

# Identification de territoires ruraux en difficulté dans la Manche



SAUE/ATPE et  
SHV/MPVH  
*Yannick DUVAL*  
*Françoise CHAUVOIS*  
*Laurent DORE*

Réunion Dotation de Développement  
Rural du 7 novembre 2003

# Contexte et objectifs recherchés

- programmation de la **dotation de développement rural** : la DDE est missionnée pour réaliser une analyse permettant :
  - ➔ *d'apprécier l'opportunité d'aider les communautés de communes à réaliser des opérations d'habitat (hors habitat social) pour faciliter l'accueil de nouveaux habitants en accompagnement du développement économique.*
  - ➔ *d'identifier les secteurs du département qui mériteraient le plus un tel soutien financier*

*Nota* : Les territoires ruraux ainsi identifiés ne l'ont été qu'au regard de leur situation en matière d'habitat

# Identifier les territoires aux tendances marquées...

- décroissance démographique
- vieillissement de la population
- « désertification »
- perte d'attractivité résidentielle
- paupérisation de la population

...par une analyse multicritères

# Quelle unité territoriale de base retenir : commune ou canton?

## 1°) Le canton ?

**Avantage** : une gestion plus simple des demandes et un territoire en continu, qui a souvent l'atout de posséder un bourg ayant gardé quelques capacités d'attraction.

**Inconvénient** : beaucoup de communes vraiment rurales et défavorisées peuvent se trouver exclues d'une zone d'aide dans le cas où leur chef-lieu de canton, s'il est bien plus dynamique, fait que le canton considéré comme entité insécable dépasse la limite supérieure des critères d'attribution de l'aide.

# Quelle unité territoriale de base retenir : commune ou canton?

## 2°) La commune ?

**Avantage** : on colle au plus près de la réalité.

**Inconvénient** : un zonage des aides en « peau de léopard. » De plus beaucoup de communes ont transféré une partie de leurs compétences à un E.P.C.I. qu'il faut considérer comme un ensemble homogène.

→ *En fait, la bonne entité territoriale serait l'EPCI car il dispose très souvent de compétences en matière de logement. Nos données statistiques étant collectées à l'échelle de la commune, avec des agrégations possibles au niveau du canton, nous avons retenu le canton, sachant qu'à quelques exceptions près, les limites des EPCI concordent avec le découpage cantonal.*

## Une somme de critères.....

---

- Faible densité et baisse de population
- Proportion des actifs agricoles
- Vieillissement de la population
- Déclin démographique
- Age et confort des logements
- Taux de vacance des logements
- Densité et statut d'occupation des logements
- Revenus des occupants

## ....à croiser avec d'autres indicateurs

- Potentiel fiscal des collectivités
- Structure des emplois
- Taux de chômage
- etc.....

# Faible densité et baisse de population

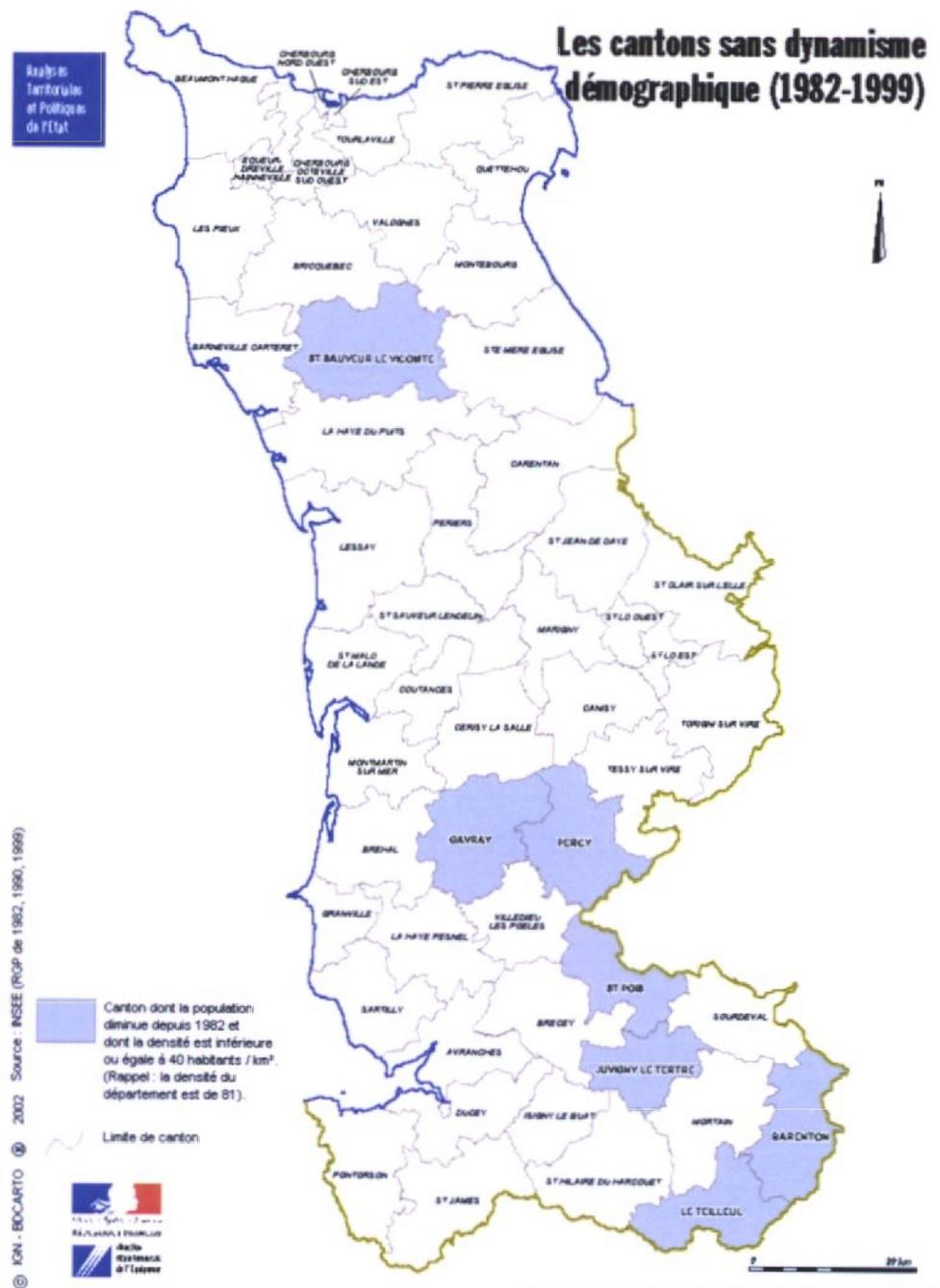
- **Une densité de population inférieure ou égale à 40 habitants au km<sup>2</sup>, soit moins de la moitié de la moyenne départementale (81 hab./km<sup>2</sup>)**  
**ET**
  - **Une population en baisse depuis 1982 ou 1990.**
- En effet on peut supposer qu'un territoire dont la population baisse et qui est déjà peu densément peuplé accroît son risque de désertification. Dans certains rapports de l'I.N.S.E.E., on parle de risque de désertification lorsque la densité tombe en dessous de 30 hab./km<sup>2</sup>.

