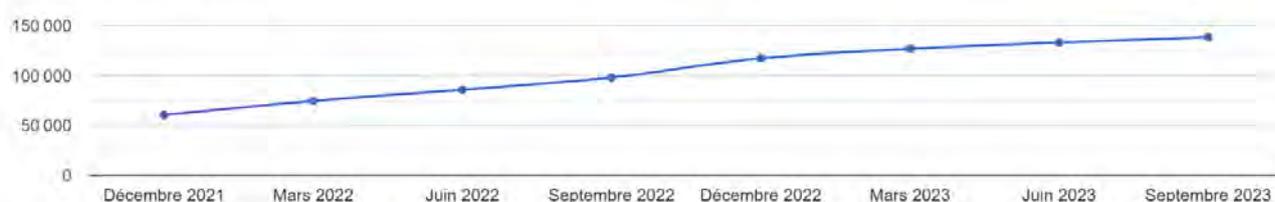
Dans un territoire rural comme celui de Cœur de Loire, où la question de la répartition et de l'accès à l'offre peut parfois questionner, le numérique constitue une alternative au développement de nouveaux services ou à l'accès aux services classiques.

Encore faut-il avoir accès à internet... Le déploiement du très haut débit est progressif sur le territoire. Le schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la Nièvre (SDANN) de 2012 a fixé un objectif de 100% des foyers couverts en très haut débit à horizon 2025.

Dans le département de la Nièvre, la fibre optique concernait **138 498 locaux au 30 Septembre 2023** selon l'ARCEP. Par rapport à la même période l'année passée, 21 132 nouveaux locaux ont donc été fibrés.

Le taux de couverture théorique en fibre est de 87% à septembre 2023 mais 20 161 locaux ne peuvent pas encore profiter de la fibre, et sont donc encore limités à des connexions internet moins rapides comme l'ADSL par exemple.

Evolution des locaux éligibles à la fibre dans la Nièvre



Source : Ariase, 2024.

Le déploiement du haut débit est essentiel pour permettre à tous d'avoir accès à un ensemble de services. Il est aussi un argument d'attrait ou de rejet, s'il n'est pas fourni, pour certaines activités économiques. Le numérique est aussi une opportunité de délocaliser certaines activités : il devient possible de travailler de chez soi (télétravail) ou d'accéder à des services en ligne (postes, impôts, etc.).

Dans cette optique, des initiatives ont été développées sur le territoire pour les usagers. 2 espaces labellisés Frances Services à Donzy et à Pouilly-sur-Loire proposent un service personnalisé pour accompagner les administrés dans toutes leurs démarches administratives en ligne. L'objectif est de lutter contre la fracture numérique. 2 espaces de co-working ont aussi été créés à Cosne-Cours-sur-Loire, dont 1, le Centre d'affaires CAMPUS situé dans le Parc d'Activités du Val de Loire, qui est géré directement par l'agence de développement économique de la communauté de communes. Celle-ci met en avant le raccordement à la fibre optique, comme atout de la salle.

Une offre commerciale et artisanale importante qui couvre toute une gamme de besoins

Définition

Le **commerce** regroupe les unités statistiques (entreprises, unité légales ou établissements) dont l'activité principale consiste à revendre des marchandises achetées à des tiers, sans les transformer (INSEE).

Cette activité peut comporter accessoirement des activités de production. Dans le cas où des activités de production y sont associées, on peut parler d'**artisanat**. L'artisanat comprend les métiers et activités qui impliquent la création, la transformation ou la réparation d'objet à la main, en utilisant des techniques et savoir-faire spécifiques, exercés dans des établissements de petite taille (moins de 10 salariés) en opposition à l'organisation industrielle. Sont inclus dans l'artisanat des activités liées au bâtiment, la fabrication de meubles, la fabrication de joaillerie, certains commerces de détails, etc.

Commerce et artisanat peuvent donc être cumulatifs. L'artisanat commercial regroupe, par exemple, les activités de charcuterie, boulangerie, pâtisserie, etc.

Une offre commerciale locale supérieure à la moyenne

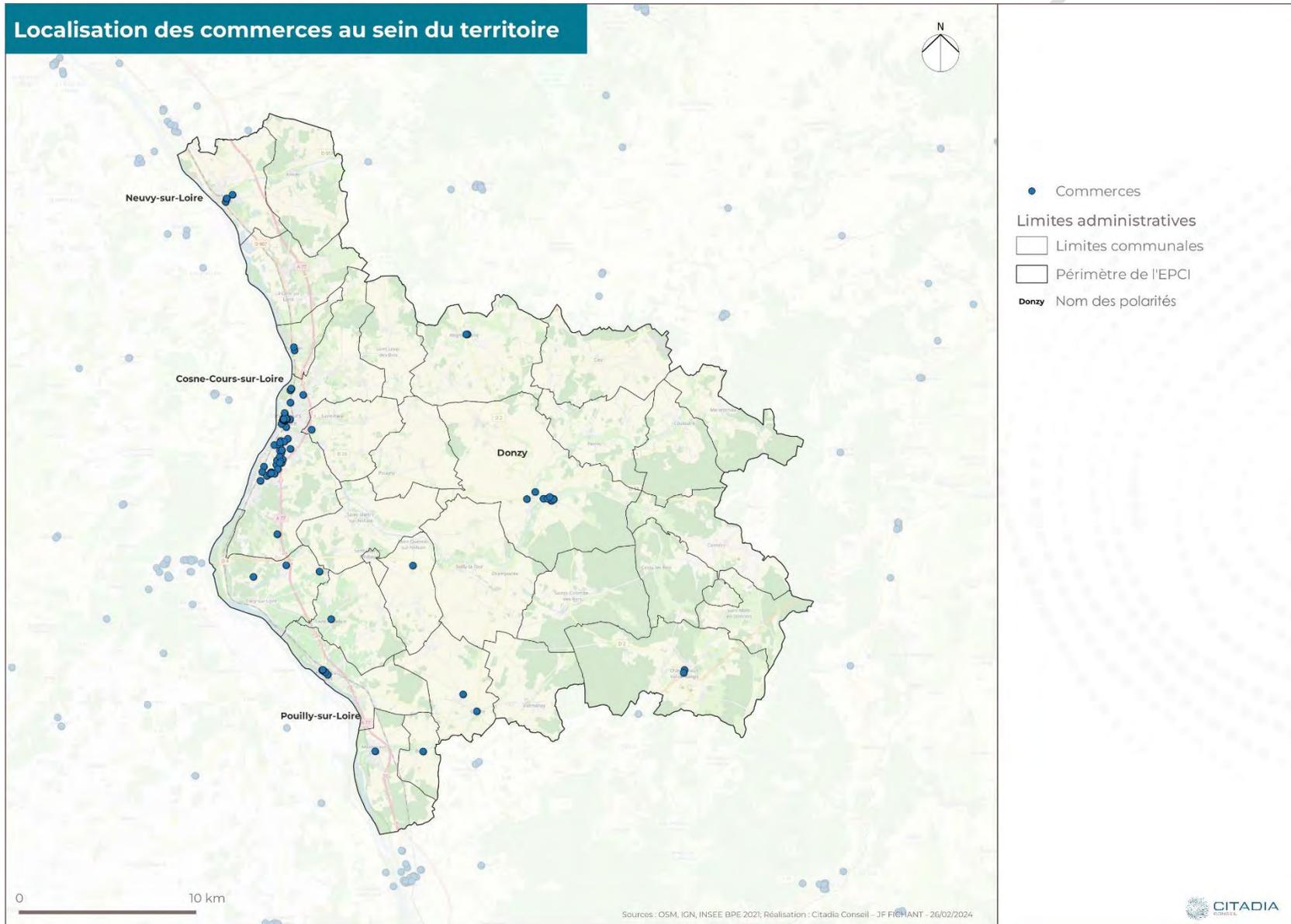
133 commerces sont recensés à Cœur de Loire (BPE, 2021). A titre de comparaison, la communauté de communes des Bertranges n'en possède que 70 et celle du Pays Sancerrois 62.

Les commerces représentent 14,4% de l'ensemble des équipements, commerces et services.

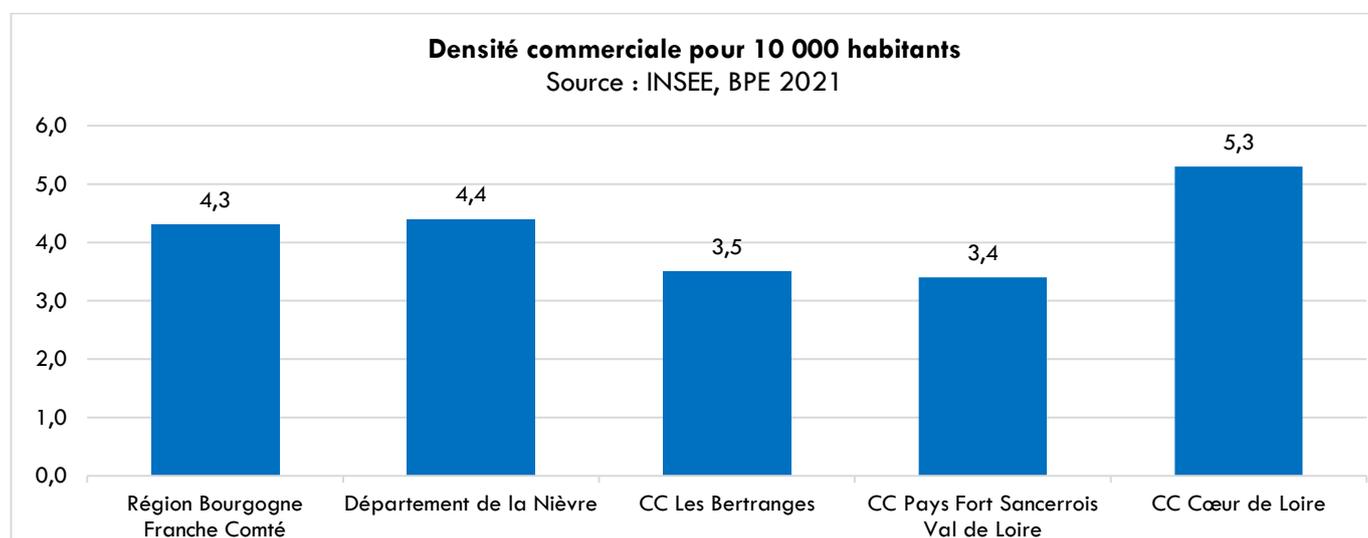
Cosne-Cours-sur-Loire concentre à elle seule 94 commerces, soit plus de 70% de l'offre.

Le poids de Cosne est donc extrêmement important en la matière. 3 autres communes se répartissent une offre plus réduite : Donzy (11 commerces), Pouilly-sur-Loire (8 commerces) et Neuvy-sur-Loire (4 commerces). Le reste du territoire est assez peu pourvu avec quelques commerces éparpillés notamment dans les communes du sud-ouest, ainsi qu'Alligny-Cosne et Châteauneuf-Val-de-Bargis. **Elles sont 16 communes à n'avoir aucun commerce sur leur territoire.**

Localisation des commerces au sein du territoire



En matière de densité, le territoire enregistre 5,3 commerces pour 10 000 habitants, soit **une densité largement supérieure aux territoires voisins** des Bertranges (3,5) et du Pays Sancerrois (3,4), ainsi qu'aux moyennes départementales (4,4) et régionales (4,3). Cette densité témoigne donc d'une offre particulièrement abondante en particulier concentrée à Cosne.



Tous comme les équipements et services, la BPE 2021 répartit également les commerces par gamme : gamme de proximité (boulangerie, boucherie-charcuterie, fleuriste/jardinier/animalerie, épicerie/supérette), gamme intermédiaire et gamme supérieure.

39% des 133 commerces existants sont des commerces de proximité :

- 18 boulangeries ;
- 12 boucheries-charcuteries ;
- 10 épicerie/supérettes ;
- 12 fleuristes/jardineries/animaleries.

