



Elaboration du PLH et étude pré-opérationnelle d'OPAH



Ville et communauté urbaine d'Alençon

Maître d'ouvrage : Ville et communauté urbaine d'Alençon

Avancement : En cours

Mission :

- Diagnostic
- Rédaction du projet de convention
- Stratégie d'actions

Partenaire :

- Novascopia : volet PLH

Coordonnées du maître d'ouvrage :

Madame Amandine MEUNIER
Chargée de mission urbanisme et habitat
Service programmation et conduite opérationnelle
Communauté urbaine d'Alençon
Tél : 02 33 80 87 07
amandine.monnier@cu-alencon.fr

objectifs de la mission

Approfondir l'analyse de parc ancien privé à une échelle fine, pour vérifier l'opportunité de l'engagement d'un dispositif opérationnel de type OPAH.

Apporter un éclairage sur la pertinence d'une OPAH au regard des ambitions de la CU d'Alençon pour son parc privé ancien.

Mesurer et anticiper les objectifs du dispositif OPAH au regard de la réalité de terrain en réalisant des focus sur des logements test représentatifs (état des lieux, résorbabilité, impacts sociaux, couts et fonds mobilisables...).

Si le besoin d'un dispositif opérationnel est avéré, préconiser l'outil adapté au contexte et aux enjeux du territoire en matière d'habitat privé.

Fonder les objectifs et les orientations du dispositif opérationnel retenu

Des situations de vacance prolongée voire d'abandon manifeste, particulièrement dans les bourgs

PLUSIEURS RAISONS DE VACANCE STRUCTURELLE IDENTIFIEES

- Des **conflits familiaux** : successions, divorces, maladies... Quelques biens vacants depuis 10 à 40 ans très visibles dans des petits bourgs ; un impact fort (ex : activation succession vacante en cours à La Roche Mabile)
- Des **abandons manifestes / des biens sans maître** (suite à décès sans succession par exemple) : 38 biens repérés
- Des **propriétaires bailleurs non sécurisés**, qui font le choix de ne pas louer suite à des dégradations/impayés (ex : un propriétaire à Coné sur Sarthe)
- Des **propriétaires en EHPAD ou maison de retraite** durant plusieurs années
- Des bourgs dans lesquels certains biens de qualité sont des **résidences secondaires, inoccupés pendant l'hiver** jusqu'à plusieurs années

Selon arpentage terrain, à l'échelle de la CUA (hors arpentage)

106 Biens vacants ou potentiellement vacants

39 Abandons manifestes

Exemples de situations repérées de vacance prolongée et abandon manifeste

Pour la suite, interrogations d'outils pour lutter contre la vacance

- Mobilisation du pouvoir de police du maire (arrêté, mise en demeure) dans le cas de mise en danger depuis l'espace public.
- Mise en oeuvre d'une taxe sur les logements vacants
- Partenariat avec les maires pour la déclaration de successions vacantes
- Des procédures à engager (ex : abandon manifeste...)
- Pour les bailleurs, sécurisation via dispositifs Action Logement, intermédiation locale via AIS ...

CUA Communauté Urbaine d'Alençon NOVESCOPIA CÉRUR_ 26

Saint-Paterne - Le Chevain

Points clés

- 4** Biens identifiés nécessitant des travaux
 - 1 rénovation - Etat moyen
 - 3 rénovation globale - Etat dégradé
 - 3 Potentiellement vacant
 - Dont 0 abandon manifeste
- 1012** logements en 2020 (INSEE), Dont 141 logements locatifs privés (LOVAC, 2022)
- 7** passosres énergétiques recensées (ONB, ADEME)
- 201** propriétaires du parc privé de plus de 75 ans (LOVAC, 2022)
- 12** logement locatif privé potentiellement indigne (LOVAC, 2022)

Arpentage terrain : un lot vacant avec une moitié et voûtes (locus d'activité, habitat) ?

Adresses	42 rue de Perseigne	Chemin de la Mazure	22 rue de Perseigne	11 rue de la gailé
Rénovation - Etat moyen	X			
Rénovation globale - Etat dégradé		X	X	X
Potentiellement vacant	X		X	X
Abandon manifeste				

Arpentage terrain : une maison dégradée, intégrée à un front bâti dont les maisons sont réhabilitées en grande partie

CUA Communauté Urbaine d'Alençon NOVESCOPIA CÉRUR_ 31