

Etude pré-opérationnelle en matière d'habitat

Diagnostic – Juin 2012



Sommaire

Introduction.....	3
Habitants et territoire	6
1. Le renouveau démographique	6
a- Un gain de 4 082 habitants	
b- Une population jeune en voie de vieillissement	
c- Une structure des ménages en mutation	
d- Une population stable, des arrivées continues	
2. Une économie locale qui se développe	13
a- La population active progresse	
b- Un nombre d'emplois en augmentation	
c- Une économie locale rurale et industrielle	
3. Des ressources supérieures à celles du département	20
a- Les revenus moyens des foyers fiscaux	
b- Les revenus des propriétaires occupants selon les seuils de l'ANAH	
Le diagnostic immobilier	24
1. Les caractéristiques d'un habitat rural	24
a- Une évolution significative	
b- Des logements de grande taille	
2. Une forte proportion de propriétaires mais un parc locatif non négligeable.....	27
a- Plus de 70% de propriétaires occupants	
b- Un parc locatif privé stable	
c- L'offre locative HLM	
3. Une augmentation du nombre de logements vacants contre une diminution du nombre de résidences secondaires.....	30
a- Un taux de vacance faible mais en progression	
b- Et un nombre de résidences secondaires en baisse	
4. Le parc ancien et inconfortable	33
a- Un parc ancien relativement peu important	
b- Le parc inconfortable et potentiellement indigne	
5. Un marché immobilier contrasté	37
a- Le marché et la pression foncière	
b- le rythme de construction des logements neufs	
Actions et projets communaux.....	41
1. Des projets dans les communes.....	42
2. Résultats de l'enquête.....	45
Etude de cas	52
1. Les propriétaires occupants.....	53
2. Les propriétaires bailleurs.....	60
Synthèse	63

Introduction

En engageant une étude pré-opérationnelle en matière d'habitat, le Pays Loire Beauce souligne aujourd'hui sa volonté de mener une action volontariste sur l'amélioration de l'habitat ancien de son territoire.

Ce Pays est composé de 40 communes appartenant à 4 cantons : Artenay, Beaugency, Meung-sur-Loire, Patay.

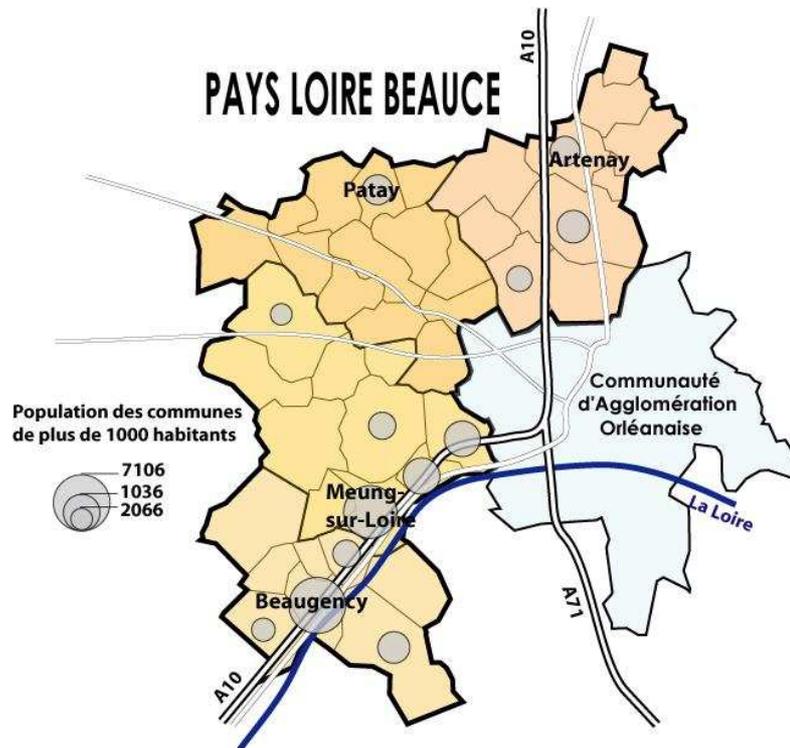
Le Pays est un territoire de projets dont les priorités sont la qualité des espaces et du cadre de vie, la qualité des services et la qualité du développement économique.



L'étude pré-opérationnelle en matière d'habitat se situe dans l'environnement évoqué ci-dessus. Elle doit permettre d'apprécier les potentialités d'adaptation et d'amélioration du parc privé ancien, la faisabilité et la nature des opérations ainsi que la mobilisation des acteurs locaux autour de ces problématiques. La présente étude n'a pas pour seul objectif d'établir un bilan-diagnostic et de révéler des phénomènes mais bien de proposer des réponses élaborées conjointement avec les élus, les financeurs et les acteurs locaux, en termes de programmation générale et d'actions spécifiques portant sur l'amélioration de l'habitat existant.

1. Une localisation plutôt favorable

La localisation du Pays Loire Beauce sur la carte ci-dessous montre quelques atouts tels que la proximité du pôle d'emploi de l'agglomération d'Orléans ou sa desserte par un réseau routier important tant en terme de trafic que de destinations.



2. Un territoire rural attirant

Ainsi que l'indique la carte ci-contre des « territoires vécus » tels qu'ils ont été établis par l'Insee en 2002, le Pays compte un pôle d'emplois dit rural : Beaugency, située au Sud du Pays.

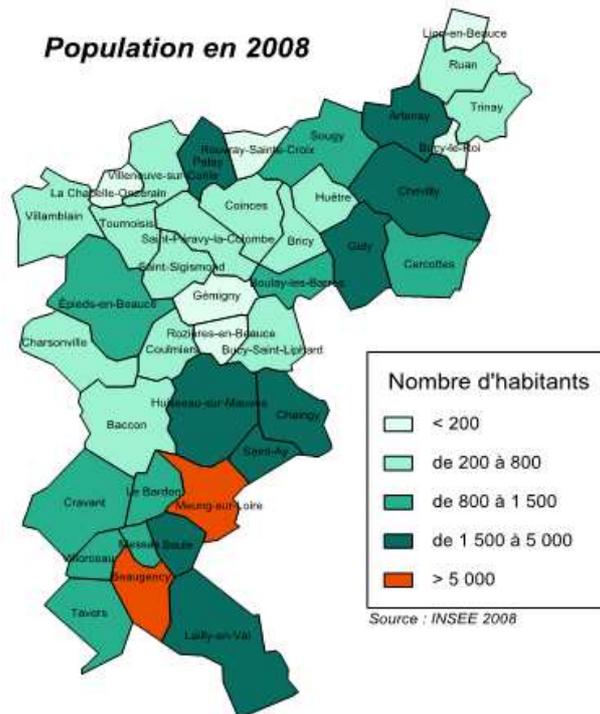
Le Pays connaît également des interactions avec les territoires d'influence de Châteaudun et de l'agglomération d'Orléans.

Cette carte, établie au niveau national, synthétise l'organisation du territoire métropolitain à travers les pratiques quotidiennes des habitants. Elle croise à la fois accès à l'emploi et accès aux services.



Les territoires en rouge et orange sont ceux à dominante urbaine. Ceux en bleu sont à dominante rurale. Les communes en jaune sont multipolarisées.

Introduction



Le territoire à l'Ouest est plus rural qu'à l'Est. Seulement 2 communes ont plus de 5000 habitants : Meung-sur-Loire et Beaugency. Elles représentent 27% de la population.

Ce diagnostic s'organise en trois parties principales :

- 1-les habitants et le territoire
- 2- le parc de logements et le territoire
- 3- les actions et les projets communaux

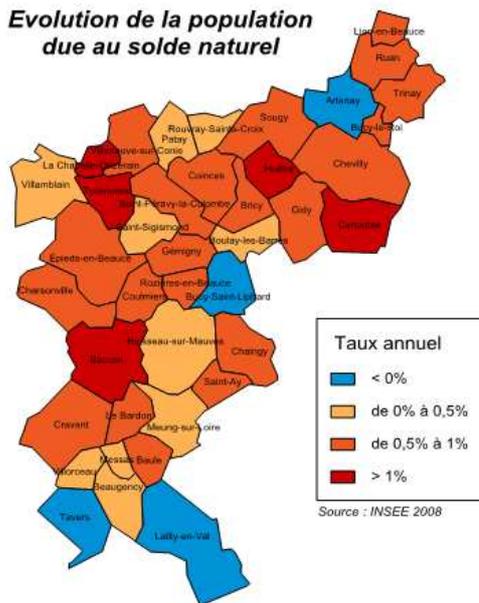
Habitants et territoire

L'augmentation du nombre d'habitants est surtout due à :

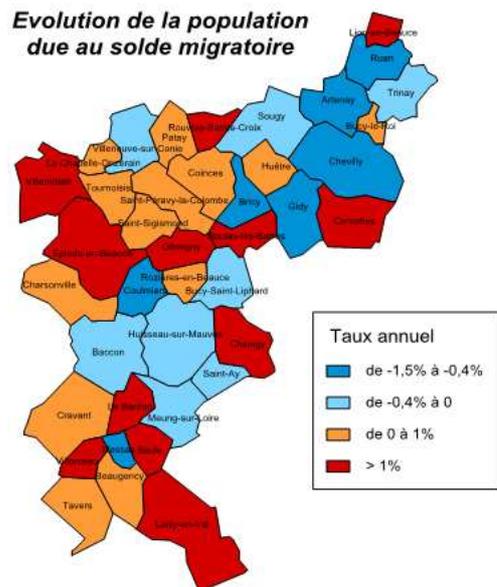
- un solde migratoire positif (arrivées supérieures aux départs) indiquant l'attractivité du territoire, notamment par rapport à l'agglomération orléanaise,
- un solde naturel positif, conséquence de l'arrivée de nouveaux habitants depuis de nombreuses années,

RGP 2008	1990/1999	1999/2008
Evolution de la population (%/an)	0,36	0,88
Due au solde naturel	0,19	0,39
Due au solde migratoire	0,17	0,49

Evolution de la population due au solde naturel



Evolution de la population due au solde migratoire



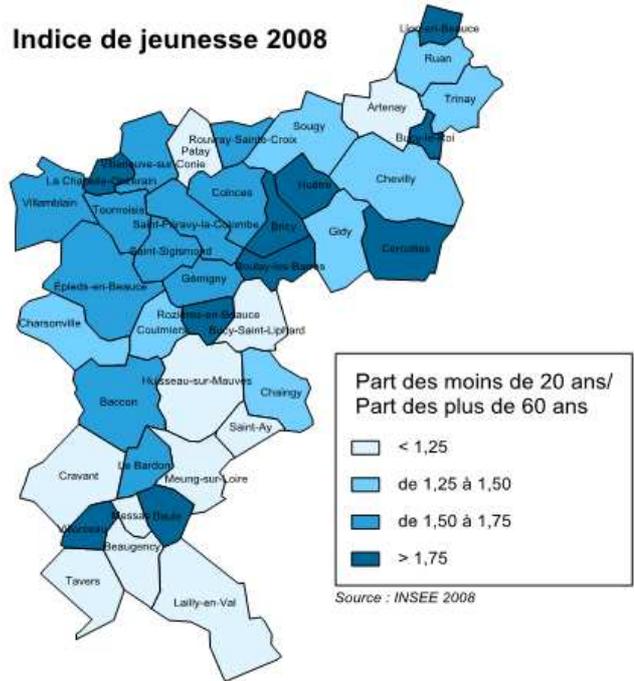
- Le solde naturel, comme le montre la carte ci-dessus, est positif sur une grande partie du territoire, sauf sur Lailly-en Val, Tavers, Artenay et Bucy-Saint-Liphard,
- Le solde migratoire est quant à lui positif sur les communes du Pays les plus éloignées de l'agglomération Orléanaise.

Habitants et territoire

b- une population jeune en voie de vieillissement

L'indice de jeunesse, rapport entre les habitants de moins de 20 ans et ceux de plus de 60 ans, permet d'apprécier la structure par âges de la population ainsi que son évolution. Un indice inférieur à 1 indique donc un nombre plus important de personnes âgées de plus de 60 ans par rapport aux plus jeunes de moins de 20 ans.

Le Pays reste un territoire jeune, notamment au Nord. **L'indice de jeunesse est de 1,23** sur l'ensemble du Pays (1,15 sur le département), mais dépasse 1,50 sur près de la moitié des communes.

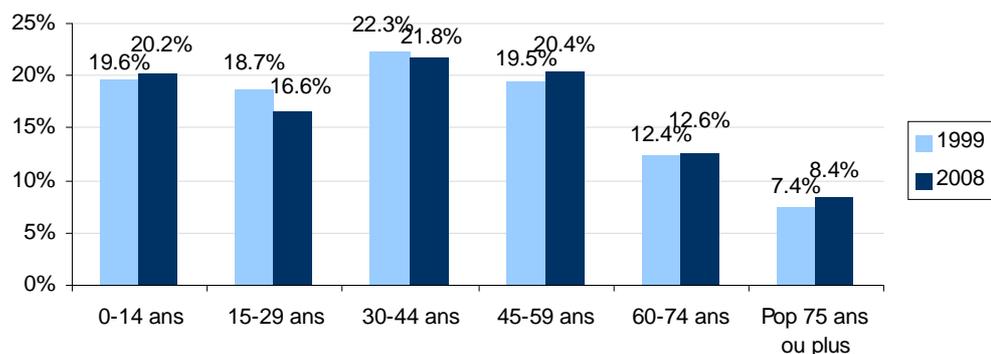


L'évolution de la population entre 1999 et 2008 se traduit par :

- ➔ La diminution du nombre de jeunes, notamment les 15-29 ans contre une augmentation des plus de 75 ans,
- ➔ En 1999, **19,8%** de la population avait plus de 60 ans. En 2008, ce taux est de **21%**.

Evolution de la population par tranches d'âge

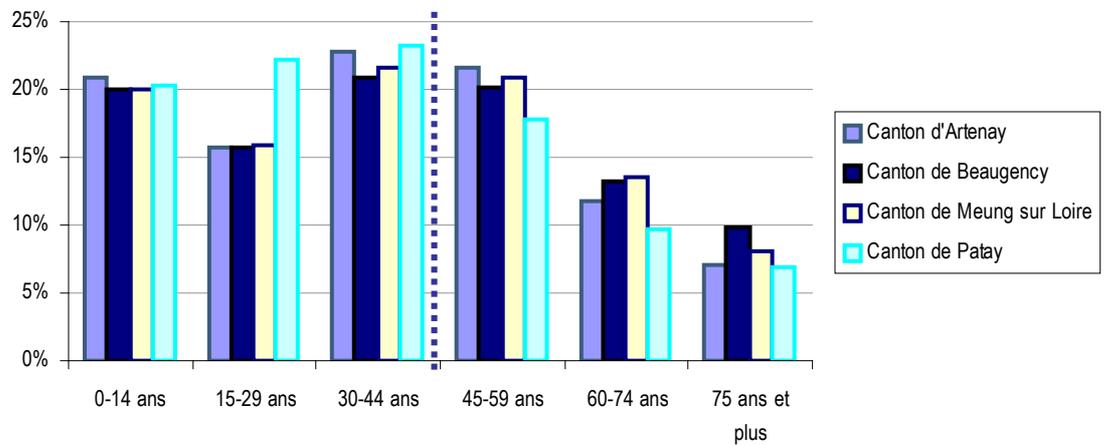
Source : INSEE RGP 2008



Habitants et territoire

Répartition par âge et par cantons de la population

INSEE 2008



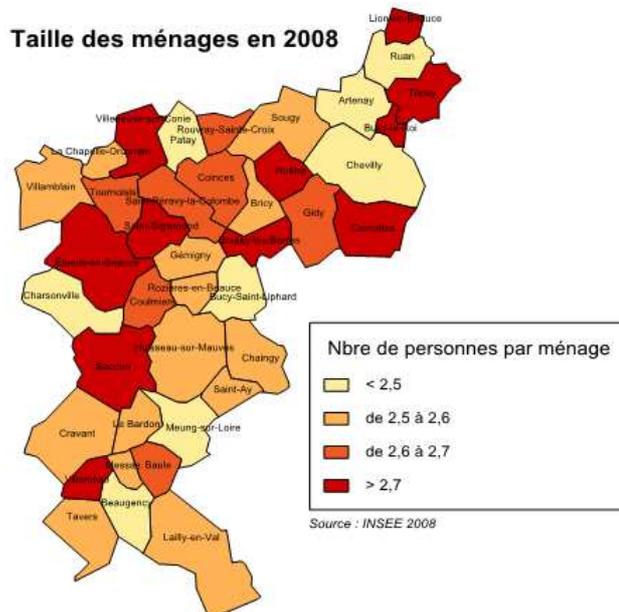
En complément de la carte ci-dessus sur l'indice de jeunesse, ce graphique permet de confirmer le fait qu'une part importante de jeunes, de 15 à 29 ans, est présente sur le canton de Patay. Cela peut être du en partie par la présence de la base aérienne de Bricy.