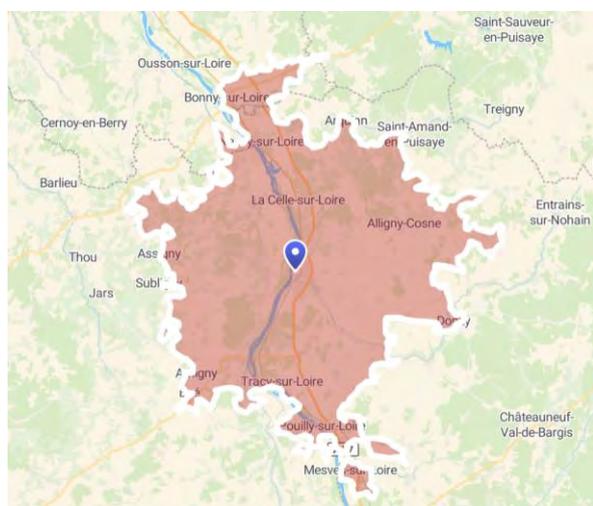
Ce taux est faible comparativement aux autres territoires alentours (56,5% au Pays Sancerrois, 47,5% aux Bertranges) et se rapproche des moyennes départementales (41,2%) et régionales (37,1%). Ce constat est plutôt positif puisqu'il est lié à une forte concentration de commerce sur le territoire mais de types de commerces diversifiés, qui ne sont pas que des commerces de proximité. Le territoire est aussi bien couvert par des commerces de gamme intermédiaire et supérieure.



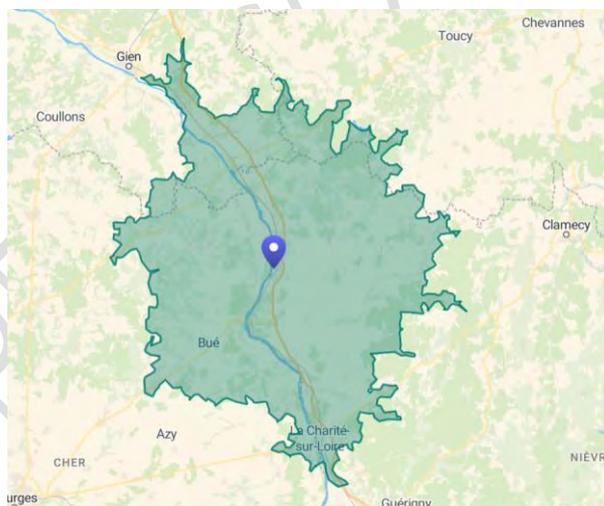
La majorité des commerces sont donc des équipements de la gamme intermédiaire : supermarché, magasins de vêtements, d'optiques, de meubles, etc.

Un pôle rayonnant sur les territoires ruraux voisins mais également dépendants des villes alentours pour accéder à une offre plus rare

La zone de chalandise de Cosne-Cours-sur-Loire (20 minutes en voiture) s'étend sur un territoire d'environ 36 000 habitants. Si l'on accroît à 30 minutes en voiture, on atteint un bassin de 70 000 habitants.



20 min en voiture, source : site Smappen



30 min en voiture, source : site Smappen

A l'échelle large, les polarités commerciales les plus structurantes qui proposent davantage de diversité commerciale sont éloignées de Cœur de Loire : Bourges est à 1h de route de Cosne et Nevers à 40 min. Pour les habitants les plus au Sud du territoire, à Mesves-sur-Loire, Nevers reste tout de même à 30 minutes alors que Cosne est seulement à 12. Les pôles de Nevers et Bourges ne font pas directement concurrence à Cosne pour les commerces du quotidien ou les commerces d'usage régulier puisqu'ils sont trop éloignés pour offrir certaines aménités aux habitants de la zone.

Le dynamisme commercial de Cosne-Cours-sur-Loire rayonne donc sur un large territoire et capte un nombre important de clients potentiels, sans concurrence directe à proximité.

Derrière ce dynamisme commercial, le marché de Cosne-Cours-sur-Loire est un moteur majeur. Le marché a lieu 2 jours dans la semaine (mercredi et dimanche matin) et exerce une influence très importante sur la vie commerciale locale. D'après l'étude commerciale menée sur Cosne en 2021, le marché rassemble plus d'une centaine d'exposants alimentaires et non alimentaires et s'étend de la place de l'Hôtel de Ville jusqu'à la rue du Commerce. Il présente 60 étals le mercredi et 125 le dimanche.



Boulevard de la République, un mercredi matin ©Citadia

Les autorisations d'exploitations commerciales délivrées par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) de la Nièvre montre bien la concentration du dynamisme commerciale sur Cosne puisque la plupart des projets s'y trouvent. Un seul projet n'est pas situé à Cosne : il s'agit de la relocalisation de l'Intermarché de Donzy en périphérie et son extension. On constate également que la plupart des projets autorisés depuis 2010 se situent dans la périphérie Sud de la ville de Cosne et non dans son centre-ville : Bricomarché, Gamm Vert, Action, cache-cache/bonobo, etc.

Autorisations d'exploitation commerciale favorables délivrées par la CDAC entre 2010 et 2023

Année	Lieu	Nature	Intitulé du projet	Surface de vente supplémentaire
2021	Cosne-Cours-sur-Loire	Extension	Création d'une extension d'une jardinerie	233m ²
2020	Cosne-Cours-sur-Loire	Extension	Extension d'un ensemble commercial par création d'une jardinerie d'une surface de vente de 1 737m ² à l'enseigne GAMM VERT à Cosne	950m ²
2019	Cosne-Cours-sur-Loire	Extension	Extension de l'EDEN Cinéma par la création d'une 3ème salle d'une capacité de 331 places	442,1m ²
2019	Donzy	Extension	Extension d'un magasin à l'enseigne INTERMARCHÉ, d'une surface de vente de 1 596 m ² , et de son drive accolé	268m ²
2018	Cosne-Cours-sur-Loire (ZAC)	Création	Extension d'un ensemble commercial de plus de 1000 m ² par création d'un magasin	926,60m ²

Année	Lieu	Nature	Intitulé du projet	Surface de vente supplémentaire
	Champs de la Dispute)		ACTION de 926,60 m ² dans un bâtiment commercial inoccupé depuis plus de 3 ans	
2016	Donzy	Extension et transfert	Extension / transfert sur site d'un supermarché et création d'un drive dans ensemble commercial et création d'un drive 1 pistes	600m ²
2015	Cosne-Cours-sur-Loire	Création et extension	Création d'un bâti-drive accolé au Bricomarché et extension du bricomarché	C : 1901m ² E : 84m ²
2014	Cosne-Cours-sur-Loire	Création	Création d'un magasin Noz d'une surface de 1200 m ²	1 200m ²
2012	Cosne-Cours-sur-Loire	Modification substantielle	Modification substantielle de la nature d'une cellule. Orchestra (prêt à porter enfant) + cellule spécialisée en non alimentaire (prêt à porter homme)	730,5m ²
2010	Cosne-Cours-sur-Loire	Création	Extension ensemble commercial par création 5 magasins de secteur 2 (Centrakor, fashion céramique, opticiens mutualistes, équipement personne et maison, salon de coiffure	2 875m ²
2010	Cosne-Cours-sur-Loire	Création	1 magasin équipement maison Cache Cache et BONOBO Extension ensemble commercial par création magasin de vêtements	387m ²

Source : CDAC Nièvre

Un faible niveau d'activité en matière de logistique commerciale

Définition

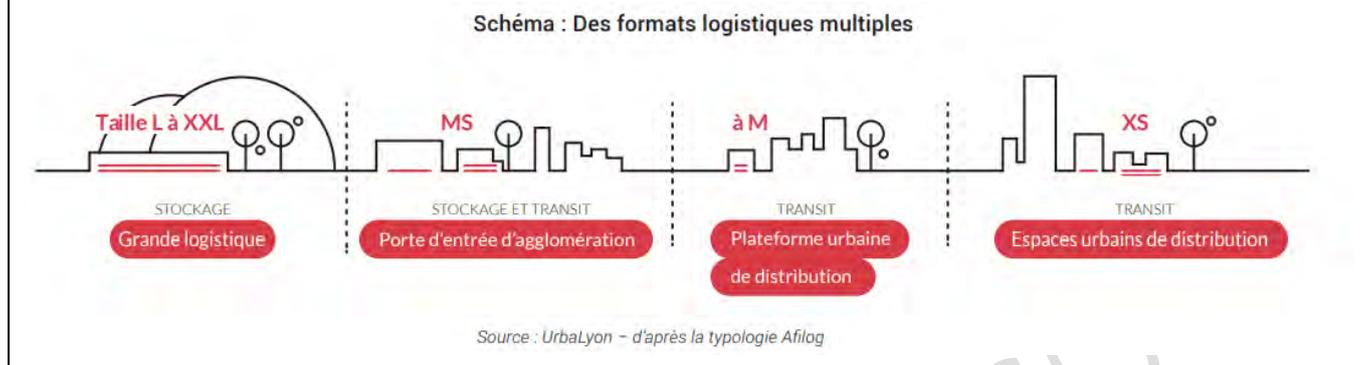
La **logistique commerciale** désigne l'ensemble des opérations de la chaîne d'approvisionnement d'une entreprise, c'est-à-dire toutes les actions nécessaires à la création et la distribution du produit fini. Chaque établissement a sa logistique commerciale, quel que soit son secteur d'activité. Elle constitue une fonction essentielle pour toutes les entreprises des secteurs privé et public et les habitants des territoires.

La logistique concerne aussi bien la gestion des flux :

- De matières premières, de produits semi-finis et finis à destination des entreprises et administrations (écoles, hôpitaux, etc.),
- De produits commercialisés entre entreprises,

- D'articles de biens de consommation vendus dans les magasins ou sur internet.

Les équipements logistiques prennent des formes multiples allant de très grands entrepôts (dédiés au stockage et à la préparation de commandes) à des formats très compacts. De façon synthétique, on distingue 4 grands types d'immobiliers logistiques reliés entre eux et représentés dans le schéma ci-après.



Depuis 2021, la Loi Climat et Résilience stipule le SCoT intègre la question de la logistique commerciale dans le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL). Ce nouveau sujet a émergé afin de répondre aux évolutions des pratiques. D'après les agences d'urbanisme de Lyon et Saint Etienne, l'essor du e-commerce depuis les années 2000 a, en effet, complexifié les processus logistiques du fait :

- De la diversité des clients (particuliers, magasins, professionnels),
- De l'éparpillement des destinataires et des lieux de livraison,
- Des délais de livraison restreints (livraison en 24h, etc.),
- Des volumes de commandes plus importants mais en plus petites quantités,
- De la gestion des retours produits.

Par conséquent, les besoins de fonciers et de locaux dédiés à la logistique ont été accrus, notamment en milieu urbain et dans leur périphérie.

Quels sont les équipements / activités de logistique existants sur le territoire ? Quels enjeux autour de la logistique commerciale ?

Le territoire de Cœur de Loire ne présente pas de grande aire dédiée à l'activité de logistique composée d'entrepôts ou plateformes logistiques, comparativement à d'autres territoires en Bourgogne Franche Comté (Auxerre, Chalon-sur-Saône, etc.). Ce sont souvent des villes plus importantes et leur périphérie qui concentrent des pôles logistiques. Située juste en limite est de Cœur de Loire, l'entreprise transports Eric Rousseau à Corval-l'Orgueilleux est un autre exemple d'entreprise de logistique, pas nécessairement installée dans une aire dédiée à cet effet. Aucune entreprise de ce genre n'est présente sur le territoire de Cœur de Loire. Toutefois, les entreprises, commerces et habitants du territoire ont bel et bien des besoins en matière de logistique. L'agriculture, notamment viticole et céréalière, est une activité importante à Cœur de Loire. Elle est en grande partie exportatrice, donc soulève aussi des besoins logistiques dans la chaîne alimentaire.



Capture d'écran Google Maps

L'autoroute A77 qui relie le territoire à Paris est un axe privilégié de la logistique locale. Toutefois, l'A77 est une autoroute en cul-de-sac jusqu'à Nevers. Elle n'est ainsi pas à proprement parler un grand axe européen et son rayonnement national est aussi limité. La grande zone d'activité du territoire dans laquelle certaines entreprises installées peuvent avoir des besoins logistiques importants est localisée à proximité directe d'une entrée d'autoroute. La ligne de train reliant Nevers à Paris est également une ligne utilisée pour du transport de fret. A ce titre Cosne-Cours-sur-Loire est donc un lieu de passage important.

Une étude de 2019 de l'INSEE sur la logistique en Bourgogne Franche Comté démontre que les besoins sont de plus en plus importants dans la région. Ainsi des entreprises se spécialisent dans la satisfaction de ses besoins, engendrant une tendance à l'externalisation des activités logistiques par les entreprises et commerces. Se créent ainsi des établissements spécialisés en la matière.

Quelles conclusions pour Cœur de Loire ? En synthèse, le territoire est situé à l'écart des grands corridors logistiques européens, mais des besoins de distribution sont tout de même générés par la production ou la consommation locale.

