



## Sommaire

- 1- Éléments de diagnostic : démographie et parc de logements
- 2- Les résultats de l'enquête



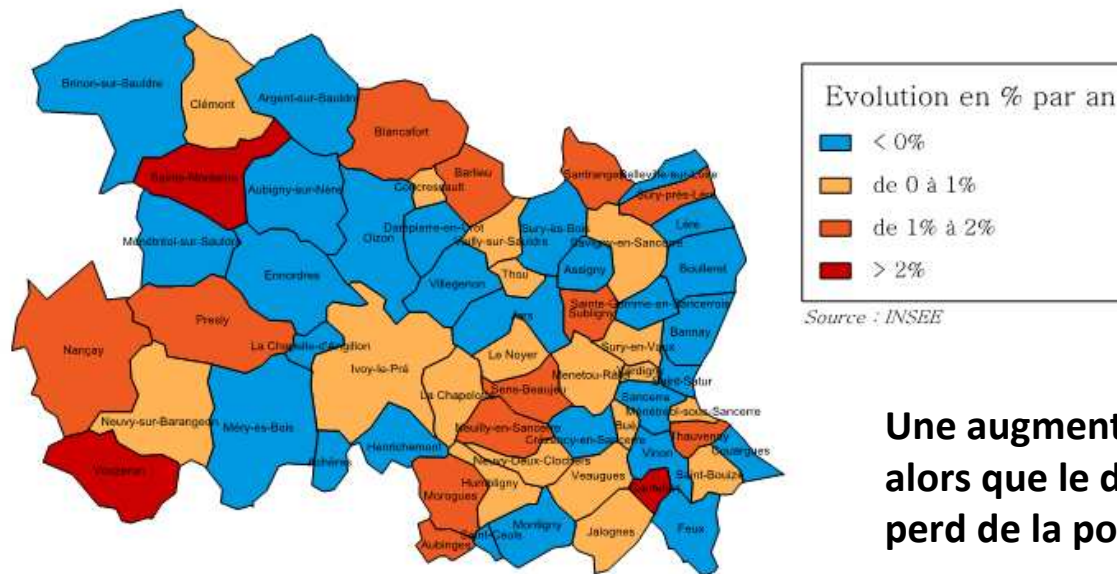
P. LACOUR



# 1- Éléments de diagnostic

## LA POPULATION ET SON EVOLUTION

Evolution de la population entre 1999 et 2008



Une augmentation de 0,06%/an alors que le département du Cher perd de la population

En rouge et orange, augmentation de population

En bleu, diminution de la population

	1990	1999	2008
Population Pays	40572	40917	41145

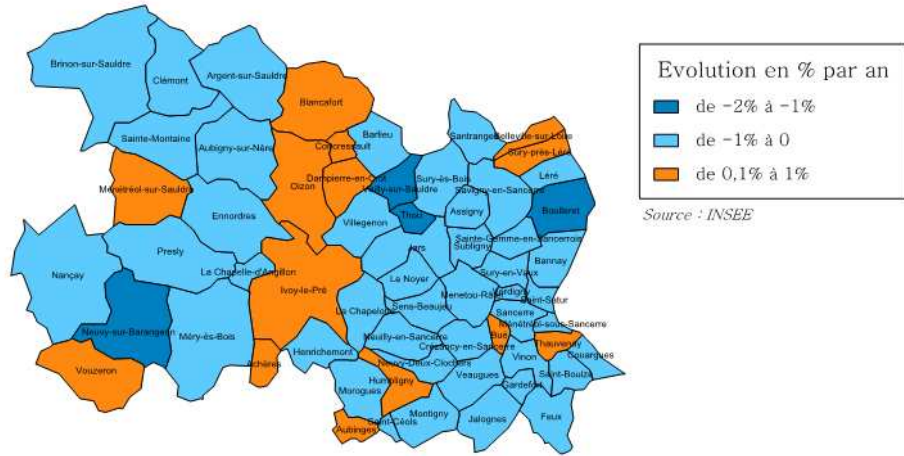


P. LACOUR



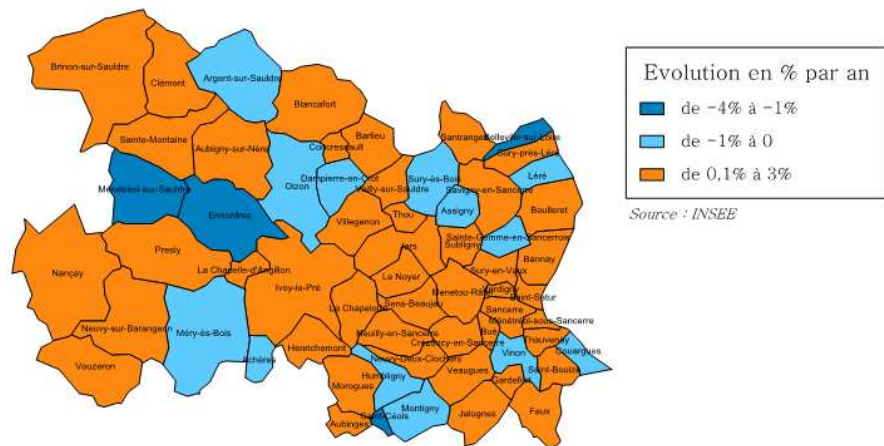
# Étude pré-opérationnelle d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

