



# Etude habitat sur le territoire rural ornais du Pays d'Alençon



Comité de pilotage  
2 Février 2010



# Objectifs du comité de pilotage

---

- ❑ Rappel des étapes préalables à la mise en place d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat
- ❑ Bilan d'étape Phase 1: Présentation du diagnostic préalable:
  - Principaux éléments de cadrage statistiques
  - Les caractéristiques des territoires
  - Esquisse des thématiques d'OPAH
  - Proposition des périmètres d'OPAH
- ❑ Rappel des prochaines échéances

# Rappel des étapes pour la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

---

- ❑ **Phase 1: Réalisation d'un diagnostic préalable à l'échelle du Pays (maîtrise d'ouvrage Pays)**
  - Éclairer les collectivités et les partenaires sur les spécificités des territoires
  - Identifier les territoires pertinents au regard des problématiques communes
  - Définir les outils opérationnels adaptés à chaque territoire identifié
- ❑ **Phase 2: Réalisation des études pré-opérationnelles OPAH par regroupement d'EPCI (maîtrise d'ouvrage Pays)**
  - Diagnostic global
  - Définition des objectifs
  - Elaboration du programme d'intervention en prenant en compte les thématiques spécifiques du territoire et les priorités de l'ANAH (*lutte contre l'habitat indigne, adaptation du logement au maintien à domicile, maîtrise de l'énergie*).
- ❑ **Phase 3 : Mise en œuvre des OPAH à l'échelle de regroupements d'EPCI par le lancement des missions de suivi-animation (maîtrise d'ouvrage EPCI)**

# Qu'est-ce qu'une OPAH ?

---

→ Une **opération incitative**, pour favoriser l'amélioration du confort des logements du parc privé, tant occupés par leurs propriétaires que par des locataires,

→ Une action menée en concertation avec l'Agence Nationale pour l'Habitat (ANAH), la Région, et le Département

(Rappel des priorités de l'ANAH : Lutte contre l'habitat indigne, Développement de logements à loyers maîtrisés, Adaptation des logements au handicap, Maîtrise de l'énergie.)

→ Une durée de **3 ans à 5 ans**

→ Une action mobilisant de **nombreux partenaires** (CAF, MSA, caisses de retraite) et **des relais locaux** (artisans, professionnels de l'immobilier...)

# Qu'est-ce qu'une OPAH ?

---

## Conditions d'attribution des subventions ANAH

- Etre propriétaire occupant ou bailleur,
- Avoir un logement achevé depuis plus de 15 ans,
- Prévoir des travaux d'un montant minimum de 1500 euros, inscrits dans la liste des travaux subventionnables de l'ANAH
- Respecter les plafonds de ressources

# La dynamique des OPAH : quelques exemples

## □ L'adaptation du logement au handicap, au vieillissement

Ménage 1 personne 85 ans RFR 5 980 €

**Projet : Création d'une salle de bain  
pour personne âgée en perte de mobilité**

### Etat des lieux :

- Absence de salle de bain
- Point d'eau unique dans la cuisine
- WC dans pièce sans chauffage

### Interventions conseillées :

- Création d'une salle de bain accessible de la chambre
- Douche avec siphon au sol
- Pose d'un siège
- Barre de maintien et de relevage
- Revêtement de sol anti-dérapant
- Installation VMC

**Coût estimatif des travaux = 4 500 € TTC**



<b>ANAH travaux adaptation mobilité réduite (75 %)</b>	<b>3 200 €</b>
<b>Conseil Régional (5 %)</b>	<b>213 €</b>
<b>Reste à charge</b>	<b>1 087 €</b>

**Aides supplémentaires mobilisables :**

= Caisses de retraite

# La dynamique des OPAH : quelques exemples

## □ Lutte contre l'habitat indigne

Ménage 3 personnes RFR 16 000 €

**Projet : Création sanitaires au rez-de-chaussée,  
isolation thermique, mise aux normes électricité**

### Etat des lieux :

- Salle de bains vétuste à l'étage
- WC dans buanderie non chauffée
- Absence de ventilation
- Electricité vétuste
- Absence d'isolation thermique dans la buanderie
- Absence de système de chauffage dans cuisine et buanderie

### Interventions conseillées :

- Création sanitaires dans la buanderie
- Isolation thermique de la cuisine et de la buanderie (murs, plafonds, menuiseries extérieures)
- Installation chauffage
- Installation VMC
- Réfection des sols de la cuisine et de la buanderie

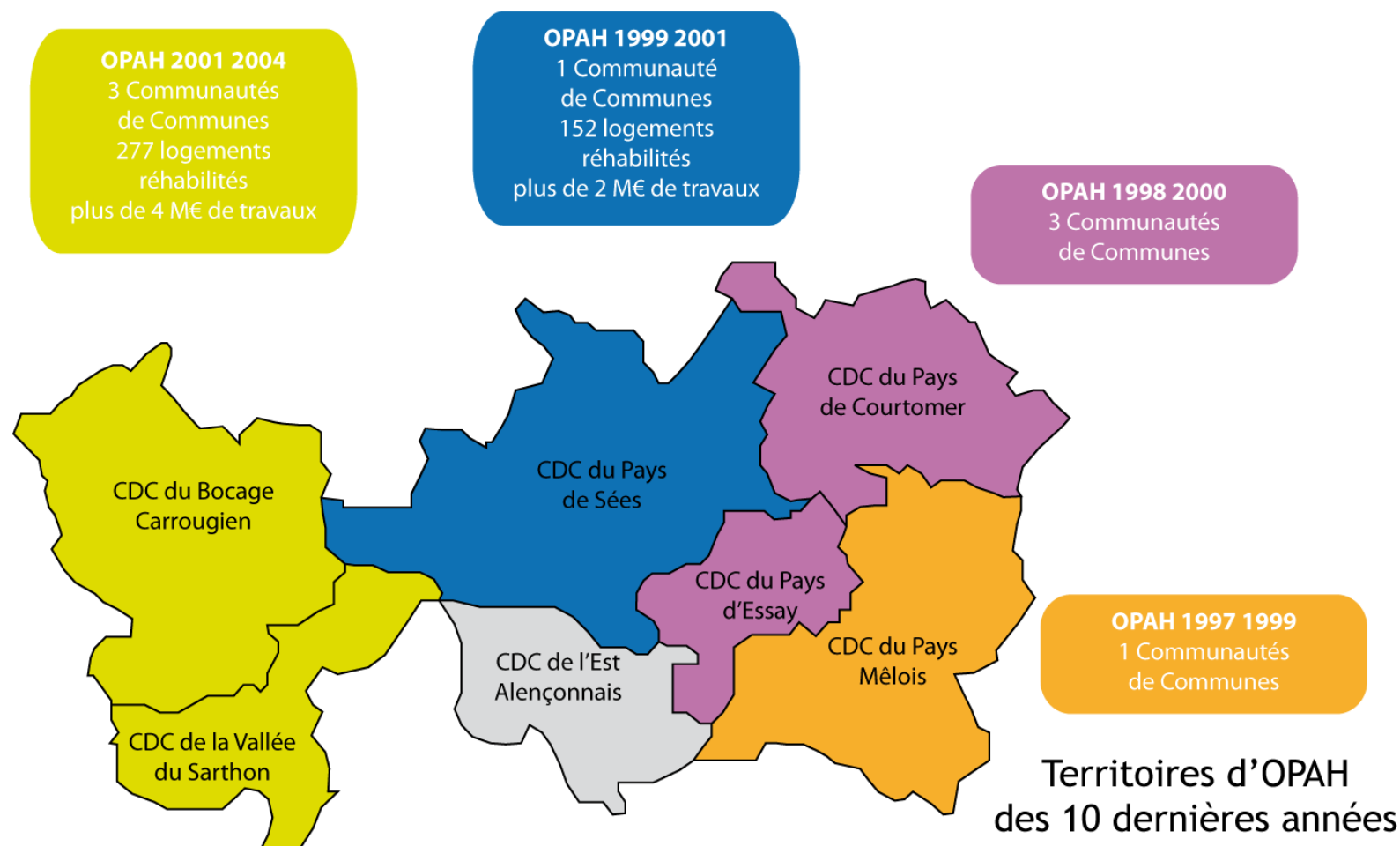
**Coût estimatif des travaux**  
**= 20 000 € TTC**  
(dont 10 000 € de travaux de  
sortie insalubrité)



<b>ANAH insalubrité (60 %)</b>	<b>6 000 €</b>
<b>Conseil Régional (10 %)</b>	<b>1 000 €</b>
<b>EPCI (10 %)</b>	<b>1 000 €</b>
<b>ANAH classique (25 %)</b>	<b>2 370 €</b>
<b>Conseil Régional (5 %)</b>	<b>475 €</b>
<b>Total aides</b>	<b>10 845 €</b>
<b>Reste à charge</b>	<b>9 155 €</b>

# Bilan des actions habitat menées sur le territoire

## Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat



## Bilan d'étape Phase 1: Présentation du diagnostic préalable

---

- Principaux éléments de cadrage statistiques
- Caractéristiques des territoires
- Esquisse des thématiques d'OPAH
- Proposition des périmètres d'OPAH
- Calendrier