Une organisation commerciale équilibrée

Le commerce est principalement concentré à Cosne-Cours-sur-Loire, mais des pôles d'appui viennent équilibrer l'ensemble à l'échelle du territoire. Zoom sur les polarités commerciales et leurs centralités.

Cosne-Cours-sur-Loire, moteur de l'activité commerciale

Le centre-ville de Cosne-Cours-sur-Loire est un centre-ville animé. Il se divise en plusieurs espaces aux ambiances commerciales différentes :

- Le secteur rue du commerce, principale rue marchande,
- Le secteur Saint Jacques/République qui accueille le marché bihebdomadaire,
- Le secteur Saint Agnan plus au Sud, de l'autre côté du Nohain,
- Les secteurs De Gaulle et Leclerc plus au nord du centre-ville.



Rue du commerce à Cosne ©Citadia

Selon l'étude de CRBE menée sur le centre-ville en 2021, l'offre commerciale est principalement composée d'indépendants (76%). En revanche, le centre-ville n'attire pas les grandes enseignes qui se tournent plutôt vers les espaces de périphéries, concurrence certaine pour ce qui est des grandes surfaces. Le marché, quant à lui, est une locomotive du centre-ville, une institution, qui irrigue sur les commerces du centre-ville en apportant un flux de clients importants 2 jours dans la semaine.

L'offre du centre-ville répond plutôt à des besoins de proximité et présente aussi des équipements, services publics et services aux particuliers de bonne qualité. Son rayonnement va au-delà de la communauté de communes.

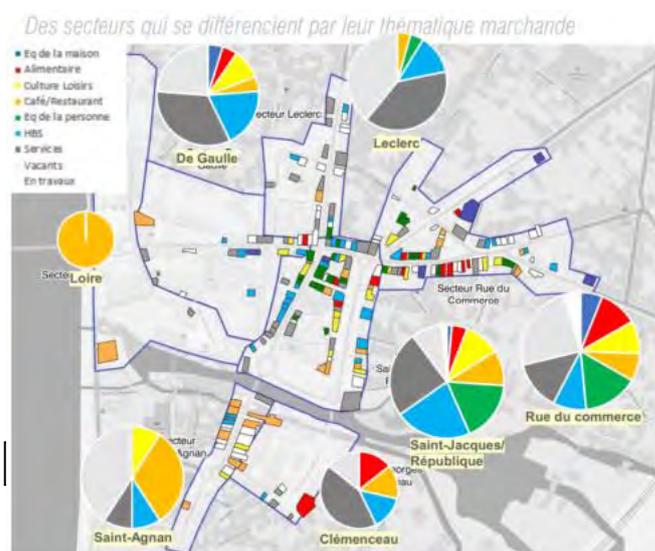
17% des commerces du centre-ville sont vacants (étude CRBE, 2021). Ce niveau de vacance est important, et illustre une certaine fragilité de la dynamique commerciale.

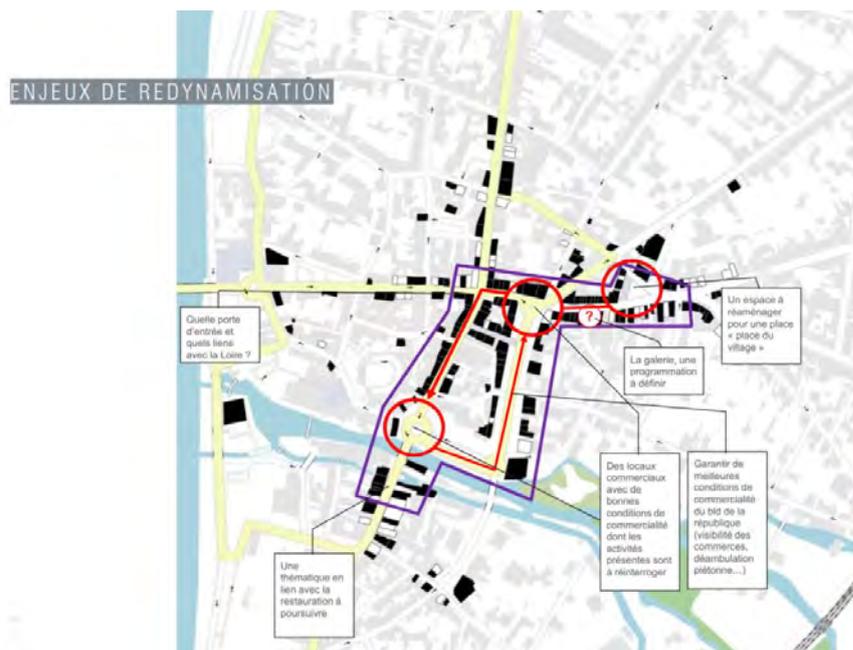
En termes d'accessibilité, le centre-ville est bien desservi avec de fortes capacités de stationnement mais engendrant donc une forte présence de la voiture, pas toujours agréable en termes de commercialité.

L'attractivité commerciale a vocation à se renforcer dans le cadre du programme Action Cœur de Ville associé à son Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), qui cible un certain nombre de projets.

Pour se faire, l'étude préconise plusieurs réponses, parmi lesquelles notamment :

- Réaménager / requalifier certains espaces stratégiques : rue Victor Hugo, place de la gare, etc.
- Développer l'accessibilité par la création de ligne de bus complémentaire ou de jonction avec la Loire à vélo
- Mettre en place une opération d'habitat
- Créer une salle de cinéma permettant d'accueillir une programmation artistique,





Source : Etude CBRE, Diagnostic Cosne-Cours-sur-Loire, 2021

Des pôles d'appui, qui redistribuent l'offre commerciale

À cette locomotive principale, s'ajoutent des pôles secondaires ou d'appui qui irriguent les bassins de proximité de commerces de première nécessité. Ils sont garants d'un certain équilibre à l'échelle du territoire. L'extension de l'ORT de Cosne-Cours-sur-Loire aux pôles d'appui de Donzy, Neuvy-sur-Loire et Pouilly-sur-Loire est en cours de réflexion en 2024.

Donzy

Donzy présente une offre de proximité (boulangerie, épicerie, fleuriste...) pour les habitants des communes alentours. L'Intermarché relocalisé en périphérie est aussi une locomotive pour la commune et permet de largement rayonner. Dans le centre-ville, les locaux commerciaux sont dispersés ne permettant donc pas d'identifier clairement une centralité forte. Certains linéaires sont aussi dégradés et présentent de nombreux locaux vacants. Pour répondre à cette problématique la commune a sanctuarisé dans son Plan Local d'Urbanisme un périmètre de linéaires commerciaux, notamment afin de recentrer l'activité des commerces de proximité. Les travaux de réaménagement de la Place Gambetta vont renforcer l'attractivité du centre ancien.



Place Gambetta à Donzy, Googlestreetview 2021

SPATIALISATION DES ENJEUX



Source : Laboratoire urbanisme pluriel, Diagnostic revitalisation du centre-bourg de Donzy, 2021

Pouilly-sur-Loire

Pouilly-sur-Loire offre une diversité de commerces, services et équipements : supérette proxi, quelques restaurants/café, boulangerie, banque, etc. Toutefois, la rue Waldeck Rousseau, rue principale traversante de la commune, est en partie dégradée et souffre de vacance commerciale, induisant ainsi une image négative du centre-ville. Des problèmes de circulation sont aussi constatés et les espaces publics de qualité sont trop peu nombreux en centre-ville.



Rue Waldeck Rousseau à Pouilly ©Citadia

L'étude de revitalisation du centre-bourg menée en 2021 souligne aussi que l'organisation existante de la ville autour de la Rue Waldeck Rousseau, déconnectée de l'axe de promenade en bords de Loire et d'un parc architectural de qualité en contre-bas, dissipe les qualités essentielles du cadre de vie villageois. Dans le cadre de la revitalisation du centre-ville, des travaux sur la rue Waldeck Rousseau et sur les espaces publics permettront d'offrir une centralité plus attrayante.

Neuvy-sur-Loire

Neuvy-sur-Loire est également un pôle commercial d'appui dans la mesure où il offre à ses habitants et à ceux des communes alentours des commerces et services de première nécessité assez diversifiés : pharmacie, supérette proxi, cafés, etc. Un marché hebdomadaire vient également agrémenter l'ensemble. La centralité de Neuvy, avec des commerces et services, se situe au croisement de la rue Jean Jaurès et du parvis de la Marie. La rue Jean Jaurès, qui est l'axe traversant du bourg, concentre différents commerces. On relève plusieurs locaux vacants, qui engendre un manque de lisibilité de l'offre. Un travail est engagé afin de préserver des linéaires commerciaux plus resserrés permettant une meilleure concentration et lisibilité de l'offre. Le travail engagé sur les modes de déplacements doux, qui faciliteront l'accès aux bords de Loire, permettra de mettre en valeur les paysages.



Rue Jean Jaurès à Neuvy ©Citadia

L'ORT de Cosne-Cours-sur-Loire a aussi été étendue à Neuvy-sur-Loire.

Des pôles d'hyper-proximité

Les communes comme Châteauneuf-Val-de-Bargis ou Alligny-Cosne sont aussi des pôles d'hyper-proximité en fournissant des commerces alimentaires essentiels : une supérette Vival à Alligny-Cosne et une supérette casino à Châteauneuf-Val-de-Bargis.

Les zones d'activités commerciales périphériques

Le territoire présente plusieurs sites commerciaux périphériques dans les communes de Cosne et Donzy principalement. Ces pôles accueillent notamment des grandes surfaces commerciales et présentent l'avantage d'être facilement accessibles en voiture, mais ils sont très peu aménagés pour les autres moyens de transports. Ces zones se caractérisent aussi par une faible densité avec une large part d'espaces dédiés à des zones de parking, consommant ainsi beaucoup d'espaces. L'impact sur le paysage de ces zones est variable selon si les transitions avec les quartiers alentours sont travaillées ou non.

On compte deux zones d'activités commerciales périphériques : la première à Cosne-Cours-sur-Loire, qui peut être subdivisée en plusieurs espaces, et la seconde à Donzy. Dans l'ensemble ces sites périphériques d'entrées de ville concentrent les principales locomotives commerciales : l'Intermarché à Donzy et les grandes enseignes type Auchan, Carrefour, Intersport, à Cosne-Cours-sur-Loire.

Les autorisations commerciales notifiées par la CDAC (présentées plus haut) portent toutes sur des créations ou extension de commerces des zones commerciales périphériques, à l'exception de l'extension du cinéma l'Eden à Cosne.

La zone commerciale Aria Parc, dans la partie Nord de la Zone d'Activités du Val de Loire et qui se poursuit le long de l'avenue du 85 à Cosne-Cours-sur-Loire

Située au Sud de la Ville de Cosne, elle est la principale zone commerciale périphérique du territoire avec notamment la locomotive Auchan. Elle est directement connectée à l'A77 et se situe à moins de 10 minutes du centre-ville. Elle est structurée le long de l'avenue du 85 dans un axe nord-est / sud-ouest.

Elle est divisée en 2 pôles : un pôle autour du Auchan (6 500m²) et un pôle autour du Carrefour (3 500m²) plus au Nord le long de l'avenue du 85.

Au sud se poursuit la zone d'activités économiques. Elle est entourée à l'est et à l'ouest par des espaces agricoles. L'emprise des espaces de stationnement est particulièrement grande.

La zone ne compte aucun local commercial vacant.

Au total, elle mesure environ 40 ha pour la partie dédiée aux commerces.



Parc Val de Loire ©Citadia



Parc Val de Loire, orthophoto 2021



Googlestreetview 2021

La zone du Pont Midou au nord de Cosne-Cours-sur-Loire

La zone du Pont Midou constitue un pôle relais, au Nord du centre-ville de Cosne. Elle est structurée autour de l'enseigne Aldi et du Centrakor. Elle se situe le long d'un axe structurant, la rue du Maréchal Leclerc, ce qui la rend facilement accessible en voiture mais aussi à vélo puisqu'une piste cyclable bien aménagée dessert la zone. Elle est entourée à l'ouest d'espaces boisés et à l'est, de l'autre côté de la route, par une zone d'habitat individuel peu dense.

La zone ne compte aucun local commercial vacant.

Elle mesure environ 2,6 ha.