## Evolution de la population due au solde naturel



**Solde naturel négatif sur une grande partie du territoire**

## Evolution de la population due au solde migratoire

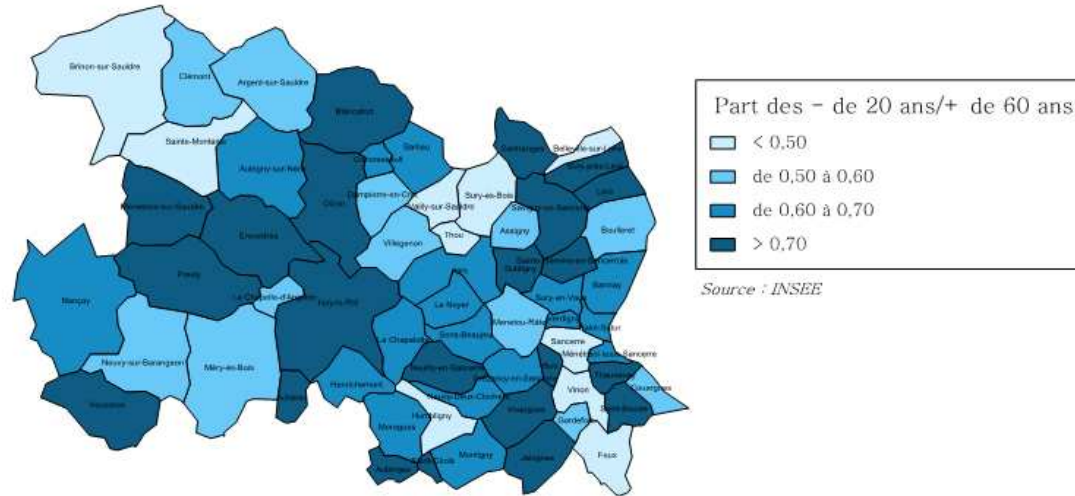


**Solde migratoire positif à l'exception de quelques communes**





Indice de jeunesse en 2008

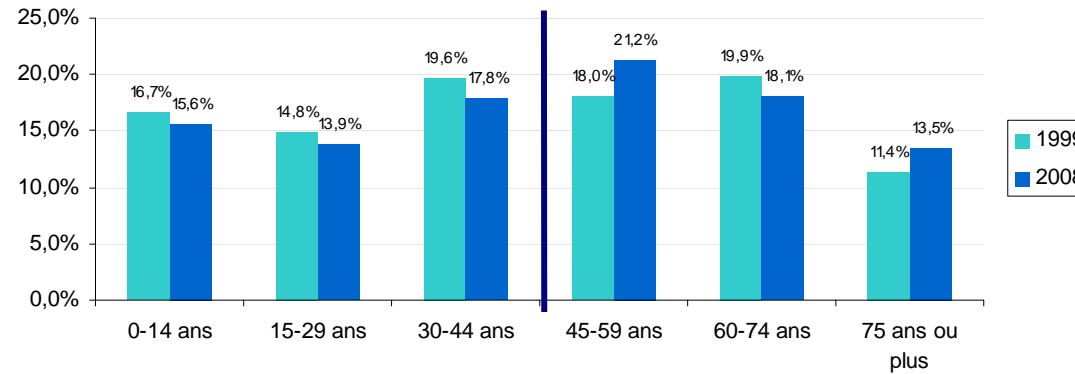


➔ Diminution du nombre de jeunes

➔ Augmentation des plus de 75 ans

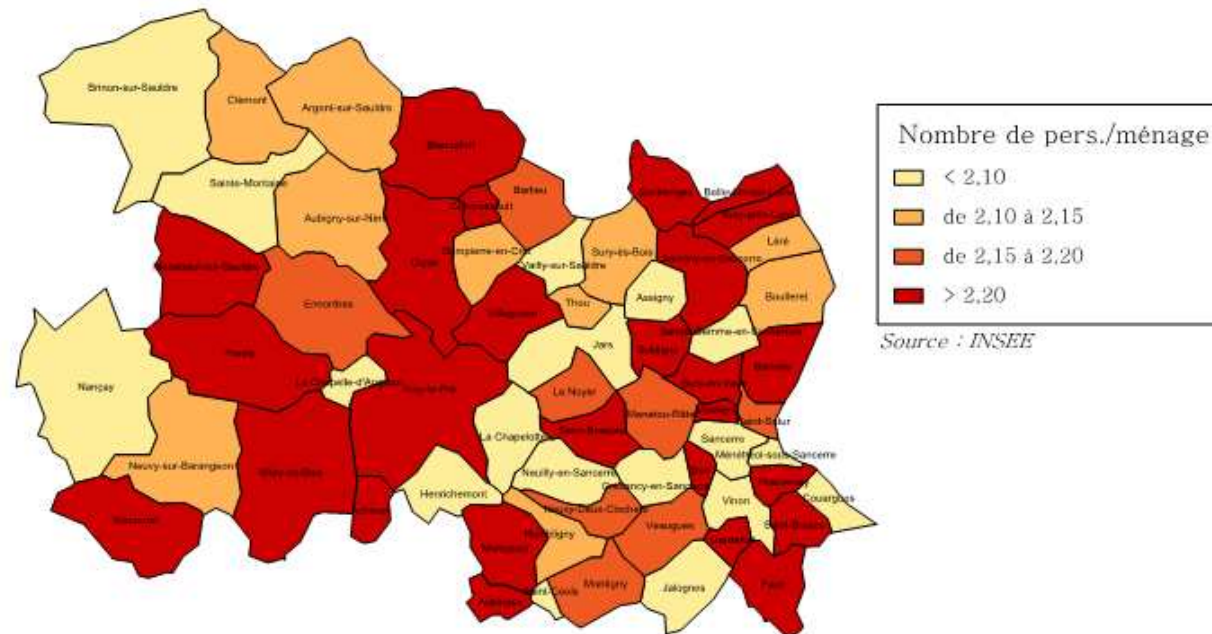
Evolution de la population par tranches d'âge

INSEERGP 2008





Taille des ménages en 2008



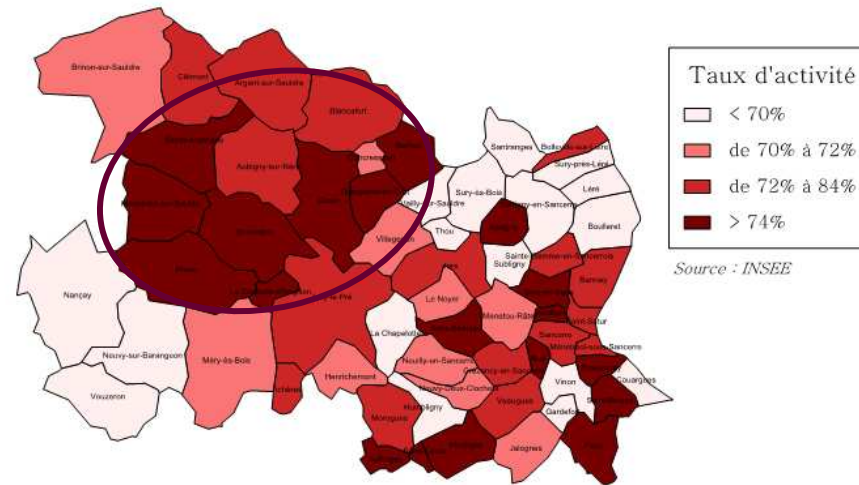
- ➔ Une diminution de la taille moyenne des ménages : **2,15 en 2008 contre 2,28 en 1999.**
- ➔ Les couples avec enfants sont en diminution (-11,5%)
- ➔ Les familles monoparentales sont en hausse (+27%).
- ➔ Les personnes seules et les couples sans enfants sont en augmentation : en 2008, ils totalisent **66%** du total des ménages