---

# Les principaux éléments de cadrage statistiques

# Le territoire étudié

## • Le territoire rural ornais du Pays d'Alençon:

-7 Communautés de Communes

-72 communes

-Près de 24 000 habitants

## • Un territoire constitué de communes et d'EPCI de petite taille:

-63 des 72 communes comptent moins de 500 habitants en 2006

-seules 3 communes rassemblent plus de 1000 habitants

-Les EPCI rassemblent de 1 411 à 7 181 habitants

-Seule 1 CDC compte plus de 5000 habitants



# Le territoire étudié

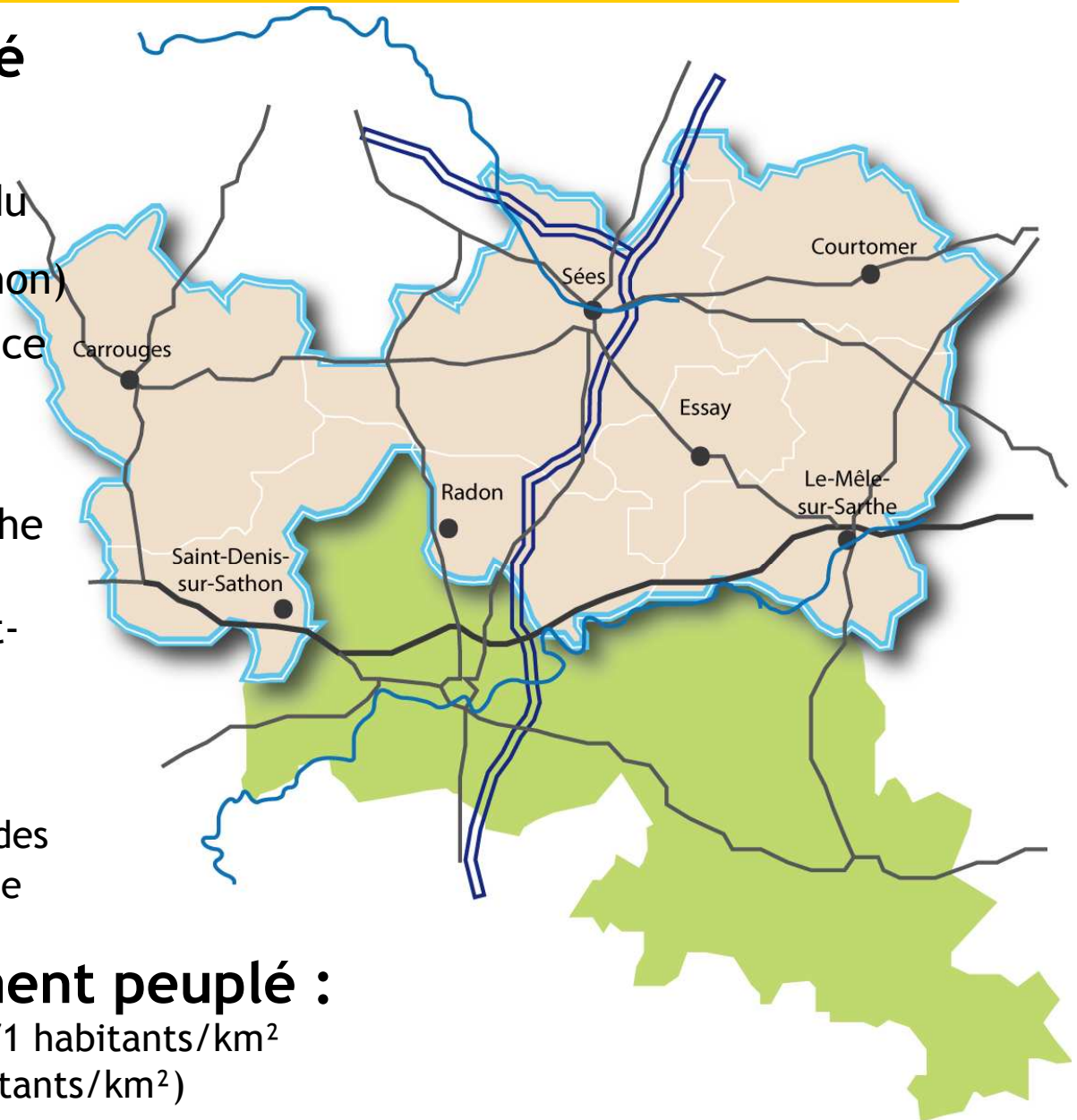
## • Un maillage structuré du territoire:

- Des communes périurbaines du pôle urbain d'Alençon (Est Alençonnais et Vallée du Sarthon)
- Sées, pôle d'emploi de l'espace rural
- Des pôles de services intermédiaires: Carrouges, Courtomer et Le Mêle sur Sarthe
- Des pôles de services de proximité: Radon, Essay, Saint-Denis sur Sarthon

• **Un territoire à dominante rurale:** 75% des communes sont à dominante rurale

## • Un territoire faiblement peuplé :

Densité de population 2006 = 29,71 habitants/km<sup>2</sup>  
(Département de l'Orne = 48 habitants/km<sup>2</sup>)



# Une partie du territoire classée en ZRR

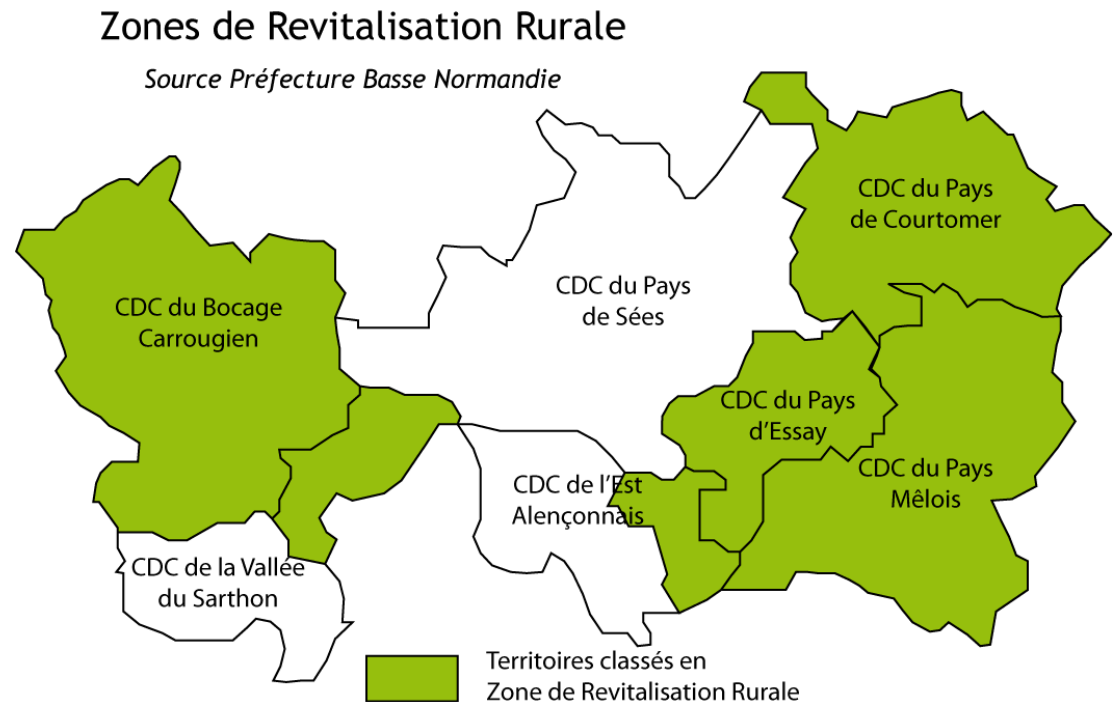
*Les zones de Revitalisation Rurale regroupent des territoires ruraux qui rencontrent des difficultés particulières : faible densité démographique, handicap structurel sur le plan socio-économique*

**• 4 CDC intégralement classées en ZRR, soit:**

-51 communes

-12 380 habitants

-plus de 50% de la population de la zone d'étude



# Démographie

- **Un territoire de 23 990 habitants en 2006**

- une évolution démographique depuis 1999 plutôt dynamique: +5%  
(Département Orne = +0.16%)

- **Des situations contrastées à l'échelle des EPCI...**

- CDC Pays d'Essay : +15%
  - CDC du Pays de Sées : +0.9%

- ...ainsi qu'à l'échelle des bourgs centres**

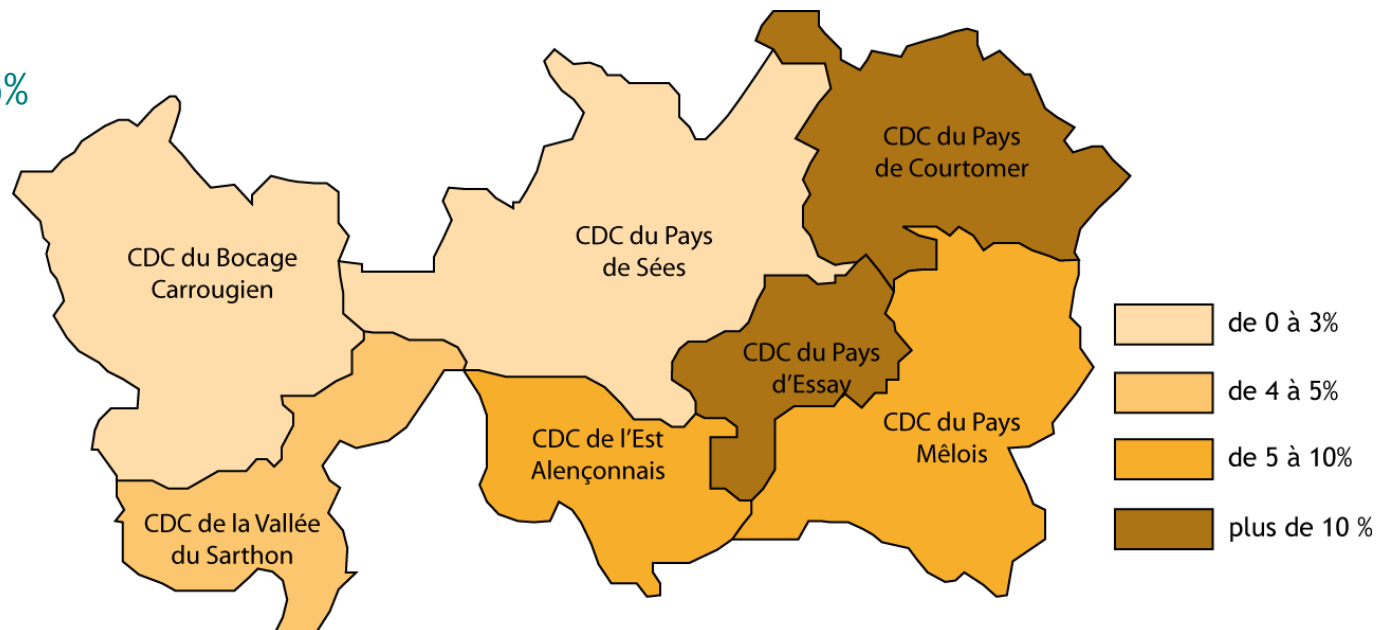
- Variation de population des bourgs centre entre 1999 et 2006 : 1,7%

- Carrouges: -1.2%

- Le Mêle-sur-Sarthe: -0.5%

- Sées: 0.2%

- St Denis/Sarthon: +8.1%



# Une tendance globale au rajeunissement

- **Un indice de jeunesse qui évolue favorablement** (*rapport entre le nombre des personnes de moins de 20 ans et des plus de 60 ans*) :