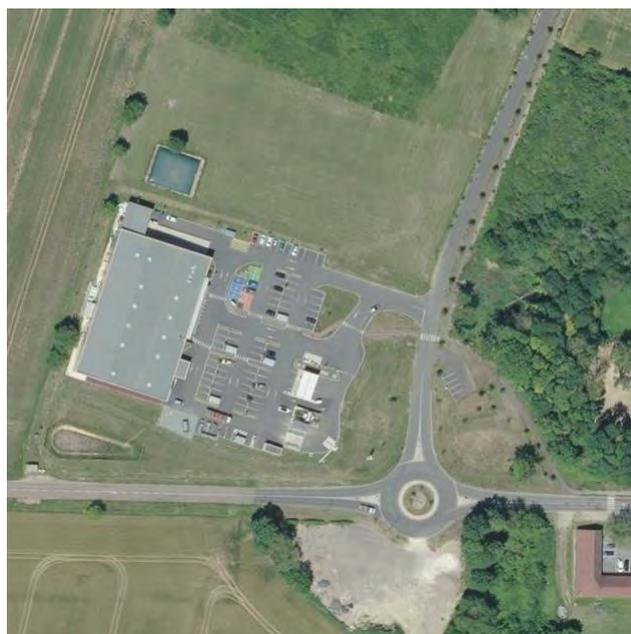
Oorthophoto 2021

L'Intermarché dans la zone commerciale de la Croix d'Arnay à Donzy

La zone de l'Intermarché située à l'ouest de Cosne représente environ 2 ha. L'Intermarché de Donzy joue un rôle essentiel en matière d'offre commerciale puisqu'il constitue une offre très attendue par les habitants. Il est le seul supermarché du centre et de l'est du territoire. La zone est très éloignée du reste de la ville duquel elle est coupée par un espace boisé. Les transitions paysagères avec les espaces agricoles à l'ouest et au nord sont peu travaillées. Elle est difficilement accessible autrement qu'en voiture.



Intermarché à Donzy ©Citadia

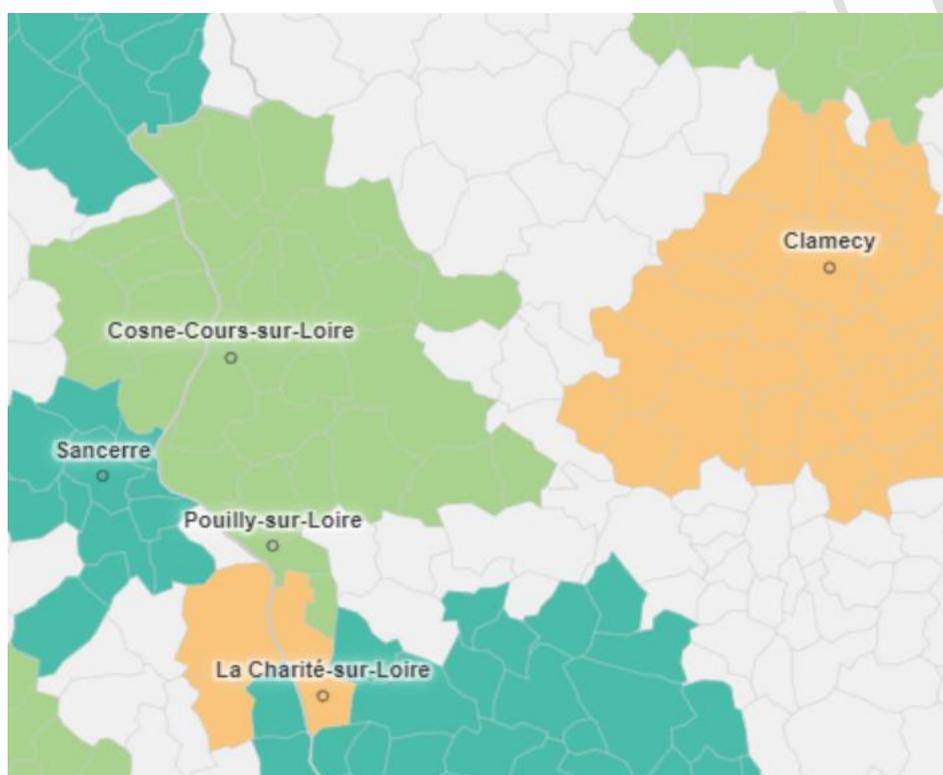


Orthophoto, 2021

L'offre et les pratiques de mobilités

La mobilité est un enjeu majeur pour l'accompagnement des habitants dans leur vie quotidienne et l'accélération du développement du territoire. Depuis le 1^{er} juillet 2021, la compétence mobilité relève de la communauté de communes de Cœur de Loire. A ce titre, un plan de mobilité simplifié a été réalisé durant l'année 2021. Il a pour objectif de définir les actions qui seront menées sur la période 2024-2030 au regard des besoins recensés. Ce plan a été approuvé en conseil communautaire le 12 décembre 2023.

Au sein du territoire, la commune de Cosne-Cours-sur-Loire est reconnue comme une aire d'attraction. Selon, l'INSEE l'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail.



Aire d'attraction de Cosne-Cours-sur-Loire en 2020 – Source : Observatoire des territoires

Maillage routier

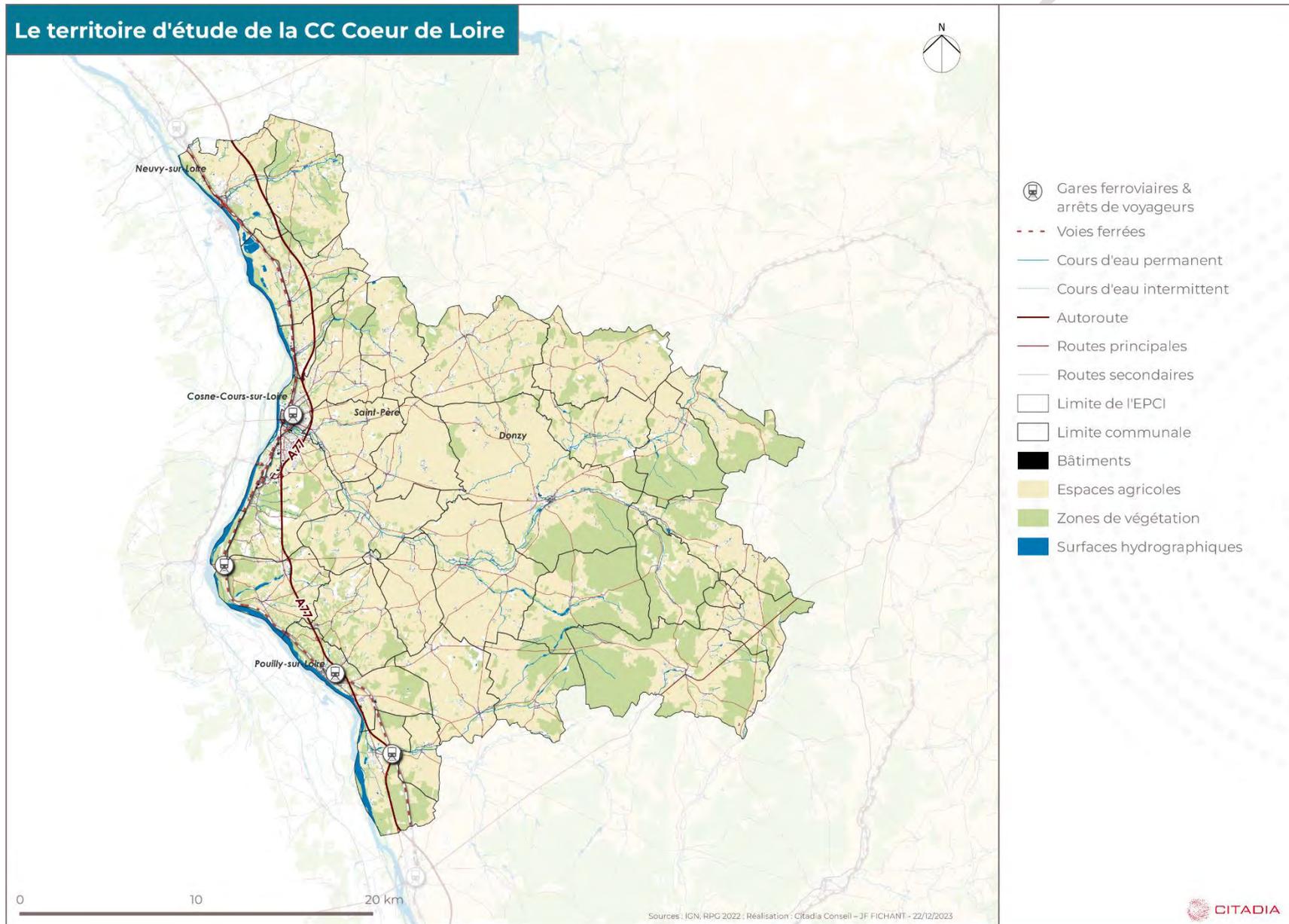
Un maillage routier s'organisant à l'ouest du territoire

Le territoire est délimité par un axe Nord-Sud structurant le long de la Loire, comprenant l'autoroute A77 ainsi que l'ancienne Route Nationale 7. Le maillage routier sur le territoire reste très hétérogène avec les voies principales qui se concentrent sur la frange Ouest, tandis que l'Est du territoire est principalement composé de routes départementales secondaires et de petites voies locales. La route nationale 151 qui longe le territoire de Cœur de Loire au sud est aussi un axe structurant qui relie Bourges à Auxerre (à grande échelle) en passant par La Charité-sur-Loire et Varzy (petite échelle).

Le trafic routier, tout comme le réseau routier, se concentre donc principalement dans l'axe ligérien, en particulier sur la commune de Cosne-Cours-sur-Loire. Le niveau de trafic y varie entre 1 500 et 6 500 véhicules par jour et devient plus dense vers Cosne-Cours-sur-Loire et Belleville-sur-Loire, notamment le long de la D907. À noter que le volume de trafic est élevé sur les quatre ponts de franchissement de la Loire, en particulier à Cosne-Cours-sur-Loire avec environ 6 925 véhicules par jour et à Tracy-sur-Loire avec environ 5 710 véhicules par jour. En revanche, le réseau routier à l'est du territoire connaît un trafic moins important, ne dépassant pas les 1 500 véhicules par jour.

Le territoire Cœur de Loire est accessible depuis l'extérieur via l'autoroute 77 et la ligne ferroviaire. L'autoroute 77, qui relie Poligny à Sermoise-sur-Loire permet de connecter les communes situées à l'Ouest du territoire aux grands pôles extérieurs, tels que Nevers, et au-delà, Orléans puis Paris. Par ailleurs, les quatre ponts de franchissement, qui sont Cosne-Cours-sur-Loire, Pouilly-sur-Loire, Neuvy-sur-Loire et Tracy-sur-Loire, facilitent la connexion du territoire avec le département du Cher.

Le territoire d'étude de la CC Cœur de Loire



Offre alternative à la voiture individuelle

Une offre ferroviaire assurant le désenclavement du territoire et des liaisons avec les territoires voisins

Le service ferroviaire exploité par la SNCF avec des lignes assurant une desserte en TER vers Nevers, Cosne-Cours-sur-Loire, Gien, Montargis et Paris-Bercy est l'une des seules offres de transports collectifs permettant aux habitants de se déplacer au-delà du territoire de l'intercommunalité.