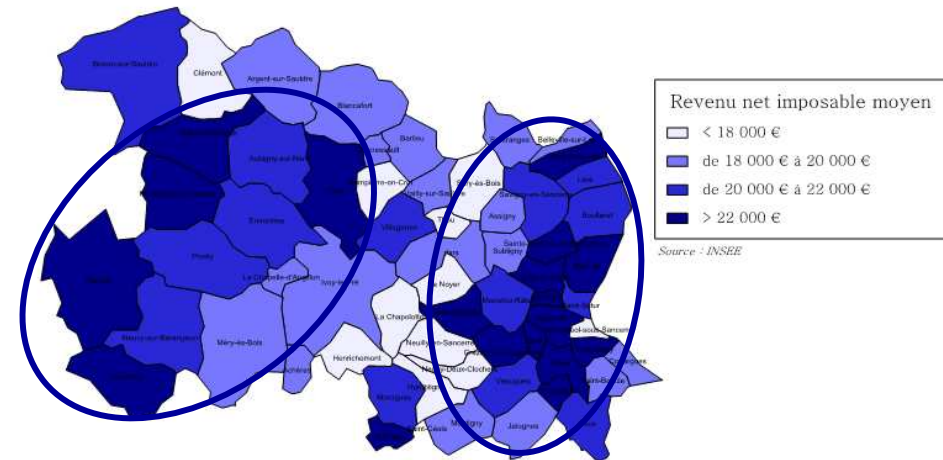
Étude pré-opérationnelle d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

- ➡ Le taux d'activité est de 72,2% en 2008 contre 70,4% pour le département.
- ➡ Peu de communes voient leur population active diminuer entre 1999 et 2008.
- ➡ Les taux d'activité les plus élevés sont à proximité des pôles emplois : Aubigny-sur-Nère et Argent-sur-Sauldre,

Taux d'activité en 2008



Revenu net imposable moyen des foyers fiscaux en 2008



- ➡ Les ménages du Pays ont un revenu moyen imposable **supérieur de 2%** comparé à l'ensemble du département.
- ➡ Les communes du Sud-Ouest et de l'Est du Pays semblent plutôt privilégiées,

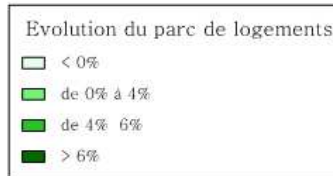
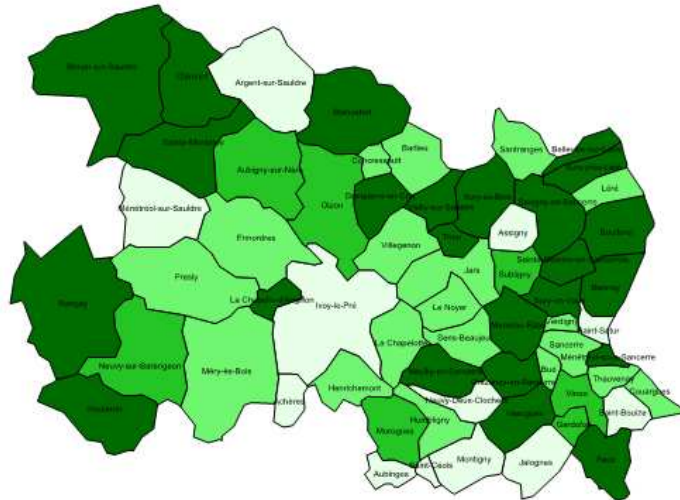


P. LACOUR



## PARC DE LOGEMENTS : caractéristiques du parc

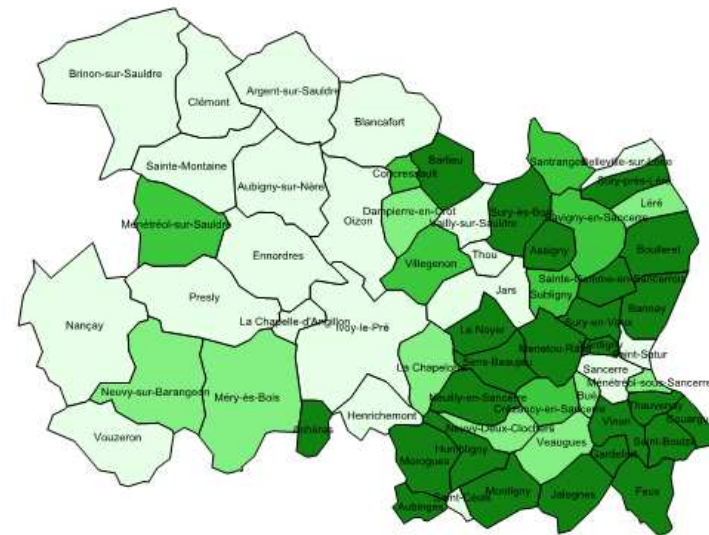
Evolution du parc total de logements entre 1999 et 2008



Source : INSEE

**Le parc total de logements augmente de 4% entre 1999 et 2008 contre 5,2% dans le département.**

Part des propriétaires occupants en 2008



Source : INSEE

**70% de propriétaires, en constante progression depuis 1999. Ce sont les communes les plus rurales qui concentrent le plus de propriétaires.**