= 0,90 en 1999 - 1 en 2006

- Mais un indice inférieur à celui constaté à l'échelle départementale (0,94) dans 4 CDC

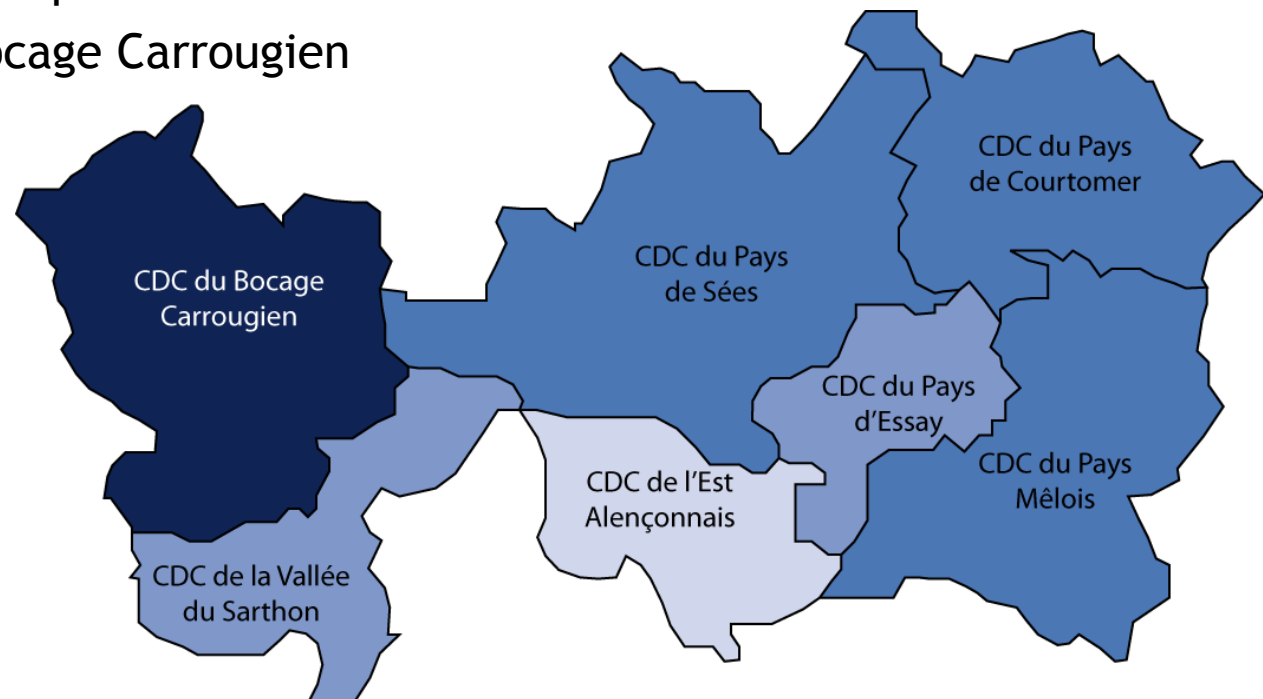
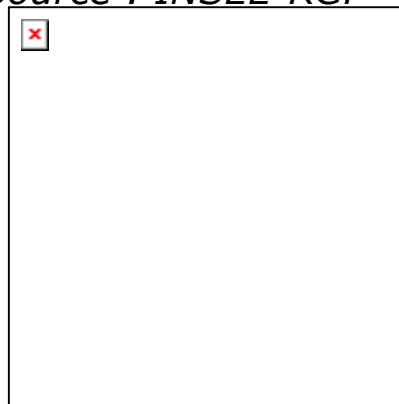
- **Une augmentation de la part des personnes très âgées depuis 1999 = 11% de la population en 2006 (9% en 1999)**

- Les plus de 75 ans dépassent 12% sur certaines CDC:

Pays de Sées et Bocage Carrougien

## Part des plus de 65 ans en 2006

Source : INSEE-RGP



# Les ménages

## plus nombreux mais plus petits

- **Des ménages plus nombreux:**

= 9 815 ménages en 2006 (soit une augmentation de 817 par rapport à 1999)