Cette offre constitue la seule alternative à la voiture particulière sur le territoire permettant aux actifs de se rendre de leur domicile à leur travail. Sur les quatre communes desservies par une gare SNCF, à savoir à Pouilly-sur-Loire, à Cosne-Cours-sur-Loire, à Tracy-sur-Loire et à Mesves-Bulcy, les services proposés sont :

- A Cosne-Cours-sur-Loire par jour : 6 allers-retours Paris-Nevers et 6 allers-retours vers Nevers (TER) ;
- A Cosne-Cours-sur-Loire par jour : 2 allers et 3 retours vers Sancerre et Bourges (uniquement sur déclenchement) ;
- A Tracy-sur-Loire par jour : 4 allers-retours Paris -Nevers et 6 allers-retours vers Nevers (TER) ;
- A Pouilly-sur-Loire par jour : 4 allers-retours Paris -Nevers et 5 allers-retours vers Nevers (TER) ;

GARES	LIGNES	SERVICES
Gare de Cosne-Cours-sur-Loire	Nevers <> Cosne-Cours-sur-Loire <> Gien <> Montargis <> Paris-Bercy	En semaine : 26 dessertes TER : - 12 services vers ou depuis Montargis - 12 services vers ou depuis Gien - 12 services vers ou depuis Nevers - 12 services vers ou depuis Paris-Bercy Le week-end : 19 dessertes TER : - 8 services vers ou depuis Montargis - 9 services vers ou depuis Gien - 8 services vers ou depuis Nevers - 9 services vers ou depuis Paris-Bercy En semaine : 13 dessertes TER : - 5 services vers ou depuis Montargis - 5 services vers ou depuis Gien - 9 services vers ou depuis Nevers - 6 services vers ou depuis Paris-Bercy Le week-end : 8 dessertes TER : - 3 services vers ou depuis Montargis - 3 services vers ou depuis Gien - 6 services vers ou depuis Nevers - 5 services vers ou depuis Paris-Bercy En semaine : 13 dessertes TER : - 4 services vers ou depuis Montargis - 4 services vers ou depuis Gien - 12 services vers ou depuis Nevers - 6 services vers ou depuis Paris-Bercy Le week-end : 12 dessertes TER : - 5 services vers ou depuis Montargis - 3 services vers ou depuis Gien - 8 services vers ou depuis Nevers - 7 services vers ou depuis Paris-Bercy En semaine : 13 dessertes TER : - 4 services vers ou depuis Montargis - 4 services vers ou depuis Gien - 9 services vers ou depuis Nevers - 5 services vers ou depuis Paris-Bercy Le week-end : 9 dessertes TER : - 3 services vers ou depuis Montargis - 3 services vers ou depuis Gien - 7 services vers ou depuis Nevers - 5 services vers ou depuis Paris-Bercy
Gare de Pouilly-sur-Loire		
Gare de Tracy-sur-Loire		
Gare de Mesves-Bulcy		

Source : Plan de mobilité simplifié

La Région Bourgogne-Franche-Comté assure également un service de transports interurbains complémentaire au ferroviaire avec les bus « Mobigo » qui permettent de se déplacer dans toute la Région et au-delà. Les lignes de car LM550 (Entrains-sur-Nohain <> Cosne), LM

555 (Garchy <> Cosne) et LM559 (Donzy <> Cosne) irriguent le territoire de l'est de la communauté de communes depuis Cosne-Cours-sur-Loire. Ces 3 lignes ont une fréquence très faibles avec un seul passage par jour (aller + retour) et ce, les jours de marché exclusivement (mercredi).

Une offre d'autopartage en voie de structuration

L'autopartage, ou voitures en libre-service, est la mise en commun d'une flotte de véhicules à moteur au profit d'abonnés par un organisme gestionnaire des véhicules. Chaque abonné peut utiliser un véhicule pour le trajet de son choix et pour une durée limitée.

Locigo est un service d'autopartage créé par la société cosnoise LC Reprog. Depuis fin 2021, six véhicules sont accessibles à Nevers et à Cosne-Cours-sur-Loire, jour et nuit, grâce à une application pour smartphones. Louer une voiture à toute heure du jour et de la nuit pour un usage ponctuel, de quelques minutes à quelques heures, tel est le service qui est disponible à Cosne-Cours-sur-Loire.

Cette offre d'autopartage s'adresse aux personnes n'ayant pas de véhicule personnel mais aussi aux usagers d'autres modes de transport (train ou avion) souhaitant louer une voiture à leur arrivée en gare ou à l'aéroport.

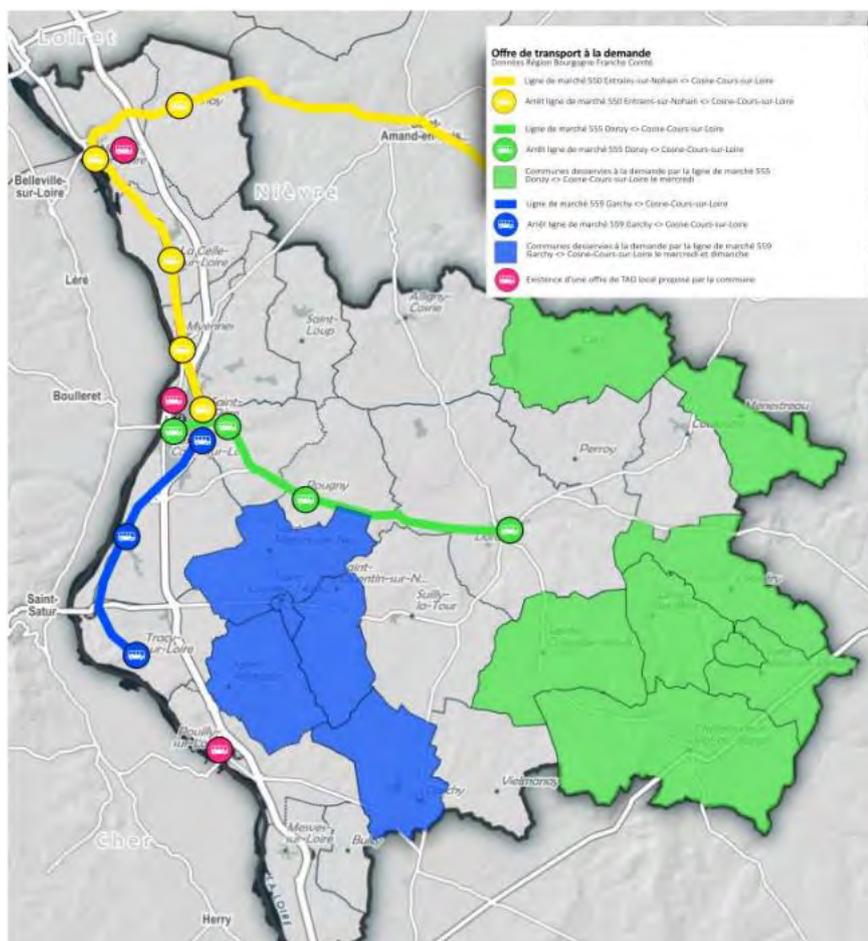
Sur la commune de Cosne-Cours-sur-Loire, les véhicules sont situés sur le parking du Palais de Loire et de la gare, et à l'aérodrome.

Une offre de déplacement de proximité au sein du territoire tournée vers les achats

Des lignes de marché sont également mises en place à l'ensemble du territoire. Il s'agit de bus circulant uniquement les jours de marché qui sont orientés vers de motifs de déplacements liés aux achats. Trois lignes de marché sont recensées sur le territoire :

- Donzy vers Cosne-Cours-sur-Loire
- Garchy vers Cosne-Cours-sur-Loire e
- Entrains-sur-Nohain vers Cosne-Cours-sur-Loire.

La ligne de marché entre Entrains-sur-Nohain et Cosne-Cours-sur-Loire draine le plus d'usagers avec plus de 2 000 personnes par an. Cependant il est observé une tendance à la baisse de la fréquentation des autres lignes.



Source : Plan de mobilité simplifié

Depuis 2020, Cosne-Cours-sur-Loire dispose également d'un service de bus (Bus Papillon) constitué de deux lignes, une vers le centre-ville et une vers Villechaud-Cosne-Cours. Ces lignes de bus desservent les endroits stratégiques de la commune liés aux achats, du mardi au dimanche matin de 8h00 à 17h30. Depuis la prise de compétence « mobilité », Cœur de Loire opère actuellement la reprise de ce service. Mais cette offre semble être particulièrement orientée vers les déplacements liés aux achats, elle ne constitue donc pas un moyen de transport intéressant pour les actifs.

L'offre de transports collectifs sur le territoire est principalement concentrée le long de l'axe ligérien. En dehors de la frange Ouest du territoire, l'offre demeure pauvre. Par ailleurs, l'offre ferroviaire constitue la seule alternative à la voiture particulière pour les actifs du territoire, puisque presque toutes les autres offres sont tournées vers des motifs d'achats. Cependant, les habitants identifient une non-fiabilité du service SNCF, avec des retards et annulations des trains, ce qui n'encourage en rien à l'utilisation des trains. Mais la faible densité du territoire se révèle être un frein pour une structuration fine de solutions de mobilités collectives.

Les services de transports scolaires sont ouverts aux particuliers, mais restent peu utilisés par les actifs, principalement en raison d'un manque de communication et d'une circulation interrompue en dehors des périodes scolaires. Selon la Région Bourgogne-Franche-Comté, la fréquentation des lignes scolaires par les particuliers est quasi nulle.

Une offre de mobilité solidaire développée

Des formes de mobilités solidaires viennent compléter un système de transports collectifs peu dense.

Sur la commune de Cosne-Cours-sur-Loire la municipalité met en place un service de taxi à la demande uniquement pour les personnes âgées de plus de 65 ans et les personnes en situation de handicap. Ce service est assuré de 8h45 à 17h15 du lundi au vendredi.

De même, la commune de Pouilly-sur-Loire propose un service de Convi'bus dédié aux seniors, disponible du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30, permettant ainsi aux personnes âgées de se déplacer plus facilement dans la commune et ses environs.

Enfin, la commune de Neuvy-sur-Loire offre également un service de déplacement à la demande, permettant aux habitants de se déplacer selon leurs besoins spécifiques, contribuant ainsi à garantir l'accessibilité et la mobilité pour tous les résidents.

Un réseau cyclable peu développé

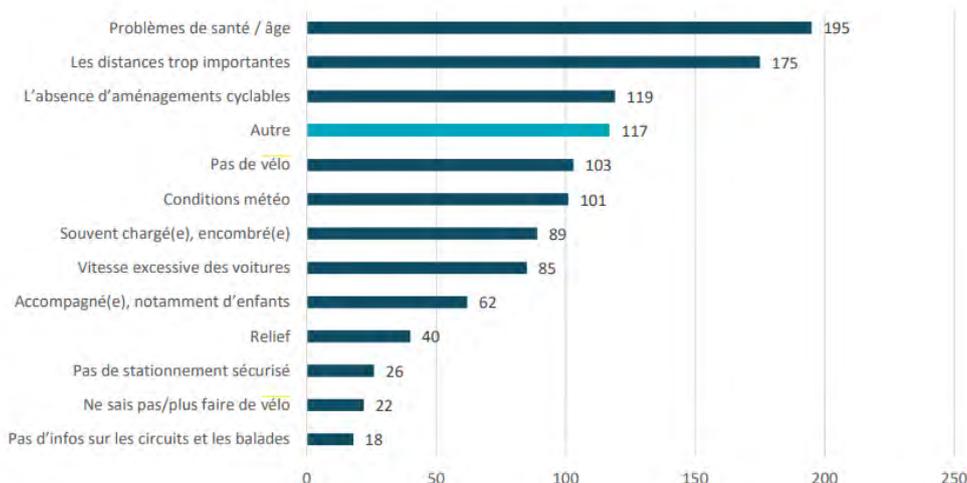
Définition

Par **mobilités actives**, l'article L.1271-1 désigne tout mode de déplacement pour lequel la force humaine est nécessaire : marche, vélo, vélo électrique, trottinette non électrique, etc. Cette mobilité ne génère pas de gaz à effet de serre.

Le territoire n'est traversé par aucun axe cyclable. En réalité, la pratique du vélo dans le territoire est principalement orientée vers les loisirs et les activités sportives, puisque l'utilisation du vélo comme pratique utilitaire est contrainte par une absence de voies cyclables aménagées. De façon générale, aucune pacification véritablement étendue pouvant avoir un impact notable sur les déplacements en modes actifs n'a été recensée sur les polarités. Sauf à Cosne-Cours-sur-Loire qui possède quelques aménagements cyclables.

Les principaux freins à l'utilisation du vélo sont principalement liés à la démographie et à l'aménagement du territoire. En premier lieu, l'âge avancé de la population constitue un obstacle majeur, suivi par les distances souvent jugées trop importantes pour être parcourues à vélo. En troisième position, l'absence d'aménagements cyclables adéquats est également citée comme un frein significatif.

Principaux freins à l'utilisation du vélo (683 répondants)



Source : Plan de mobilité simplifié

Cependant, malgré les obstacles mentionnés, le potentiel de développement du vélo sur le territoire est significatif. Les statistiques indiquent que deux tiers des foyers possèdent au moins un vélo (66%), et une petite proportion possède même un vélo à assistance électrique (6%). De plus, l'absence de dénivelés importants, à l'exception de certaines zones à l'Est du

territoire, constitue un avantage pour la mise en place de voies cyclables et encourage ainsi l'utilisation du vélo comme moyen de transport.

Un manque d'offre de covoiturage

Dans le cadre de l'élaboration du plan de mobilité, le cabinet d'étude INDDIGO a réalisé une concertation avec les habitants en 2019. Cette étude révèle une utilisation du covoiturage sur le territoire de Cœur de Loire extrêmement faible, représentant moins de 3,3% des modes de transport utilisés.