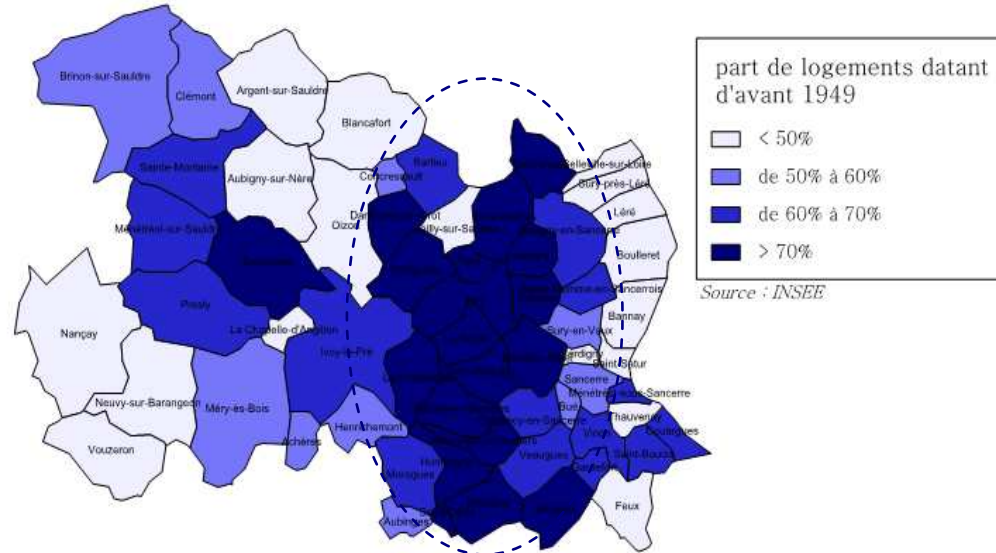
Étude pré-opérationnelle d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

➡ 9 503 résidences principales sur 18 709 datent d'avant 1949, soit **50,8%** contre seulement 41,3% pour le département.

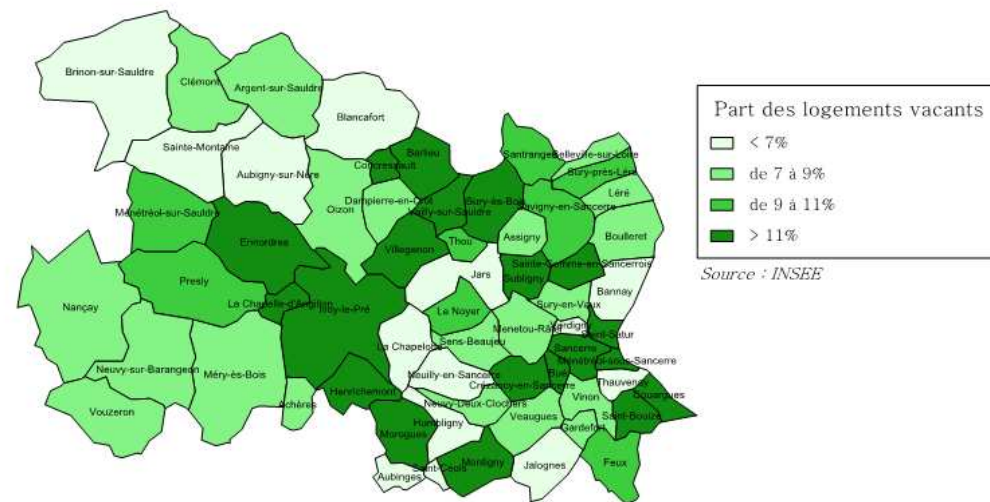
➡ Ce parc ancien est principalement localisé à l'Est du Pays où se concentrent la majorité des propriétaires occupants.

➡ En 2008, le Pays comptait 2 418 logements vacants soit un **taux de vacance de 9,3%**, quasiment similaire à celui du département de 9,5%.

Logements datant d'avant 1949



Part des logements vacants en 2008



P. LACOUR





## PARC DE LOGEMENTS : Le marché

	Prix terrain constructible €/m <sup>2</sup>
Achères	50
Aubigny sur Nere	35
La Chapelle d'Angillon	35
Nançay	35
Blancafort	30
Saint Satur	30
Barlieu	25
Léré	25
Neuvy sur Barangeon	25
Henrichemont	20
Ménétréol sous Sancerre	20
Sury Près Léré	20
Vinon	20
Dampierre en crot	15
Neuvy deux clochers	15
Sainte Montaine	15
Gardefort	12
Bué	11
Menetou Râtel	10
Saint Bouize	10
Saint Gemme	10
Veaugues	10
Presly	8
Jars	7,5
Subligny	7
<b>Moyenne</b>	<b>20,02</b>

➤ Prix moyen du bâti ancien :

Sans travaux	Avec travaux
1042	704

➤ Prix moyen des loyers dans le parc locatif :

T1	T2	T3	T4
220	310	388	494





## PARC DE LOGEMENTS : L'offre et la demande

### ➤ Aubigny s/Nere et rural

Une demande en locatif ; loyer moyen 7€/m<sup>2</sup>  
demande avec budget < 150 K€. Pas d'acquéreurs pour les biens  
intermédiaires de 150 à 200 K€

### ➤ La Chapelle d'Angillon

une demande notamment de personnes âgées (retour vers le centre bourg ou  
retraités région parisienne)  
Prix : environ -10 à -20% par rapport à Aubigny

### ➤ Vailly-sur-Sauldre : une offre en locatif qui ne correspond pas à la demande principalement de familles (T3-T4 et plus). Exemple de loyer 450 à 500 € pour une maison (T3/T4) avec jardin