= une moyenne de 2,3 personnes par ménage

- **Une augmentation des ménages composés d'une seule personne:**

- Territoire étude = 30% des ménages

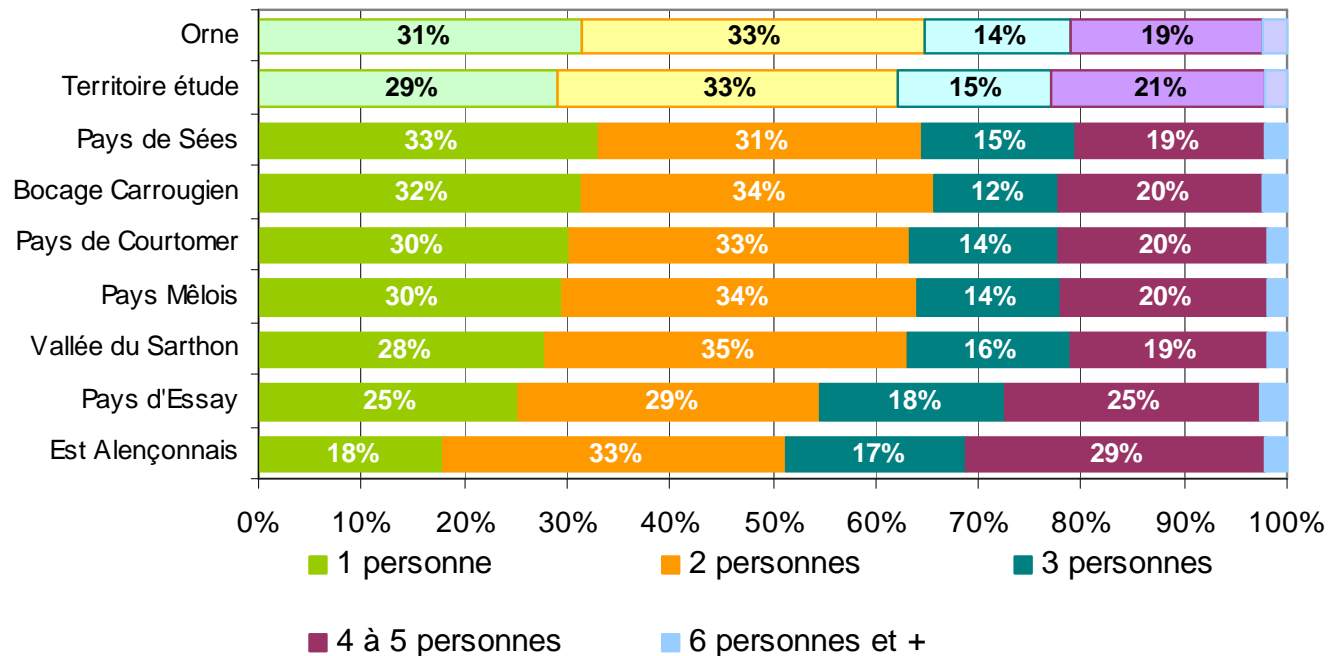
- CDC Pays de Sées = 33%

- CDC Pays Mélois = 30%

- CDC Bocage Carrougien = 32%

- CDC Est Alençonnais = 18%

**Composition des ménages en 2005**



# Les revenus des ménages

- **Un fort taux de foyers fiscaux non imposés = 54%**

- Orne = 52%

- CDC Pays de Sées = 60%

- CDC Est Alençonnais = 38%

- CDC Bocage Carrougien = 59%

- Villes centres = 58%

- **Un revenu net imposable moyen en 2006 relativement faible, mais contrasté**

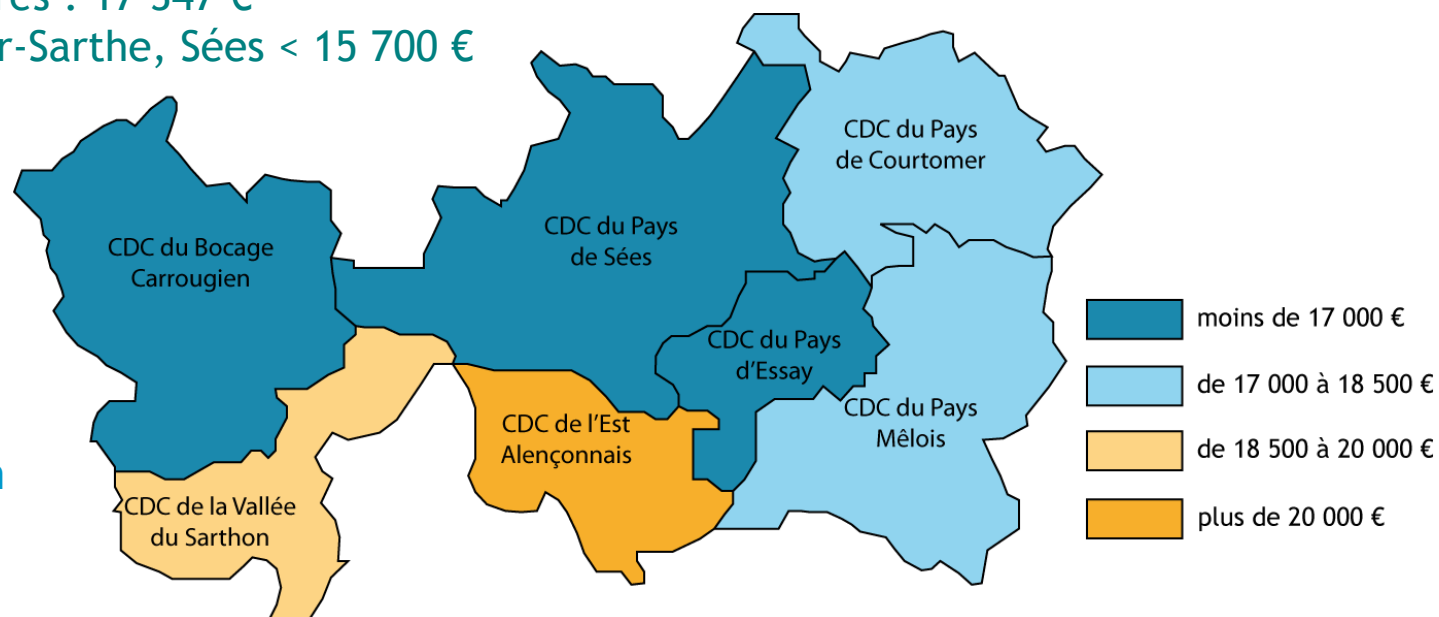
- Territoire d'étude = 18 387 €

- CDC Bocage Carrougien, Pays de Sées, Pays d'Essay < 17 000 €

- CDC Est Alençonnais > 24 500 €

- Villes centres : 17 347 €

- Le Mêle-sur-Sarthe, Sées < 15 700 €



**Revenu net imposable moyen en 2006**

Source : DGI

# Les ménages pauvres et très modestes

*Analyse des niveaux de revenus au regard des plafonds de ressources HLM*

-Ménages pauvres = revenus < à 30% du plafond HLM

-Ménages très modestes = revenus > à 30% < à 60% du plafond HLM

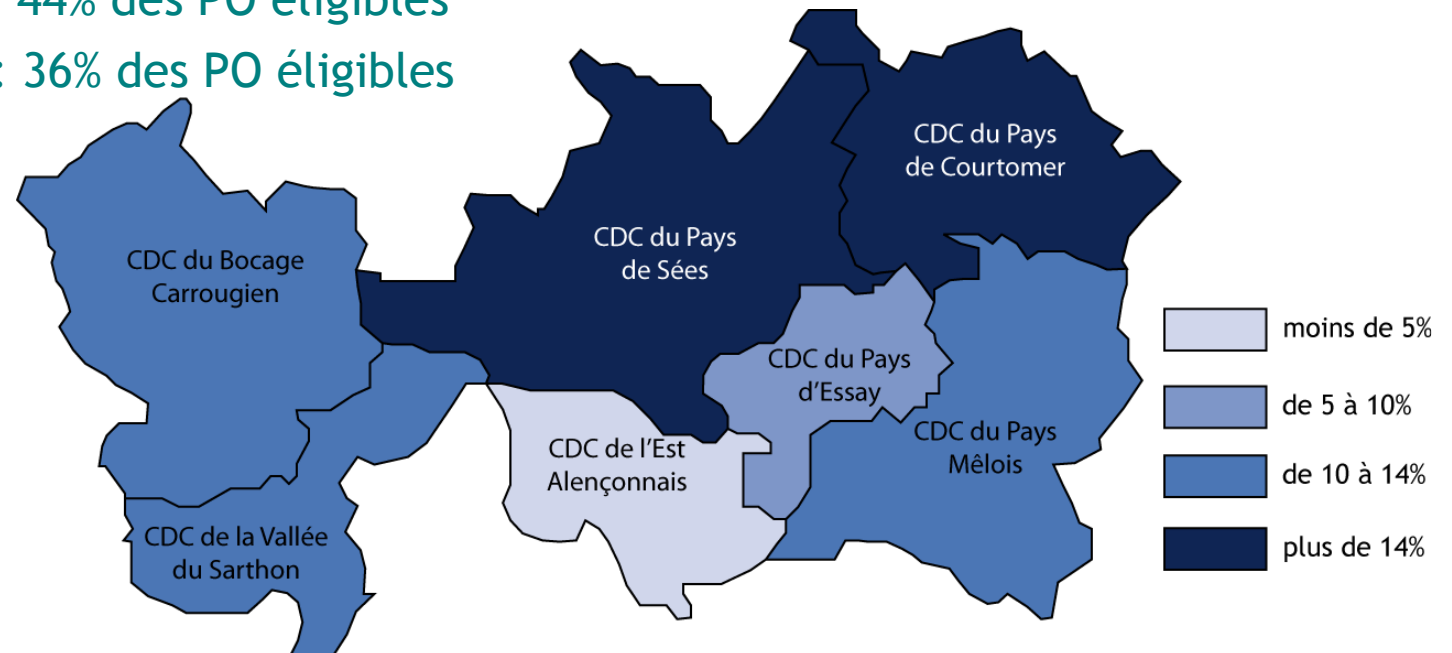
- 1 259 ménages pauvres sur l'ensemble du territoire d'étude (12,8% des ménages)

-Pays de Sées, Pays de Courtomer et Bocage Carrougien: plus de 14 % des ménages

- 2 138 ménages Propriétaires Occupants (PO) éligibles aux aides de l'ANAH (soit 33%)

-Bocage Carrougien: 44% des PO éligibles

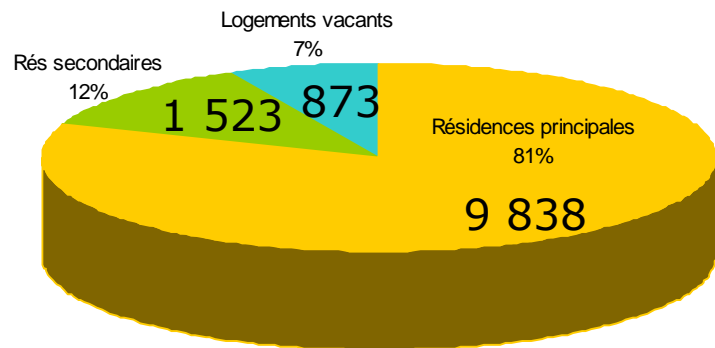
-Pays de Courtomer: 36% des PO éligibles



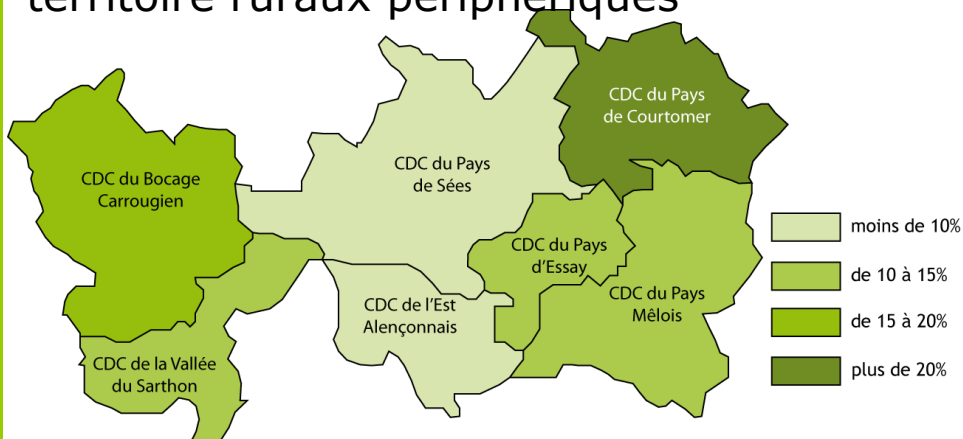
# L'habitat

12 234 logements en 2006  
804 logements de plus qu'en 1999 (+7%)

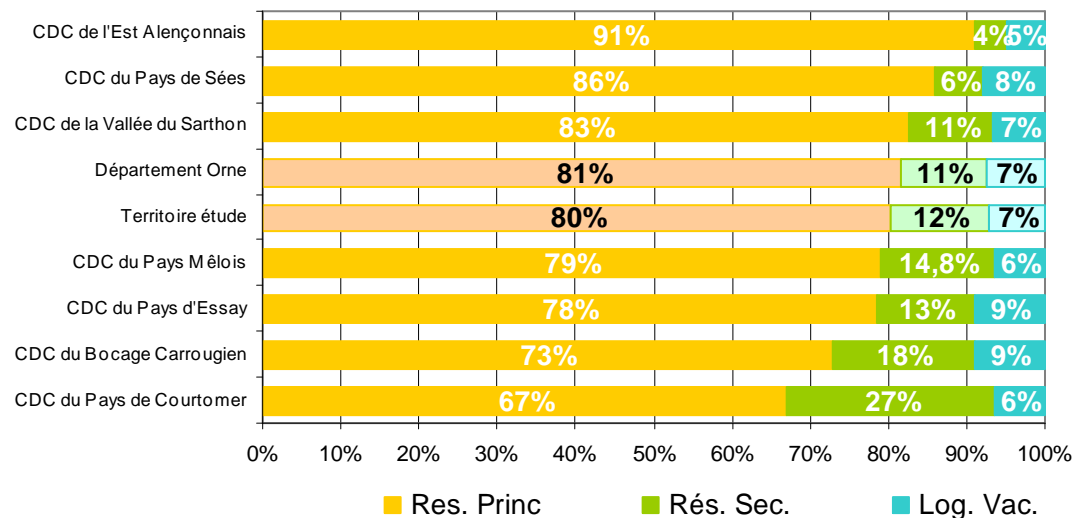
Structure du parc logements en 2006



• **Un parc de résidences secondaires en recul** depuis 1999, mais encore très présent sur les territoires ruraux périphériques



Structure du parc de logements en 2006



• **Une vacance encore forte:**

-873 logements vacants en 2006

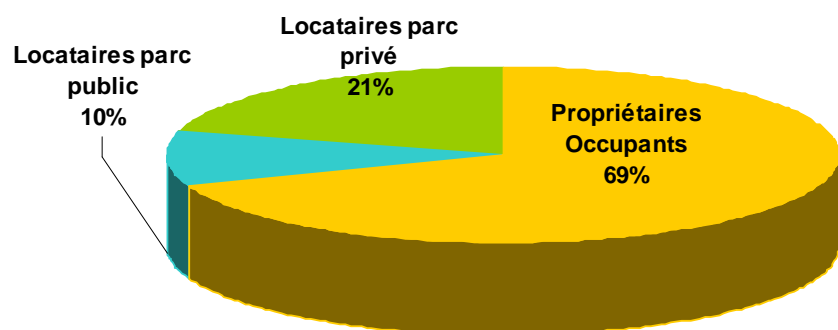
-Une vacance en augmentation sur certaines CDC :

**CDC Pays d'Essay, Bocage Carrougien et Sées**

-Une analyse fine de la vacance à mettre en œuvre dans le cadre des études pré-opérationnelles