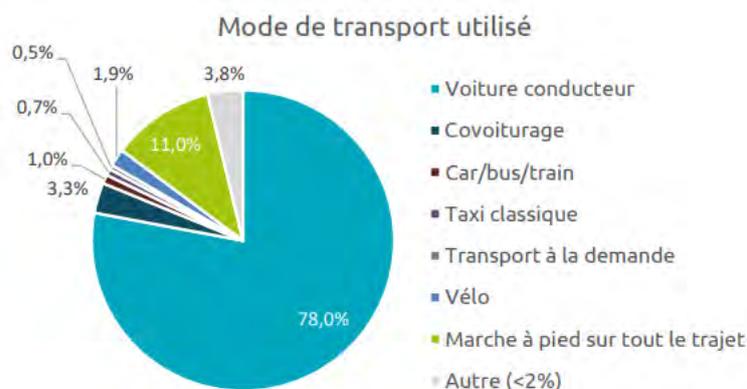
Peu d'aires de covoiturage sont actuellement recensées sur le territoire, avec seulement deux aires situées à Donzy et à Pouilly-sur-Loire. De plus, il est important de noter que la fréquentation de ces aires reste très faible, voire inexistante.

Trois principaux freins sont identifiés par les habitants :

- Les contraintes personnelles et/ou professionnelles ;
- Le manque de flexibilité en cas de problème, d'aléas ;
- Le manque d'offre de covoiturage.

Cela souligne la nécessité de développer davantage les infrastructures et les incitations pour promouvoir le covoiturage comme une alternative viable aux déplacements individuels en voiture. Plusieurs initiatives ont été mises en place sur le territoire. La Région Bourgogne Franche Comté propose un site internet ainsi qu'une application mobile de mise en relation entre covoitureurs. Cependant, le service proposé est très peu connu et donc peu utilisé par les habitants, malgré un effort de communication.

Il y a également des initiatives locales qui émergent sur le territoire, où les élus ont repéré l'utilisation de certains parkings par des groupes d'habitants pratiquant le covoiturage au quotidien. Ces initiatives spontanées démontrent un intérêt pour le covoiturage au sein de la population locale et mettent en lumière le potentiel de développement de cette pratique. Il serait judicieux de soutenir et de promouvoir ces initiatives en fournissant des aménagements appropriés et des incitations supplémentaires pour encourager davantage les habitants à adopter le covoiturage comme mode de déplacement régulier.



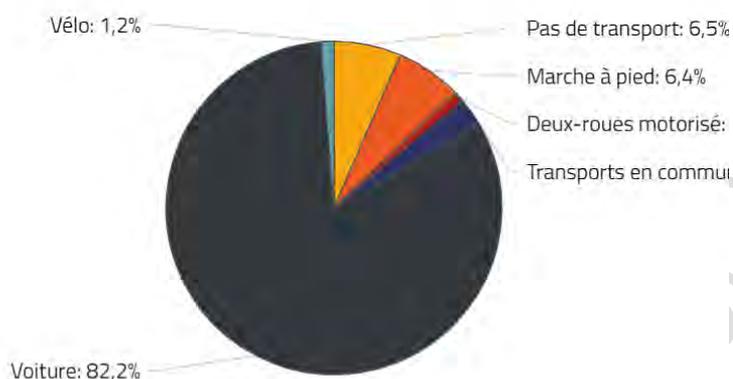
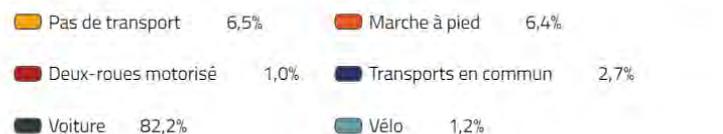
Source : Plan de mobilité simplifié

Mobilité des actifs

Des flux domicile-travail dépendant de la voiture

Les flux domicile-travail sont principalement réalisés en voiture. En 2020, la voiture est le moyen de transport le plus utilisé par les actifs pour se rendre au travail. En effet, 82% (INSEE) des actifs du territoire déclarent utiliser leur voiture pour se rendre sur leur lieu de travail. Par ailleurs, une part significative des actifs déclare ne pas utiliser de transports pour se rendre au travail. Bien que peu utilisée, la marche représente tout de même 6,4% des déplacements en 2020, tandis que les transports en commun sont utilisés par seulement 2,7% des actifs.

Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2020



Source : INSEE, RP 2020

L'utilisation importante de la voiture par les actifs s'explique en partie par une concentration des emplois sur la ville-centre, à Cosne-Cours-sur-Loire, ainsi que dans la vallée de la Loire.

Une concentration des flux domicile-travail vers la ville-centre

Sur le territoire de la Communauté de Communes Cœur de Loire, qui compte 8 751 actifs, la majorité des emplois se concentrent dans la ville-centre à Cosne-Cours-sur-Loire (62%), suivi de Pouilly-sur-Loire (670 emplois) et Donzy (639 emplois), qui sont identifiés comme des pôles d'emploi secondaires. Les principaux flux internes de déplacements liés au travail convergent vers ces trois destinations principales.

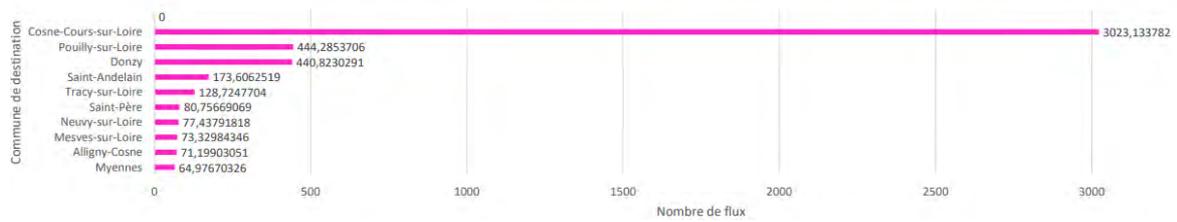
Volumes des principaux flux intra-communaux au sein de la CdC Cœur de Loire



Destinations et volumes des principaux flux intra-communautaires de la CdC Cœur de Loire

Source : Plan de mobilité simplifié

Destinations et volumes des principaux flux intra-communautaires de la CdC Cœur de Loire



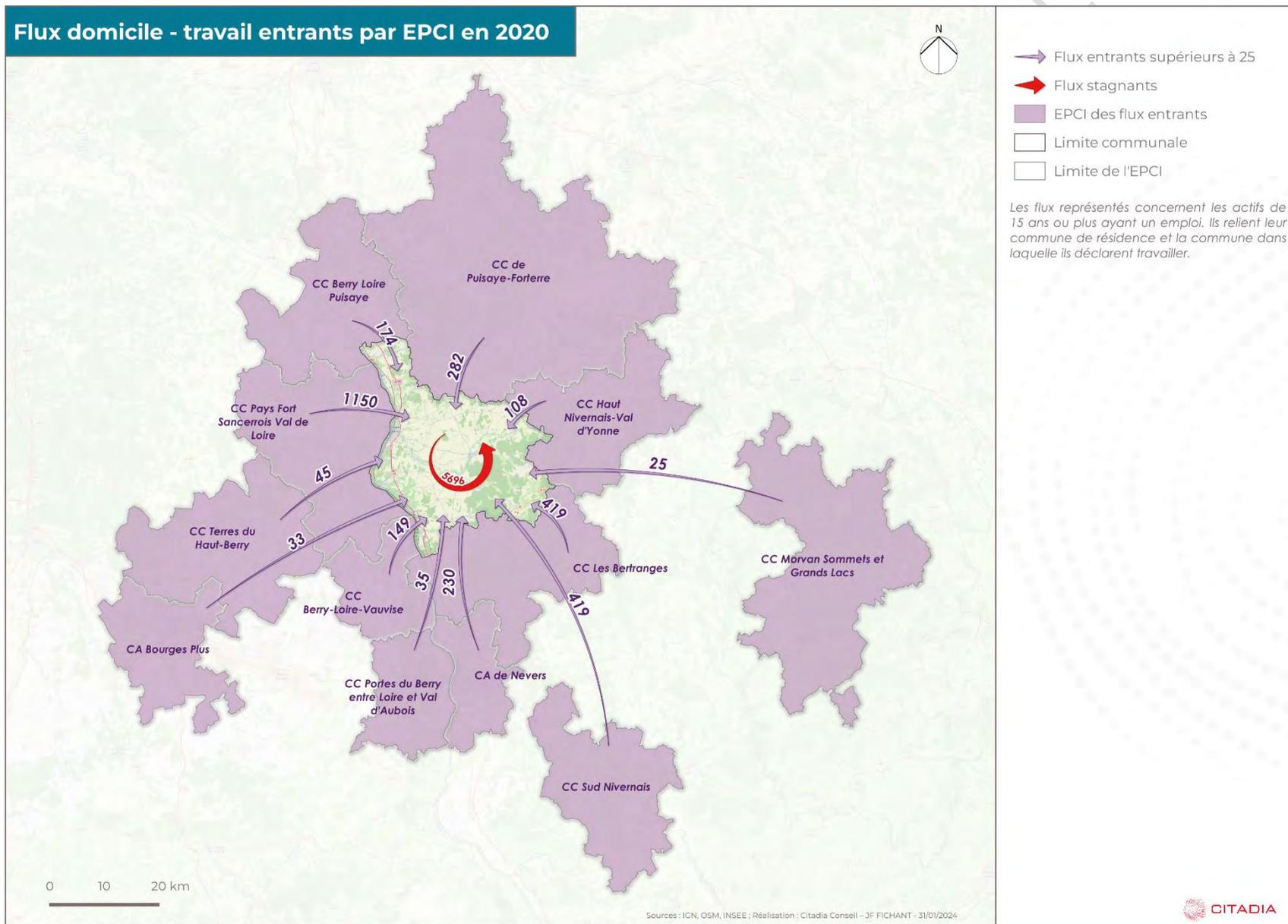
Source : Plan de mobilité simplifié

En plus des flux domicile-travail internes à la communauté de communes, il existe également des déplacements domicile-travail qui vont au-delà des limites du territoire. Ces flux sortants convergent principalement vers la Communauté d'Agglomération de Nevers, et les Communautés de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire et Les Bertranges.

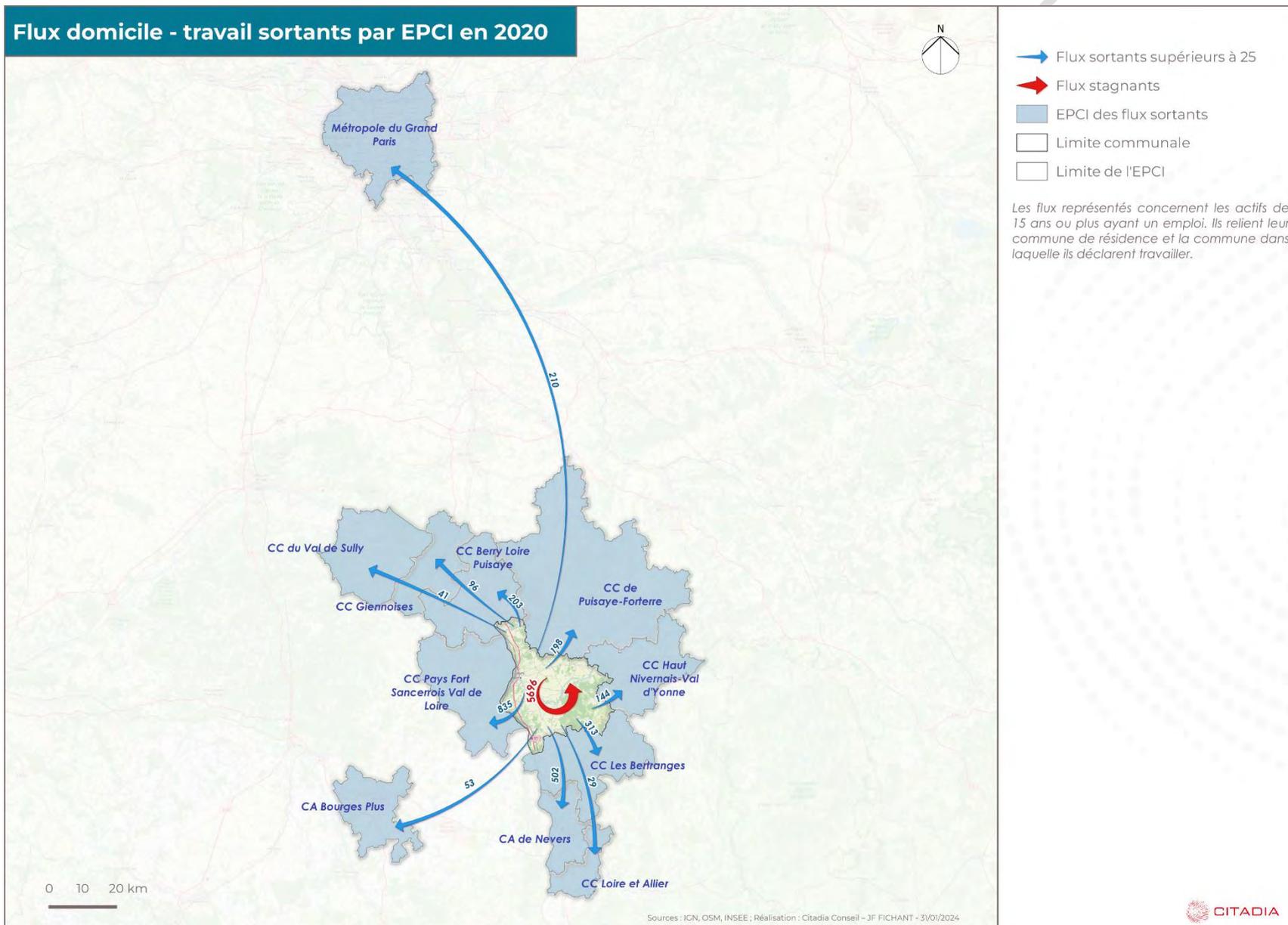
De même, des flux entrants en provenance d'autres communes sont observés, notamment les Communautés de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire, Les Bertranges et Sud Nivernais et se dirigent à 72% vers Cosne-Cours-sur-Loire.