## Une faible densité et une baisse de population

7 cantons concernés :

- **Barenton** (densité : 27)
- **Juvigny-le-Tertre** (densité : 29)
- **Saint-Sauveur-le-Vicomte**
- **Gavray**
- **Percy**
- **Saint-Pois**
- **Le Teilleul**

© IGN - BOCARTO 2002. Source : INSEE (RDP de 1962, 1990, 1999)



# Proportion des actifs agricoles

- Une forte proportion relative d'exploitants agricoles dans la population active.
- On peut retenir, par exemple, un pourcentage supérieur ou égal à 20 %, la moyenne départementale étant de 7,9 % au recensement de 1999. C'est un des critères de la DATAR pour décrire les « territoires vieillissants et peu denses à dominante agricole » (dans « *Quelle France rurale pour 2020 ? Contribution à une nouvelle politique de développement rural durable* » CIADT du 03/09/03.)

## Une forte proportion d'exploitants agricoles

Cantons concernés :

- Barenton,
- Le Teilleul,
- Juvigny-le-Tertre,
- Saint-Pois,
- Percy,
- Gavray.

Analyses  
Territoriales  
et Politiques  
de l'Etat

## Les cantons à fort emploi agricole en 1999

© IGN - BDCARTO © 2002 Source : INSEE (Région 1999)

En 1999, les agriculteurs exploitants représentaient 7,9 % de la population active occupée dans la Manche. Le poids du secteur agricole est plus important : cette carte ne tient pas compte des salariés agricoles.

Part des agriculteurs exploitants dans la population active occupée en 1999 :

- de 20 % à 31,8 %
- de 0,1 % à 20 %



Région Normandie  
Normandie  
Région Normandie



# Vieillissement de la population et déclin démographique

- Une population vieillissante conjuguée avec un déclin démographique

Critères suggérés :

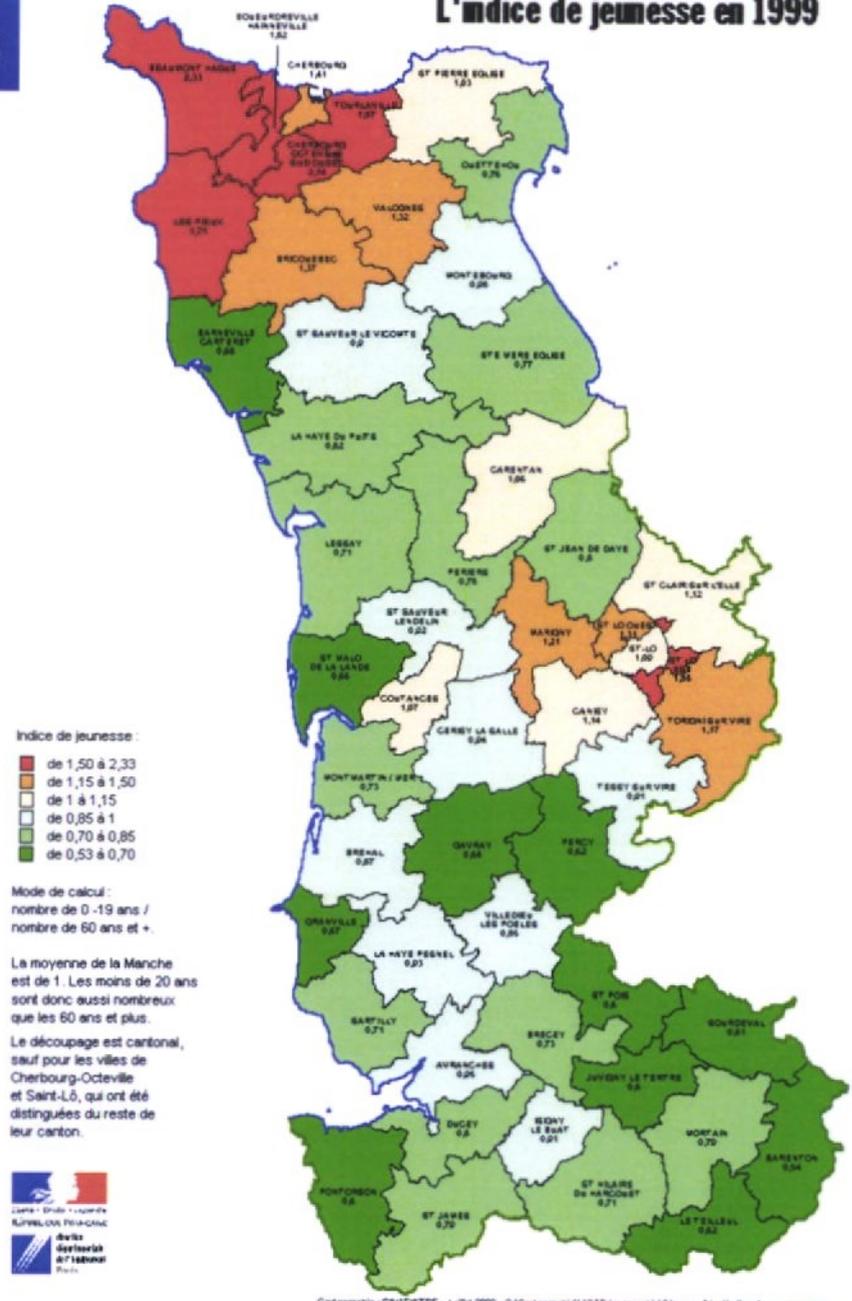
- un indice de jeunesse inférieur à 0,70 (signifiant que pour 100 personnes âgées de 60 ans et plus, il y a moins de 70 jeunes de 0-19 ans). L'indice pour l'ensemble de la Manche est de 1,00.
- un solde migratoire et un solde naturel tous deux négatifs.

