

II – Analyse de la démographie et du logement.

A – La population

1 – Une augmentation conjoncturelle de la population.

Sources : Insee

La commune de Luray a vu sa population augmenter fortement au cours de la deuxième moitié du 20e siècle. Cette augmentation est due principalement à une conjonction de plusieurs facteurs déterminants.

Le territoire de la commune, sur le plateau, proche de l'urbanisation de Dreux, a été urbanisé progressivement par la réalisation de lotissements successifs qui ont permis à la commune de se développer, non seulement en terme d'habitants, mais aussi en terme de logements.

Ainsi, la sociologie communale a évolué vers une rurbanisation de la commune, puis, ces dernières années, vers une mutation réelle de la population, devenue franchement urbaine, même si une grande partie du territoire, clairement agricole, reste rural.

Ainsi, de 1962 à 2010, la population communale a triplé.

Année	Luray
1962	500
1968	871
1975	1 019
1982	1 010
1990	1 281
1999	1 309
2007	1 491
2010	1514
* données Mairie	

Nous sommes donc en présence d'une hausse sensible et continue de la population, qui est passée de 500 habitants environ en 1962 à 1514 en 2010.

La commune de Luray a grandi vers Dreux, mais la commune de Dreux s'est également étendue vers Luray, ce qui implique aujourd'hui une véritable agglomération,

sans pour autant que la commune de Luray soit totalement imbriquée à Dreux du fait notamment du passage de la RN 154.

Autrefois, la commune était purement rurale, puis, le fait que le bourg se soit installé sur le plateau, le rapprochement urbain avec Dreux, a permis à Luray de devenir plus urbaine sans renoncer et en ayant toujours une part de ruralité. Il s'agit donc d'une commune rurale.

Il existe au fond, peu de restauration du bâti ancien. En effet, la commune se situait historiquement en partie basse du territoire, proche de la rivière de l'Eure. C'est suite à un déplacement volontaire des agriculteurs de la commune vers le plateau, en partie haute, que ce qui n'était qu'un hameau est devenu officiellement le centre du village.

Il n'existe plus aujourd'hui, de témoignage visible de l'urbanisation qui préexistait en partie basse de la commune.

Comme nous l'avons déjà écrit, l'ensemble du bourg actuel est desservi par l'assainissement collectif.

Il est aujourd'hui nécessaire de maîtriser le flux de population. C'est pourquoi la communauté d'agglomération de Dreux a mis en place un Programme Local de l'Habitat qui permet de mesurer le nombre de logements susceptible d'être bâti à Luray dans les prochaines années. Il est également indispensable de définir une politique compatible avec le dispositif du schéma de cohérence territoriale, même si ce dernier pourrait évoluer dans les prochaines années.

2 — Le bassin de vie.

Le bassin de vie communal est celui du Drouais, qui est déterminé par une partie fortement urbaine, mais aussi une partie clairement rurale et agricole.

Luray est à la confluence de ces deux éléments.

L'expansion de la commune est donc aujourd'hui limitée et la densification se réalisera dans les parties de la commune qui ne sont plus agricoles, ou qui gêneront le moins la pratique agricole.

Une commune ne peut voir sa population augmenter qu'en fonction de la ressource du bassin dont elle dépend.

Dreux Agglomération dispose d'une unité urbaine d'environ 46 000 habitants, soit une stagnation depuis maintenant une trentaine d'années.

Dreux et Vernouillet	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	34 350	42 264	44 706	48 191	44 621	45 543
Densité moyenne (hab/km ²)	841,1	1 034,9	1 094,7	1 180,0	1 092,6	1 115,2

La commune s'est constituée de 4 lotissements principaux.

Les deux premiers lotissements ont été habités principalement par des personnes qui venaient de Dreux, de 1964 à 1975.

Après 1975, une légère dépression c'est faite jour du fait qu'aucun lotissement n'a été créé.

Puis, 2 nouveaux lotissements ont vu le jour après 1985 jusqu'à aujourd'hui. Ils sont habités majoritairement par des personnes venant de la région parisienne et qui souhaitent habiter dans le drouais tout en continuant à travailler à Paris ou en région île de France. (contexte de prix inabordable en région parisienne).

Dans ces 2 derniers lotissements, les demandeurs d'autorisation d'urbanisme venaient souvent de Plaisirs, Saint-Quentin en Yvelines...soit la frange ouest du bassin parisien.