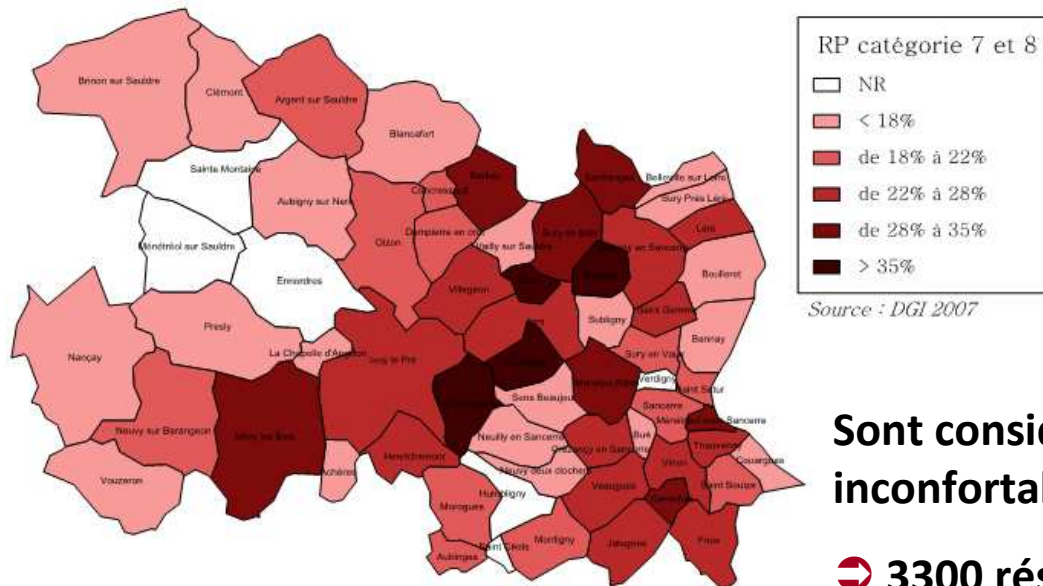
Marché de la vente sinistré





## PARC DE LOGEMENTS : État des logements en 2008

Part des résidences principales catégories 7 et 8



**Sont considérés comme très inconfortables (catégories 7 et 8) :**

➔ **3300 résidences principales privées soit 20%**

➔ **7% de la population concernée soit près de 6000 personnes**

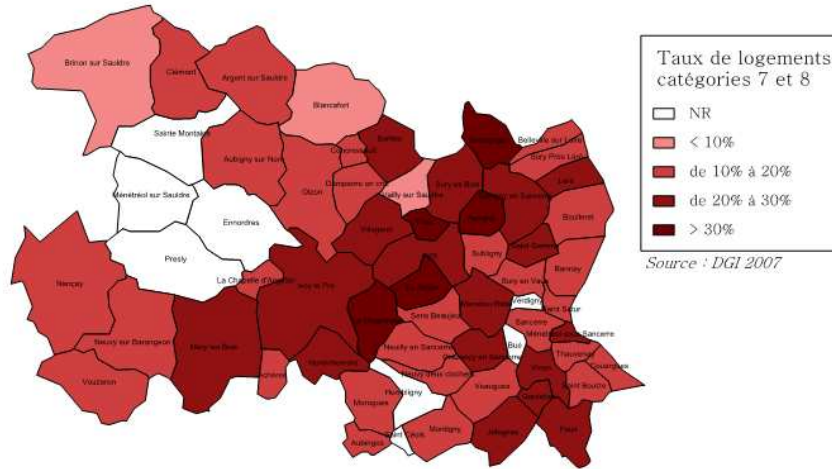




Étude pré-opérationnelle d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat



Logements très inconfortables dans le parc occupé en propriété

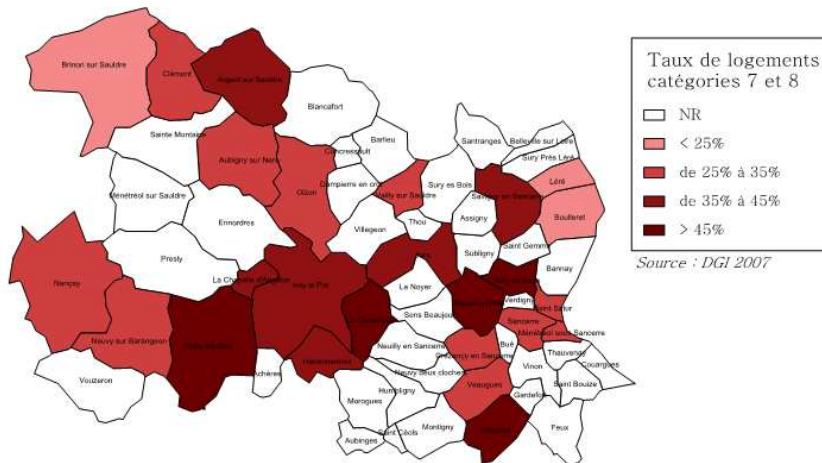


Sont considérés comme très inconfortables (catégories 7 et 8) :

➔ 970 logements locatifs (15%)

➔ 2300 logements de propriétaires occupants (8%)

Logements très inconfortables dans le parc locatif privé



P. LACOUR



## Signalement des logements indécents

### 2009 :

- Propriétaires occupants : 2 signalements dont 1 insalubre
- Propriétaires bailleurs : 14 signalements dont 2 insalubres et 3 non décents

### 2010 :

- . Propriétaires occupants : 4 signalements dont 2 insalubres
- . Propriétaires bailleurs : 22 signalements dont 2 insalubres et 6 non décents

### 2011 :

- . Propriétaires occupants : pas de signalement
- . Propriétaires bailleurs : 7 signalements dont 3 non décents





## ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

- ➔ Le PACT du Cher a réalisé **7 500 diagnostics sur 47 communes du Pays**
- ➔ 60% soit 4 500 assainissements non collectifs sont à réhabiliter (classe 1)
  
- ➔ Le PACT réalise 150 contrôles par an





## DIAGNOSTIC ENERGÉTIQUE

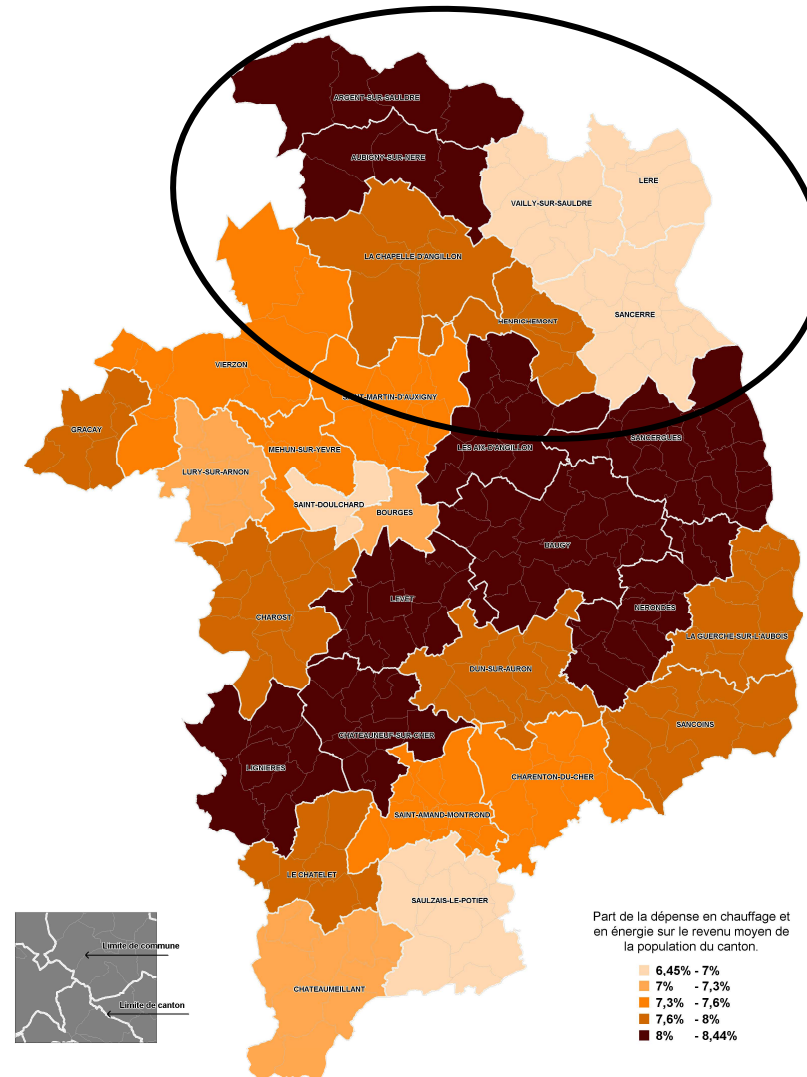
Les cantons dont les dépenses énergétiques rapportée au revenu moyen sont les plus importantes sont situés à l'Ouest du Pays :