En contrepartie, la part des trois catégories d'âge les plus âgées y est plus faible que sur les autres cantons.

C'est sur le canton de Beaugency que la part des 75 et plus est la plus élevée. Ce taux atteint les 10%.

Habitants et territoire

c. Une structure des ménages en mutation



La taille moyenne des ménages habitant le Pays Loire Beauce diminue entre les deux derniers recensements pour atteindre **2,48** en 2008 contre 2,6 en 1999. Le Pays se caractérise donc par des ménages de grande taille, comparé à l'ensemble du département où la taille moyenne des ménages est de **2,3**.

Cette caractéristique est typique de l'arrivée de familles avec enfants sur le territoire du Pays, portée en particulier par le phénomène d'accession à la propriété.

Toutefois l'évolution à la baisse de la taille des ménages est identique au mouvement connu au niveau national depuis de nombreuses années, et traduit la progression du nombre de ménages de 1 ou 2 personnes au détriment des familles plus nombreuses.

De fait, la structure de la population du Pays est en évolution :

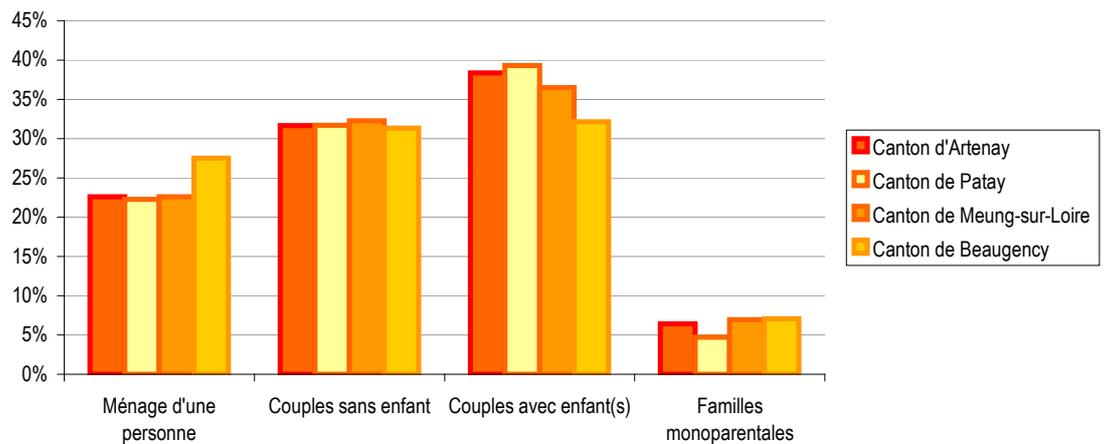
- Les couples avec enfants sont en diminution (-2%) contrairement aux familles monoparentales en hausse (+28,6%). Les couples avec enfants demeure le type de ménages dominants sur le Pays.
- Les personnes seules et les couples sans enfants sont en augmentation. Plus 21,8% pour la première catégorie et +20% pour la seconde. En 2008, elles totalisent **56%** du total des ménages contre **52%** en 1999.

RGP 2008	1999		2008	
	nombre	%	nombre	%
Ménages d'une personne	3908	22,3	4761	24,2
Couples sans enfants	5204	29,7	6244	31,8
Couples avec enfants	7154	40,8	7009	35,7
Familles monoparentales	1012	5,8	1302	6,6

Habitants et territoire

Ces tendances auront une incidence sur les caractéristiques de la demande de logements, notamment locatifs. Toutefois, le fait que la taille des ménages diminue n'entraîne pas forcément une diminution de la taille des logements souhaités. Ainsi, les demandes de familles parfois à « géométrie variable » (familles recomposées, ménages monoparentaux) peuvent impliquer des logements de taille supérieure à la stricte composition du ménage. De plus, les demandeurs recherchent souvent des surfaces habitables plus importantes qu'autrefois. Dans tous les cas, c'est la capacité financière des demandeurs face aux niveaux des loyers pratiqués qui leur permettra de réaliser leurs souhaits.

Caractéristiques des ménages par cantons
INSEE 2008



Du fait d'une part importante de personnes âgées sur le canton de Beaugency, constaté précédemment dans le diagnostic, c'est sur ce canton que la part des ménages d'une seule personne est la plus élevée.

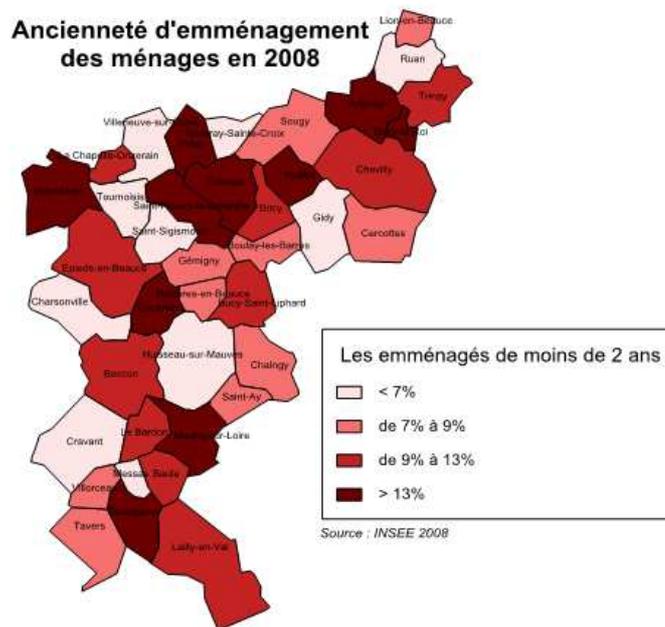
Les couples avec enfant(s) sont plus fortement représentés sur les cantons de Patay et d'Artenay. Cela s'explique notamment par un marché immobilier et un prix du foncier moins onéreux que sur les deux autres cantons. L'accession à la propriété y est donc plus favorable pour des familles qui souhaitent acquérir des maisons individuelles avec terrain.

Habitants et territoire

d. Une population stable, des arrivées continues

Globalement les ménages du Pays apparaissent moins mobiles que ceux de l'ensemble du Loiret. En effet :

- les emménagés de plus de 10 ans sont plus nombreux (52,9% des ménages pour le Pays contre 48,4% pour le Loiret)
- à contrario, globalement le nombre de ménages du Pays ayant emménagés depuis moins de 10 ans, est inférieur à ce qui est constaté au niveau du département.



La carte ci-dessus permet de visualiser les ménages **emménagés depuis moins de deux ans** dans chacune des communes du Pays. Elle indique que 30% d'entre elles ont un taux d'emménagés récents au-dessus de la moyenne du Pays de 11,3%, et pour certaines au-dessus de la moyenne départementale de 13,3%. C'est le cas d'**Artenay, Beaugency, Meung-sur-Loire, Patay**, les chefs lieux de canton.

Compte tenu des résultats précédents, le Pays apparaît avoir un socle démographique toujours stable pour une grande partie de la population. Pour autant, l'arrivée de nouveaux ménages, notamment attirés par les communes les plus importantes du Pays, se poursuit.

2. Une économie locale qui se développe

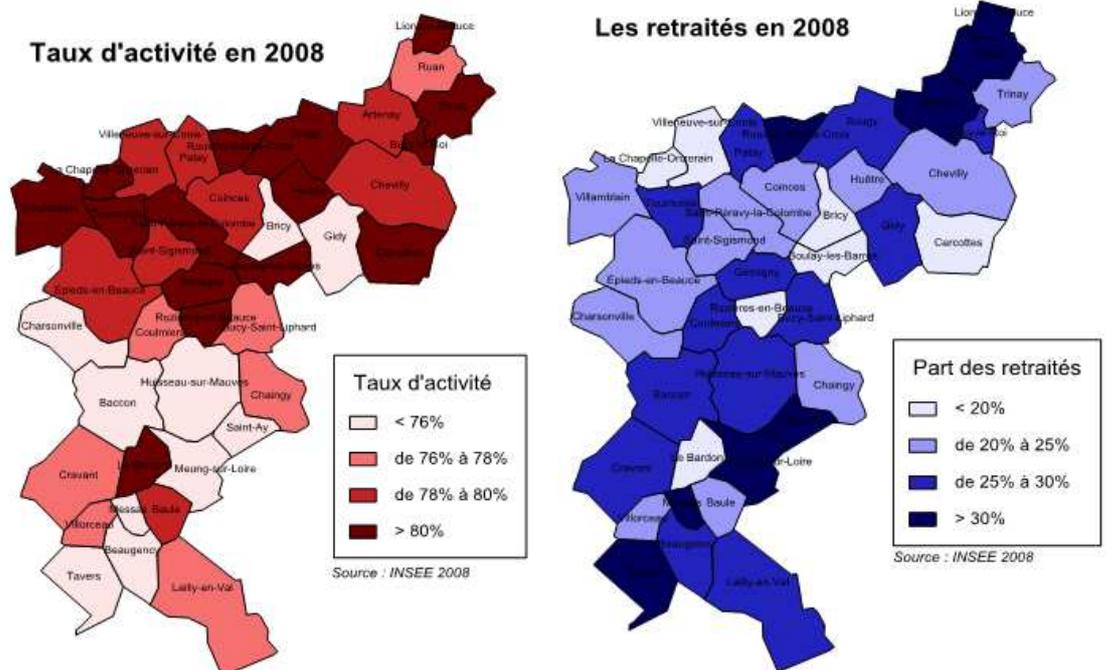
a. La population active progresse

Entre 1999 et 2008, la population active du Pays est passée de 22 381 à 24 827 personnes. Elle a progressé à un rythme plus élevé que celui du Loiret (+11% contre +7,6%).

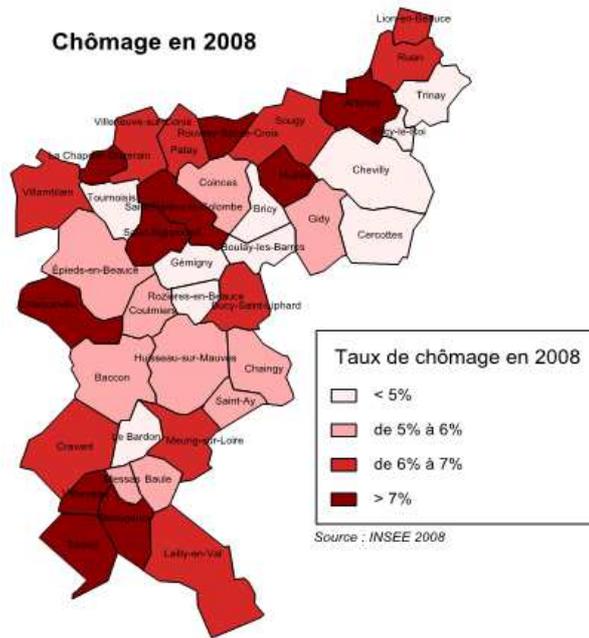
Le taux d'activité (rapport entre la population active et la population de 15 à 64 ans) connaît une progression plus importante que celle du département, pour atteindre en 2008, un taux de 77% contre 73,4% pour le département.

En effet, peu de communes, seulement 9, voient la part de leur population active diminuer entre 1999 et 2008 : Artenay, Bricy, Bucy-Saint-Liphard, Coulmiers, Gidy, Huisseau-sur-Mauves, Messas, Ruan, Saint Ay. Certaines de ces communes ont également les taux d'activité les plus faibles, en particulier, Bricy, Gidy, Saint Ay, Huisseau-sur-Mauves.

Les taux d'activité les plus élevés sont notamment sur les communes du Nord du Pays, là où est concentrée la population la plus jeune. A contrario, c'est dans le Sud du Pays, qu'est concentrée la population retraitée.



Activités et territoire



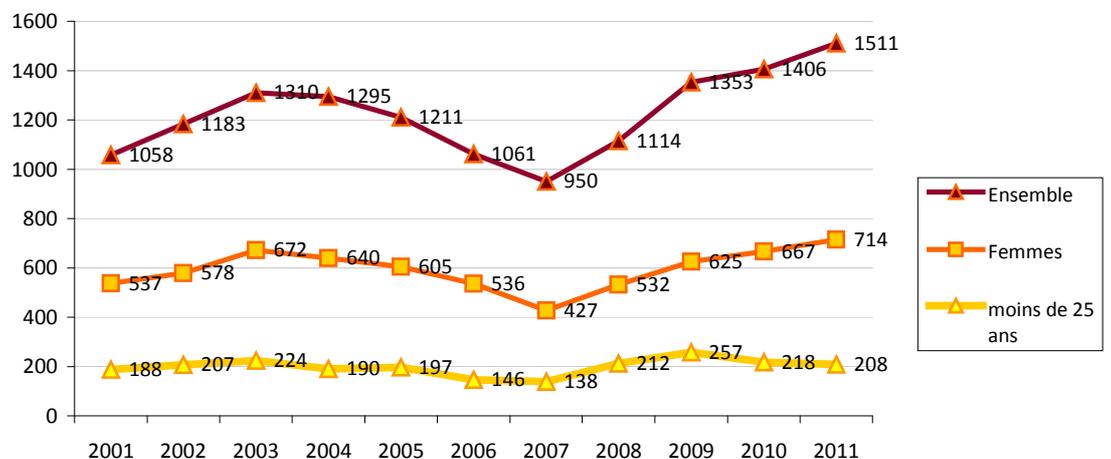
- Le taux de chômage de **6,4%** en 2008 est plus élevé sur les extrémités Nord et Sud du Pays, à proximité des pôles d'emplois les plus développés,

Selon des données plus récentes de pôle emploi :

- Le nombre de demandeurs d'emploi, sans emploi (catégorie A), est en augmentation depuis 2007,
- En 2011, **47%** de ces demandeurs sont des femmes. Ce taux est en légère augmentation depuis 2007, où il était de 45%,
- En 2011, **13,8%** des demandeurs ont moins de 25 ans. Ces demandeurs sont moins nombreux qu'en 2009. Leur part est également plus faible, étant de 19% en 2009.

Demandeurs d'emploi sans emploi (Catégorie A) de 2001 à 2010

Source : Pole Emploi



Activités et territoire

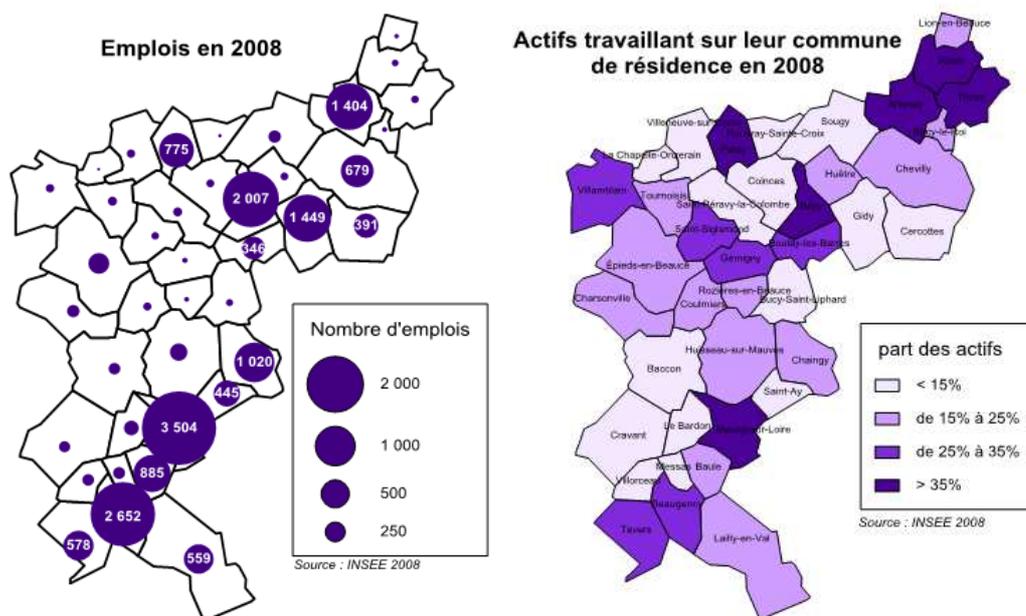
Demandeurs d'emplois (catégorie ABC)	Au 31 déc 2011	Au 31 déc 2009	Evolution 2009/2010
TOTAL	2648	2 437	8,6%
15-24 ans	439	494	-11,1%
25 -49 ans	1643	1 490	10,3%
50 ans ou plus	463	363	27,5%
Dont femmes	1354	1 235	9,6%
Dont chômeurs de longue durée	986	816	20,8%

Les demandes d'emplois augmentent globalement entre 2009 et 2011. Le chômage de longue durée augmente fortement, ainsi que le chômage des plus de 50 ans. Le nombre de femmes demandeurs d'emplois augmente plus vite que le nombre de demandeurs d'emplois dans son ensemble. Seul le chômage des jeunes de moins de 25 ans diminue.