Luray et l'agglomération de Dreux appartiennent aux franges franciliennes, avec toutes les problématiques que cela peut engendrer.

Toutefois, Luray appartient à la sphère d'influence de Paris et région parisienne, à son bassin d'emplois élargi, mais elle n'appartient pas à l'agglomération parisienne ou à l'unité urbaine de Paris au sens "urbanisme" de ces termes.

LURAY est presque en deuxième couronne de Paris. Ambivalence forte. Frange francilienne a utiliser comme terme pour définir la position de Luray.

Les mouvements pendulaires domicile/travail sont donc importants tous les jours.

Les capacités d'offre d'emplois et de services jouent un rôle prépondérant dans la décision d'une population de venir s'installer dans une commune. La qualité de vie est également l'un de ses éléments majeurs qui président à la décision de résider au sein d'un bassin de vie.

Luray fait partie du bassin de vie de Dreux Agglomération, qui est un pôle d'emplois majeur de l'Eure-et-Loir, même si la crise économique a malheureusement contraint certaines entreprises à fermer ou à délocaliser leur production ailleurs, ce qui a généré des vagues de chômage importantes.

Cette ville compte environ 32 500 habitants en 2010, 32 155 habitants au dernier recensement 2007, mais dispose d'équipements et de services propres à une ville « administrative ». Dreux est sous-préfecture.

Dreux	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	29 409	33 102	33 379	35 230	31 822	32 155
Densité moyenne (hab/km ²)	1 211,7	1 363,9	1 375,3	1 451,6	1 311,2	1 324,9

La population totale de l'arrondissement de Dreux augmente régulièrement. Ce sont les campagnes environnantes qui gagnent les habitants au détriment de la ville centre. Ainsi, on est passé de 79 372 habitants en 1968 à 126 445 en 2007.

Arrondissement de Dreux	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	79 372	91 961	104 300	118 887	120 268	126 445
Densité moyenne (hab/km ²)	52,9	61,3	69,5	79,2	80,1	84,3

Le développement économique du bassin d'emplois de Dreux et dans une moindre mesure de la sphère d'attractivité principale de Paris aura une influence certaine sur le développement de la commune.

Le schéma de cohérence territoriale indique également que deux pôles d'équilibre, Tréon et Villemeux-sur-Eure pourront également avoir un impact sur le développement, et donc, sur l'offre de logement de l'ensemble du bassin d'activités.

3 – L'importance de la commune dans la sphère du Drouais.

Luray se trouve en limite sud-est de Dreux agglomération. Sa population a triplé en 50 ans.

Toutefois, la première zone d'activité de la commune est extrêmement récente et n'est d'ailleurs pas encore réellement opérationnelle.

D'autres communes de l'agglomération, telle que Vernouillet dispose aujourd'hui de grands centres artisanaux et industriels et d'une population qui a augmenté de manière encore plus forte. La partie agricole de cette commune a fortement diminué. Cette ville est aujourd'hui passée de 2 000 à 12 000 habitants entre 1962 et aujourd'hui.

Les équipements publics structurants de la commune sont bien dimensionnés en ce qui concerne l'école, mais la mairie et la salle des fêtes pourraient être agrandies, voire délocalisées, pour permettre de répondre pleinement aux demandes d'une population qui augmente.

Les entreprises artisanales compatibles avec le voisinage des habitations doivent pouvoir s'installer n'importe où dans la commune.

Le SCoT ne prévoit pas de ZA mais Luray souhaite favoriser l'implantation d'activités artisanales et commerciales.

La population aura également besoin de commerces de proximité, de travail, d'où l'intérêt de la commune de privilégier le développement de l'artisanat diffus au sein des espaces d'habitat.

Il existe un artisanat diffus dans les zones d'habitat. La commune a toutefois la volonté de mettre en place une zone artisanale plus définie sans pour autant les déconnecter complètement de l'habitat. C'est tout le sens du développement de la zone actuelle le long du bois, vers la RD 311.

L'augmentation de la population est donc fortement dépendante de l'activité exogène.

La commune peut néanmoins jouer un rôle actif dans la définition de son mode de développement et de l'offre de logements qu'elle mettra à disposition des demandeurs.

(nombre de communes) / (demande de logements) = potentiel de développement de chaque commune.