- ➔ Argent-sur-Sauldre
- ➔ Aubigny-sur-Nère
- ➔ La Chapelle d'Angillon
- ➔ Henrichemont



Département du Cher

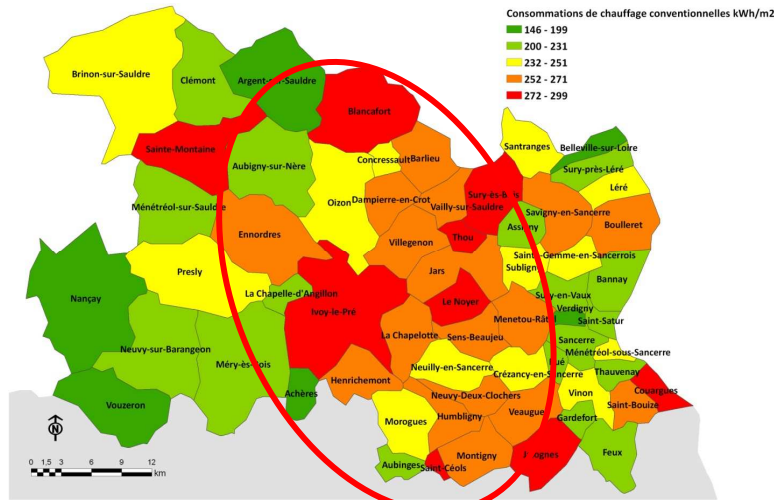
Part de la dépense d'énergie rapportée au revenu moyen par canton (2006)



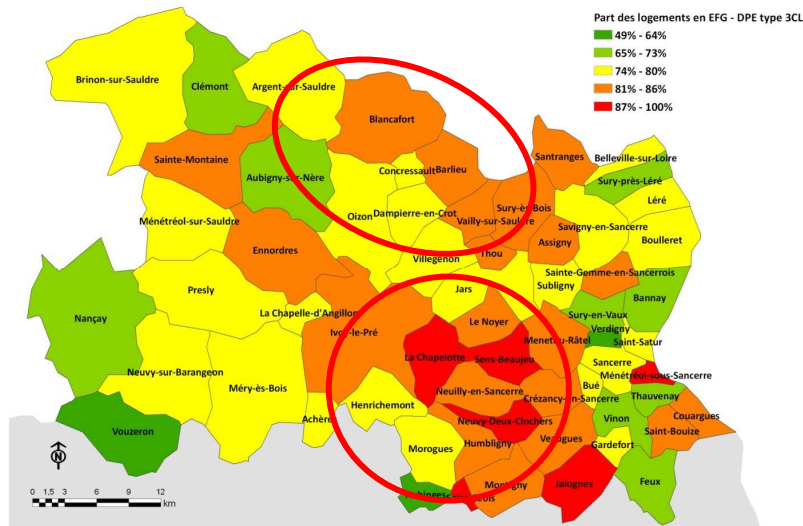
Sources : Enquête logement Insee 2006, revenus Insee 2006



P. LACOUR



Consommations unitaires liées au chauffage – kWh / m<sup>2</sup>



Part de logements en DPE E, F et G (Résidences principales)



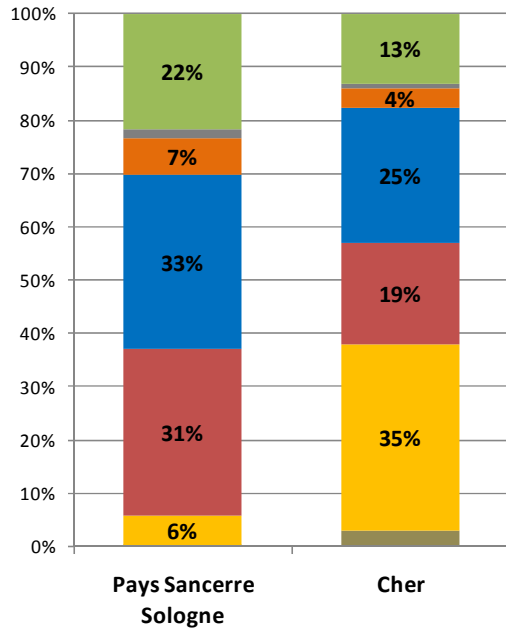
Néanmoins, l'Est du Pays semble comporter des logements plus énergivores que ceux de l'Ouest





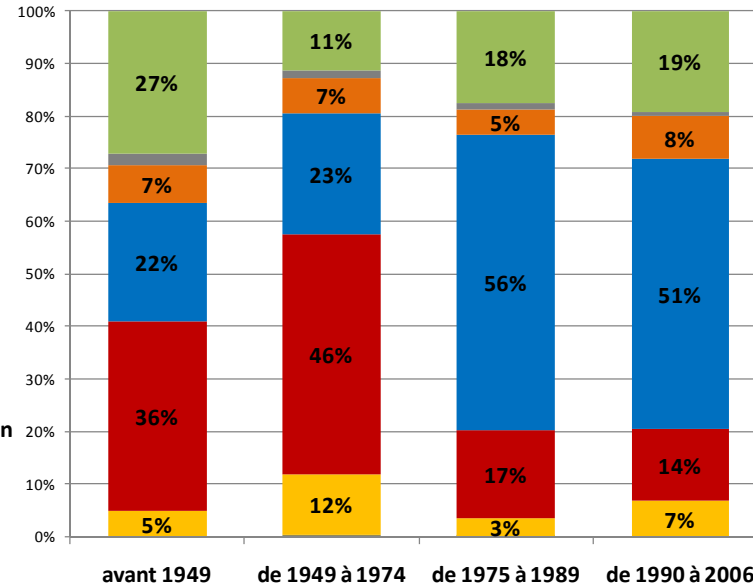


3 énergies prépondérantes : électricité, fioul, bois



Parts de marché des énergies de chauffage (RP)