Activités et territoire

b. Un nombre d'emplois en augmentation

Le Pays compte **18 404** emplois en 2008 : le nombre d'emplois a augmenté de **13,4%** entre 1999 et 2008. Les principaux pôles d'emplois sont **Meung-sur-Loire, Beaugency, Bricy, Gidy et Artenay**.

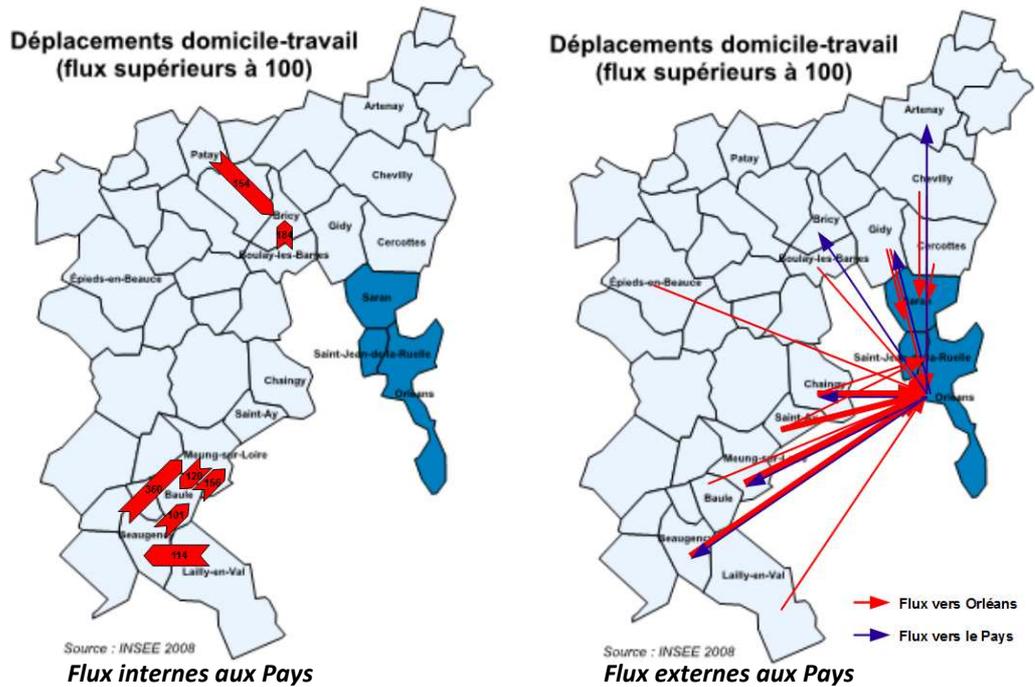


Seulement **24%** des habitants du Pays travaillent sur leur commune de résidence : les taux les plus importants, plus de 35%, sont sur **Artenay, Ruan, Trinay, Patay, Bricy, Meung-sur-Loire**. Cela implique de nombreux déplacements domicile-travail à l'intérieur du Pays, mais également en direction de l'agglomération Orléanaise.

Le nombre d'emplois proposé dans la zone étant inférieur au nombre d'actifs ayant un emploi, montre que plus de 20% des actifs habitant sur le Pays travaillent en dehors, notamment sur l'agglomération Orléanaise.

INSEE 2008	2008	1999
Nb d'emplois dans la zone	18 404	16 235
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	23 239	20 428

Activités et territoire



Les habitants de l'agglomération d'Orléans vont principalement travailler sur **Artenay, Bricy, Gidy, Chaingy, Meung-sur-Loire et Beaugency** : ce sont les 5 principaux pôles d'emplois du Pays.

Les principaux flux de déplacements internes se réalisent entre **Patay-Boulay-les-Barres-Bricy** et **Beaugency-Baule-Lailly-en-Val-Meung-sur-Loire**

Activités et territoire

c. Une économie locale rurale et industrielle

Le tissu économique du Pays présente des caractéristiques qui tendent à le démarquer de la moyenne départementale.

Source : Insee RGP 2008	Pays Loire Beauce		Département du Loiret	
	Nb d'emplois	%	Nb d'emplois	%
Agriculture	745	4	7 100	2,6
Industrie	4 258	22,8	50 495	18,3
Construction	1 305	7	19 663	7,1
Commerce, transports, services divers	6 382	34,2	117 823	42,8
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	5 953	32	80 269	29,2
Total	18 643	100	119 836	100

1. Emplois selon les secteurs d'activités

Ainsi, malgré les caractéristiques rurales du Pays, son économie apparaît proportionnellement plus industrielle que celle du département.

Près de 30% des emplois sont dans l'industrie ou la construction, secteur relativement présent sur le territoire alors qu'il ne totalise que 25,4% des emplois départementaux.

Toutefois, plus de 65% des emplois dans le Pays sont des emplois tertiaires. Cette part est néanmoins très inférieure à ce qui est recensé sur le plan départemental où le secteur tertiaire rassemble près de 72% des emplois du Loiret.

2. La tertiarisation de l'activité

Source : Insee RGP 2010		Industrie	Construction	Commerce Et services	Admin.	Total
Nb d'établissements au 1/01/10	Pays	255	323	1388	191	2157
	Loiret	2664	4408	21946	3430	32 448
Création d'établissements en 2010	Pays	20	66	274	30	390
	Loiret	266	829	4060	479	5634
Taux de création	Pays	7,8	20,4	19,7	15,7	18
	Loiret	10	18,8	18,5	14	17,4

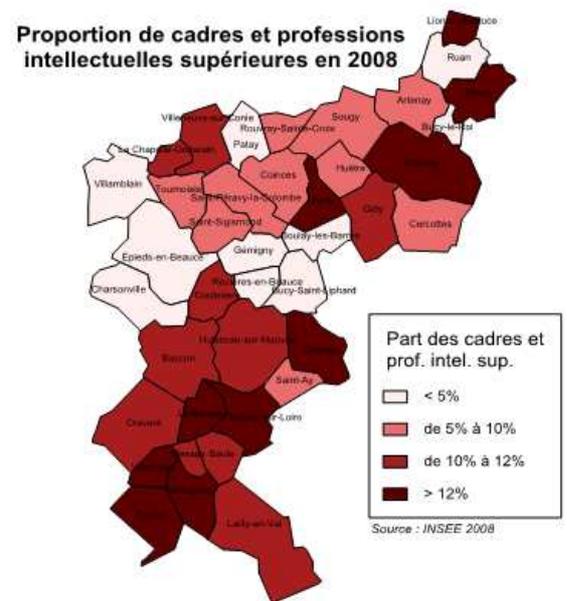
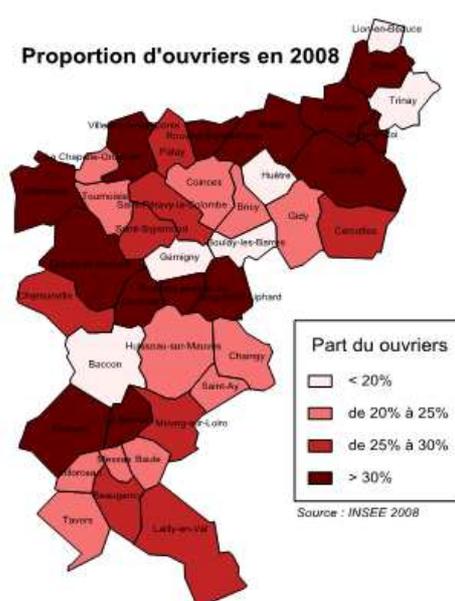
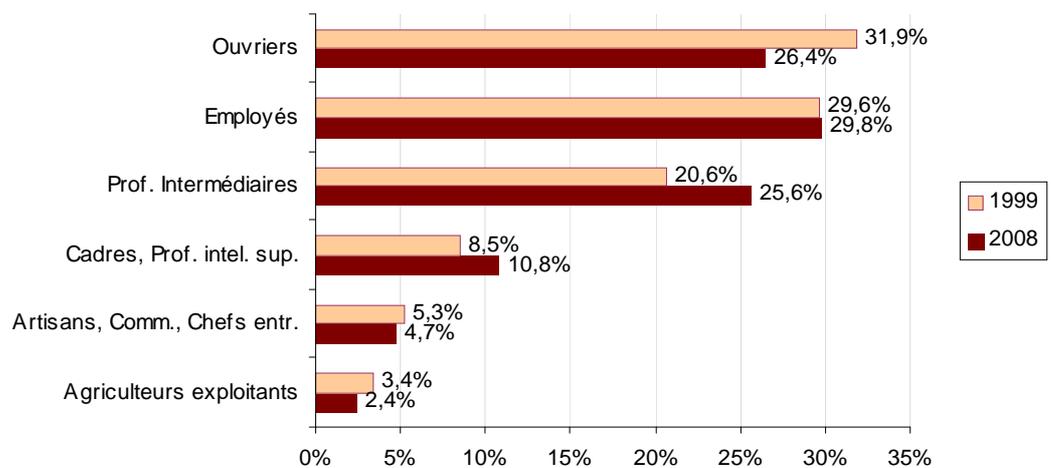
Le taux de création d'établissements sur le Pays en 2010 est supérieur à celui du département. Ce taux de création est le plus élevé pour le secteur de la construction. Le secteur des commerces et services, enregistre également un taux élevé proche de 20%. Ce secteur regroupe le plus grand nombre d'établissements et la progression la plus importante en nombre d'établissements créés en 2010.

3. Une diminution du nombre d'ouvriers, une augmentation du nombre de cadres

Le secteur industriel est en 2008, le deuxième secteur d'emplois (4 258 emplois) après le tertiaire (12 335 emplois).

Le secteur industriel perd 804 emplois, et le secteur tertiaire gagne près de 4000 emplois. C'est pourquoi, entre 1999 et 2008, on constate une baisse importante du nombre d'ouvriers, compensée par une augmentation des actifs exerçant une profession intermédiaire, et des cadres et professions intellectuelles supérieures. La population ouvrière est principalement localisée dans le Nord du Pays, tandis que les cadres se concentrent plus au Sud.

Répartition des actifs selon la catégorie socioprofessionnelle en % (RGP 2008)



3. Des ressources supérieures à celles du département

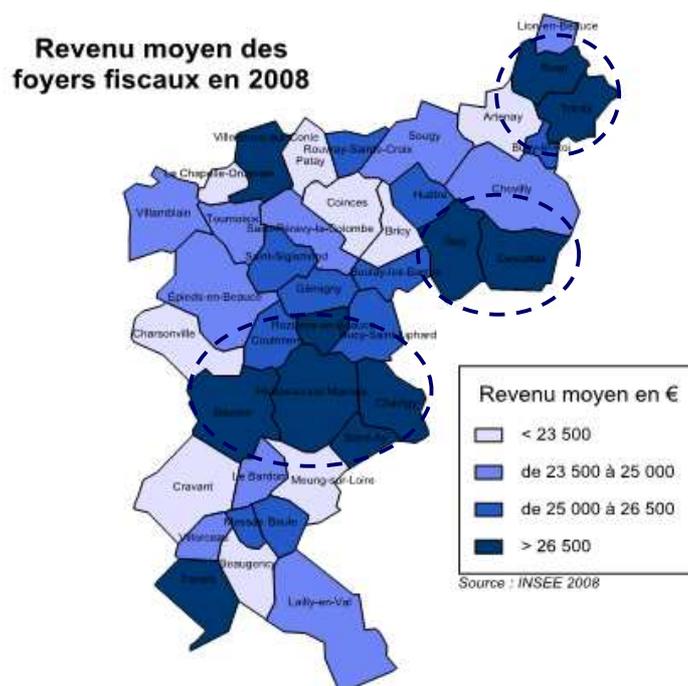
a. Les revenus moyens de foyers fiscaux

Les ménages du Pays ont un **revenu moyen imposable supérieur de 4,5%** comparé à celui calculé au niveau de l'ensemble du département. Alors qu'environ **59%** des foyers fiscaux du Loiret sont imposés, ils sont **62%** dans le Pays Loire Beauce.

Revenus des foyers fiscaux DGI 2007	Pays	Département du Loiret
Revenu net imposable moyen de l'ensemble des foyers fiscaux (€)	24 523	23 469
Revenu net imposable moyen de l'ensemble des foyers fiscaux imposés (€)	32 568	32 839
Proportion des foyers fiscaux imposés	62%	59%
Revenu net imposable moyen de l'ensemble des foyers fiscaux non imposés (€)	11 369	10 266
Proportion des foyers fiscaux non imposés	38%	41%

Ces données montrent qu'en général, les habitants du Pays ont des ressources un peu plus élevées que ceux de l'ensemble du département.

Au sein du Pays, certaines communes semblent plus privilégiées, comme l'indique la carte ci-dessous (reprenant les données du tableau en annexe commune par commune.) Ce sont les habitants des communes les plus proches de l'agglomération Orléanaise ou proches d'un pôle d'emplois important qui enregistrent les revenus les plus élevés.



Social et territoire

b. Les revenus des propriétaires occupants selon les seuils de l'ANAH

Pour être bénéficiaire des aides de l'ANAH, les propriétaires occupants ne doivent pas dépasser un plafond de ressources.

Pour l'année 2012, les plafonds à ne pas dépasser sont les suivants (revenu fiscal de référence 2010) :

Nbre personnes	Ressources		
	Très modestes	Modestes	Majorées
1	8 934	11 614	17 867
2	13 066	16 985	26 130
3	15 712	20 428	31 424
4	18 357	23 864	36 713
5	21 013	27 316	42 023
Par personne sup.	2 646	3 441	5 292

Concernant le territoire du Pays, il est possible d'analyser le potentiel de ménages éligibles aux aides de l'ANAH grâce aux données FILOCOM.

Propriétaires occupants de logements de plus de 15 ans éligibles aux aides de l'ANAH			
Source : FILOCOM 2009			
	Plafonds très modeste et modeste	Plafond majoré	Au dessus des plafonds
Pays Loire Beauce	14%	25%	61%
Canton d'Artenay	12%	24%	64%
Canton de Beaugency	15%	25%	60%
Canton de Meung-sur-Loire	13%	25%	62%
Canton de Patay	16%	28%	56%

Selon les données FILOCOM 2009, **14% des ménages de propriétaires occupants de logements de plus de 15 ans**, sont éligibles aux aides de l'ANAH, selon les plafonds de ressources très modeste et modeste.

Ces plafonds sont pris en compte dans le cas de travaux d'entretien du logement et les travaux d'économie d'énergie.

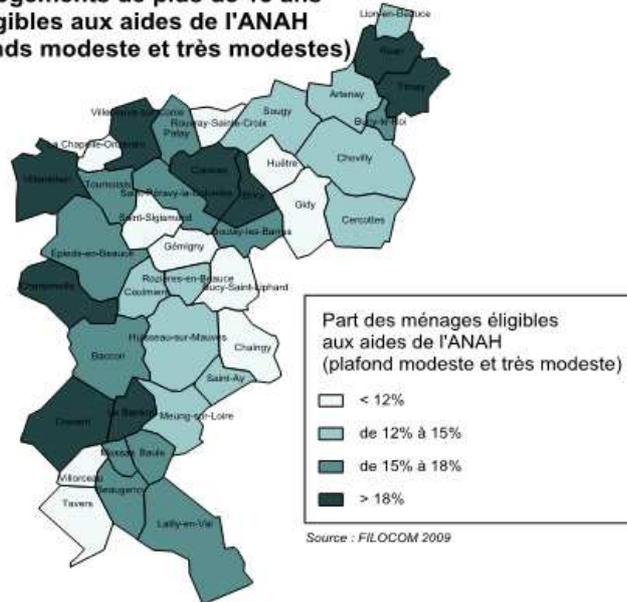
Pour des travaux plus spécifiques, travaux d'adaptation du logements, et les travaux lourds sur les logements très dégradés et indignes, les seuils de l'ANAH sont complétés par le plafond majoré. Si l'on prend également en compte ce plafond supérieur, **39% des ménages sont éligibles aux aides de l'ANAH.**

61% des ménages dépassent les plafonds de ressources et ne peuvent bénéficier des aides de l'ANAH.

Par cantons, on retrouve les mêmes caractéristiques que pour les revenus moyens des foyers fiscaux. En effet, c'est sur le canton de Patay, que la part de ménages éligibles est la plus importante, là où se concentre la population la plus modeste.