Luray souhaite développer la commune dans les espaces qui sont déjà définis comme étant à urbaniser dans le dispositif du POS actuel, mais de mieux maîtriser l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation et le mode d'occupation de l'espace, typologie de logement, densité...

La commune souhaite se donner les moyens de continuer à augmenter sa population, mais dans des proportions raisonnables et durables.

Il s'agit donc de répartir cette demande pour que chaque commune puisse continuer à vivre, en rapport avec les capacités de développement propre de la commune.

La dynamique démographique dépend donc autant des atouts endogènes qu'exogènes.

La projection démographique définie dans le dispositif du Plan Local d'Urbanisme sera directement induite par la capacité de la communauté d'agglomération d'ouvrir à l'urbanisation les zones de développement économique, d'offrir des emplois pérennes.

Un gros projet de restructuration urbain est actuellement à l'étude (voir plus haut).

L'accueil d'activité et de la population induite par ce développement est prévu, mais il faut faire particulièrement attention à ce que les entreprises qui viennent s'installer soient véritablement en capacité d'embaucher du personnel et qu'il ne s'agisse pas uniquement de délocalisations d'entreprises qui emmènent avec elles leurs personnels.

Ce qui permet le développement de l'habitat et donc l'accroissement de la population, c'est la création nette d'emplois pérennes.

Plusieurs communes ont déjà des projets de développement d'habitat en cours.

À Luray, il est indispensable de permettre un développement harmonieux et maîtrisé pour que la commune puisse continuer à vivre, soit l'ouverture à l'urbanisation de terrains en continuité d'urbanisation et en densification le cas échéant, sans aller au-delà de la partie aujourd'hui urbanisée du bourg, soit les RD 311 et 308.

L'augmentation de la population prévue doit se réaliser pour tout le spectre de la py-



ramide des âges. Cette dynamique intergénérationnelle pourra permettre aux personnes âgées de rester vivre plus longtemps à domicile, et aux personnes jeunes et dans la vie actives, de trouver à se loger à un coût moindre que dans les grandes agglomérations. Ce sont les jeunes couples qui permettent de maintenir le nombre d'élèves dans les classes et les communes ne peuvent plus proposer exclusivement une même typologie de logements ; ce qui irait à l'encontre des dispositions législatives, mais aussi à l'encontre de leurs intérêts.

La commune doit donc mettre en action une stratégie qui tourne autour d'un triptyque orienté vers le développement durable.

Les zones de développement futur de la commune doivent répondre au concept de **“partager et maîtriser l'espace”**.

Dans les projets d'urbanisation futur, la commune souhaite "moins densifier" et donner plus d'importance à des trames vertes avec des plantations d'arbres de haut jet.

Au sein de ces projets, les modes de déplacements doux, alternatifs doivent être privilégiés, notamment entre les différents quartiers, les logements, les commerces et des services.

Envisager la possibilité s'implanter quelques commerces à proximité des nouveaux lotissements.

On peut en conclure qu'une commune ne peut se développer ou même simplement survivre, que si elle dispose ou qu'elle appartient à une sphère d'attractivité dynamique en terme d'emplois, qu'elle protège son cadre de vie et qu'elle propose des équipements structurants, notamment scolaires, sportifs, ADSL... en rapport avec les attentes des personnes susceptibles de venir s'installer dans la commune.

Il sera donc indispensable de parvenir à capter régulièrement de nouveaux habitants de toutes les tranches d'âge.

4 – Solde naturel et solde migratoire.

Ces soldes ont une importance particulière pour connaître la manière dont se développe une commune.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	+ 2,3	-0,2	+ 3,0	+ 0,2	+ 1,6
- due au solde naturel en %	+ 0,4	-0,2	+ 0,2	+ 0,2	+ 0,4
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+ 1,9	0,0	+ 2,8	0,0	+ 1,2
Taux de natalité en ‰	11,5	5,9	8,0	9,2	10,3
Taux de mortalité en ‰	7,8	7,8	6,0	7,2	6,2

On peut constater à la lecture de ces chiffres que les soldes naturels et migratoires sont directement impactés par l'ouverture à l'urbanisation des différents lotissements qui ont été créés dans la commune.

On peut constater les dates d'ouverture des lotissements, la période 1990-1999 au cours de laquelle, les constructions ont été peu nombreuses, puis la reprise après 2000 avec le dernier lotissement de la commune qui a amené une population nouvelle relativement jeune, avec enfants. Le nombre d'enfants inscrits pour l'année 2010-2011 est d'ailleurs en hausse pour atteindre 184 élèves.