Parts de marché des énergies de chauffage selon la période de construction (RP)

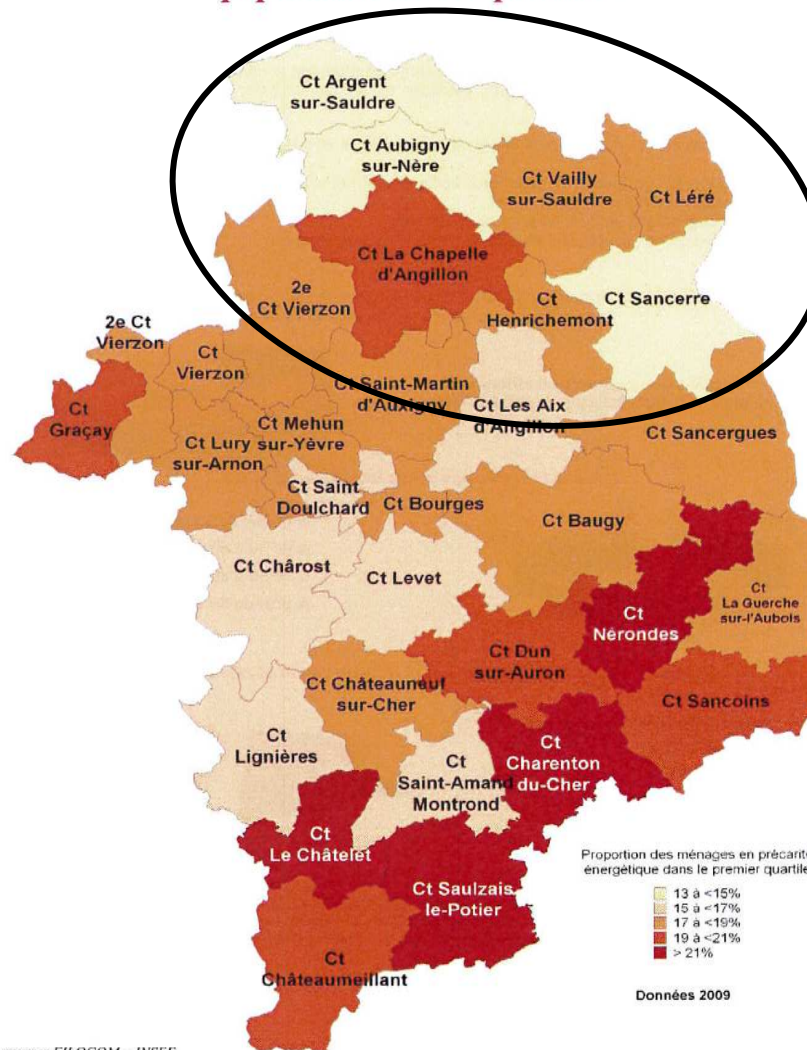




Un ménage en situation de précarité énergétique consacre plus de 10% de ses ressources au paiement de ses factures d'énergie.

Le canton le plus touché par cette précarité est celui de la Chapelle d'Angillon. (22% des ménages sont potentiellement en précarité énergétique)

*Proportion des ménages potentiellement en précarité énergétique population du 1er quartile \**



sources FILOCOM - INSEE  
BD Cartho 2007- ©

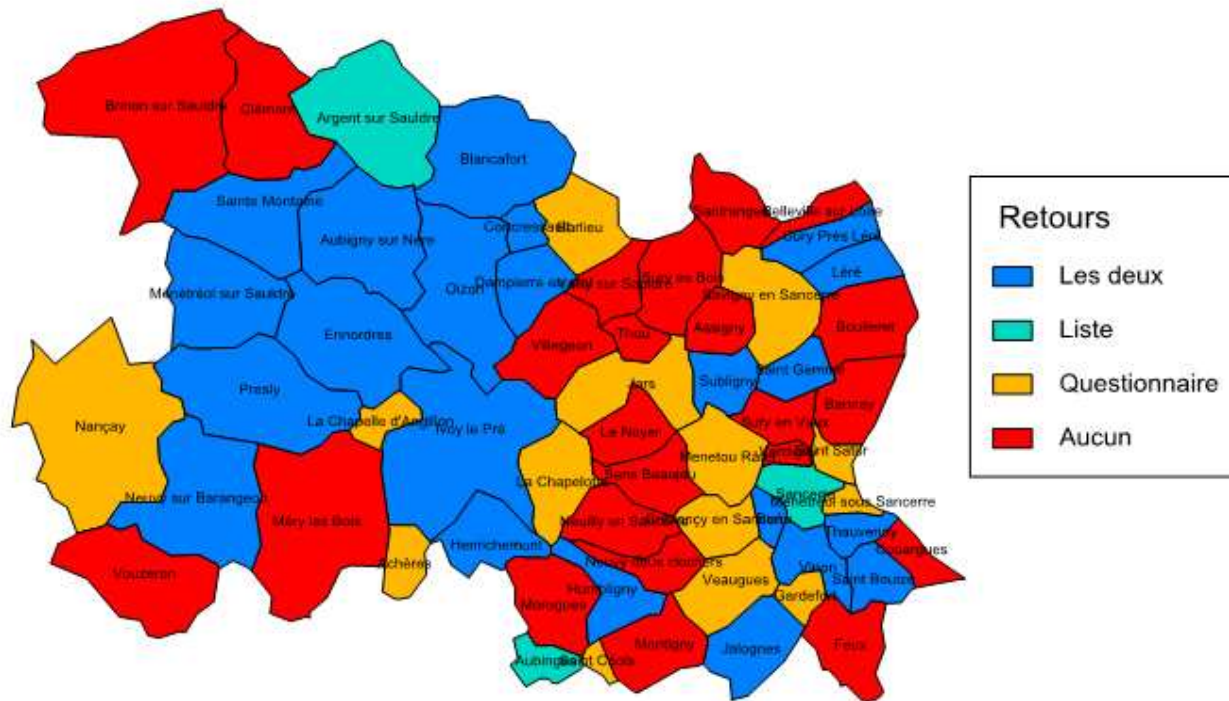


P. LACOUR



## 2- Les résultats de l'enquête

### Retours questionnaires communaux et listes propriétaires





**Nombre de questionnaires envoyés : 512**

**Nombre de questionnaires retournés : 82 soit 16%**

Statut	Envoyés	Retours	Part	% de retours
Propriétaires occupants	346	47	57%	14%
Propriétaires bailleurs	161	31	38%	19%
Logements vacants	5	4	5%	80%
<b>Total</b>	<b>512</b>	<b>82</b>	<b>100%</b>	<b>16%</b>