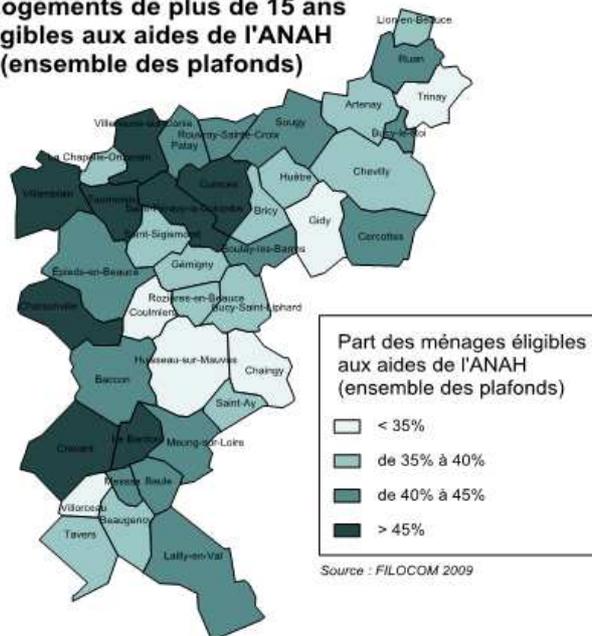
Social et territoire

**Propriétaires occupants
de logements de plus de 15 ans
éligibles aux aides de l'ANAH
(plafonds modeste et très modestes)**



Les communes où se concentre la majorité de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH sont : Ruan, Trinay, Villamblain, Tournois, Coinces, Bricy, Charsonville, Cravant et le Bardon. Néanmoins, il est important de noter que pour le moitié des communes, principalement celles situées à l'Ouest du territoire, plus de 15% de ménages sont éligibles, selon les plafonds modestes et très modestes, et plus de 40% selon l'ensemble des plafonds.

**Propriétaires occupants
de logements de plus de 15 ans
éligibles aux aides de l'ANAH
(ensemble des plafonds)**



Le diagnostic immobilier

Le parc de logements du Pays compte, en 2008, **25 901** logements contre 24 879 huit ans plus tôt.

1. Les caractéristiques d'un habitat rural

a. Une évolution significative

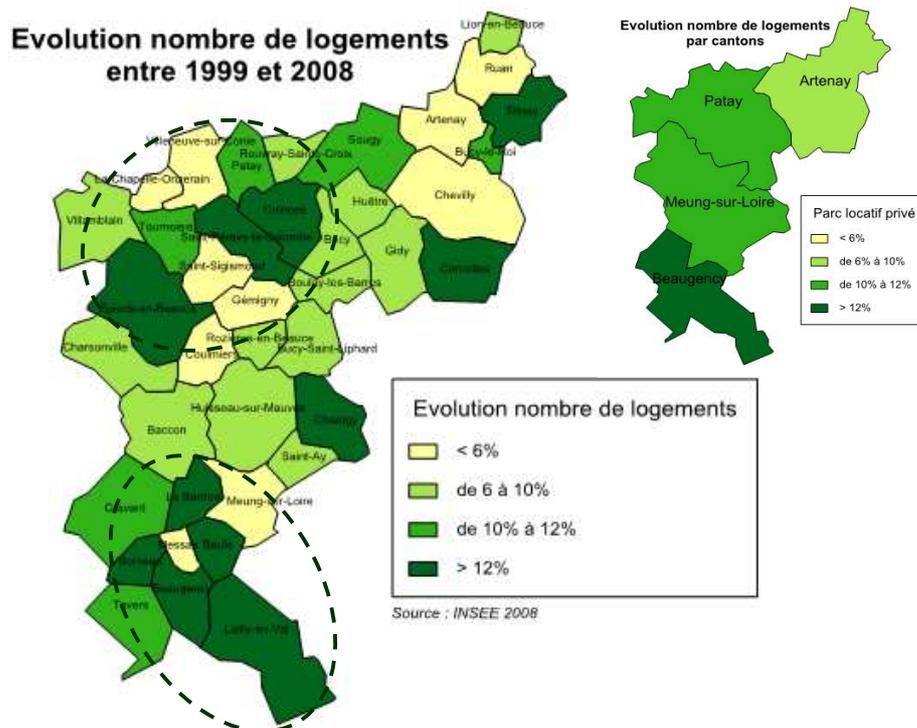
Le parc total de logements augmente de façon significative dans le Pays : +11% entre 1999 et 2008 contre +9,2% dans le département. Cette évolution résulte à la fois de :

- **l'augmentation des résidences principales (+12,2%)**
- **la diminution des résidences secondaires (-17%)**
- **l'augmentation des logements vacants (+19,4%)**

Les variations de ces trois composantes du parc existant sont similaires à celles connues au niveau du département. La seule différence réside dans l'amplitude des évolutions, plus fortes dans le cas du Loiret, notamment pour les logements vacants où l'évolution est de +21%.

On note de fortes évolutions au Sud du territoire, sur le canton de Beaugency. A contrario c'est sur le canton d'Artenay, où le nombre de logements a augmenté plus faiblement.

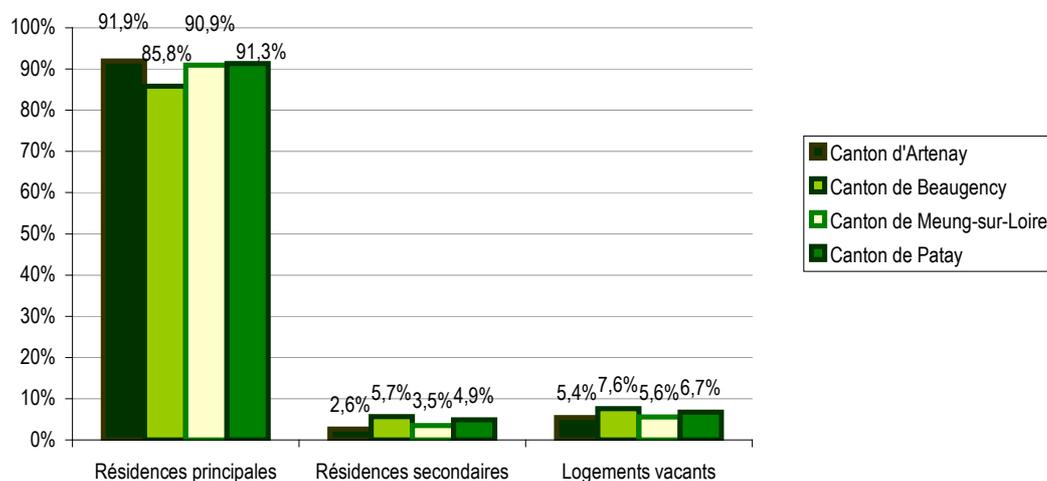
70% du parc de logements est situé sur les cantons de Beaugency et de Meung-sur-Loire, avec respectivement plus de 7800 logements sur chacun des cantons.



Le diagnostic immobilier

Logements par types

Source : INSEE 2008



Comme il sera détaillé dans la suite du diagnostic, les logements du Pays se séparent en trois catégories : les résidences principales (occupés par leurs propriétaires ou par des locataires), les résidences secondaires, les logements vacants.

On constate, dans un premier temps, que ce sont les cantons de Beaugency et de Patay, qui ont les parts les plus importantes de résidences secondaires et de logements vacants, et dont de logements inoccupés.

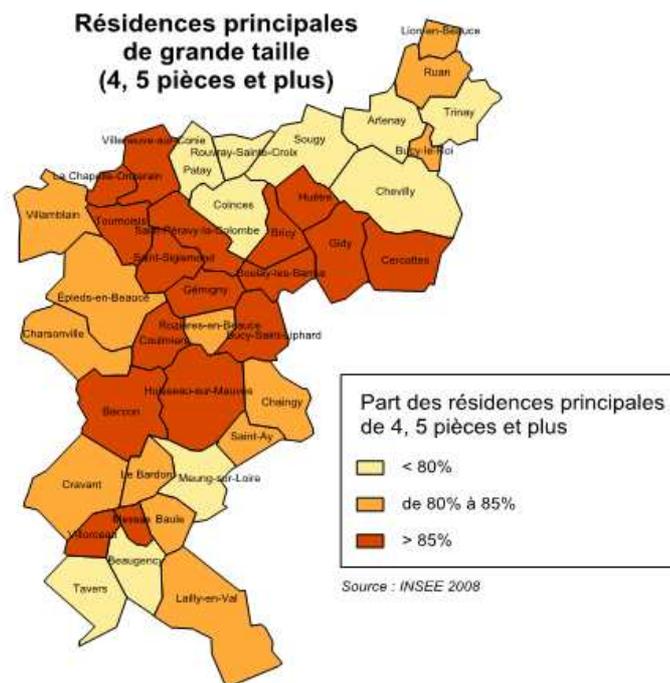
Le diagnostic immobilier

b. Des logements de grande taille

Comparé au département du Loiret, le parc de logements du Pays comprend plus de grands logements.

En effet, près de la moitié des logements sont des logements de 5 pièces et plus. Cette tendance est à mettre en relation avec la propension à l'accession à la propriété qui se réalise, le plus souvent, sous forme de pavillons accueillant des familles de 3 ou 4 personnes.

INSEE 2008	1 pièce	2 pièces	Part 1 et 2 pièces	3 pièces	4 pièces	Part 3 et 4 pièces	5 pièces ou plus	Part 5 pièces ou plus
Pays	279	1 128	7,1%	3 163	5 186	42,5%	9 903	50,4%
Loiret	13 181	29 064	15,3%	57 119	72 218	46,9%	104 500	37,9%



Beaucoup de grands logements sur le canton de Patay, sur les communes situées le long de la D955 en direction de Châteaudun, et sur le canton d'Artenay, au Nord de l'agglomération Orléanaise.

Les taux de grands logements sont plus faibles sur les chefs lieu de cantons.

2. Une forte proportion de propriétaires mais un parc locatif non négligeable

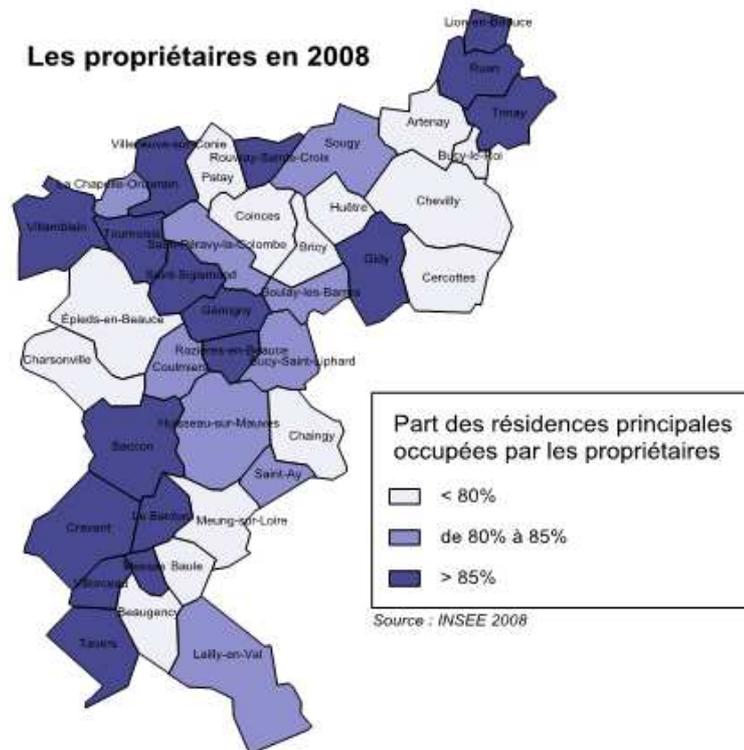
a. Plus de 70% de propriétaires occupants

Le Pays compte **72%** de propriétaires. C'est 10 points de plus que la statistique du Loiret.

De plus, la part des propriétaires a encore progressé entre 1999 et 2008 (de 70% à 72%).

C'est dans les communes les plus faiblement peuplées et les plus rurales, que ces proportions sont les plus fortes (Est du Pays), même si le nombre de propriétaires est élevé sur l'ensemble du Pays.

A contrario, les pôles les plus urbains en tant que pôles d'emplois possèdent une offre locative plus importante et par conséquent un pourcentage de propriétaires occupants moins élevé.



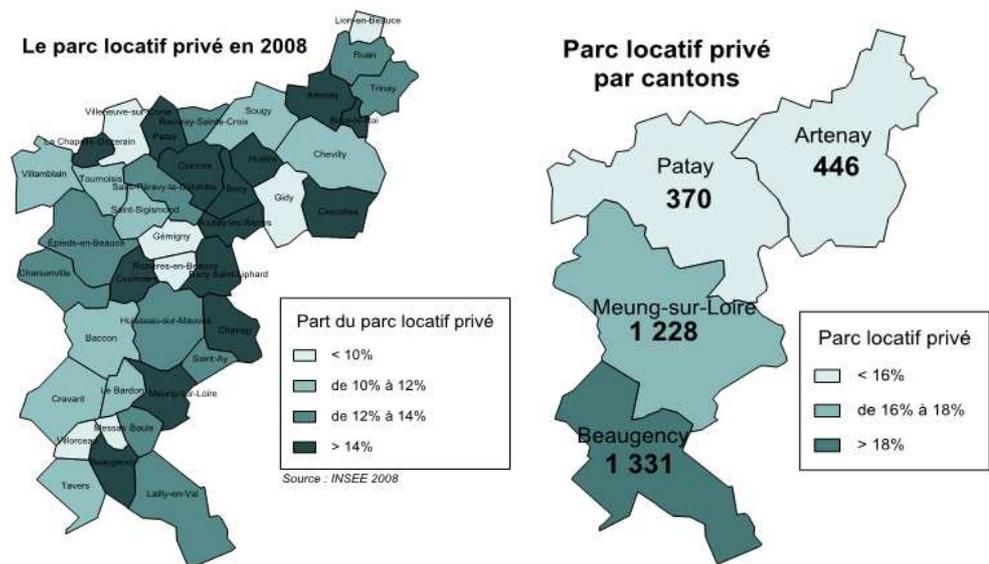
Le diagnostic immobilier

b. Un parc locatif privé stable

En 2008, 5 152 résidences principales sur un total de 19 658 dans le Pays sont des logements locatifs, soit plus de 26% du parc total.

- **17%, soit 3 375 logements, appartiennent au parc locatif privé.** Ce parc entre 1999 et 2008, augmente de **13,7%** ce qui représente un gain de plus de 400 logements.

Les parts de logements locatifs privés sont les plus élevées sur les cantons de Beaugency et de Meung-sur-Loire. On note également des taux élevés par commune, au Nord du territoire, sur la frange Chaingy-Patay, à proximité de la base militaire aérienne de Bricy.



Le diagnostic immobilier

c. L'offre locative HLM

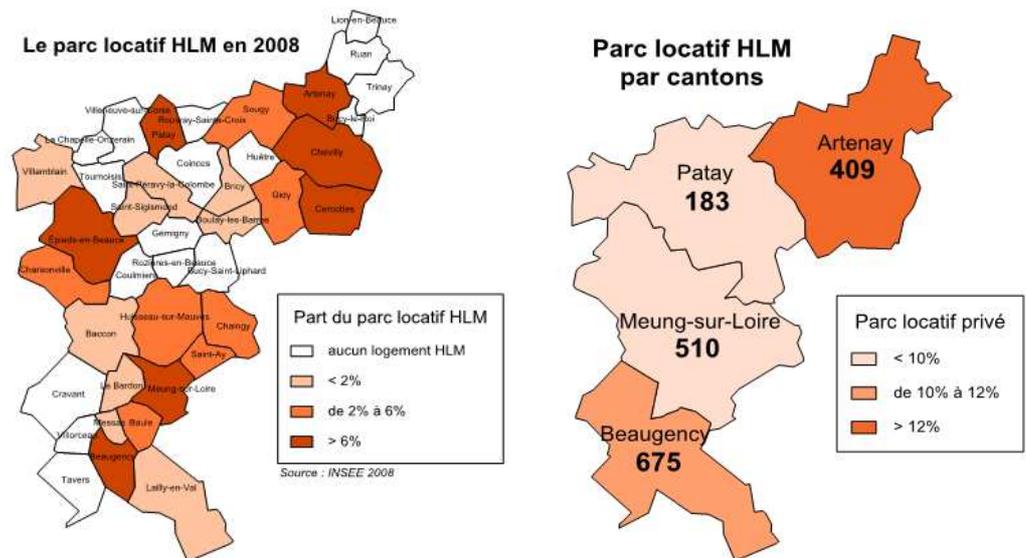
En 2008, 9% des résidences principales, soit **1 777** logements, appartiennent au parc HLM.

Le nombre de logements locatif HLM est en légère progression, entre 1999 et 2008 avec un gain de 125 logements. (augmentation de 7%)

Le parc HLM du Pays est plus faiblement représenté que sur l'ensemble du département où la part est de 15%. Ce taux s'explique notamment par le fort taux de logements locatifs HLM sur l'agglomération d'Orléans (18,3%), et sur l'agglomération de Montargis (23,4%).

17 communes ne disposent d'aucun logement locatif HLM, à cette date.

Contrairement aux autres cantons, le canton d'Artenay enregistre autant de logements locatifs privés que de logements HLM. Un nombre important de ces logements sont présents sur les communes d'Artenay, de Chevilly et de Cercottes.