## Une population vieillissante

Des cantons situés pour la plupart  
aux marges  
Est et Sud du département  
ou sur la frange littorale

Analyses  
Territoriales  
et Politiques  
de l'Etat

### L'indice de jeunesse en 1999



© IGN - BOCARTO © 1999 Sources : INSEE - RGP 1999



# Un déclin démographique

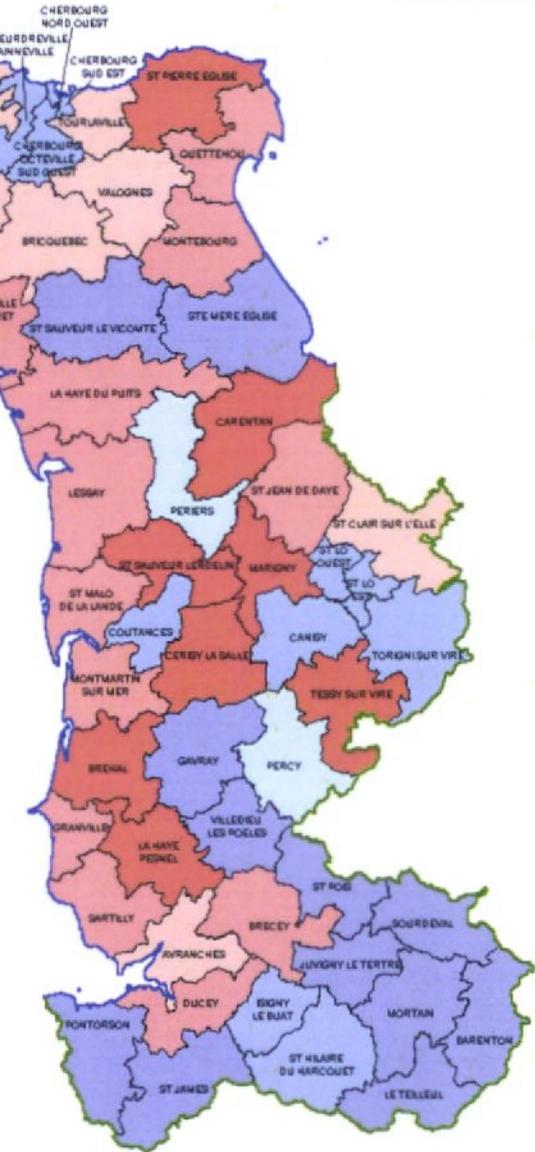
Les cantons figurant en bleu foncé cumulent un solde naturel et un solde migratoire négatifs

© IGN - BDCARTO © 1999 Sources : INSEE - RCP 1999

Observatoire  
des  
Dynamiques  
Locales

## Les comportements démographiques entre 1990 et 1999

- Solde migratoire positif  
Solde naturel positif  
Hausse de population
- Solde migratoire positif  
Solde naturel négatif  
Hausse de population
- Solde migratoire négatif  
Solde naturel positif  
Hausse de population
- Solde migratoire positif  
Solde naturel négatif  
Baisse de population
- Solde migratoire négatif  
Solde naturel positif  
Baisse de population
- Solde migratoire négatif  
Solde naturel négatif  
Baisse de population
- Limite de canton



# Vieillissement de la population et déclin démographique

- Cantons cumulant un vieillissement important et un déclin démographique (soldes migratoire **et** naturel négatif) :  
**Pontorson,**  
**Le Teilleul,**  
**Barenton,**  
**Sourdeval,**  
**Juvigny-le-Tertre,**  
**Saint-Pois,**  
**Gavray.**

# Age et confort des logements

- **Un parc de logements anciens important et une part significative de logements sans confort sanitaire.**

On peut ainsi retenir comme critères :