# Statut d'occupation des RP en 2006

Statut d'occupation des RP en 2006

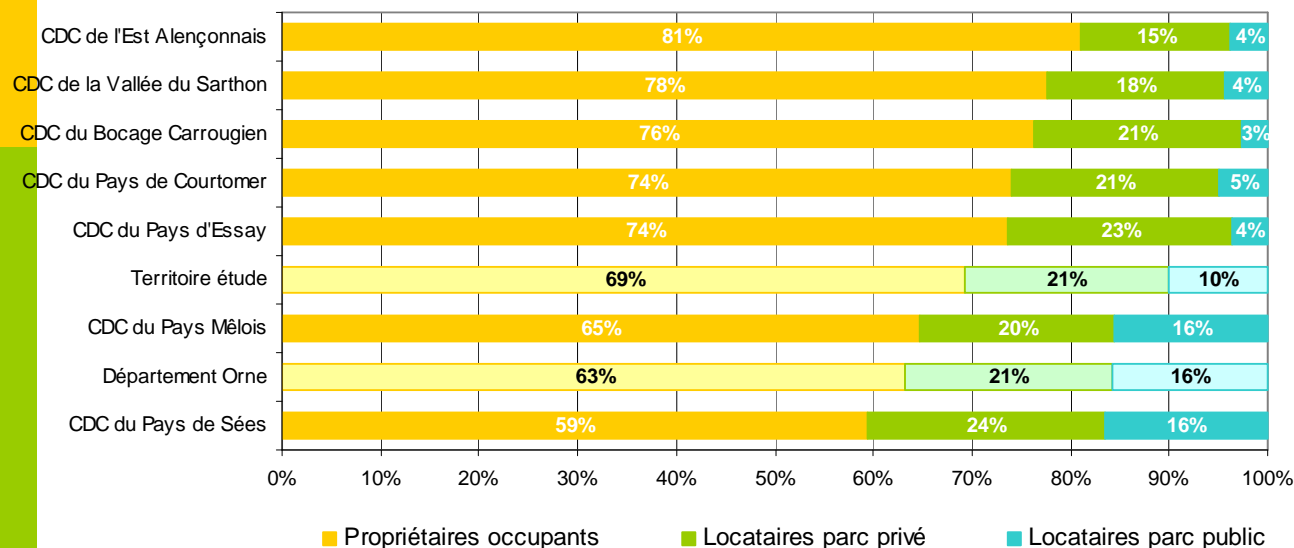


- 6 640 résidences principales occupées par leur propriétaire (PO)

- 2 000 résidences principales du parc locatif privé (PB)

- 960 résidences principales du parc locatif public

Statut d'occupation des RP en 2006 par EPCI (sources INSEE-RGP)



- Une forte représentation des propriétaires occupants surtout dans les territoires péri-urbains

- Un parc locatif concentré sur les villes centre

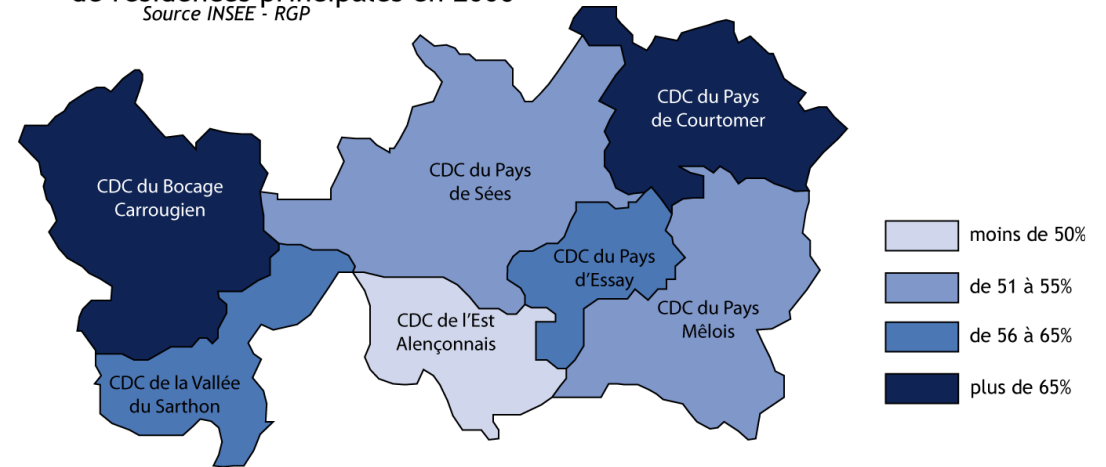
# Le parc de résidences principales

9 838 résidences principales  
en 2006

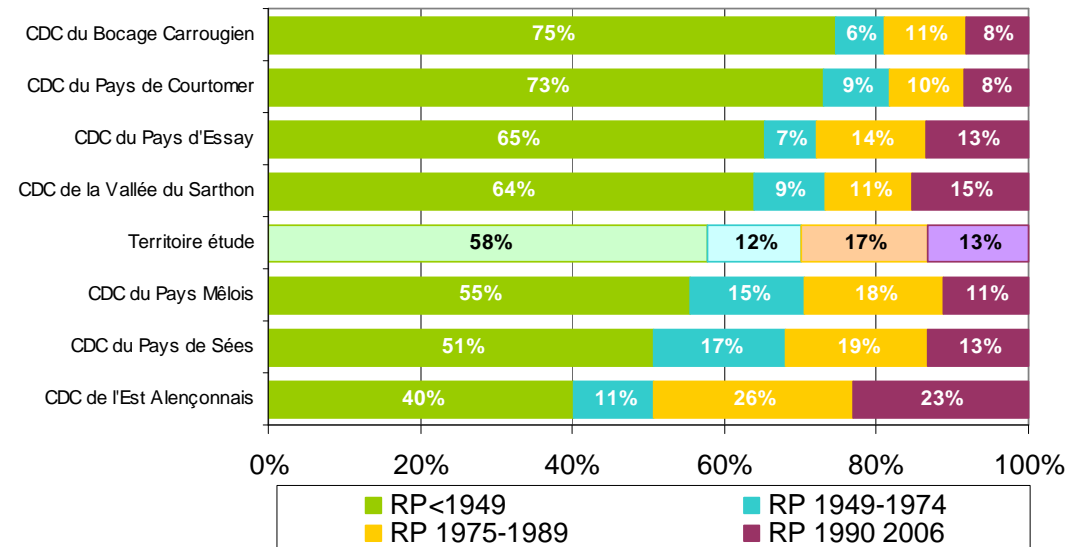
- Un parc de résidences principales composé majoritairement de logements individuels = 89% de logements individuels

- Un parc de logements anciens = 5 671 logements (58% des RP) datent d'avant 1949

Poids des logements anciens dans le parc de résidences principales en 2006  
Source INSEE - RGP



Age des résidences principales



# Confort et qualité du parc de RP

## • Un parc de logements sans confort restant à traiter:

- Un taux de logements tout confort de 73%

sur l'ensemble du territoire d'étude

- Pays de Sées, Est Alençonnais = 79%

- Pays de Courtomer = 63%

- 427 résidences principales du parc privé (soit 5% du parc) sans aucun confort (dont 79% de logements PO)

*Logement sans confort = ni baignoire, ni douche, ni WC  
Utilisation prudente dans l'analyse de ces données  
(confort réel sous estimé)*

*Utilisation dans le cadre de comparaison de territoires*

## • Des territoires marqués par la présence de logements de mauvaise qualité:

- 829 logements de mauvaise qualité

- 8,4% des RP en classe 7 et 8

(département = 7,9%)

- Bocage Carrougien: 18,4%

- Vallée du Sarthon: 12,4%

Le classement cadastral,  
un indicateur de la qualité globale des logements:

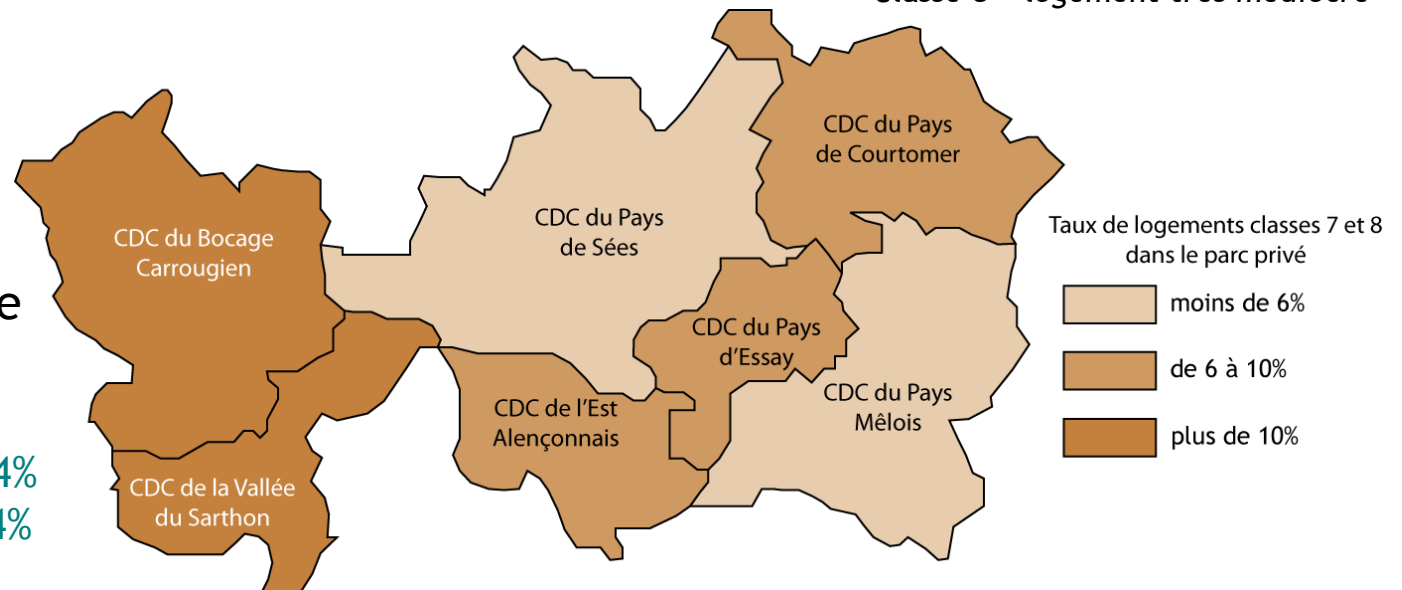
8 catégories

Classes 1 à 4 = logement haut de gamme

Classe 6 = logement ordinaire

Classe 7 = logements médiocre

Classe 8 = logement très médiocre



# Le Parc Privé Potentiellement dégradé

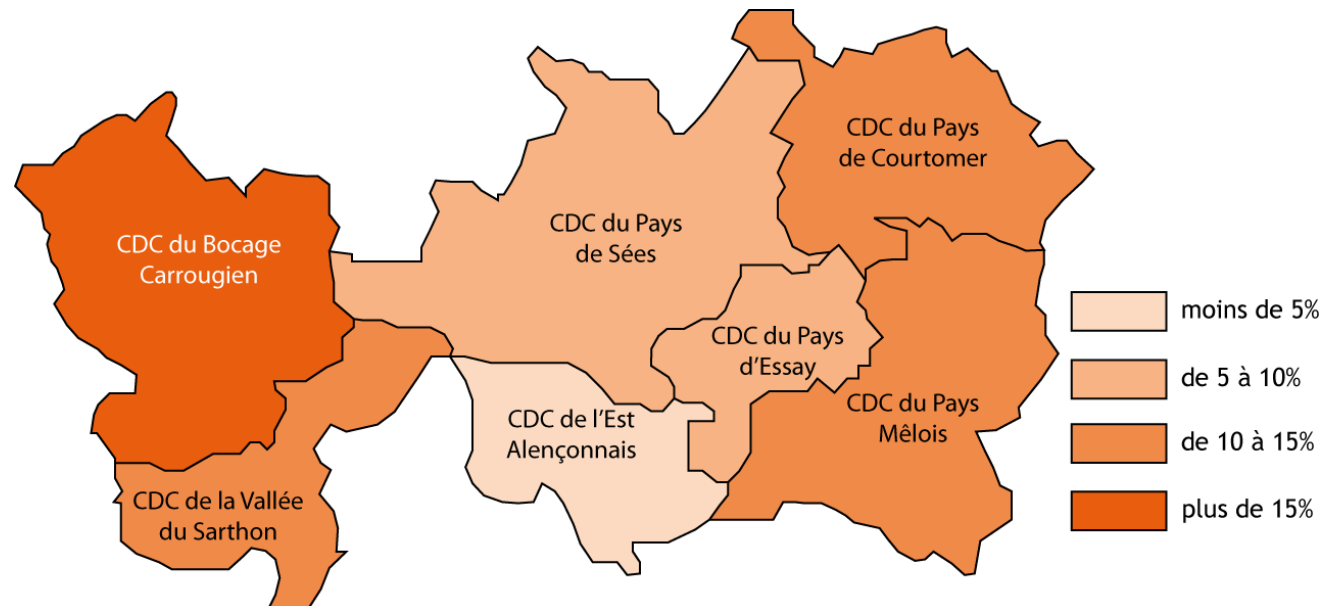
Données PPPI 2005

- **Un Parc de logements potentiellement dégradés bien présent:**

- 941 logements potentiellement dégradés, soit 10,7% du parc privé (moyenne départementale = 9,5%)

- Bocage Carrougien = 19,2% du parc

- Pays de Courtomer = 13% du parc



# Synthèse

## les éléments influant en OPAH

### La démographie:

- Des ménages modestes et pauvres présents sur le territoire
- Une forte représentation de Propriétaires Occupants (PO)
- Des besoins d'adaptation des logements:
  - au vieillissement
  - au parcours résidentiel des plus jeunes (petits logements locatifs)

### Le parc de logements:

- Des **logements anciens** confronté à de mauvaises performances thermiques
- Des situations d'**inconfort** significatives (taux de logements tout confort inférieur à la moyenne départementale pour 5 des 7 EPCI)
- Un **parc privé dégradé** bien présent (part supérieure ou égale à la moyenne départementale pour 5 des 7 CDC)
- Des **taux de vacances structurelles** importants sur certains territoires
- Un **parc de grands logements en inadéquation** avec des besoins spécifiques (petits logements notamment)

# Caractéristiques des territoires



# Caractéristiques des EPCI - démographie

Tendances démographiques 1999-2006

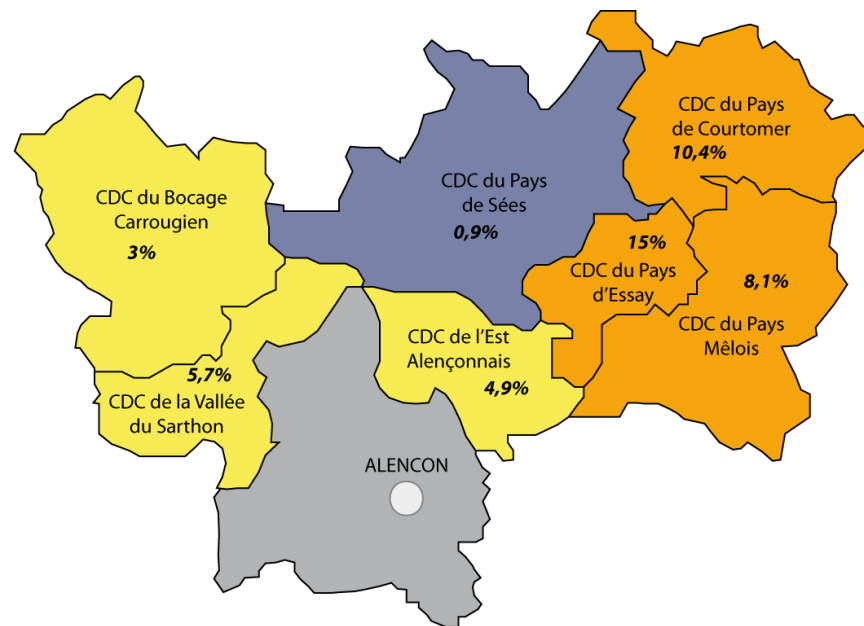
Territoire étude = +5%

Département Orne = 0,2%

Stagnation

Positive

Très dynamique



Indice de jeunesse en 2006

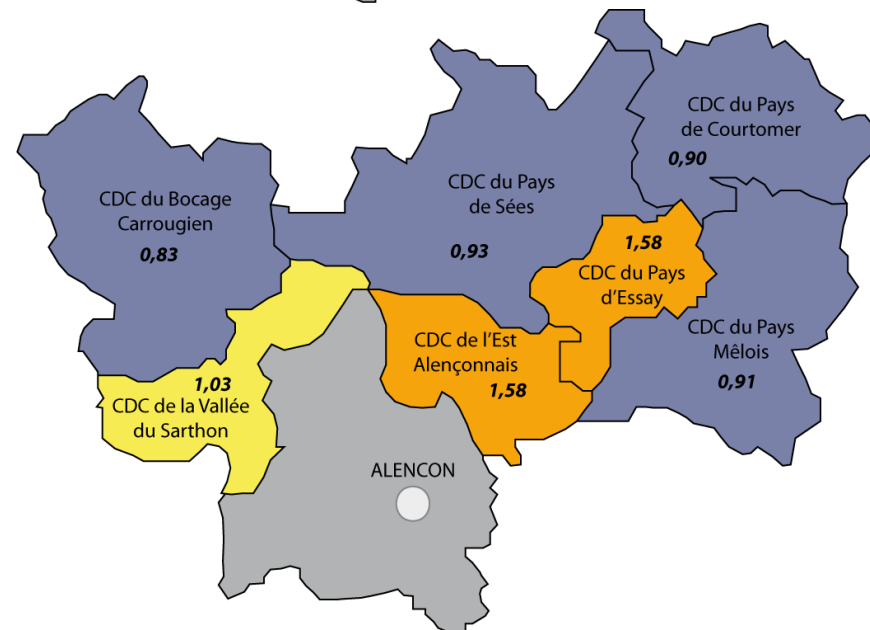
Territoire d'étude = 1

Département Orne = 0,94

Faible

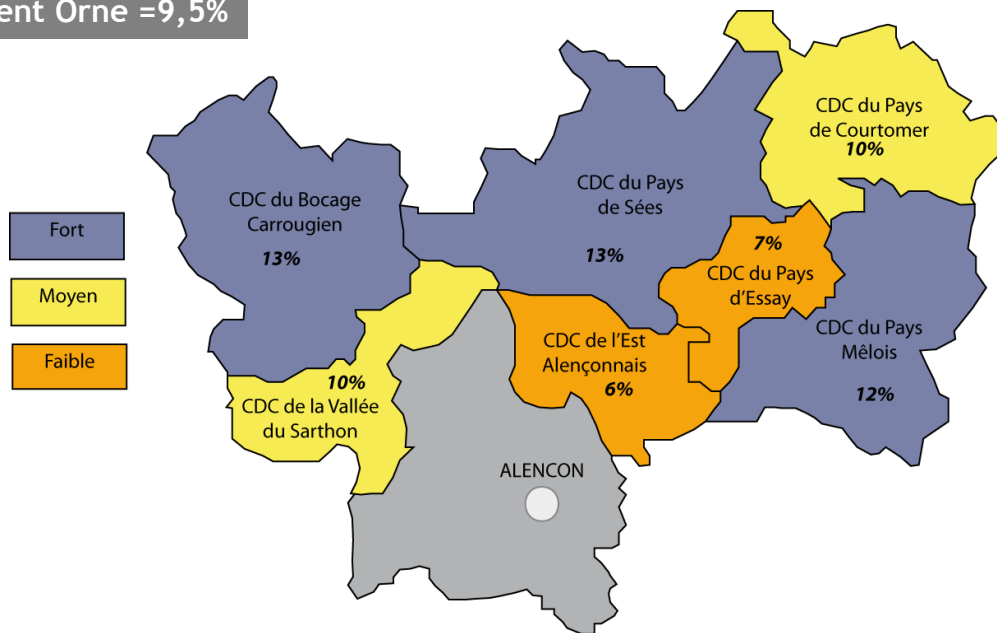
Positif

Très favorable



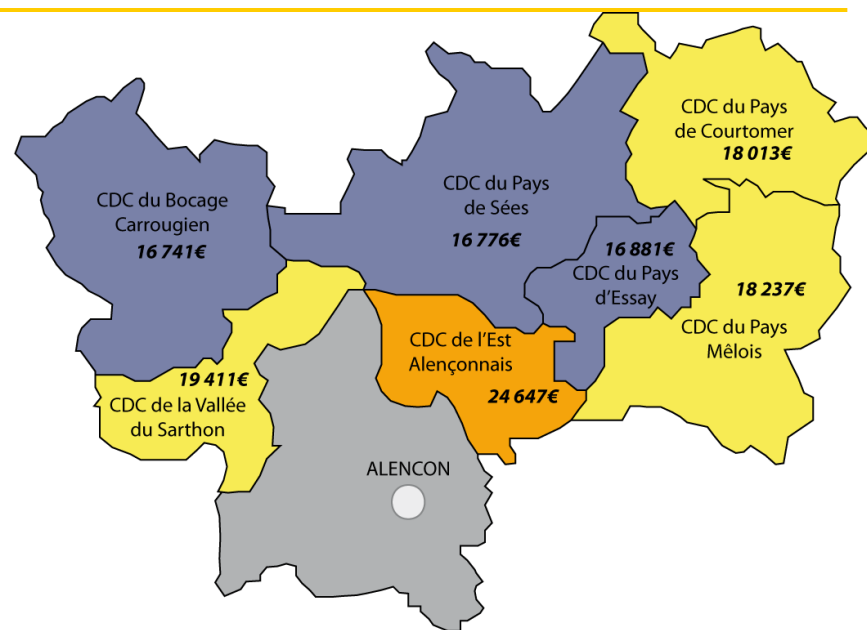
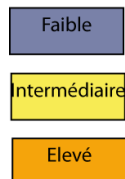
# Caractéristiques des EPCI - démographie