Le solde migratoire est excédentaire ces trois dernières années, et le solde naturel est également élevé, notamment en 2008.

Il convient de ne pas interpréter les chiffres de manière trop fine, car les moyennes réalisées sur des chiffres peu importants font rapidement évoluer les courbes dans un sens ou un autre. Il nous semble donc nécessaire de s'attacher davantage à la conjoncture qu'aux chiffres bruts.

La population communale, depuis 2007, se rajeunit clairement, ce qui n'était pas encore perceptible en 2006, lors du dernier recensement. Aujourd'hui, la population de moins de 14 ans représente plus de 21 % de la population totale.

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	750	100,0	741	100,0
0 à 14 ans	168	22,4	143	19,3

	Hommes	%	Femmes	%
15 à 29 ans	137	18,2	129	17,4
30 à 44 ans	143	19,0	132	17,8
45 à 59 ans	145	19,3	164	22,2
60 à 74 ans	99	13,3	99	13,4
75 à 89 ans	57	7,6	72	9,7
90 ans et plus	1	0,1	1	0,1
0 à 19 ans	216	28,7	185	25,0
20 à 64 ans	415	55,2	415	56,0
65 ans et plus	120	16,0	141	19,0

On peut également constater qu'une part non négligeable des personnes nouvellement arrivées à Luray sont d'une tranche d'âge entre 45 et 59 ans, ce qui n'a pas de répercussion directe sur l'école.

Le rythme de croissance de la population est lié et le sera encore davantage, au passage de réalisation des opérations de construction, quelque soit la forme de réalisation juridique.

5 — La structure de la population.

Une pyramide des âges équilibrée.

Entre les recensements de 1999 et 2007, le rajeunissement de la population est perceptible, notamment pour la classe d'âge des 15-29 ans, qui correspond aux enfants arrivés avec leurs parents dans le dernier lotissement réalisé à Luray. Toutefois, depuis 2007, les tranches plus jeunes augmentent au détriment des tranches plus âgées, et notamment des plus de 60 ans. On observe un rajeunissement global, par une diminution assez nette du nombre de personnes âgées.

Cela peut être du principalement à la proximité immédiate de pôles économiques existants et en devenir qui offre un nombre d'emplois conséquent et donc attirent une population en âge de travailler, mais qui n'a toutefois pas suffisamment de moyen financier pour faire construire ou rénover un logement à Dreux.

Le renouvellement de la population communale est assez lent. En effet, on peut constater que les personnes qui ont construit leur habitation dans les premiers lotissements sont toujours présentes. 75 % des personnes habitaient le même logement

5 ans avant. À Dreux, c'est 63,5 % des personnes qui habitaient le même logement 5 ans auparavant.

On constate donc un renouvellement faible à Luray.

	2007	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :	1 397	100,0
Le même logement	1 051	75,2
Un autre logement de la même commune	14	10
Une autre commune du même département	163	11,7
Un autre département de la même région	2	0,1
Une autre région de France métropolitaine	160	11,4
Un DOM	1	0,1
Hors de France métropolitaine ou d'un DOM	7	0,5

Le point fort de la commune est la présence nombreuse de jeunes et en particulier d'enfants. Toutefois, la commune devra accompagner ce phénomène pour continuer à attirer de nouvelles familles avec enfants. La continuité de la politique menée serait une bonne solution, pour offrir aux futurs habitants une typologie et un panel de logements différents permettant d'attirer des personnes qui souhaitent devenir propriétaires, locataires, location/accession.

La répartition entre les femmes et les hommes est bonne dans toutes les tranches d'âges.

Toutefois, il faut avoir à l'esprit que les personnes qui sont arrivées à Luray dans les années 70-80 vont bientôt dépasser la soixantaine (65 ans) et de ce fait, vont grossir le nombre de personnes dites âgées.

La pyramide des âges peut donc varier rapidement dans la commune.

L'apport de la population se fait principalement par la construction de logement et relativement peu par les ventes ou restaurations.

Une politique de renouvellement urbain est encore difficile à mettre en œuvre du fait de la relative jeunesse de la très grande majorité des logements.

En outre, le nombre de personnes par logements est assez élevé du fait que ce sont des familles avec enfants qui viennent prioritairement s'installer dans la commune.