3. Une augmentation du nombre de logements vacants contre une diminution du nombre de résidences secondaires

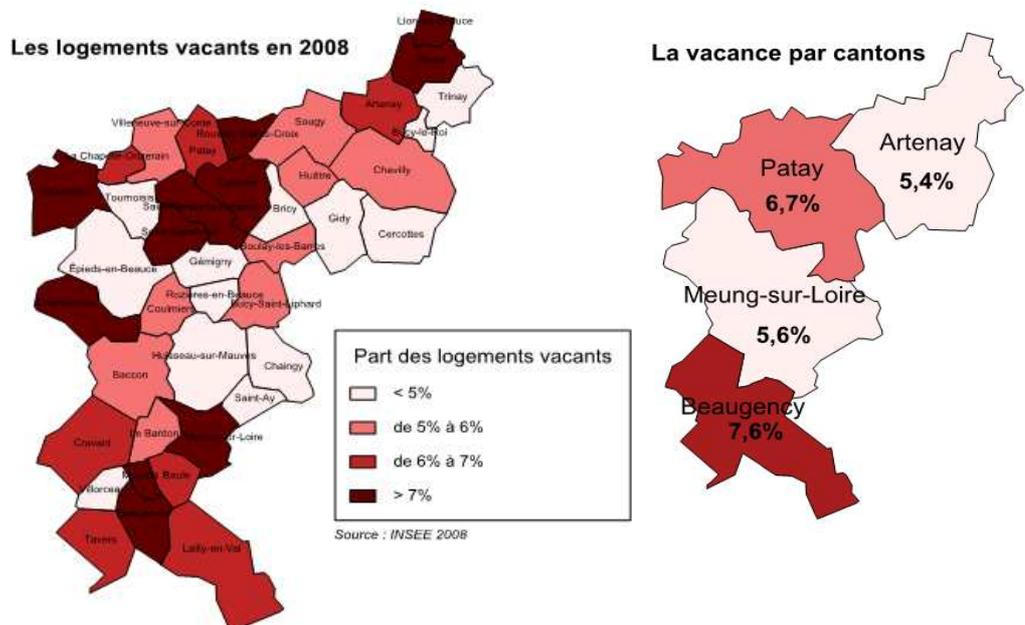
a. Un taux de vacance faible mais en progression

En 2008, le Pays comptait 1 407 logements vacants (source Insee) soit un **taux de vacance de 6,4%**, inférieur à celui du département de 7%. Cette vacance est en forte progression depuis 1999 avec +229 logements et le taux a également augmenté puisqu'il était de 5,9%, à cette date.

Cette vacance est inégalement répartie entre les communes ainsi que le montre la carte ci-dessous. Supérieure à 7% à Meung-sur-Loire, Beaugency, Saint Peravy la Colombe et les communes environnantes, elle est inférieure à 5% (seuil habituellement considéré comme la limite basse pour un fonctionnement correcte du marché du logement permettant des échanges facilités de l'habitat) à Cercottes, Gidy, Chaingy et Saint Ay.

Dans les deux cas, cela traduit une inadéquation de l'offre et de la demande. Dans le premier cas, l'offre est supérieure à la demande : la typologie des logements ou les prestations proposées (rapport qualité/montant du loyer ou prix de vente) ne correspondent pas ou plus aux critères de la demande.

Dans le second cas, la pression de la demande est telle que l'offre ne suffit pas. Cette situation apparaît notamment dans les communes qui subissent la pression d'une forte demande en logement. C'est la situation que connaissent les communes les plus proches de l'agglomération d'Orléans.



Le canton de Beaugency est celui qui est plus touché par le phénomène de vacance. Alors que près de 60% des logements vacants sur ce canton sont des logements de moyen taille (3 pièces et 4 pièces), sur les autres cantons, ce sont les grands logements qui sont principalement vacants.

Le diagnostic immobilier

Nombre et part de logements vacants par typologie – source INSEE 2008

Cantons	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et plus		Total
Artenay	20	28%	23	11,6%	39	7,3%	55	5,6%	64	3,3%	201
Beaugency	17	10,4%	106	16,6%	194	11,9%	146	7,3%	124	3,8%	587
Meung-sur-Loire	26	22,6%	50	11,3%	130	10,3%	80	1,4%	157	3,8%	443
Patay	7	18,9%	31	20,7%	42	10,6%	36	5,4%	60	4,4%	176

Une analyse plus précise du parc vacant montre que :

- **72%** des logements vacants correspondent à de l'habitat individuel (59% sur le canton de Beaugency, 89% sur le canton de Patay),
- **57%** des logements vacants datent d'avant 1949 (70% sur le canton de Patay)
- **Les logements les plus touchés par la vacance sont les petits logements :** 18% des logements de 1 pièce sont vacants, et 14,7% des 2 pièces.

La vacance (source : enquête communale)			
Communes	Nombre de logts vacants	Nombre de logts	Part
Baccon	4	273	1,5%
Baule	50	891	5,6%
Beaugency	40	3909	1,0%
Boulay-les-Barres	2	222	0,9%
Bricy	2	183	1,1%
Bucy-Saint-Liphard	1	100	1,0%
Cercottes	0	429	0,0%
Chaingy	0	1358	0,0%
La Chapelle-Onzerain	0	54	0,0%
Charsonville	5	296	1,7%
Coulmiers	0	214	0,0%
Cravant	2	421	0,5%
Epieds-en-Beauce	15	585	2,6%
Gémigny	0	79	0,0%
Huisseau-sur-Mauves	0	680	0,0%
Lion-en-Beauce	3	53	5,7%
Meung-sur-Loire	200	2770	7,2%
Patay	54	920	5,9%
Rouvray-Sainte-Croix	2	71	2,8%
Ruan	0	106	0,0%
Saint-Ay	52	1297	4,0%
Tavers	0	602	0,0%
Trinay	0	93	0,0%
Villamblain	3	150	2,0%
	435	15756	2,8%

Selon l'enquête réalisée auprès des élus, le nombre total de logements vacants est de 435 logements sur 24 communes. On peut donc estimer le nombre de logements vacants sur le Pays d'environ **725 logements vacants**. Cela correspond à 52% des chiffres données par l'INSEE. (ce ratio correspond à ce qui a pu être analysé sur d'autres territoires après une analyse fine sur le terrain.) Les chiffres communaux confortent les tendances données par les données INSEE, en comparaison avec la carte ci-dessus. On obtient alors un taux de vacance de 3%, ce qui est relativement faible.

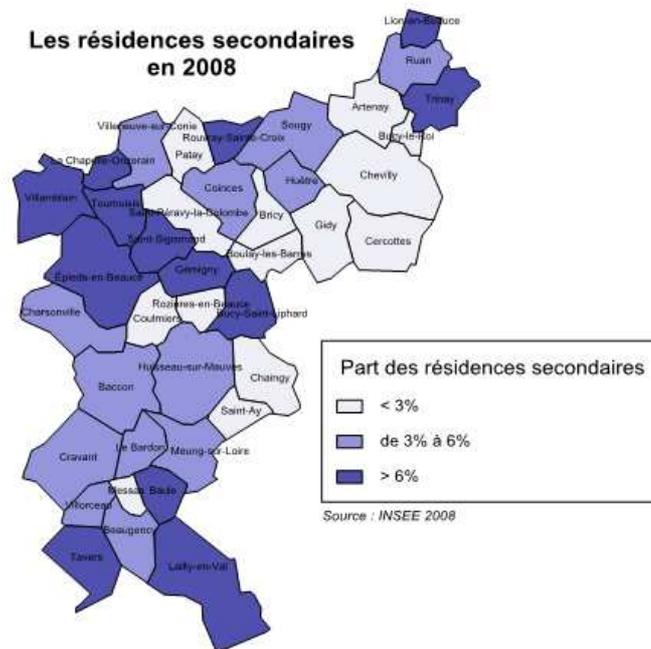
Le diagnostic immobilier

b. Et un nombre de résidences secondaires en baisse

Le parc de résidences secondaires tend à diminuer entre 1999 et 2008, passant de 1 136 logements à 941 (-195 logements).

Cette dernière donnée conduit à un taux très faible de 4,3%, inférieur au 5,5% du Loiret.

La diminution du nombre de résidences secondaires est souvent le signe d'une pression en matière de logement puisqu'elles disparaissent en devenant, des résidences principales pour leurs propriétaires qui viennent s'installer sur le Pays (lors de l'arrivée à la retraite par exemple), des logements locatifs ou encore font l'objet de ventes.



D'ailleurs, les communes qui comptent le moins de résidences secondaires sont les pôles urbains et d'emplois ainsi que les communes proches de l'agglomération d'Orléans.

Au total le parc de logements vacants et celui des résidences secondaires totalisent 10,7% du parc total de logements du Pays, soit un potentiel d'action à ne pas négliger dans la perspective d'une opération d'amélioration de l'habitat.

4. Le parc ancien et inconfortable

a. Un parc ancien relativement peu important

La caractéristique principale du parc de logements du Pays concerne la faiblesse relative du parc très ancien, même si ce taux est supérieur à celui du Loiret :

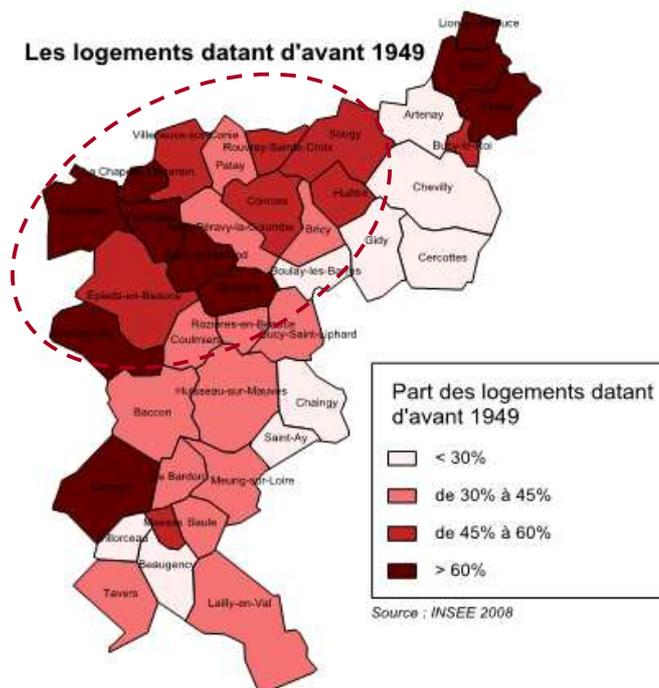
6 590 résidences principales sur 19 658 datent d'avant 1949, soit 33,5% contre seulement 27,2% pour le département. Ce taux concerne près de 30% de l'habitat individuel.

Pour comparer avec d'autres Pays, situés dans le Cher, le Pays Sancerre Sologne enregistre 50,8% de logements construits avant 1949, et le Pays Loire Val d'Aubois, 58%.

Par ailleurs si l'on retient le thème essentiel des économies d'énergies qui pourrait être un axe prioritaire d'une future opération de réhabilitation, plus de **53% des logements** du Pays ont été réalisés en dehors de toutes normes énergétiques.

En effet, au parc d'avant 1949, il faut ajouter **les résidences principales construites entre 1949 et 1974 représentant 19,6% du parc existant.** Au total, ce sont donc 10 444 résidences principales qui sont susceptibles de bénéficier de travaux en matière d'économies d'énergie.

Avant 1949		1949-1974		1975-1989		Après 1989	
Maisons	Appart.	Maisons	Appart.	Maisons	Appart.	Maisons	Appart.
29,6%	3,9%	15,2%	4,3%	22,9%	3,8%	14,2%	1,9%



Le parc ancien est principalement localisé à l'Ouest du Pays, dans sa partie la plus rurale, où se concentrent la majorité des propriétaires occupants.

C'est également sur cette partie du territoire, qu'une part importante de propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH.

Le diagnostic immobilier

b. Le parc inconfortable et potentiellement indigne

En grande partie à cause de leur ancienneté, **plus de 500 logements** (soit 2,3% du parc total) du Pays seraient inconfortables, soit :

- 370 résidences principales,
- 60 résidences secondaires,
- 70 logements vacants.

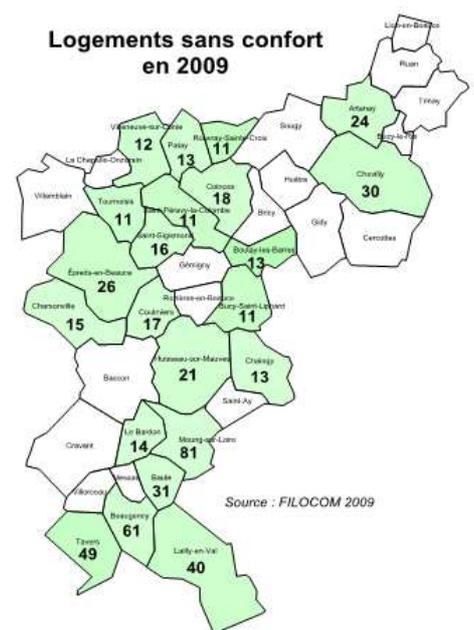
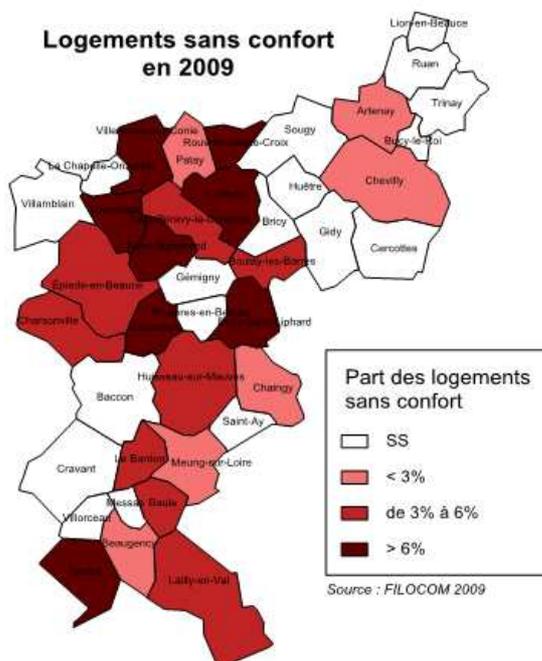
Plus de 2500 (soit 11% du parc total) ne posséderaient qu'un confort partiel :

- 2000 résidences principales,
- 260 logements vacants,
- 240 résidences secondaires.

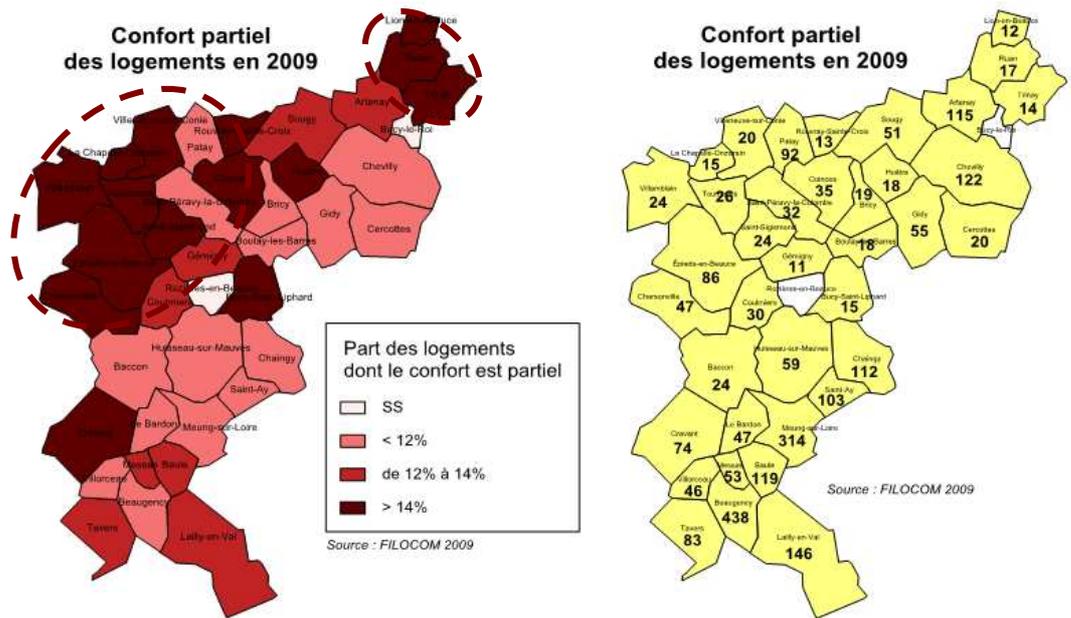
C'est 1 point inférieur aux caractéristiques du parc de logements départemental.

En effet, le tableau ci-dessous (selon le type de logements) montre que le parc du Pays semble plus confortable que celui de l'ensemble du département. (Toutes les communes n'entrent pas dans cette analyse, certaines données étant sous secret statistique).