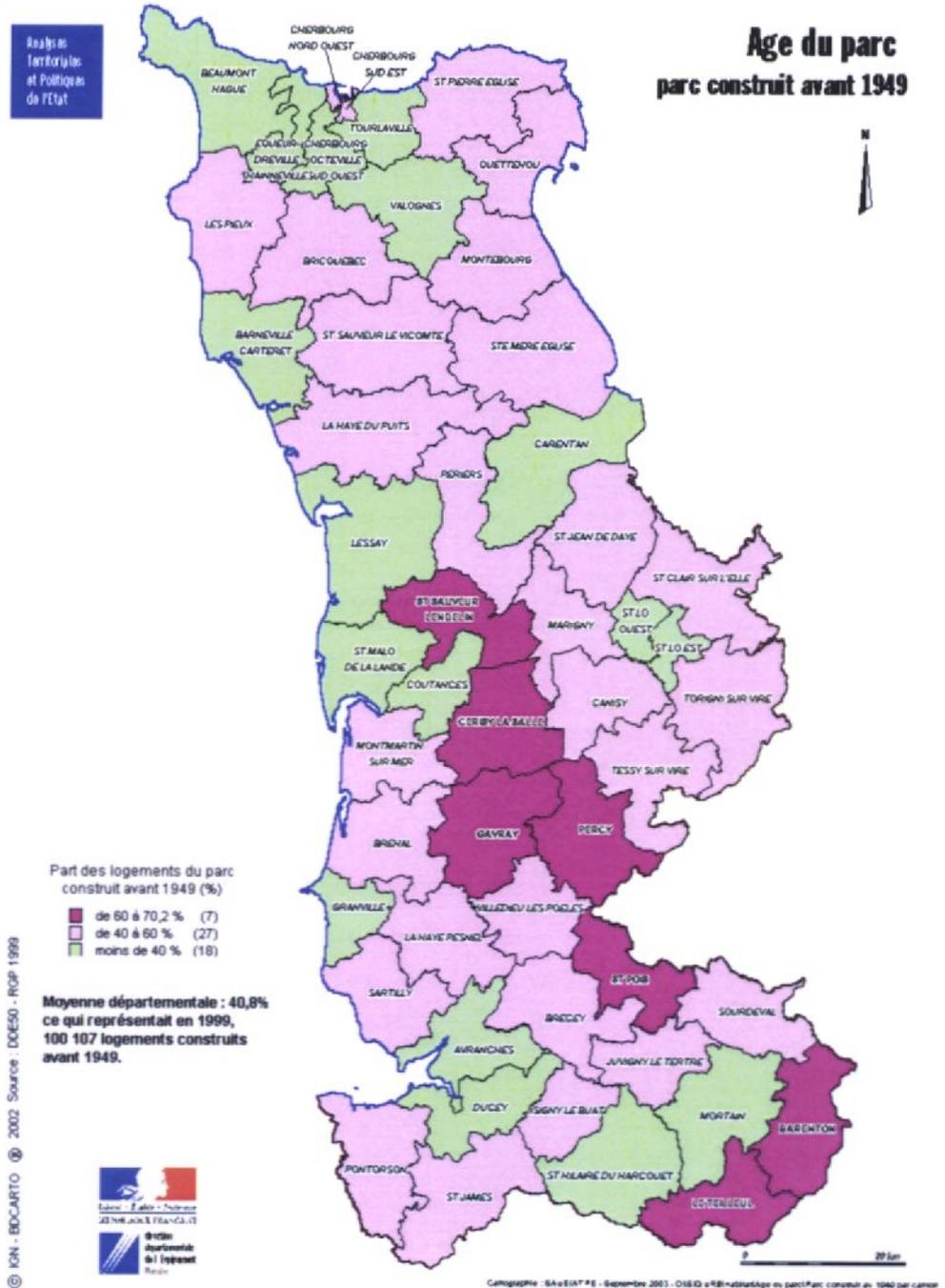
- le parc de logements construit avant 1949  
et
- les résidences principales n'ayant soit pas de baignoire/douche,  
soit pas de WC intérieurs ou aucun des trois.

## Un parc important de logements anciens

Cantons concernés :

- **Saint-Sauveur-Lendelin**
- **Cerisy-la-Salle**
- **Gavray**
- **Percy**
- **Saint-Pois**
- **Le Teilleul**
- **Barenton**