La typologie de logement va aussi fortement dans ce sens.

B – Le logement.

1 – Analyse du parc de logements actuels.

Sources : Insee

Le nombre de logements est en constante augmentation, notamment en ce qui concerne le nombre de résidences principales. Cette croissance est forte et en lien avec le nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Ensemble	272	345	401	467	488	554
Résidences principales	243	311	349	431	464	537
Résidences secondaires et logements occasionnels	26	22	21	19	11	4
Logements vacants	3	12	31	17	13	13

Entre 1999 et 2007, le nombre de nouvelles constructions ou transformation de résidences secondaires en résidences principales a été de 68 logements, soit entre 8 et 9 par an. Cette hausse du nombre de logements est toujours importante depuis 1968. Dans les prochaines années, cette hausse devrait continuer, mais sûrement à un rythme moins soutenu, quoiqu'encore élevé.

Dans l'ensemble de l'agglomération, le nombre de logements construit a été en nette baisse jusqu'en 1990. Puis, une hausse a été observée. Le Programme Local de l'Habitat est venu contingentier le nombre de nouvelles constructions pour l'ensemble des communes de l'agglomération.

Aujourd'hui, avec le plan de relance du PLH, chaque commune connaît le nombre de logements et le type de logement qu'elle doit réaliser.

La diminution du nombre de logements constatée entre les recensements de 1990 et 1999 a été assez forte puisque l'on est passé à l'échelle de l'unité urbaine du Drouais, de 16 160 à 15 881. Une hausse s'en est suivie, qui a permis une hausse substantielle du nombre de logements. C'est le PLH qui a autorisé ce nouveau démarrage de la construction.

À Luray, les résidences principales sont très majoritaires, 96,9 %, et n'ont cessé d'augmenter, au détriment des résidences secondaires qui ont très fortement décliné ces dernières années puisqu'il n'en reste plus que 4 alors qu'elles étaient encore 19 en 1990.

	2007	%	1999	%
Ensemble	554	100,0	488	100,0
Résidences principales	537	96,9	464	95,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	0,8	11	2,3
Logements vacants	13	2,3	13	2,7
Maisons	539	97,3	483	99,0
Appartements	15	2,7	2	0,4

Les résidences secondaires ont été progressivement transformées en résidences principales.

Les maisons neuves sont essentiellement des résidences principales de personnes qui travaillent à l'extérieur de la commune et qui viennent y habiter pour son cadre de vie.

Ainsi,

Les résidences principales augmentent de 73, soit la même proportion que l'augmentation totale de logements, soit un peu plus que l'augmentation du nombre de logements. Cela est dû à la diminution des résidences secondaires transformées, mais pas à la diminution des logements vacants qui restent stables en nombre, soit 13 logements.

L'attrait touristique à Luray n'est pas avéré. Les résidences secondaires qui étaient dénombrées étaient davantage des résidences inoccupées appartenant à des personnes vivants en région parisienne. Il ne s'agissait pas pour autant de logement vacant. Ces personnes sont progressivement revenues habiter à Luray lorsque les moyens de communication plus efficaces ont été mis en place et qu'ils avaient pour certains la capacité de venir habiter dans le pays du Drouais, tout en travaillant en région parisienne. Il peut s'agir également de vente de logement secondaire pour des personnes résidentes.

Il est aussi intéressant de remarquer que l'augmentation réelle du nombre de résidences s'est accrue sensiblement des 10 dernières années et que la commune ne peut que réaliser un document d'urbanisme pour permettre d'accompagner cette évolution. Le Plan d'Occupation des Sols actuel ne permet pas de définir avec précision le mode d'urbanisation.

La typologie de logements indique également que les maisons individuelles sont en nombre très majoritaire et représentent plus de 95 % de l'ensemble des résidences.

Il existe actuellement 15 logements de type appartement, ce qui constitue une augmentation importante puisqu'en 1999, il n'y en avait que 2. Toutefois, cela ne doit pas faire illusion, et la part des appartements reste très faible. L'obligation de mixité urbaine et sociale devra permettre d'augmenter leur nombre, et on peut déjà mentionner la volonté réelle de voir ce principe mis en œuvre dans l'ensemble des projets d'aménagement de la commune.

D'une manière générale, la demande de logements en locatif est relativement importante. La part de logements locatifs a plus que doublé.