Confort des logements – FILOCOM 2009									
	Confort partiel			Sans confort			Tout confort		
	RP	RS	LV	RP	RS	LV	RP	RS	LV
Pays	9,6%	20,1%	18,5%	1,1%	4,2%	3,5%	89,3%	75,7%	78%
Loiret	10,9%	27,2%	16,7%	2,4%	9,6%	11,8%	86,7%	63,2%	71,5%



Le diagnostic immobilier

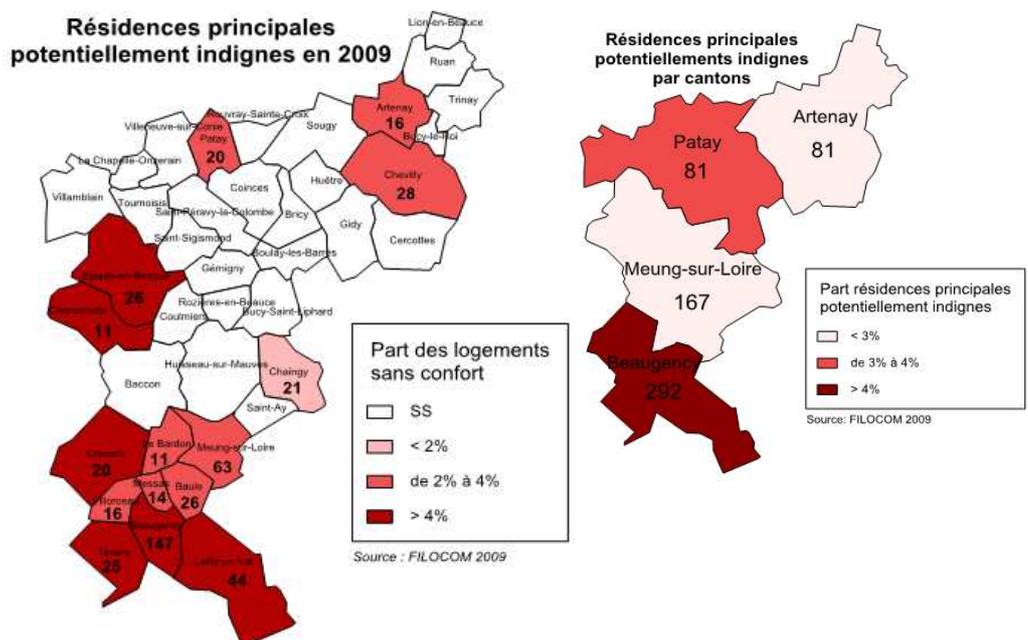


Concernant les résidences principales potentiellement indignes, **621 résidences principales sont recensés sur le Pays** dont 147 sur Beaugency et 63 sur Meung-sur-Loire.

Un taux de 3% alors que sur le département ce taux est de 3,5%.

Le taux de résidences principales potentiellement indignes est le plus élevé sur le canton de Beaugency, 4,1%, contre 3,4% sur le canton de Patay, et seulement 2,3% sur le canton d'Artenay et 2,2% sur le canton de Meung-sur-Loire.

Pour beaucoup de communes, les données sont sous secret statistique.



Le diagnostic immobilier

c. Les actions en faveur du parc privé

Malgré l'absence d'opération programmée d'amélioration de l'habitat ces dernières années, certains particuliers ont pu bénéficier des aides de l'ANAH, Agence Nationale de l'Habitat pour l'amélioration de leur logement.

Le nombre de dossiers subventionnés de 2009 à 2011 :

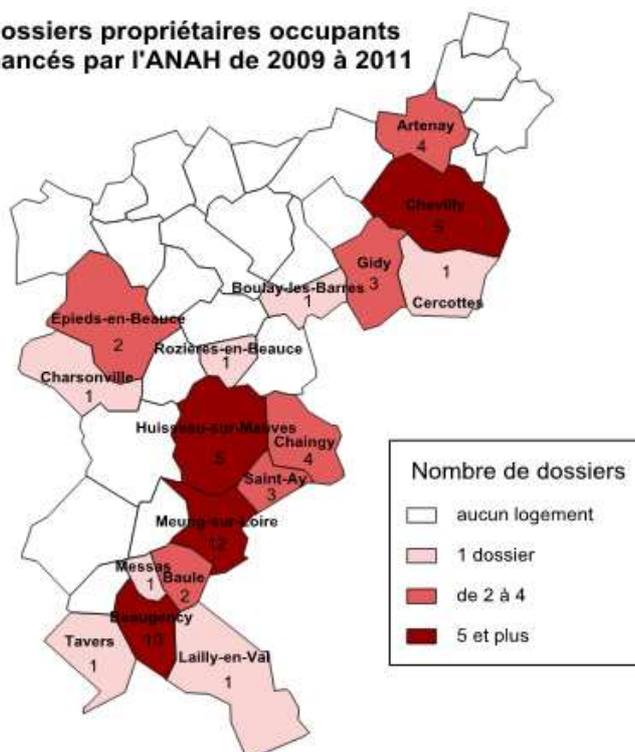
	Dossiers PO	Dossiers PB
Canton d'Artenay	13	1
Canton de Beaugency	15	1
Canton de Meung-sur-Loire	28	0
Canton de Patay	1	0

Deux dossiers de propriétaires bailleurs financés : un logement sur Beaugency et un logement sur Cercottes.

Au total, 57 logements de propriétaires occupants ont été financés entre 2009 et 2011. Un seul dossier a été constitué sur le canton de Patay, alors que c'est sur ce canton que se concentre la population la plus modeste, et donc une part importante de ménages éligibles aux aides de l'ANAH, et également le parc de logement le plus ancien.

La moitié des dossiers financés se situe sur le canton de Meung-sur-Loire.

Dossiers propriétaires occupants financés par l'ANAH de 2009 à 2011



5. Un marché de l'immobilier contrasté

a. Le marché (source : Enquête communale)

	Prix terrain constructible
Artenay	100
Beaugency	100
Cercottes	100
Chaingy	100
Epieds-en-Beauce	100
Meung-sur-Loire	100
Patay	96
Tavers	90
Le Bardon	80
Baule	80
Coulmiers	75
Lailly-en-Val	75
Baccon	70
Cravant	70
Boulay-les-Barres	60
Bucy-le-Roi	60
Saint-Sigismond	55
Bricy	50
Charsonville	50
Huêtre	45
Villamblain	36
Lion-en-Beauce	30
Moyenne	74

Les prix du foncier varient considérablement selon les communes (de 30€ à 100€/m²).

La moyenne sur le Pays est de 74€/m².

Prix moyen du bâti ancien sur le Pays :

Prix bâti ancien en €/m ²	
Sans travaux	Avec travaux
1560	1180

Prix moyen des loyers dans le parc locatif :

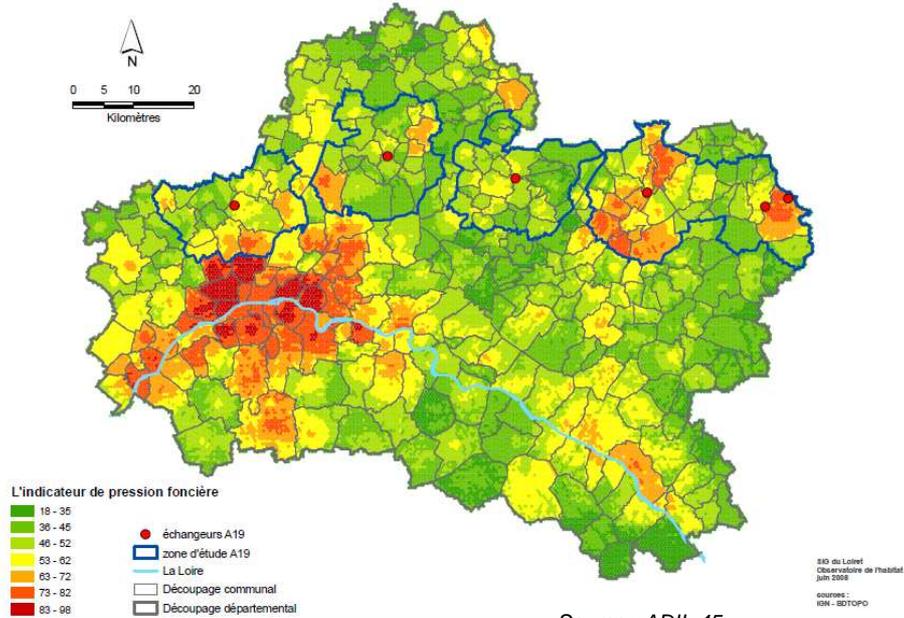
T1	T2	T3	T4	maison de ville	avec terrain
260	361	460	560	676	760

Le diagnostic immobilier

Le prix du foncier et de l'immobilier sur un territoire varie considérablement selon plusieurs critères :

- la situation géographique par rapport à une agglomération,
- la présence de services à proximité,
- la proximité des structures routières, des transports en commun,
- l'environnement naturel,
- la proximité de pôles d'emplois

L'indicateur de pression foncière dans le Loiret entre 1999 et 2007



La carte sur la pression foncière dans le Loiret, montre bien une pression foncière plus importante sur les communes situées à proximité de l'agglomération d'Orléans et sur les communes ligériennes.

C'est pourquoi, la pression foncière est plus forte sur les cantons de Beaugency et de Meung-sur-Loire et notamment sur les communes de Changy, Saint Ay, Meung-sur-Loire, Le Bardou, Beaugency et Baule.

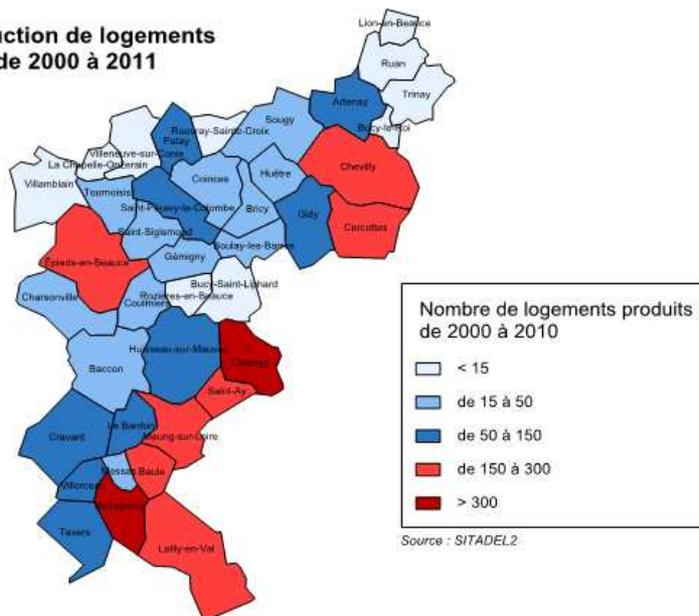
Sur le canton d'Artenay, la pression foncière est la plus forte sur Gidy et Cercottes. Cette pression demeure faible sur le territoire Beauceron, c'est à dire sur le Nord du canton d'Artenay et sur le canton de Patay. Seule la commune de Patay rencontre une pression modérée.

Le diagnostic immobilier

b. Le rythme de construction de logements neufs

Entre 2000 et 2010, la production neuve a concerné en moyenne 285 logements par an.

Production de logements
de 2000 à 2011



Cantons	Logements mis en chantier de 2000 à 2011	Production annuelle
Artenay	692	58
Beaugency	1219	102
Meung-sur-Loire	1146	96
Patay	369	31
TOTAL	3426	285

Les communes qui ont produit le plus de logements de 2000 à 2011 sont celles qui sont les plus proches de l'agglomération Orléanaise, situées le long de la Loire, et également celles situées le long d'importants axes routiers (Epieds-en-Beauce, Cercottes et Chevilly)

Les deux cantons qui ont produit le plus de logements sont les deux plus importants en nombre d'habitants : Beaugency et Meung-sur-Loire, avec 100 logements produits par an.

88% de la production de logements concerne de l'habitat individuel. Ce taux est de **93,5%** sur le canton de Patay et de **90%** sur le canton d'Artenay.

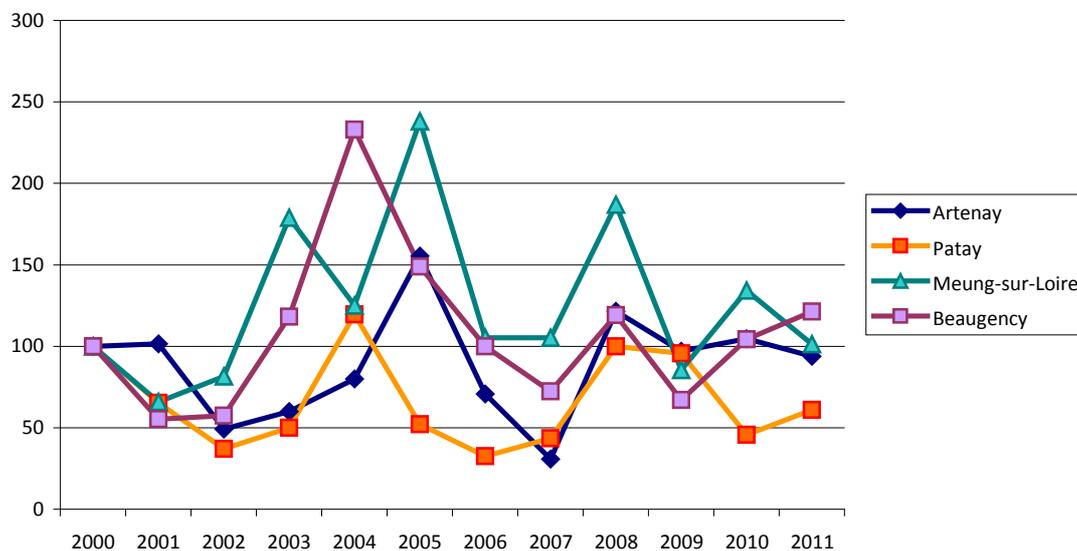
Ces taux sont un peu plus faibles sur les cantons de Beaugency et de Meung-sur-Loire avec respectivement des taux de 88% et de 86%.

Le diagnostic immobilier

Production de logements de 2000 à 2011 par canton

Base 100 en 2000

Source : SITADEL2



Pour pouvoir comparer les productions de logements sur chaque canton, le graphique ci-dessus présente les évolutions de la construction neuve, base 100 en 2000.

On constate des tendances similaires entre les cantons :

- ↻ Une baisse de la production de 2000 à 2002,
- ↻ Une hausse de la production entre 2002 et 2004-2005 : la production des cantons de Beaugency et de Meung-sur-Loire est doublée par rapport à l'année 2000. Le canton de Beaugency produit 219 logements en 2004 (contre 94 en 2000). Le canton de Meung-sur-Loire produit 181 logements en 2005 contre 76 en 2000,
- ↻ La production s'affaiblit ensuite jusqu'en 2007,
- ↻ 142 logements ont été produits sur le canton de Meung-sur-Loire en 2008,
- ↻ la production retrouve un rythme de production similaire à l'année 2000, pour les cantons d'Artenay, de Meung-sur-Loire et de Beaugency, de 2009 à 2011,
- ↻ La production de logements sur le canton de Patay est relativement faible en 2010 et 2011 avec moins de 30 produits par an,

Action et projets communaux

Ce chapitre est destiné à la prise en compte des actions en cours en matière d'habitat privé ainsi que des projets des communes rencontrées.

Il s'agit de dresser une liste d'actions pouvant accompagner efficacement une opération d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble du Pays.

En effet, dans le cadre de cette étude, et afin d'obtenir des éléments permettant d'appréhender les problématiques du territoire, il a été demandé aux élus de chaque commune :

- de répondre à un questionnaire sur les caractéristiques de leur commune et leurs principaux projets,
- de nous faire connaître une liste de propriétaires (occupants et bailleurs) potentiellement intéressés par des travaux d'amélioration de l'habitat.

A partir de ces informations, la diffusion des questionnaires appropriés auprès des différentes catégories de propriétaires (occupants, bailleurs, de logement vacant) devait permettre de recueillir des données sur les projets des particuliers en matière d'amélioration de leur patrimoine (type de travaux, budget...)

1. Des projets dans les communes

7 communes n'ont pas répondu au questionnaire communal.