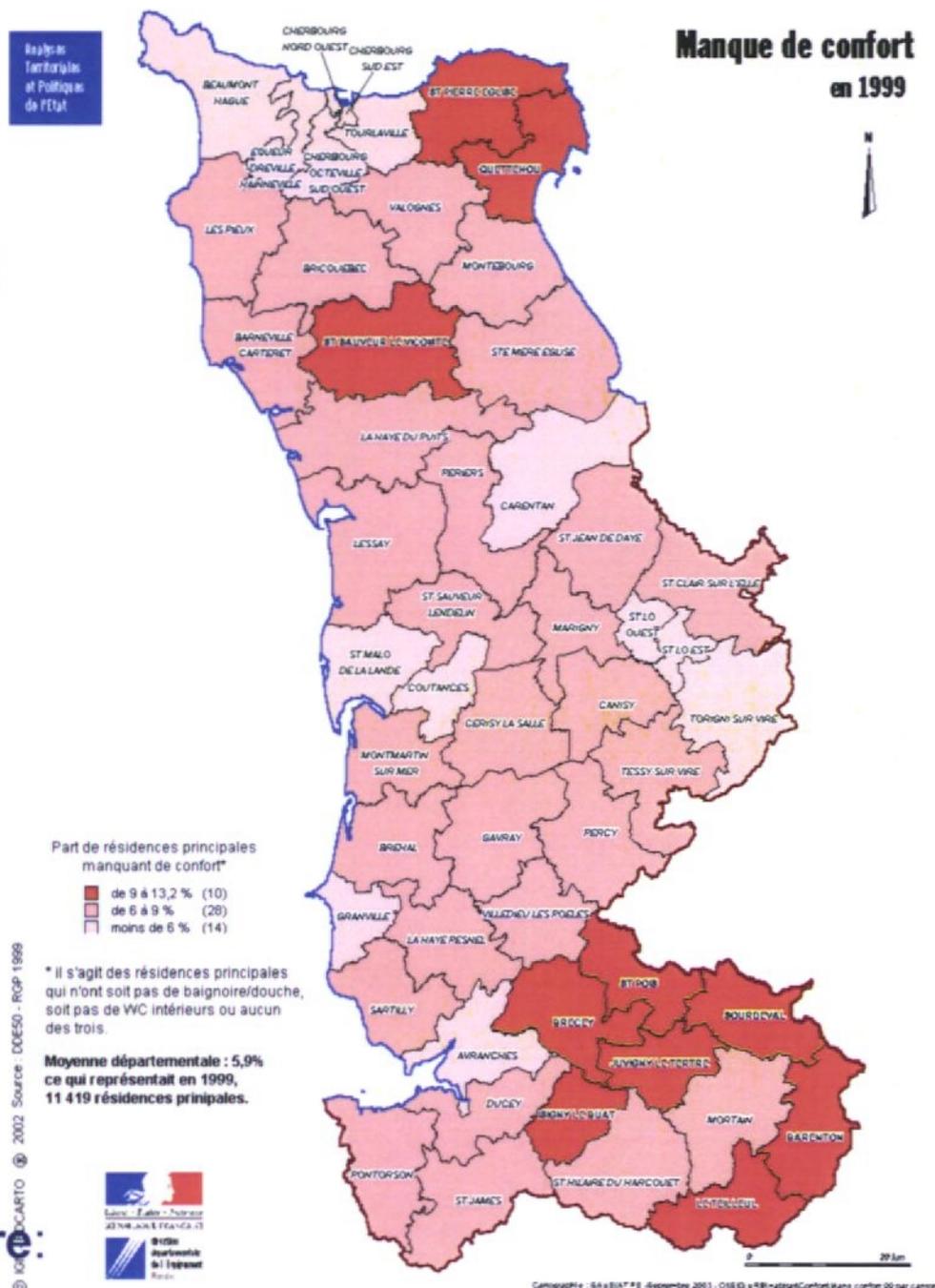
© IGN - BODARTO ® 2002 Source : DDE50 - ROP 1999



## Des logements sans confort

Les résidences principales manquant de confort (plus de 9 %) se concentrent sur les cantons de :

- Le Teilleul
- Barenton
- Sourdeval
- Juvigny le Tertre
- Isigny le Buat
- Saint-Pois
- Brecey
- les cantons du Val de Saire :
- St Sauveur le Vicomte



# Age et confort des logements

Cantons qui ont à la fois

- plus de 60% de logements anciens

(la moyenne départementale étant à 41%)

- un taux relativement important

de résidences principales

manquant de confort

(plus de 9 %) :