Cette demande est importante pour les écoles et les commerces, car le renouvellement des habitants est plus fréquent dans les logements locatifs. Le nombre de locataires n'est pas encore très important, 11,2 %, mais en hausse constante ces dernières années.

Une réelle demande se fait jour.

	2007				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en années	Nombre	%
Ensemble	537	100,0	1 491	19	464	100,0
Propriétaire	473	88,1	1 341	21	423	91,2
Locataire	60	11,2	142	6	24	5,2
Dont d'un logement HLM loué vide	11	2,0	32	9	0	0,0
Logé gratuitement	4	0,7	8	11	17	3,7

Une mutation est donc en train de s'opérer avec une augmentation substantielle de personnes ne pouvant plus se loger décemment à Dreux du fait de prix trop élevés et qui souhaitent cependant demeurer à proximité.

2 — Nombre d'habitants par logement.

Le nombre de personnes par foyer est en stagnation. Il était de 2,8 en 1999 et toujours 2,8 en 2007.

Le taux de ménages d'un couple avec enfants est important et les foyers d'une seule personne sont relativement peu élevés.

Toutefois, on observe une augmentation ces dernières années, avec l'arrivée de famille dans les nouveaux logements. On peut estimer aujourd'hui que ce chiffre est plus proche de 3.

En 20 ans la diminution a été peu perceptible, ce qui démontre que la sociologie communale est restée stable avec une rurbanisation réelle et l'arrivée de personnes au gré de l'ouverture des lotissements, entre les années 1970 et 2000.

L'objectif de ce PLU sera de maintenir cette dynamique.

3 — Le logement social.

Le parc de logements sociaux a évolué de manière significative ces dernières années. En effet, la commune a créé 25 logements sociaux répartis dans 2 projets différenciés. Les logements de ce type appartiennent à des projets d'aménagement qui regroupent diverses typologies d'habitats. Le principe de mixité urbaine et sociale est donc pleinement réalisé.

4 — Le logement locatif privé.

Le logement locatif privé a fait un bond en avant avec cinq unités menées à terme. (5 à 6 logements). Exemple de l'ancienne fromagerie rue de l'école. Diffusion sporadique dans la commune. (Feuillet)

Il existe une réelle demande dans la commune de personnes qui viennent de Dreux et qui souhaitent vivre en appartement, mais hors de la ville de Dreux.

La part des logements collectifs privés dans la commune a donc augmentée substantiellement entre 1999 et 2007, pour passer de 2 à 15 appartements pour environ 35 personnes.

Le locatif privé est plus animé d'un turn-over que le locatif social du fait du prix du loyer et de la taille des appartements.

5 — Les logements vacants.

Le nombre de logements vacants reste assez faible, environ 13. Une politique de ré-appropriation pourrait être mise en œuvre telle qu'une OPAH.

A Luray, on peut considérer que les logements vacants sont constitués exclusivement de maisons inhabitées du fait que leurs propriétaires sont en maison de retraite, mais ont conservé leurs logements à Luray, mais aussi, par des questions de successions non encore purgées.

La définition d'un logement vacant est la suivante : *insee*

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

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

Luray est en proie à une pression foncière et immobilière forte.