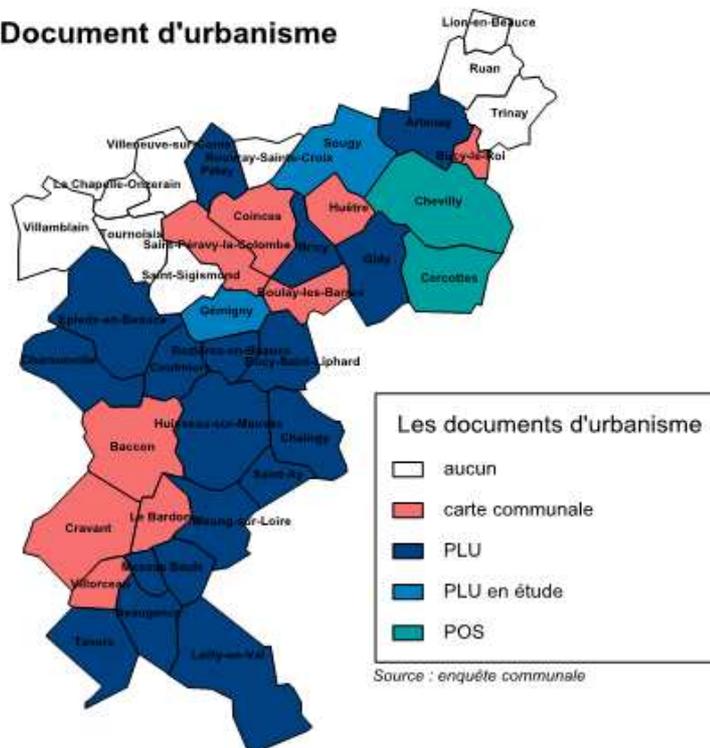
Concernant les documents d'urbanisme, 2 communes ont un PLU en cours d'étude :

- Gemigny
- Sougy

Sur les 40 communes, 9 communes ne disposent d'aucun document d'urbanisme. Ces communes sont situées au Nord du territoire :

- La Chapelle-Onzerain
- Lion-en-Beauce
- Rouvray-Sainte-Croix
- Ruan
- Saint-Sigismond
- Tournois
- Trinay
- Villamblain
- Villeneuve-sur-Conie

Document d'urbanisme



Action et projets communaux

Le tableau ci-dessous rappelle les différents projets dont les communes ont fait part lors des contacts préalables à l'étude en matière d'habitat. Il relève les projets aussi bien en matière d'aménagement et de développement que dans le domaine de l'habitat.

La plupart de communes qui envisage des travaux font référence à la réalisation ou au renforcement d'équipements destinés à l'amélioration des services rendus à la population (accueil périscolaire, équipements publics, assainissement) et au maintien de la qualité de vie des habitants (aménagement de bourg, enfouissement des réseaux). Certaines communes projettent de nouveaux lotissements et la rénovation de logements.

	Gros investissements prévus
Artenay	Station d'épuration, gendarmerie
Baccon	Maintien d'un commerce
Le Bardon	Zone d'activité qui pourrait être prise en charge par la communauté de communes
Baule	Réfection des rues
Beaugency	Nouvelle crèche de 20 places
Boulay-les-Barres	Lotissement privé, accessibilité handicapée, enfouissement réseaux
Bucy-le-Roi	Enfouissement des réseaux
Cercottes	Salle des fêtes
Chaingy	Construction d'un bâtiment loisirs jeunesse et d'un équipement public sportifs et de loisirs
Cravant	Réseau d'eau
Epieds-en-Beauce	Petite unité de vie pour personnes âgées, acquisitions foncières pour cœur de village
Huêtre	Refecion église, aménagement centre bourg
Meung-sur-Loire	Zac des tertres, extension zone d'activités
Patay	Maison de santé + 8 logements sociaux
Rouvray-Sainte-Croix	Refaire à neuf l'adduction d'eau et raccordement aux habitations
Rozières-en-Beauce	Cimetière et parkings
Ruan	Réalisation de 3 à 4 logements
Saint-Ay	Plan isolation des bâtiments communaux, aménagement des abords du futur collège, réflexion pour zone d'aménagement à vocation commerciale
Saint-Sigismond	Réhabilitation d'un logement situé au dessus de la mairie, énergie sanitaire
Tavers	Salle polyvalente, restructuration mairie
Villamblain	Renovation du presbytère, transformation ancienne école

Action et projets communaux

Communes	Capacités foncières	Logements communaux	Projets de construction	
			Logements locatifs	Lotissements/ZAC
Baccon		3		
Le Bardon	2,0	3		
Baule	12,0	6	30	
Beaugency	1,0	13	70	150
Boulay-les-Barres	17,0	3	6	12
Bricy		1		9
Bucy-le-Roi		1		
Bucy-Saint-Liphard		2		
Cercottes		0		
Chaingy		0		16
La Chapelle-Onzerain		0		
Charsonville	6,0	3		
Chevilly		3		
Coinces		2		
Coulmiers		4	2	
Cravant	2,0			
Epieds-en-Beauce	8,0	4		30
Gémigny		1		
Huêtre		2		
Huisseau-sur-Mauves		0		
Lailly-en-Val				
Lion-en-Beauce		1		
Meung-sur-Loire	51,0	7		
Patay	5,0	10	34	111
Rouvray-Sainte-Croix		1		
Rozières-en-Beauce		1		
Ruan		4		2
Saint-Ay		5		68
Saint-Sigismond		2		
Tavers		3		25
Trinay		1		
Villamblain	3,0	1		
TOTAL	107	87	142	423

Peu de communes déclarent des réserves foncières. Sur les 107 hectares qui sont recensés, près de 48% sont localisés sur la seule commune de Meung-sur-Loire.

Enfin en matière de logement, les communes posséderaient déjà un parc privé de 87 logements communaux.

Dans les mois à venir, le parc total de logements devrait s'accroître **d'environ 565 unités**, dont :

- 142 logements HLM, dont 70 sur Beaugency,
- 423 lots principalement sur Beaugency, Patay et Saint Ay.

L'ensemble de ces informations est bien évidemment à considérer dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération future d'amélioration du parc privé.

Pour certains, ils peuvent contribuer fortement à la réussite de l'opération en la complétant et la valorisant à travers l'investissement public (actions d'accompagnement avec la réhabilitation de logements communaux, la réfection de voirie ou des réseaux dans des quartiers anciens...).

Pour d'autres, et notamment les projets de constructions neuves, ils doivent être pris en compte, dans le contexte général du Pays, pour l'évaluation des objectifs d'une opération d'amélioration de l'habitat privé. Il est essentiel en effet que chaque segment du parc de logements (construction neuve, locatif HLM, locatif privé) réponde à la demande de logement dans le cadre du développement et de l'amélioration de la qualité de vie du Pays plutôt que de rentrer en concurrence.

2. Résultats de l'enquête auprès des propriétaires

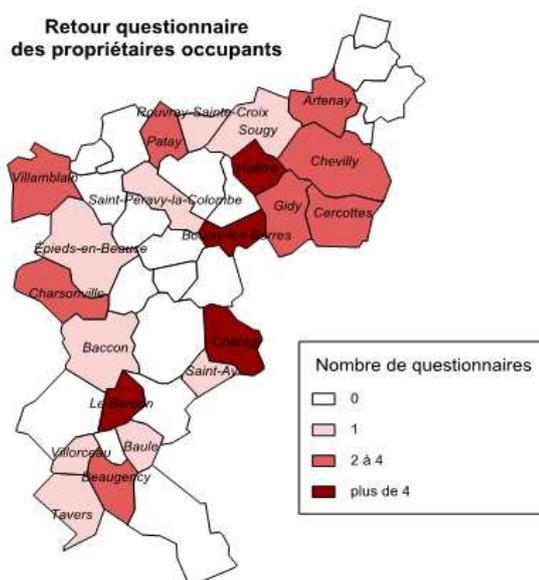
Afin de compléter les informations disponibles sur le marché du logement mais aussi pour tester l'implication possible des propriétaires locaux dans une éventuelle opération de réhabilitation, il a semblé utile de réaliser auprès d'eux une enquête.

Pour ce faire, trois types de questionnaires (pour les propriétaires occupants, pour les bailleurs et les propriétaires de logements vacants) ont été envoyés et distribués à plus de 1000 propriétaires sur l'ensemble du Pays.

Statut	Envoyés	Retours	Part	% de retours
Propriétaires occupants	1000	98	92%	
Propriétaires bailleurs	39	7	7%	18%
Logements vacants	26	2	2%	8%
Total	1065	107	100%	10%

Sur les questionnaires envoyés et distribués auprès des mairies et des services d'aide à domicile (distribués dans les services de Beaugency, Patay, Meung-sur-Loire et Epieds en Beauce) 107 nous ont été retournés, soit environ 10%.

Retour questionnaire
des propriétaires occupants



Commune occupant	
Artenay	3
Baccon	1
Le Bardon	11
Baule	1
Boulay-les-barres	9
Beaugency	3
Cercottes	2
Chaingy	5
Charsonville	2
Chevilly	3
Epieds en Beauce	1
Gidy	4
Huêtre	5
Patay	4
Rouvray	1
Saint Ay	1
Saint Pérévy la Colombe	1
Sougy	1
Tavers	1
Villamblain	2
Villorceau	1
TOTAL	62

Sur les 98 questionnaires retournés de propriétaires occupants, seulement 62 nous ont fourni leur commune de résidence, soit 63%.

Cet échantillon concerne la moitié des communes du Pays.

Parc occupé

Tranche d'âge du chef de famille	Nombre	%	Personnes à mobilité réduite au sein du foyer
De 20 à 29 ans	2	2,1%	
De 30 à 39 ans	4	4,1%	
De 40 à 59 ans	21	21,6%	1
De 60 à 79 ans	33	34,0%	8
80 ans et plus	37	38,1%	12
	97	100,0%	21

Plus de 72% des propriétaires occupants qui ont répondu à l'enquête ont plus de 60 ans. Parmi cette population, 21 personnes à mobilité réduite sont recensées.

Cette problématique met en avant les premiers enjeux pouvant être engagés dans la future OPAH.

Les ressources :

	<500€	500 à 1000€	1000 à 1200€	1200 à 1500€	1500 à 1800€	1800 à 2300€	2300 à 3000€	>3000€	TOTAL
1 personne	0	2	2	2	1	0	0	0	7
2 personnes	1	0	0	3	3	5	3	4	19
3 personnes	0	0	1	0	0	0	1	2	4
4 personnes	0	0	0	0	0	1	1	3	5
5 personnes et plus	0	0	0	0	0	1	0	2	3
TOTAL	1	2	3	5	4	7	5	11	38

21% des foyers enquêtés seraient éligibles aux aides de l'ANAH. Ils pourraient ainsi, lors d'une éventuelle OPAH, bénéficier des aides de l'opération. Ils représentent le potentiel d'intervention d'une future OPAH.

Le parcours résidentiel :

Motifs départ	Statut précédent			
	Propriétaire	Locataire privé	Locataire HLM	Autre
Taille du logement	2	4		
Accession		6		3
Changement familial	2	1	1	
Coût lié au logement	1			
Professionnel	2	3		1
Environnement	1	1		
Total	8	15	1	4

62% des propriétaires occupants étaient précédemment locataires dans le parc privé.

40% ont changé de logement afin d'accéder à la propriété.

Etat des logements

Epoque de construction :

Date de construction des logements				
	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Propriétaires de logements vacants	TOTAL
avant 1948	54	2	2	58
entre 49 et 74	20	1	0	21
entre 75 et 89	16	3	0	19
entre 90 et 99	2	0	0	2
depuis 2000	2	0	0	2

57% des logements datent d'avant 1948, et 77% d'avant 1975. Ces chiffres sont plus élevés que les données analysées dans le diagnostic. Cela s'explique par le ciblage fait par les maires des communes dans le listage des propriétaires, et par l'intérêt plus grand pour l'enquête, des propriétaires de logements anciens.

Le type et la taille des logements :

Nbre de pièces	Propriétaires occupants		Propriétaires bailleurs		Total nbre de logements
	Nbre de logements	Surface moyenne	Nbre de logement	Surface moyenne	
1	1	40	0	0	1
2	10	69	0	0	10
3	26	77	1	90	27
4	24	98	3	91	27
5	15	134	2	109	17
6 et plus	20	162	1	135	21

63% des logements sont des 4 pièces et plus. La surface moyenne de l'ensemble des logements est de plus de 100 m².

Action et projets communaux

L'état du parc enquêté :

Concernant les propriétaires occupants :

	Bon	Moyen	Mauvais	Besoin de travaux	
Façades	52	28	8	12	13,6%
Maçonneries	56	26	3	5	5,9%
Toiture	56	22	8	13	15,1%
Charpente	62	19	1	5	6,1%
Isolation	35	28	20	23	27,7%
Menuiseries ext.	60	13	11	11	13,1%
Menuiseries int.	64	13	6	7	8,4%
Chauffage	60	19	7	8	9,3%
Plomberie/Sanitaire	65	16	4	12	14,1%
Electricité	61	16	9	11	12,8%
Peinture	52	23	11	16	18,6%
Sols	61	20	4	10	11,8%
	684	243	92	133	
			9%	13%	

Concernant les propriétaires bailleurs :

	Bon	Moyen	Mauvais	Besoin de travaux	
Façades	2	3	2	3	30,0%
Maçonneries	5	2	0	0	0,0%
Toiture	6	0	1	0	0,0%
Charpente	7	0	0	0	0,0%
Isolation	1	3	3	3	30,0%
Menuiseries ext.	5	1	1	1	12,5%
Menuiseries int.	6	1	0	0	0,0%
Chauffage	5	0	1	1	14,3%
Plomberie/Sanitaire	7	0	0	0	0,0%
Electricité	7	0	0	0	0,0%
Peinture	4	3	0	0	0,0%
Sols	3	4	0	0	0,0%
	58	17	8	8	
			9,60%		

Dans le parc occupé en propriété, selon les enquêtés, les besoins en travaux concernent principalement l'isolation du logement.

Les autres postes, (toiture, plomberie, électricité et menuiseries extérieures) apparaissent d'urgence équivalente mais loin derrière les problèmes d'isolation et les économies d'énergies.

Dans le parc locatif, avec un nombre de propriétaires faible, les priorités restent l'isolation et les économies d'énergie.

Selon les données observées, le parc occupé en propriété semble plus dégradé que le parc locatif.

Etat des éléments de confort chez les propriétaires occupants :

	Bon Etat	Mauvais Etat	Inexistant	Logements dont les éléments sont mauvais et/ou inexistants		
WC	90	3	1	1 élément	2 éléments	3 éléments
Salle de bain	80	10	3	13	5	2
Chauffage	79	12	3			

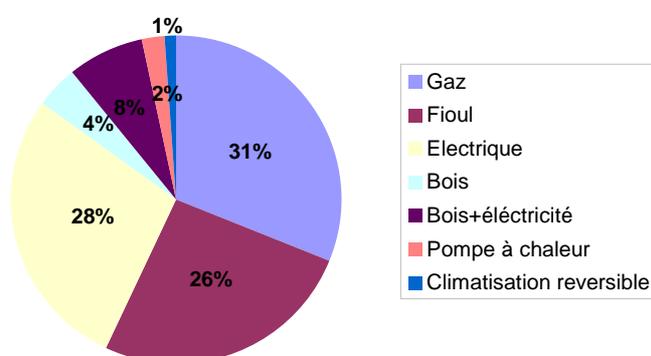
17% des logements ont au moins deux éléments de confort en mauvais état voire inexistants.

Seul un propriétaire occupant souhaite réaliser des travaux d'adaptation.

Action et projets communaux

Le mode de chauffage des propriétaires occupants :

Mode de chauffage	Nombre de logts concernés	Coût annuel moyen	Souhaitant le faire évoluer
Gaz	29	1431	4
Fioul	24	2017	7
Electrique	26	1358	3
Bois	4	933	3
Bois+électricité	7	1425	2
Pompe à chaleur	2	1400	0
Climatisation reversible	1	1450	0
	93	1539	19

Mode de chauffage

Le mode de chauffage le plus utilisé, à plus de 30%, est le gaz. Le fioul qui semble être le mode de chauffage le plus coûteux, est tout de même utilisé par plus de 25% des propriétaires occupants.

20% des propriétaires occupants souhaite faire évoluer leur mode de chauffage actuel. Les projets concernent principalement les énergies les plus coûteuses tel que le gaz.

Les travaux déjà réalisés :

	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	TOTAL
< 5 ans	37	4	41
de 5 à 10 ans	11	3	14
de 10 à 15 ans	12	0	12
> 15 ans	10	0	10

53% des propriétaires occupants ayant répondu ont déjà effectué des travaux dans leur logement, il y a moins de 5 ans, contre 57% des propriétaires bailleurs.

Pour les propriétaires occupants, les travaux réalisés ont concerné la toiture, l'isolation, les menuiseries extérieures.

Pour les propriétaires bailleurs, ces travaux ont concerné principalement le chauffage, l'électricité et les menuiseries extérieures. Dans les deux cas, la réduction des charges de chauffage est bien une des priorités.

Action et projets communaux

Les travaux envisagés :

Nature des travaux prévus			
	PO	PB	TOTAL
Gros œuvre	9	2	11
Mise aux normes	5	0	5
Assainissement	3	1	4
Economie d'énergie	10	3	13
Adaptation	5	0	5
Autres	8	0	8
	40	6	46

41% des propriétaires occupants et 85% des propriétaires bailleurs prévoient des travaux.