- **Le Teilleul**
- **Barenton**
- **Saint-Pois**

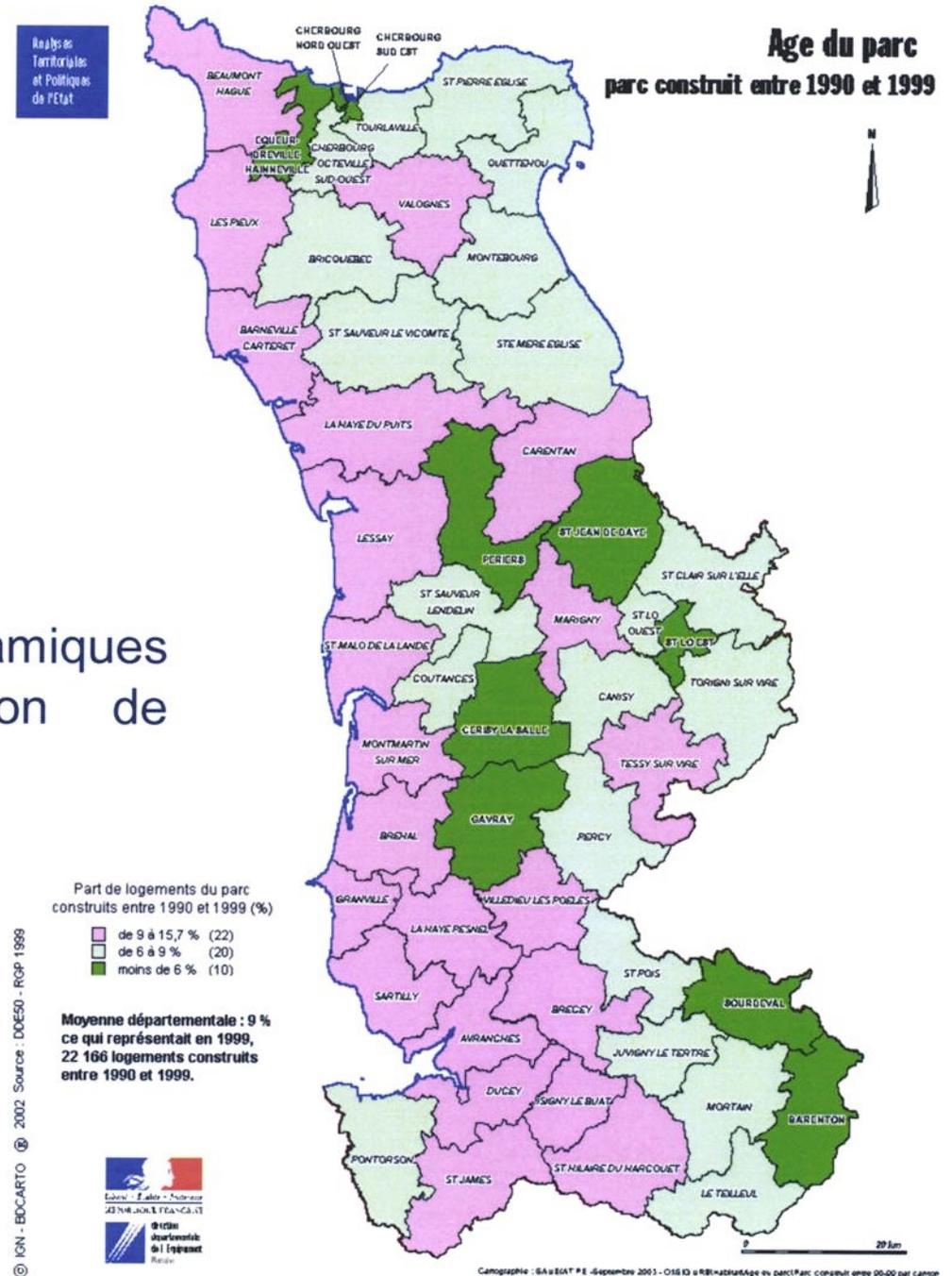
# faible dynamisme de la construction

- **Un parc de logements construit entre 1990 et 1999 peu important.**  
C'est le plus souvent le signe d'un faible dynamisme de la construction.
- ➔ Mis à part les cantons-villes de Cherbourg et Saint-Lô où l'espace constructible est réduit, quelques cantons apparaissent moins dynamiques.

## Un faible dynamisme de la construction

les cantons les moins dynamiques en terme de construction de logements :

- Barenton
- Sourdeval
- Gavray
- Cerisy-la-Salle
- Périers
- Saint-Jean-de-Daye



# Taux de vacance des logements

- **Un taux de vacance élevé :**

On considère en général qu'un taux de vacance de 5 à 7 % est nécessaire pour un bon fonctionnement du marché du logement (la moyenne départementale étant de 6%).

En deçà, il peut y avoir tension ; en dessus, il peut y avoir une certaine désaffectation (qui peut-être attribuée à la vétusté du parc, à un solde naturel ou migratoire négatif...)

→ Mis à part Cherbourg, 9 cantons ont un taux de vacance au moins une fois et demi au-dessus de la moyenne. Ils se situent tous au sud d'une ligne Saint-Lô – Granville.

## Un taux de vacance élevé

9 cantons concernés, tous situés au sud d'une ligne Saint-Lô - Granville

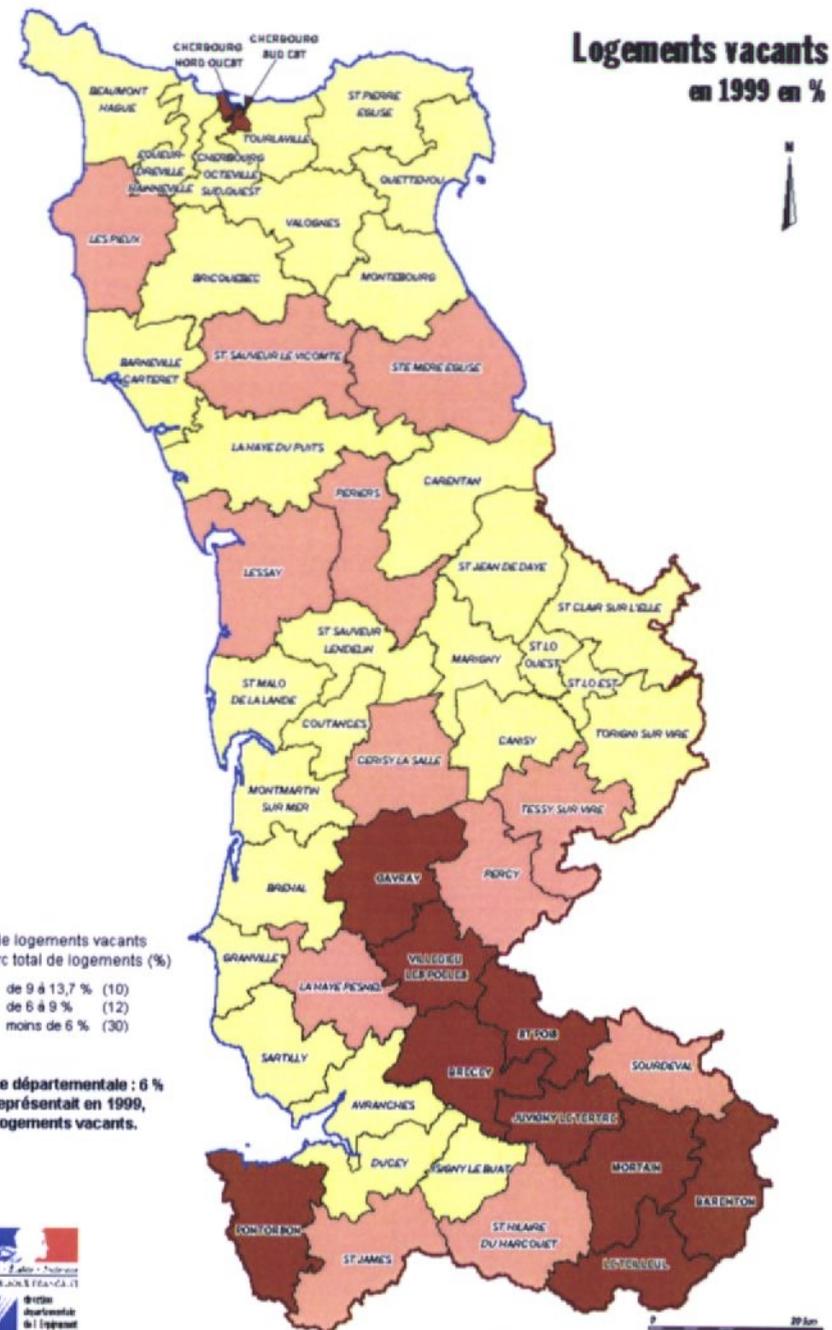
© IGN - BOCARTE © 2002 Source : D0650 - RGP 1999