Les volumes d'échanges avec les Communautés de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire et Les Bertranges et la Communauté d'Agglomération de Nevers sont importants, soulignant l'attractivité du pôle d'emploi de Cosne-Cours-sur-Loire.

Flux domicile - travail entrants par EPCI en 2020



Flux domicile - travail sortants par EPCI en 2020



Les flux domicile-travail internes au territoire convergeant vers Cosne-Cours-sur-Loire ont généralement des temps de trajet inférieurs ou égaux à 20 minutes, ce qui indique une proximité géographique des lieux de résidence avec le pôle d'emploi.

En revanche, pour les flux domicile-travail externes, les temps de trajet sont plus longs, dépassant généralement les 45 minutes, ce qui suggère des déplacements de plus longues distances vers des pôles d'emploi situés en dehors du territoire de la communauté de communes.

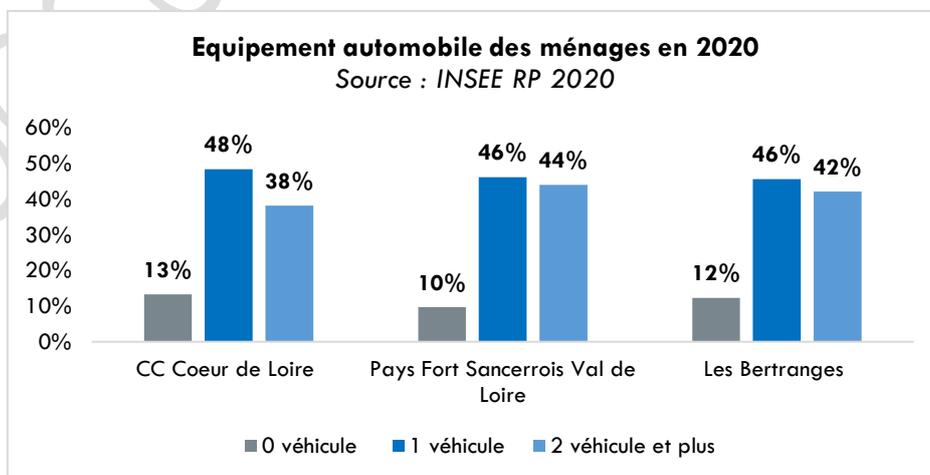
Comportements de la population

Une forte dépendance à la voiture particulière

	Cosne-Cours-sur-Loire	La Charité-sur-Loire	Nevers	Auxerre	Gien	Bourges
Cosne-Cours-sur-Loire	N/A	26 km (env. 19min)	51 km (env. 41min)	80 km (env. 1h12)	48 km (env. 37min)	59 km (env. 1h01)
Donzy	15,9km (env. 15min)	25 km (env. 25min)	48 km (env. 45min)	68 km (env. 1h04)	64 km (env. 50min)	70 km (env. 1h12)
Pouilly-sur-Loire	10 km (env. 12min)	14 km (env. 13min)	40 km (env. 35min)	91 km (env. 1h20)	60 km (env. 45min)	58 km (env. 1h00)
Neuvy-sur-Loire	18 km (env. 17min)	42 km (env. 33min)	68 km (env. 54min)	70 km (env. 1h04)	30 km (env. 30min)	72 km (env. 1h14)
Châteauneuf-Val-de-Bargis	32 km (env. 30min)	20 km (env. 20min)	44km (env. 40min)	75 km (env. 1h09)	80 km (env. 1h00)	70 km (env. 1h14)
Mesves-sur-Loire	17 km (env. 13min)	8 km (env. 11min)	34 km (env. 31min)	87 km (env. 1h22)	67 km (env. 49min)	58 km (env. 1h00)

Source : Plan de mobilité simplifié

Sur le territoire Cœur de Loire, 48% (INSEE) des ménages possèdent 1 voiture et 38% (INSEE) en possèdent deux ou plus. En comparaison, les ménages des territoires voisins sont plus nombreux à posséder 2 véhicules ou plus (44% pour la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire et 42% pour la CC Les Bertranges). Mais la part de ménages possédant 2 voitures ou plus à augmenter, passant de 34,4% en 2009 à 38,2% en 2020.



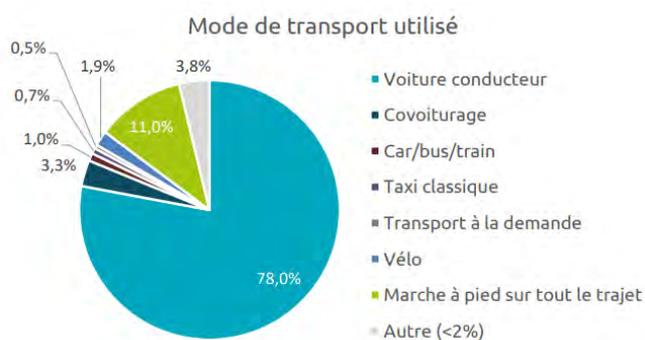
La dépendance des ménages à la voiture est assez forte. L'indice de dépendance à la voiture est élevé, de 3,13, ce qui est plus important par rapport aux territoires de comparaison (2,81 pour la CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire et 1,88 pour la CC Les Bertranges). Le fait que

l'indice de dépendance à la voiture soit élevé souligne l'impossibilité des habitants de se tourner vers des solutions alternatives fiables. Cela soulève également des interrogations quant aux capacités d'adaptation au vieillissement de la population, et à la fragilité sociale liée aux coûts de l'énergie.

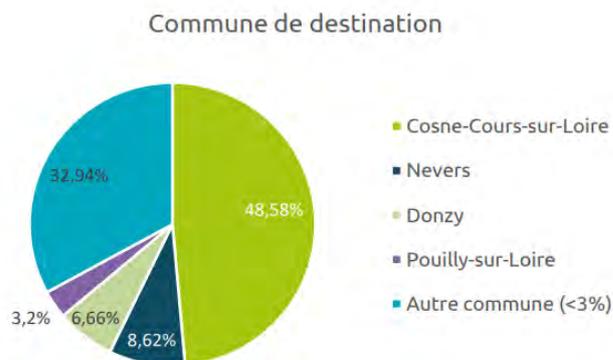
Indice de dépendance à la voiture (source : Citadia)

CC Cœur de Loire	3,13
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	2,81
CC Les Bertranges	1,88

La concertation menée en avril 2019 par le cabinet INDDIGO confirme la forte dépendance du territoire à la voiture. La part modale de la voiture est très importante, atteignant 78% des modes de transport utilisés.



Source : Plan de mobilité simplifié



Source : Plan de mobilité simplifié

Les déplacements domicile-travail au sein du territoire convergent à 48% vers Cosne-Cours-sur-Loire. Donzy et Pouilly-sur-Loire sont des communes de destination secondaire, représentant respectivement 6% et 3% des destinations domicile-travail. Cependant, un flux important des déplacements domicile-travail convergent vers des communes extérieures au territoire.

Accès des commerces et services

Des inégalités d'accès entre l'Est et l'Ouest du territoire

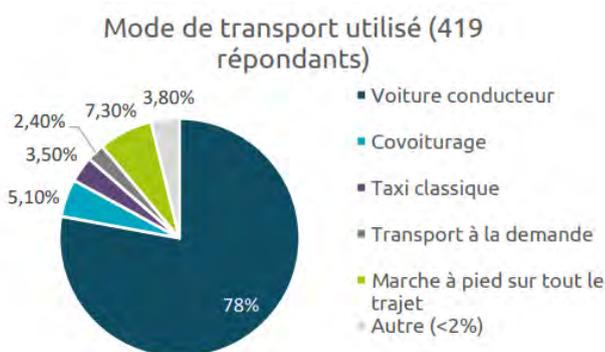
Le territoire Cœur de Loire est caractérisé par trois secteurs :

- La frange Ouest qui concentre la majorité de la population et des commerces et services ;
- Le centre du territoire qui se compose d'un pôle secondaire : Donzy ;
- La frange Est du territoire qui se caractérise par une population faible et un éloignement des pôles de commerces et de services dans le territoire, et en dehors de celui-ci.

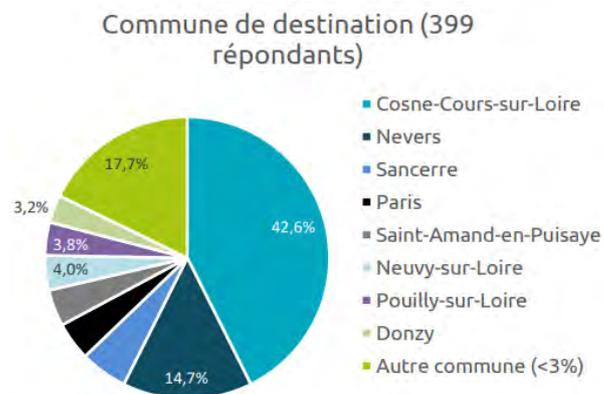
Cette structuration du territoire influence directement les besoins de mobilité des habitants et met en évidence une disparité d'accès aux commerces, services et emplois pour les

habitants en fonction du lieu de résidence : plus la population est située à l'Est du territoire plus elle subit des contraintes de mobilité élevées.

Pour des motifs de santé, 78% des habitants interrogés déclarent prendre la voiture pour se déplacer. La très grande majorité de ces déplacements se font en direction de Cosne-Cours-sur-Loire. Il est important de noter que Nevers est la deuxième destination la plus fréquente pour les déplacements, bien qu'elle se trouve en dehors du territoire Cœur de Loire.

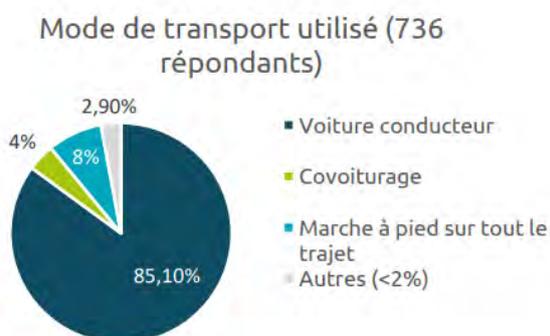


Source : Plan de mobilité simplifié

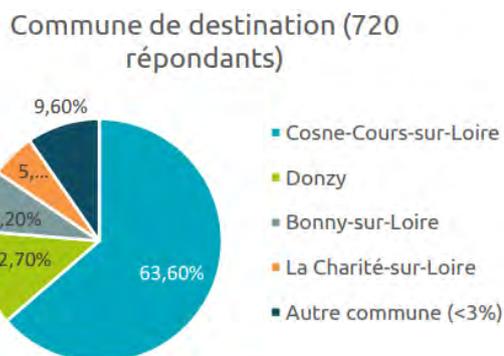


Source : Plan de mobilité simplifié

Il est également intéressant de noter que, pour des motifs d'achats, 85,10% des répondants utilisent la voiture. Bien que la destination principale reste Cosne-Cours-sur-Loire, on observe également trois autres communes de destination secondaire : Donzy, Bonny-sur-Loire et La Charité-sur-Loire.