Part des 75 ans et plus en 2006  
Territoire d'étude = 11%  
Département Orne = 9,5%

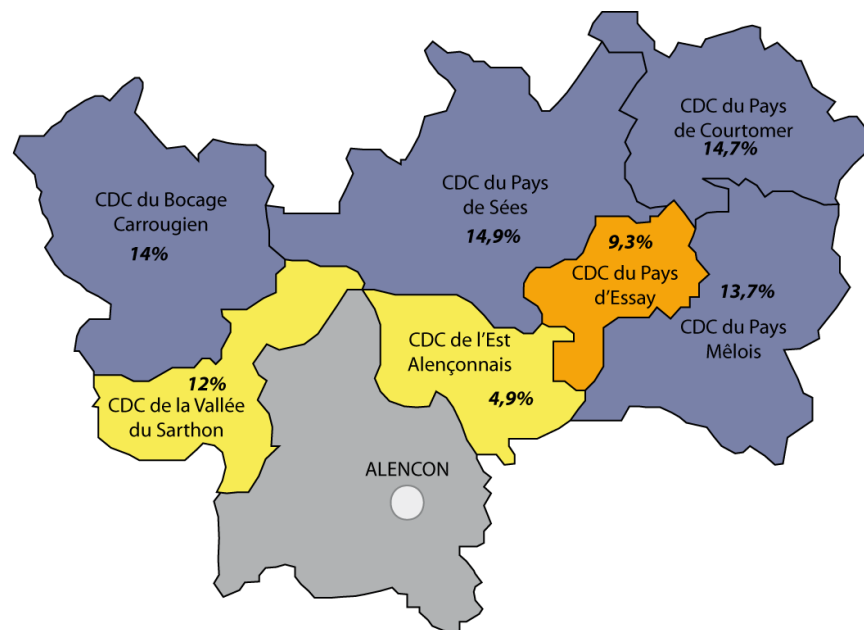
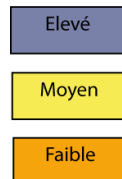


# Caractéristiques des EPCI - revenus

Niveau de revenus en 2006  
 Territoire étude = 18 387 €  
 Département Orne = 18 757 €

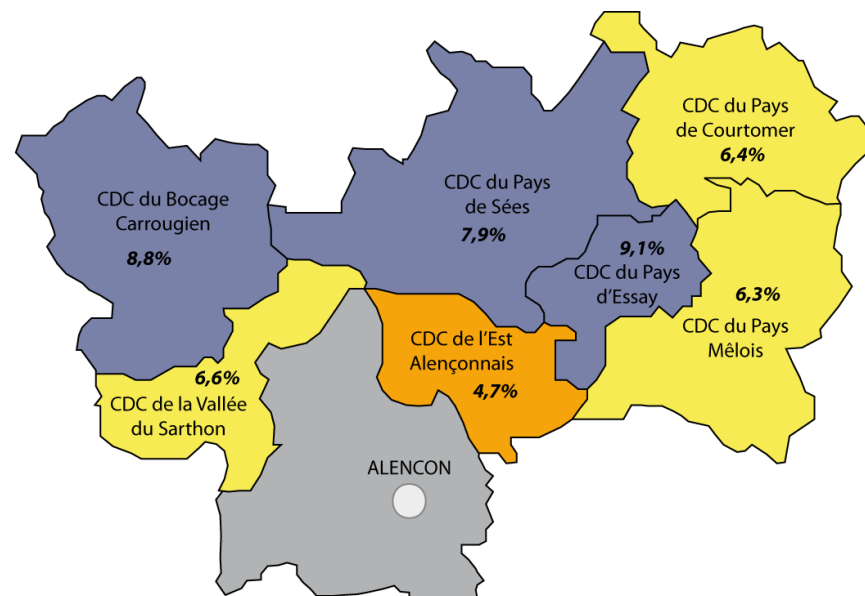


Taux de ménages pauvres en 2005  
 Territoire étude = 12,8%  
 Département Orne = 12,8%

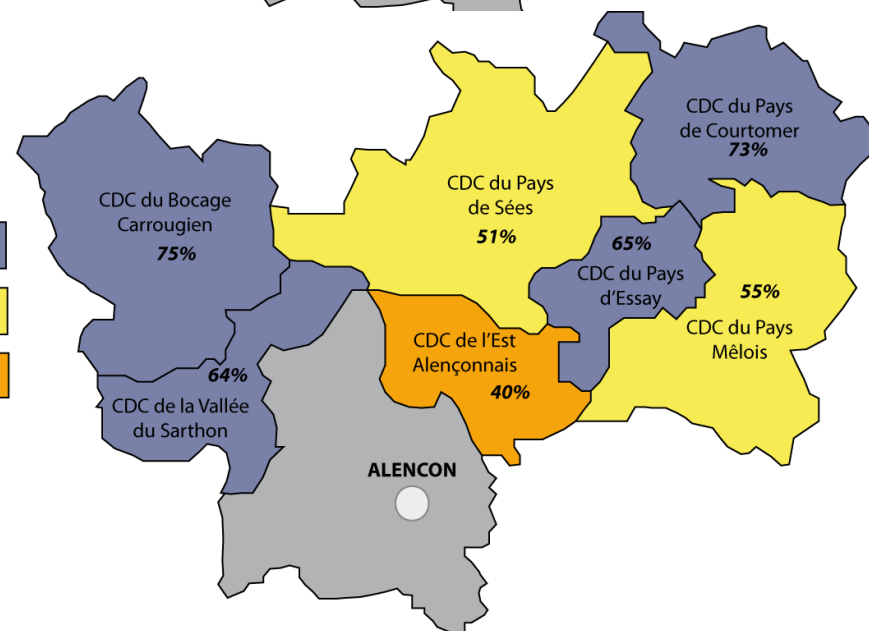


# Caractéristiques des EPCI - habitat

Poids des logements vacants en 2006  
 Territoire d'étude = 7,1%  
 Département Orne = 7,4%



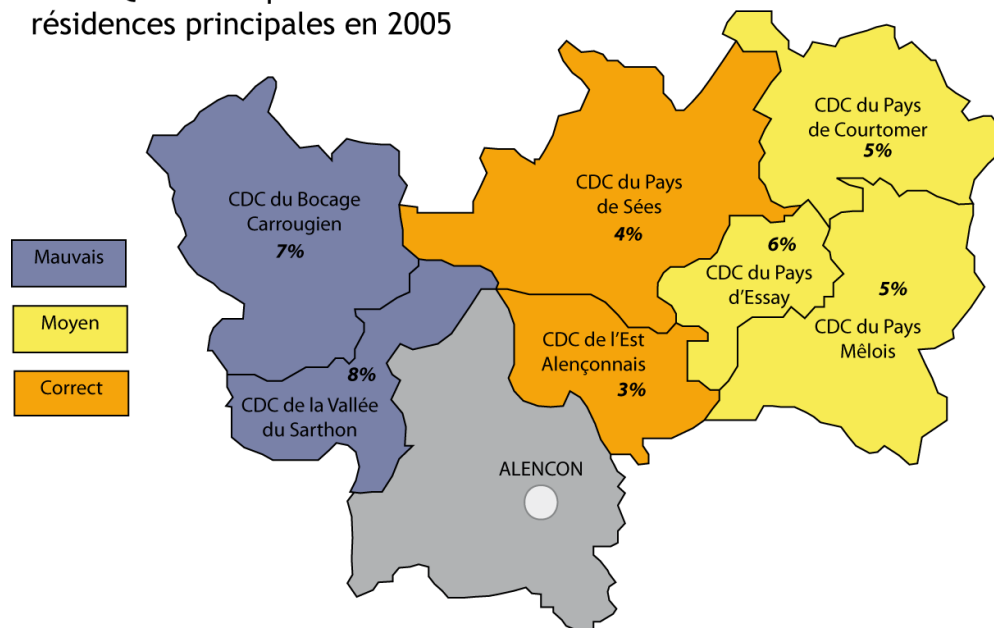
Poids des logements antérieurs à 1949  
 Territoire étude = 58%  
 Département Orne = 45%



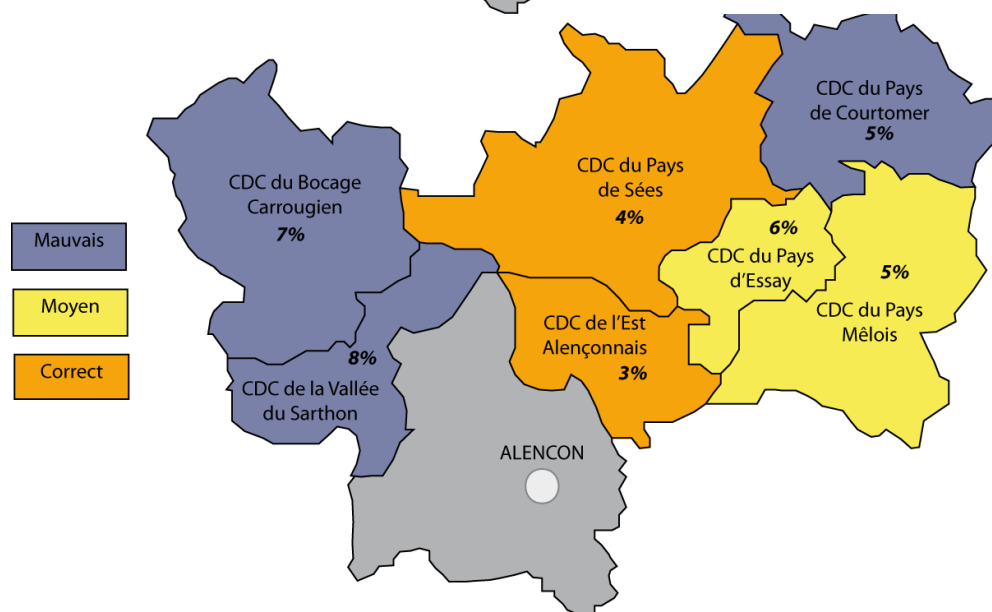
# Caractéristiques des EPCI - habitat

Qualité du parc de résidences principales en 2005

Taux de logements sans confort en 2005  
Territoire d'étude = 7,1%  
Département Orne = 7,4%