Part de logements vacants sur le parc total de logements (%)

- de 9 à 13,7 % (10)
- de 6 à 9 % (12)
- moins de 6 % (30)

**Moyenne départementale : 6 %**  
ce qui représentait en 1999,  
14 710 logements vacants.



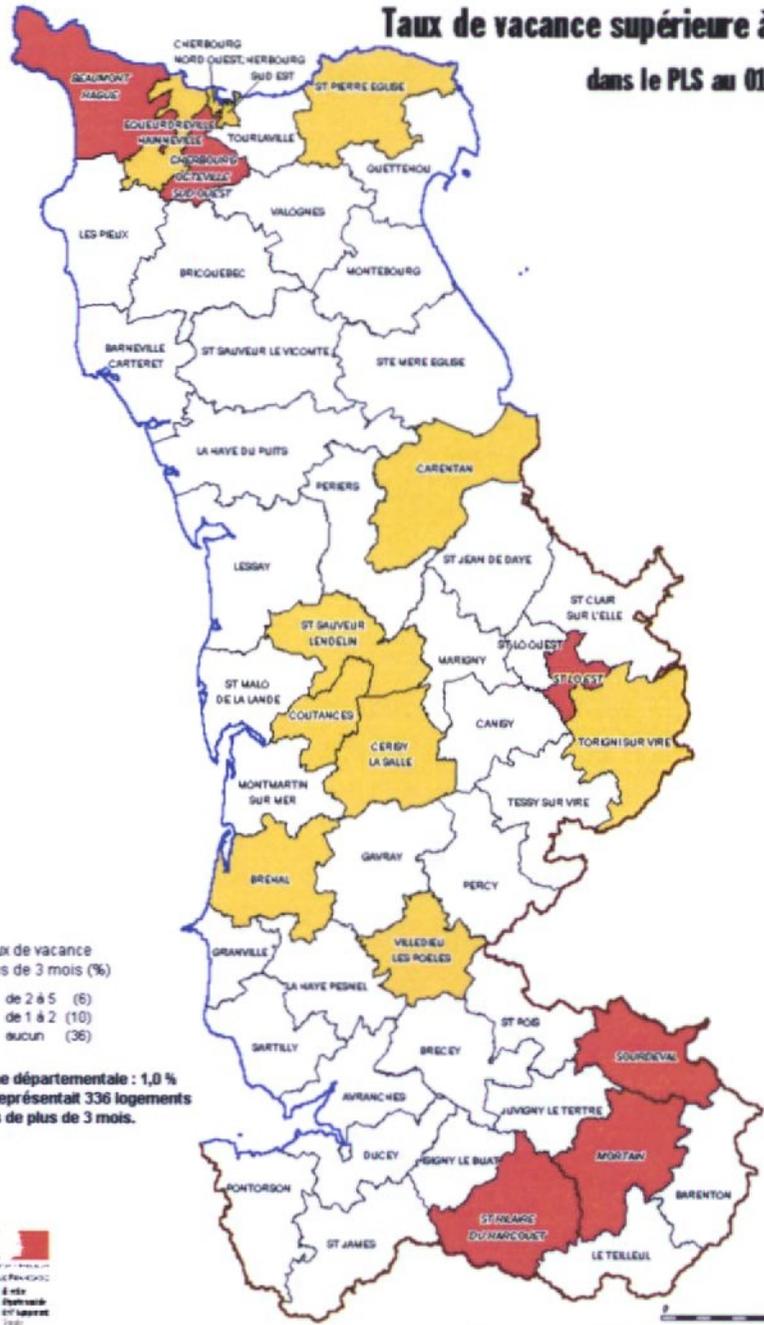
# Taux de vacance des logements

- Le pourcentage de logements restant vacants plus de trois mois dans le parc locatif social

Lorsqu'il est très élevé, il traduit soit l'inadaptation du parc à la demande.

# Taux de vacance supérieure à 3 mois dans le PLS au 01/01/2002

Analyses  
Territoriales  
et Politiques  
de l'Etat



Taux de vacance  
de plus de 3 mois (%)

- de 2 à 5 (6)
- de 1 à 2 (10)
- aucun (36)

Moyenne départementale : 1,0 %  
ce qui représentait 336 logements  
vacants de plus de 3 mois.