Source : Plan de mobilité simplifié



L'accès aux commerces et aux services se fait principalement en voiture, avec Cosne-Cours-sur-Loire comme principale commune de destination.

Les axes de travail du plan de mobilité simplifié

Le plan de mobilité simplifié approuvé par la communauté de communes en 2023 entend travailler sur 4 axes :

AXE 1 – DYNAMISER L'OFFRE LOCALE DE MOBILITÉ PAR LA COMMUNICATION, L'INFORMATION ET L'ANIMATION



AXE 2 – CONFORTER ET DÉVELOPPER UNE OFFRE DE MOBILITÉ DE PROXIMITÉ QUALITATIVE

AXE 3 – ACCOMPAGNER TOUS LES PUBLICS DANS LEUR MOBILITÉ AU QUOTIDIEN

AXE 4 – SOUTENIR TOUS LES ACTEURS DANS L'UTILISATION DE SOLUTIONS DE MOBILITÉ PLUS DURABLE

Source : Plan de mobilité simplifié, 2023.

Certaines actions appartiennent au registre de l'animation, de la sensibilisation, du partenariat et d'autres appartiennent au registre de l'aménagement comme : améliorer l'accès aux gares du territoire, développer le covoiturage local et solidaire, développer l'offre du réseau de bus Papillon, favoriser les modes actifs, développer l'offre de mobilité électrique, etc.

L'armature territoriale qui se dessine

L'organisation du territoire aujourd'hui est structurée autour de différents pôles. Cette identification des pôles existantes est notamment réalisée au regard :

- du nombre d'habitants ;
- du nombre d'emplois ;
- du nombre de commerces/services/équipements des dynamiques de flux et du vécu sur le territoire.

Ce qui se dessine est l'organisation territoriale suivante ::

- Cosne-Cours-sur-Loire, en tant que pôle central du territoire, et pôle d'équilibre par rapport à Nevers ou Bourges. Cosne-Cours-sur-Loire joue un rôle majeur et rayonnement sur les territoires alentours ;
- Donzy, en tant que pôle secondaire d'équilibre au centre du territoire ;
- Neuvy-sur-Loire et Pouilly-sur-Loire, en tant que pôles secondaires d'équilibre le long de l'axe ligérien structurant au nord et au sud. A noter que les dynamiques y sont différentes, le premier bénéficie de la proximité de la centrale nucléaire et le second de l'appellation viticole associée ;
- Châteauneuf-Val-de-Bargis, Alligny-Cosne, La-Celle-sur-Loire et Tracy-sur-Loire, en tant que pôle de proximité, de tailles variables certes, mais qui polarisent des flux plus importants.

Cette armature territoriale sera affinée dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT pour l'adapter aux objectifs politiques que se fixe le territoire.

Synthèse des enjeux « Cohésion territoriale »

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une offre commerciale importante bien équilibrée sur le territoire avec une offre de proximité bien structurée ▪ Une offre commerciale spécifique à Cœur de Loire : un réseau d'indépendants, un marché ▪ Cosne-Cours-sur-Loire, un pôle majeur qui irrigue l'ensemble du territoire et les territoires voisins (commerces, services, équipements) ▪ Des liaisons ferroviaires vers les pôles extérieurs (Paris, Nevers) ▪ Un réseau routier développé qui semble suffisamment capacitaire ▪ Des centres-villes bien desservis et accessibles 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des communes très rurales à l'Est éloignées de certains services, commerces ou équipements des gammes intermédiaires ou supérieures ▪ La sous-représentation de l'offre d'équipements sportifs, culturels et de loisirs ▪ Une offre alternative à la voiture individuelle peu développée (déficit d'information, déficit d'infrastructures, déficit d'offre) ▪ Une offre de transports collectifs faible située uniquement sur la frange Ouest, répondant aux besoins des seniors et peu des actifs ; ▪ Des disparités d'accès aux commerces, services et emplois ▪ Une offre de mobilités actives inexistantes avec très peu d'aménagement cyclables
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une offre de service qui se renforce : nouveau centre hospitalier, nouveau pôle petite enfance, déploiement de services grâce au numérique ▪ Le rayonnement commercial de Cosne en extra communautaire ▪ Des déplacements domicile-travail principalement axés vers Cosne-Cours-sur-Loire/Belleville/Nevers ▪ Une topographie propice au développement de voies cyclables, une opportunité pour le tourisme 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un affaiblissement des centralités commerciales à cause d'un usage de la voiture prédominant engendrant un report vers les périphéries ▪ La concurrence du commerce digital (e-commerce) pour les commerces du territoire ▪ Une faible densité de population sur le territoire pose un défi pour la mise en place de solutions de mobilité collective efficaces et bien structurées

(présence de l'eurovéloroute n°6 de l'autre côté de la Loire)

- La mise en place d'actions futures en faveur d'une mobilité partagée et des modes actifs (plan de mobilité) et en faveur du réinvestissement des centralités (ACV, ORT)

ENJEUX

Le maintien du niveau et de la diversité (gamme de proximité et intermédiaire) d'équipements, commerces et services actuel :

- Le maintien en particulier d'une offre de santé au regard du processus de vieillissement de la population ;
- Le développement d'une offre de services et équipements pour attirer les jeunes et les actifs aux profils familiaux (offre culturelle, petite enfance, etc.)
- L'augmentation du nombre et de la qualité des services de mobilité ;
- Le développement d'une nouvelle offre de formation, notamment une offre d'enseignement supérieur adaptée aux besoins du territoire, pour limiter le départ des jeunes après le lycée ;
- L'organisation de la complémentarité entre offre commerciale périphérique et offre commerciale de centralité et de la couverture de l'ensemble du territoire en commerce de proximité, notamment à l'est ;
- Le réinvestissement des cellules commerciales vacantes dans les différents centres-villes ;
- L'anticipation de l'évolution des formes de commerces, notamment en soutenant le commerce itinérant

L'organisation du territoire pour faciliter l'accès aux équipements, commerces et services :

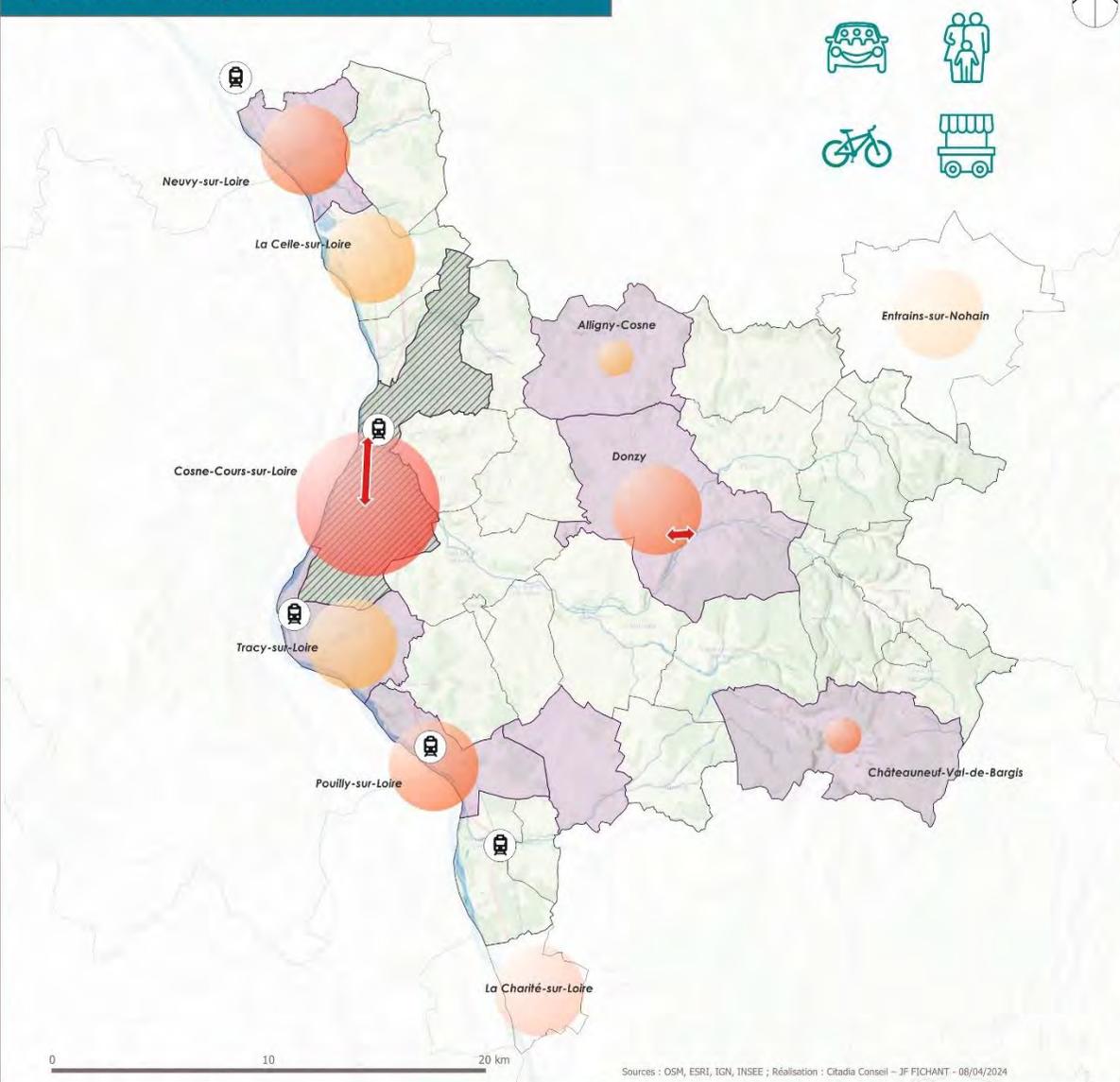
- Le confortement du rôle de Cosne, en tant que centralité et locomotive du territoire ;
- La préservation du rôle d'équilibre des pôles secondaires (Donzy, Neuvy, Pouilly, Châteauneuf-Val-de-Bargis en particulier), et notamment de leurs centralités commerciales, aujourd'hui fragilisé ;
- Le confortement du rôle de proximité d'Alligny-Cosne, La-Celle-sur-Loire et Tracy-sur-Loire ;
- La desserte des centralités offrant des services et commerces et des zones d'emplois, et leur accessibilité tous modes ;

- L'amélioration de la qualité et de l'accessibilité pour tous des zones commerciales périphériques ;

Le développement des modes de déplacements alternatifs afin de limiter les impacts environnementaux des mobilités polluantes :

- Le développement des pôles gare et de leur aire d'attraction / rayonnement
- Le développement de l'intermodalité
- Le développement d'une offre de mobilité partagée : transports collectifs, solidarité entre les habitants, covoiturage, etc.
- Le développement et la sécurisation des liaisons douces entre les communes et au sein des communes
- L'accompagnement du développement du covoiturage
- Le déploiement de bornes électriques de recharge de véhicules dans les lieux stratégiques

Synthèse des enjeux Cohésion territoriale



Une organisation territoriale structurée

- Soutenir le rôle de Cosne en tant que pôle central du territoire au rayonnement extra-communautaire
- Développer le rôle d'équilibre des pôles secondaires de Donzy, Neuvy-sur-Loire, Châteauneuf-Val-de-Bargis et Pouilly-sur-Loire qui servent de relais du pôle central
- Conforter le rôle de proximité d'Alligny-Cosne, Tracy-sur-Loire et La Celle-sur-Loire qui répondent aux besoins de proximité des habitants

Maintenir le niveau actuel et la diversité des équipements, services et commerces, en particulier l'offre de santé au regard du vieillissement

Veiller à une bonne complémentarité entre offre commerciale des centres et offre commerciale périphérique

Développer une offre de services et équipements pour attirer les jeunes et les actifs aux profils familiaux

Veiller à une bonne complémentarité entre offre commerciale des centres et offre commerciale périphérique

Développer les modes alternatifs à la voiture individuelle afin de limiter les impacts environnementaux des mobilités polluantes :

Développer les pôles gare (intermodalité) et les faire rayonner localement et vers l'est du territoire

Développer une offre de transports collectifs, notamment pour les actifs

Développer et sécuriser les modes actifs au sein des communes et entre les communes

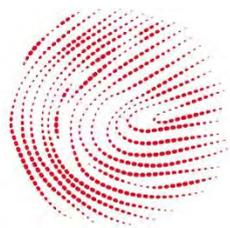
Créer de nouveaux espaces dédiés au covoiturage et déployer les bornes électriques de recharge

Éléments de contexte

Cours d'eau

Limite communale

Limite de l'intercommunalité



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com