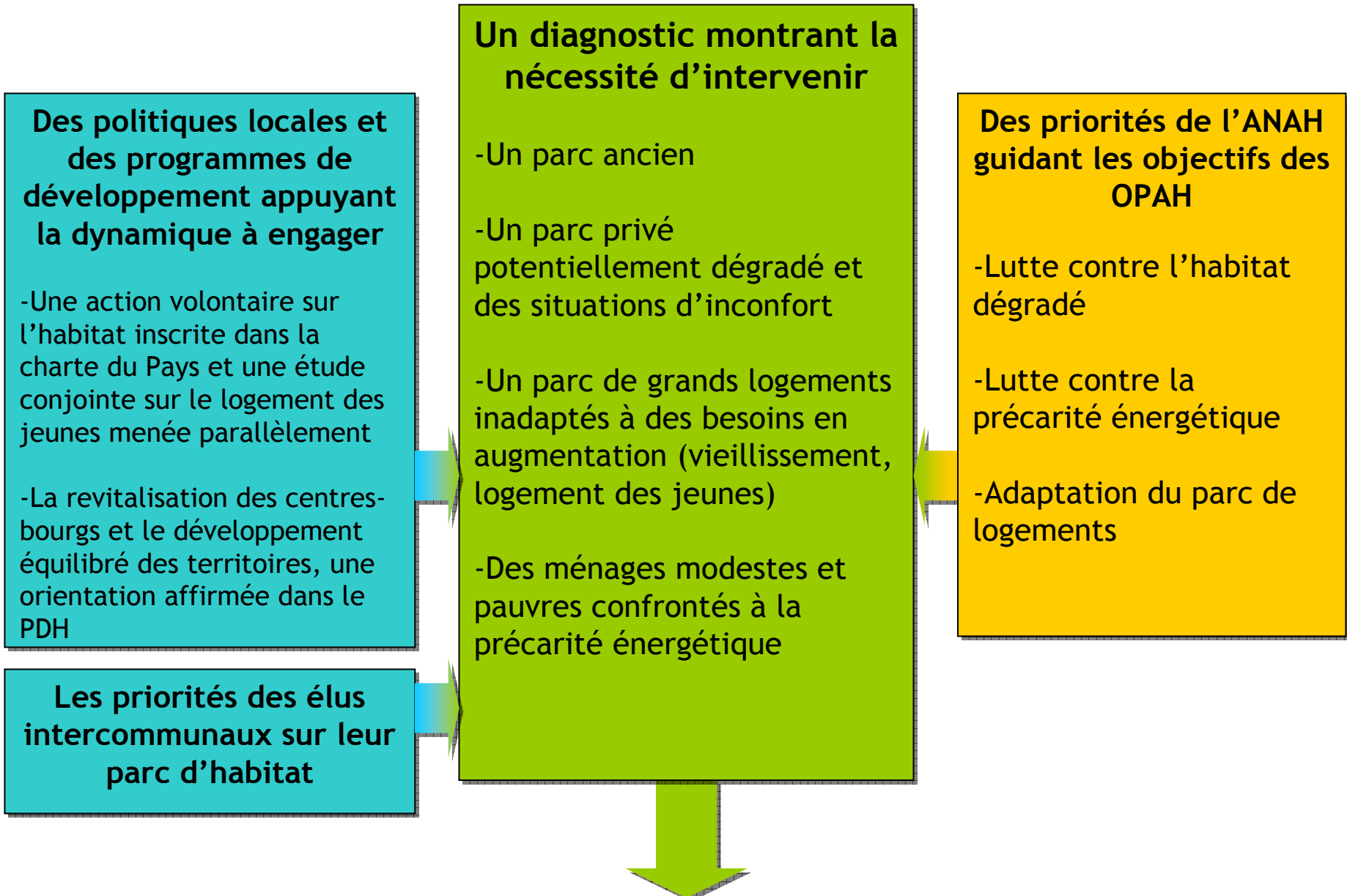
Le parc privé dégradé en 2005  
Territoire d'étude = 10,7%  
Département Orne = 9,5%

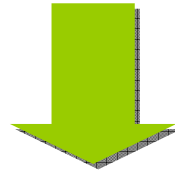


# Esquisses des thématiques d'OPAH



# Une opération inscrite dans un contexte global de développement





---

## ❑ Des problématiques partagées sur l'ensemble du territoire:

- Adaptation des logements au vieillissement et aux parcours résidentiels des jeunes
- Amélioration du confort du parc privé
- Résorption de l'habitat privé dégradé
- Lutte contre la précarité énergétique et amélioration de la performance thermique des logements

## ❑ Des problématiques spécifiques:

- Remise sur le marché de logements vacants:  
Pays de Courtomer, Pays de Sées, Bocage Carrougien, Pays d'Essay
- Développement du parc locatif privé à loyer maîtrisé: Bocage Carrougien, Pays de Sées, Pays Mélois, Vallée du Sarthon, Pays d'Essay, Est Alençonnais

# Propositions de périmètres



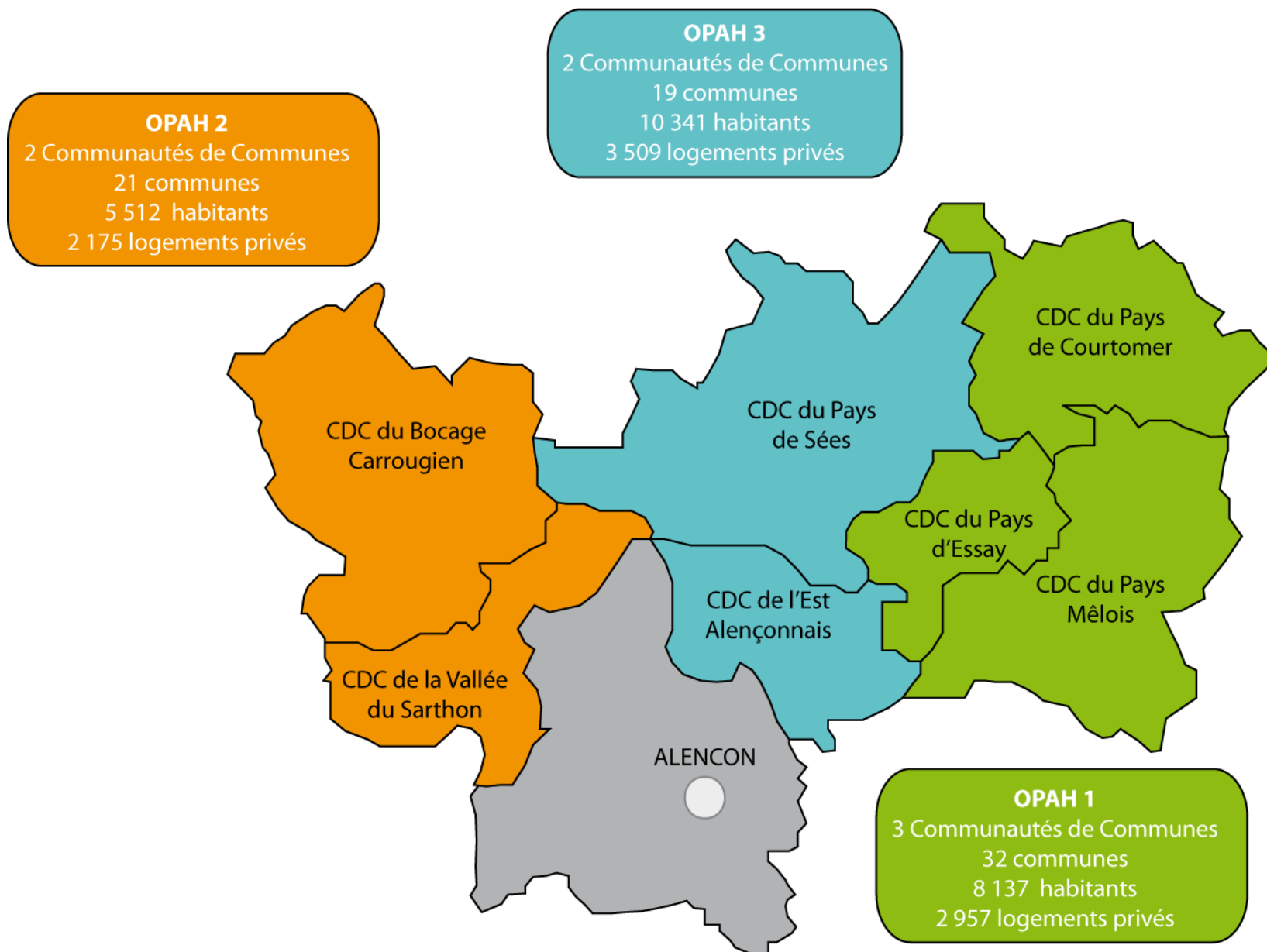
# Définitions des territoires d'OPAH

---

## □ Critères retenus

- Problématiques communes
- Etendue des périmètres (taille critique)
- Volonté, attentes des élus
- Cohérence territoriale
- Position de la délégation locale de l'ANAH

# Proposition des périmètres d'OPAH



# Calendrier



# Calendrier

---

## ❑ **Délibération des CdC:**

- Confirmant l'engagement de la CdC dans le lancement d'une mission de suivi-animation, suite à l'étude pré-opérationnelle
- Validant le périmètre d'étude pré-opérationnelle
- Validant la participation financière de la CdC à la réalisation de l'étude pré-opérationnelle sur son territoire

## ❑ **Réalisation des études pré-opérationnelles par regroupement d'EPCI: 2010-2011**

## ❑ **Missions de suivi-animation, sous maîtrise d'ouvrage des EPCI: 2010-2014 (missions de 3 ans)**



# Etude habitat sur le territoire rural ornais du Pays d'Alençon



Comité de pilotage  
2 Février 2010