Les économies d'énergie restent la priorité des propriétaires (occupants comme bailleurs) face à la montée du prix des énergies, pour les travaux à réaliser dans une future OPAH.

Toutefois certains autres postes habituels (gros œuvre et mise aux normes) ou plus particuliers (assainissement, adaptation des logements) requièrent des besoins de travaux.

Parc vacant

Seulement deux logements vacants ont été recensés grâce à l'enquête. Ces logements se situent à Villamblain.

Un des logements est vacant car la succession est en cours. Les éléments de confort sont en bon état. La maison est actuellement en vente. Il n'est pas prévu de travaux.

Le second logement vacant est inconfortable. Les trois éléments de confort (Salle de bain, WC et chauffage central) sont inexistantes. Le logement de 110m² est vacant depuis plus de 3 ans car sa réhabilitation est trop coûteuse. Le propriétaire n'est cependant volontaire ni pour un DPE, ni pour une étude financière des travaux envisageables.

Des travaux de réhabilitation sont tout de même prévus pour un budget de 60 000€. Le bien ne sera pas mis en location, puisque le propriétaire souhaite ensuite en faire sa résidence principale.

Etude de cas

La réception des différentes enquêtes a permis de récolter les coordonnées de certains propriétaires : ceux volontaires pour la réalisation d'un diagnostic énergétique de leur logement et/ou volontaires pour la réalisation d'une étude technique et financière de leur projet de travaux.

Les études de cas suivantes présentent les projets des différents propriétaires rencontrés.

Ces études de cas permettront, en complément des données analysées dans le diagnostic, de définir des objectifs pour une future opération d'amélioration de l'habitat.

1. Les propriétaires occupants

FICHE DE CAS n°1 PO/PA à ARTENAY

Présentation:

Cette maison individuelle composée d'un rez de chaussée, d'un étage, et d'un grenier, datant d'avant 1900, est située au centre ville d'Artenay. Cette habitation est occupée par une femme veuve- retraitée de 82 ans en GIR 4 qui a des difficultés à monter son escalier suite à une opération de son genou droit. Un espace de vie ne peut pas être aménagé au rez de chaussée par manque de place. L'installation d'un monte-escalier s'avère nécessaire pour accéder à sa chambre et à la salle de bains située au 1er étage. **Elle pourra bénéficier d'une subvention de l'ANAH, car ses ressources ne dépassent pas les plafonds majorés pour l'autonomie des personnes âgées.**



Nature des travaux:

Monte escalier sur un escalier droit

Coût estimatif HT € 2 957
Coût estimatif TTC € 3 120

Etude financière sur travaux

Surface utile en m²: 75 Plafond de travaux subventionnables: 20 000 €
Diag. Énergétique avant TX. Diag. Énergétique estimé après TX.

Financeurs	Taux	Montant	Vacance	Reste à financer	
ANAH	35%	1 035			
Pays		0			
Conseil Général	20%	591			
Prêt		0			
Subv. Autre					
TOTAL	55,0%	1 626	0	1 626	1 494

Etude de cas

FICHE DE CAS n°2 PO/PA à CERCOTTES

Présentation:

Pavillon individuel sur vide sanitaire, datant de 1966, est situé dans le bourg de Cercottes. Cette habitation est occupée par une veuve-retraîtée de 80ans en GIR 5 qui a subi plusieurs opérations. Elle souhaite remplacer sa baignoire par une douche de plain-pied pour éviter de nouvelles chutes. **Elle peut bénéficier des aides de l'ANAH, du Conseil Général, des caisses de retraites pour la réalisation de ses travaux.**

**Nature des travaux:**

douche à l'italienne à la place de la baignoire

Coût estimatif HT € 3 055
 Coût estimatif TTC € 3 223

Etude financière sur travaux

Surface utile en m²: 80 Plafond de travaux subventionnables: 20 000 €
 Diag. Énergétique avant TX. Diag. Énergétique estimé après TX.

Financeurs	Taux	Montant	Vacance	Reste à financer	
ANAH	35%	1 069			
Pays		0			
CG45	20%	611			
Prêt		0			
Caisses retraites		862			
TOTAL	70,0%	2 542	0	2 542	1 111

Etude de cas

FICHE DE CAS n°3 PO à BOULAY LES BARRES

Présentation:

Cette maison individuelle en rez de chaussée, datant d'avant 1900 est située dans le bourg de BOULAY LES BARRES. Cette habitation est occupée par deux personnes retraitées (dont une handicapée à 80%) qui souhaitent effectuer des travaux d'aménagement de leur salle d'eau et des WC pour l'accès d'un fauteuil roulant. Cette réalisation nécessite la remise à niveau du sol carrelé du rez de chaussée. **Les demandeurs peuvent bénéficier des aides de l'ANAH et du Conseil Général pour la réalisation de ces travaux.**

**Nature des travaux:**

Reprises des différents niveaux du rez de chaussée et réorganisation de la salle d'eau et des WC pour accès d'un fauteuil roulant

Coût estimatif HT € 12 000
Coût estimatif TTC € 12 660

Etude financière sur travaux

Surface utile en m²: 93 Plafond de travaux subventionnables: 20 000 €
Diag. Énergétique avant TX. Diag. Énergétique estimé après TX.

Financeurs	Taux	Montant	Vacance		
ANAH	50%	6 000			
Pays		0			
CG45	20%	2 400			
Prêt		0			
Subv. Autre					
TOTAL	70,0%	8 400	0	8 400	4 260

Etude de cas

FICHE DE CAS n°4 PO à MEUNG/LOIRE

Présentation:

Pavillon individuel sur vide sanitaire, datant de 1966 est situé à MEUNG/LOIRE. Cette habitation est occupée par une retraitée à très faibles revenus qui souhaite effectuer des travaux d'isolation des combles en laine de roche soufflée. Le logement est dans un bon état général et dispose d'un confort complet avec chauffage électrique. Les menuiseries extérieures sont à simple vitrage avec volets roulants motorisés et les murs sont isolés par l'extérieur. **La propriétaire peut bénéficier des aides classiques de l'ANAH et du Conseil Général, mais pas de la majoration FART, car les travaux envisagés n'atteignent pas les 25% d'économie sur la globalité**

Nature des travaux:

isolation des combles



Coût estimatif HT € 4 360
Coût estimatif TTC € 4 600

Etude financière sur travaux

Surface utile en m²: 70 Plafond de travaux subventionnables: 20 000 €
Diag. Énergétique avant TX. Diag. Énergétique estimé après TX.

Financeurs	Taux	Montant	Vacance	Reste à financer	
ANAH	35%	1 526			
Pays		0			
CG45	10%	436			
Prêt		0			
Subv. Autre					
TOTAL	45,0%	1 962	0	1 962	2 638

Etude de cas

FICHE DE CAS n°5 PO à BEAUGENCY

Présentation:

Maison individuelle avec un étage, achevée en 1930 est située à Beaugency. Cette habitation est occupée par un ménage avec 2 enfants qui souhaite remplacer leur vieille chaudière gaz par une chaudière à condensation et de compléter des menuiseries extérieures isolantes. Le logement est par ailleurs bien isolé. **Les demandeurs peuvent bénéficier des aides de l'ANAH pour la réalisation de ces travaux dans le cadre du programme "Habiter Mieux" avec le Fond d'Aide à la Rénovation Thermique.**



Nature des travaux: chaudière à condensation

remplacement des menuiseries non isolantes.

Coût estimatif HT € 8 868
Coût estimatif TTC € 9 355

Etude financière sur travaux

Surface utile en m²: 120 Plafond de travaux subventionnables: 20 000 €
Diag. Énergétique avant TX. F Diag. Énergétique estimé après TX. E

Financiers	Taux	Montant	Vacance	Reste à financer	
ANAH	35%	3 104			
Pays		0			
FART		1 600			
Prêt		0			
Subv. Autre					
TOTAL	35,0%	4 704	0	4 704	4 651

Etude de cas

FICHE DE CAS n°6 PO à BAULE

Présentation:

Cette maison individuelle de plain-pied, construite avant 1900 mais rénovée depuis est située à l'extrémité du bourg de BAULE. Cette habitation est occupée par un jeune célibataire qui souhaite installer une pompe à chaleur eau-eau. Le logement est dans un bon état général et dispose d'un confort complet avec chauffage central au gaz. La majeure partie des menuiseries extérieures ont été remplacées par des menuiseries isolantes et les murs extérieurs du rez de chaussée sont isolés par un complexe de type PMS de 40 +10. **Le demandeur peut bénéficier des aides de l'ANAH et du programme "Habiter Mieux" avec le Fond d'Aide à la Rénovation Thermique (FART).**

**Nature des travaux:**

Pose d'une pompe à chaleur eau-eau
et renforcement de l'isolation du grenier

Coût estimatif HT € 15 000
Coût estimatif TTC € 15 825

Etude financière sur travaux

Surface utile en m²: 80 Plafond de travaux subventionnables: 20 000 €
Diag. Énergétique avant TX. F Diag. Énergétique estimé après TX. D

Financeurs	Taux	Montant	Vacance	Reste à financer	
ANAH	20%	3 000			
Pays		0			
FART		1 600			
Prêt éco-prêt		10 000			
Subv. Autre					
TOTAL	20,0%	4 600	0	4 600	1 225

Etude de cas

FICHE DE CAS n°7 PO à VILLAMBLAIN

Présentation:

Cette maison individuelle en rez de chaussée et grenier, datant d'avant 1900 est située dans un hameau de la commune de VILLAMBLAIN. Cette habitation est insalubre et le propriétaire souhaite la remise aux normes complète de la maison. **Le demandeur peut bénéficier des aides de l'ANAH, du Conseil Général et du FART pour la réalisation de ces travaux.**

**Nature des travaux:**

couverture et charpente
électricité
chauffage central avec chaudière bois granulés
sanitaires

isolation par le propriétaire
 menuiseries isolantes par le propriétaire

Coût estimatif HT € 59 415
Coût estimatif TTC € 62 683

Etude financière sur travaux de réhabilitation lourde

Surface utile en m²: 90 Plafond de travaux subventionnables: 50 000 €
 Diag. Énergétique avant TX. G Diag. Énergétique estimé après TX. D

Financeurs	Taux	Montant	Vacance		
ANAH	50%	25 000			
Pays		0			
CG45	10%	5 000		Reste à financer	
Prêt C.A		30 000			
FART		1 600			
TOTAL	60,0%	61 600	0	61 600	1 083

Ces fiches de cas mettent en avant plusieurs types de travaux :

- des travaux d'adaptation pour les personnes âgées en perte d'autonomie, une des principales cibles sur le territoire du Pays,
- des travaux d'économie d'énergie, priorité actuelle de l'Etat avec la mise en place du programme habiter Mieux en 2011,
- des travaux lourds sur des logements indignes et très dégradés.

2. Les propriétaires bailleurs

FICHE DE CAS n°8 PB à CHEVILLY

Présentation:

Cette maison individuelle en location de type 5 est située dans un lotissement aménagé dans les années 1970 sur la commune de CHEVILLY. Cette habitation est chauffée au gaz de ville, disposant d'une isolation d'origine et d'une VMC. Le propriétaire envisage d'entreprendre la réalisation d'une isolation sous toiture aux normes 2005. Il ne pourra pas bénéficier d'une subvention de l'ANAH, **car son locatif n'est pas assez dégradé selon les nouveaux critères de l'ANAH**



Coefficient de dégradation de la grille ANAH : **0,2**

Ce logement ne peut bénéficier des aides de l'ANAH

Nature des travaux:

Réalisation d'une isolation des combles par laine de verre déroulée sur le plancher

Coût estimatif HT € **2 500,00€**
Coût estimatif TTC € **2 637,50€**

Etude financière sur travaux

Surface utile en m2 : 107,00

Diag. Énergétique avant TX.

Plafond de travaux subventionnables: 40 000 €

Diag. Énergétique estimé après TX.

Financeurs	Taux	Montant	Vacance		
ANAH	0%	0			
Pays		0			
C. Régional		0			
Prêt					
Subv. Autre					
TOTAL	0,0%	0	0	0	2 638
Loyer maxi	LI 609€		LC		LCTS

Si loyer LC/TS

Reste à financer		

FICHE DE CAS n°9 PB à BOULAY-LES-BARRES

Présentation:

Immeuble comprenant 2 logements locatifs (1Tbis et 1 T3) sur la commune de Boulay-les-Barres. Le T3 est vacant depuis le décès d'un parent. Les successeurs veulent réhabiliter celui-ci pour le destiner à 1 handicapé en fauteuil roulant. Le propriétaire ne peut pas bénéficier d'une subvention ANAH, car le logement n'est pas occupé actuellement par un Handicapé et n'est pas assez en mauvais état pour le prendre au titre de la dégradation.



Coefficient de dégradation de la grille ANAH : **0,3**

Ce logement ne peut bénéficier des aides de l'ANAH

Nature des travaux: Création d'un logement pour Handicapé à fauteuil roulant

Coût estimatif HT € **20 000,00€**
Coût estimatif TTC € **21 100,00€**

Etude financière sur travaux de réhabilitation lourde

Surface utile en m² : 90,00 Plafond de travaux subventionnables: 40 000 €
Diag. Énergétique avant TX. Diag. Énergétique estimé après TX.

Financiers	Taux	Montant	Vacance		
ANAH	0%	0		Si loyer LC/TS	
Pays		0			
C. Régional		0			
Prêt					
Subv. Autre				Reste à financer	
TOTAL	0,0%	0	0	0	21 100
Loyer maxi		LI		LC 414€	LCTS

Etude de cas

FICHE DE CAS n°10 PB à BAULE

Présentation:

Ancien hangar agricole transformé actuellement en garage et ateliers d'une surface au sol de 200 m² est situé à l'extrémité du bourg de Baule. Vu la demande de logements locatifs avec un petit jardin sur le secteur, le propriétaire envisage de créer 1 T4 et 2 T5. Selon des critères socio-économiques et la possibilité de prendre ce bâtiment en transformation d'usage, **l'ANAH pourrait subventionner à hauteur de 25% +5% du Conseil Général pour des logements conventionnés sur un minimum de 9 ans.**



Coefficient de dégradation de la grille ANAH : **transformation d'usage**
Ces logements pourraient bénéficier des aides de l'ANAH

Nature des travaux: création d'un logement de 150m²
 création d'un logement de 140m²
 création d'un logement de 110m²

Coût estimatif HT € 480 000,00€
 Coût estimatif TTC € 506 400,00€

Etude financière sur travaux de réhabilitation lourde

Surface utile en m² : 400,00 Plafond de travaux subventionnables: 120 000 €
 Diag. Énergétique avant TX. Diag. Énergétique estimé après TX.

Financeurs	Taux	Montant	Vacance		
ANAH	25%	30 000		Si loyer LC/TS	
Pays		0		Reste à financer	
C.Général	5,0%	6 000			
Prêt		270 000			
Subv. Autre					
TOTAL	30,0%	306 000	0	306 000	200 400
Loyer maxi		LI 855€		LC 644€	LCTS 462€

Les fiches de cas des propriétaires bailleurs présentent les projets que souhaitent réaliser les propriétaires bailleurs.

Les subventions de l'ANAH ne peuvent cependant être obtenue que lorsque le logement présente un niveau de dégradation moyen ou important défini à l'aide d'une grille d'évaluation. La réalisation d'un seul type de travaux n'est actuellement pas suffisant.

Synthèse

Le Pays Loire Beauce présentent quelques grandes caractéristiques qui peuvent être synthétisées ainsi :

☛ La démographie

- 1- Une population qui progresse lentement grâce à **l'installation de nouveaux ménages.**
- 2- Une population jeune avec néanmoins une augmentation de la population de plus de 75 ans, qui se traduit par un besoin de plus en plus accru en adaptation des logements,
- 3- Des foyers fiscaux aux revenus plus élevés que sur le département, principalement localisés à proximité de l'agglomération orléanaise, mais un potentiel de foyers éligibles aux aides de l'ANAH

☛ **Une économie locale industrielle qui se « tertiarise »** avec des pôles d'emplois importants et un nombre d'emplois en augmentation.

☛ L'habitat

- 1- **70% de propriétaires occupants et 17% de locataires dans le parc privé.**
- 2- **1 400 logements vacants** (en augmentation) **et 940 résidences secondaires** (en baisse), soit 10% du parc total inoccupé.
- 3- Un **parc ancien** avec **6590 résidences principales datant d'avant 1949 (33,5%) et plus de 10 000 datant d'avant 1975,**
Plus de **500 logements sans confort et 2500 logements avec un confort partiel.**
- 4- Un nombre de **logements réhabilités peu nombreux** sur le territoire et une grande disparité entre cantons.
- 5- Des prix de marché qui demeure élevé du à la proximité de l'agglomération Orléanaise, et un territoire, de ce fait, attractif.
- 6- Une priorité donnée par les propriétaires du Pays **aux travaux d'économie d'énergie** afin de réduire considérablement les charges liées au chauffage.