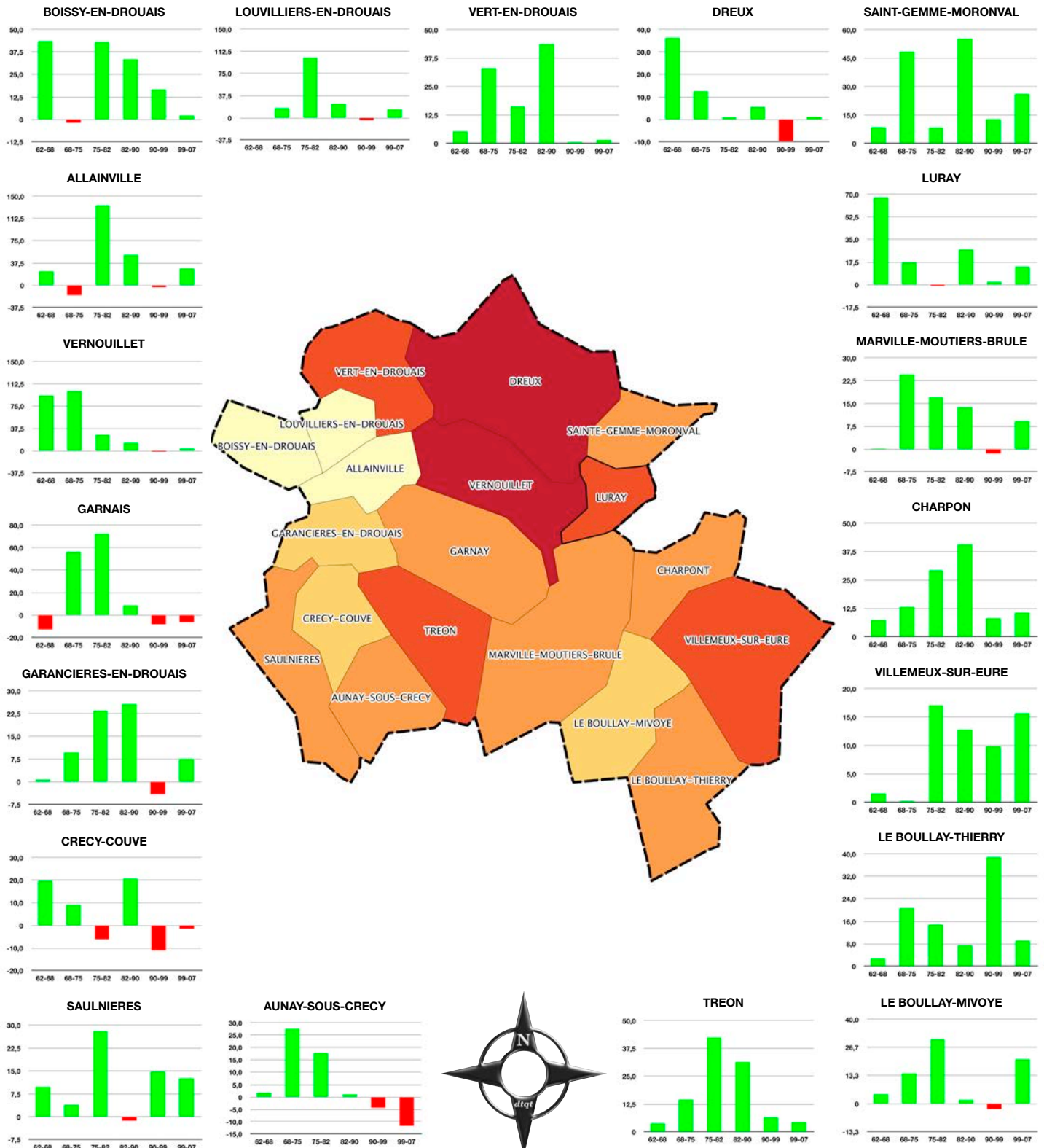
Il est parfois difficile de bien cerner la réalité de ces phénomènes, mais on peut se rendre compte que la vacance des logements ne dure en général pas longtemps. Seules les maisons réellement en état de ruine manifeste ou en constat d'abandon restent vacantes de manière récurrente.

Les logements vacants sont donc rarement inoccupés par manque de demande, mais plutôt du fait qu'il s'agisse de logements de famille peu utilisés, mais non loués, de successions non encore purgées ou de logements mis en vente, mais trop vétustes pour être acquis rapidement.

Il y a statistiquement peu de logements inoccupés à Luray, mais tous ne sont pas vacants et ne peuvent donc prétendre à une réhabilitation ou restauration. Il s'agit parfois de maisons appartenant à des propriétaires en maison de retraite.

5 — L'accueil des gens du voyage.

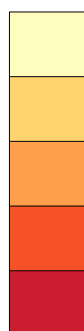
Il n'existe pas d'aire d'accueil des gens du voyage dans la commune, les plus proches étant dans l'aire urbaine de Dreux agglomération.



Réalisation : Géonyme - 2010

Population en 2007 :

- moins de 250 habitants
- de 250 à 499 habitants
- de 500 à 999 habitants
- de 1 000 à 1999 habitants
- plus de 10 000 habitants



Répartition et évolution de la population sur le territoire de la Communauté d'agglomération Dreux Agglomération.

Population 2007 en habitants et évolution 1968-1975, 1975-1982, 1982-1990, 1990-1999 et 1999-2007 en %.

Sources : INSEE-RP 2007

Échelle : 1 / 175 000