Commune occupant	
<b>Aubigny sur Nère</b>	<b>15</b>
Presly	4
Concressault	3
Ivoy le Pré	2
Aubinges	1
Ennordres	1
Ménétréol sur Sauldre	1
Neuvy sur Barangeon	1
Sainte Montaine	1
Subligny	1
Thauvenay	1
	<b>31</b>

Commune logt - PB	
<b>Aubigny sur Nère</b>	<b>5</b>
<b>Blancafort</b>	<b>4</b>
<b>Sancerre</b>	<b>4</b>
Humbligny	3
Bué	2
Concressault	2
Henrichemont	2
Argent sur Sauldre	1
Ennordres	1
Ivoy le Pré	1
Presly	1
Sainte Montaine	1
Subligny	1
	<b>28</b>





## PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Tranche d'âge du chef de famille	Nombre	%	Personnes à mobilité réduite au sein du foyer
De 20 à 30 ans	3	6,7%	
De 30 à 40 ans	6	13,3%	
De 40 à 60 ans	15	<b>33,3%</b>	1
De 60 à 80 ans	16	<b>35,6%</b>	4
Plus de 80 ans	5	11,1%	1
	<b>45</b>	<b>100,0%</b>	<b>6</b>

⇒ 47% des propriétaires occupants ont plus de 60 ans

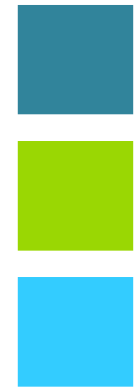
	< 500€	500 à 1000€	1000 à 1200 €	1200 à 1500 €	1500 à 800€	1800 à 2300€	2300 à 3000 €	> 3000 €	TOTAL
1 personne	1	2	3	3	1	1	1	1	13
2 personnes	1	3	3	4	1	5	3	4	24
3 personnes	0	0	1	0	0	0	0	0	1
4 personnes	0	0	0	1	1	0	1	1	4
5 personnes et plus	0	0	0	0	1	1	1	1	4
<b>TOTAL</b>	2	5	7	8	4	7	6	7	46

⇒ 80% des propriétaires occupants ayant répondu à cette enquête sont des personnes vivant seules ou faisant partie d'un petit ménage de 2 personnes,

⇒ 41% des propriétaires occupants seraient éligibles aux aides de l'ANAH.



P. LACOUR



## ETAT DES LOGEMENTS

Nbre de pièces	Propriétaires occupants		Propriétaires bailleurs		Total nbre de logements
	Nbre de logements	Surface moyenne	Nbre de logement	Surface moyenne	
1	0	-	1	38	1
2	5	63	5	49	10
3	12	80	11	68	23
4	13	103	2	70	15
5	2	92	6	149	8
6 et plus	10	325	1	160	11

- 56% des logements sont des 3 pièces et des 4 pièces,
- En règle générale, les logements sont plus petits dans le parc locatif que dans le parc occupé en propriété.

	Date de construction			
	PO	PB	Vacant	TOTAL
<b>avant 1949</b>	27	28	2	<b>57</b>
<b>entre 49 et 74</b>	11	1	1	<b>13</b>
<b>entre 75 et 89</b>	3	1	0	<b>4</b>
<b>entre 90 et 99</b>	0	0	0	<b>0</b>

- 77% des logements datent d'avant 1949.





## Étude pré-opérationnelle d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

L'état du logement - les besoins en travaux				
	Propriétaires occupants		Propriétaires bailleurs	
<b>Façades</b>	9	17,3%	0	0,0%
Maçonneries	6	12,0%	0	0,0%
Toiture	8	14,8%	3	10,3%
Charpente	2	4,3%	3	10,7%
<b>Isolation</b>	<b>14</b>	<b>23,7%</b>	<b>4</b>	<b>13,8%</b>
<b>Menuiseries ext.</b>	<b>10</b>	<b>20,0%</b>	<b>4</b>	<b>14,8%</b>
Menuiseries int.	3	7,1%	1	4,0%
Chauffage	8	15,1%	3	10,7%
Plomberie/Sanitaire	8	15,4%	0	0,0%
Electricité	7	13,7%	2	7,1%
Peinture	5	10,2%	2	7,1%
Sols	6	12,0%	2	7,4%

- ➔ Davantage de travaux sont nécessaires chez les propriétaires occupants, que dans les logements mis en location,
- ➔ Les priorités affichées cependant sont les mêmes : l'isolation et les menuiseries extérieurs.

Nature des travaux prévus			
	PO	PB	TOTAL
Gros œuvre	12	7	19
Mise aux normes	2	1	3
Assainissement	4	0	4
Economie d'énergie	10	13	<b>23</b>
Développement durable	0	0	0
Adaptation	1	0	1
Autres	11	0	11
	40	21	61

- ➔ 85% des propriétaires occupants et 67% des propriétaires bailleurs prévoient des travaux,
- ➔ La priorité actuelle est l'économie d'énergie.





**ETAT DES LOGEMENTS – Propriétaires occupants**

	Bon Etat	Mauvais Etat	Inexistant
WC	36	4	2
Salle de bain	35	6	2
Chauffage	35	6	2

Logements dont les éléments sont mauvais et/ou inexistant			
1 élément	2 éléments	3 éléments	Travaux prévus
9	1	4	13

- ➡ Pour 2 logements, les éléments de confort sont inexistant,
- ➡ 8% des logements des propriétaires occupants sont inconfortables : les trois éléments de confort sont mauvais ou inexistant