© IGN - BOCARTO 2002 Source : DDE50 - Octobre 2 - enquête PLS 2002

# Densité et statut d'occupation des logements

## Le statut des occupants :

- Ce critère, à l'échelle du canton ne semble pas très parlant pour définir la ruralité. En effet, une grande partie des cantons ruraux se trouvent dans la tranche moyenne, ne dégagant pas de fortes tendances (propriétaires ou locataires).
- Cet indicateur est plus parlant à l'échelle communale mais il est plus difficilement gérable.

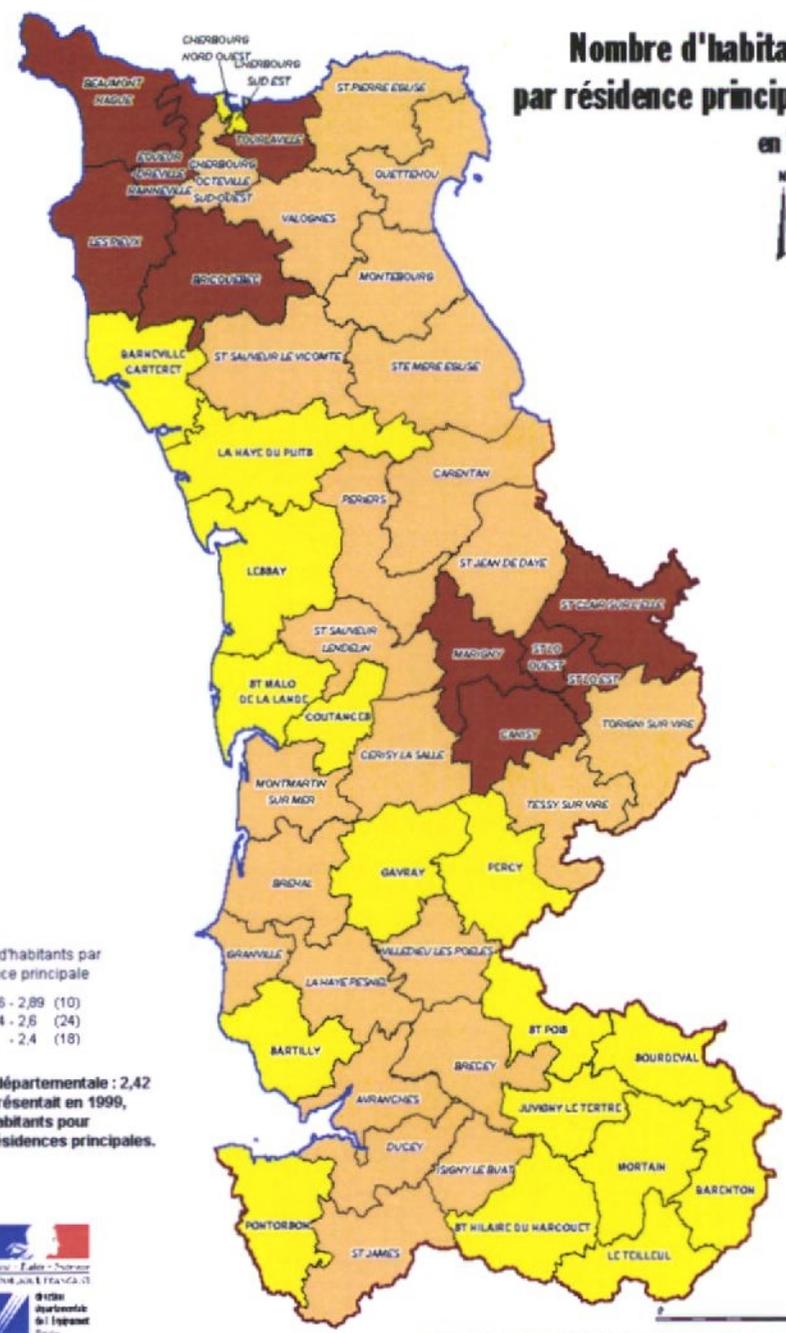
# Densité et statut d'occupation des logements

- **Le nombre d'habitants par résidence principale :**

Cette donnée peut être croisée avec l'indice de jeunesse.

Les cantons ayant un indice de jeunesse bas ainsi qu'un nombre d'habitants par résidence principale inférieur à la moyenne ont des besoins spécifiques de logements : notamment des logements adaptés aux personnes âgées.

# Nombre d'habitants par résidence principale en 1999



Nombre d'habitants par  
résidence principale

- 2,6 - 2,89 (10)
- 2,4 - 2,6 (24)
- 0 - 2,4 (18)

**Moyenne départementale : 2,42**  
ce qui représentait en 1999,  
472 302 habitants pour  
194 795 résidences principales.





# Revenus des occupants

- **Le revenu total des foyers fiscaux :**

Le revenu total des foyers fiscaux donne une idée de la richesse d'un canton, et indirectement un aperçu des moyens financiers dont pourrait disposer la communauté de communes correspondante.

Le seuil retenu, moins de 31 millions d'euros, correspond à la moitié du revenu total moyen par canton.



# Revenus des occupants

- **Un revenu moyen par foyer fiscal plus bas que la moyenne :**

Il donne une idée de la richesse déclarée des ménages. Les professions les plus imposées étant liées à des activités d'encadrement, qui sont concentrées d'abord dans les villes, on peut en déduire que les cantons aux revenus moyens les plus bas seront les plus ruraux.

Seuil retenu : moins de 11 000 €, soit 15 cantons. Le choix du seuil pertinent est assez difficile car il n'y a pas de rupture marquée entre le groupe des bas revenus et celui des moyens.



# Revenus des occupants

- **Un faible pourcentage de foyers fiscaux imposés.**  
Il reflète d'une autre manière la faiblesse des revenus.



# **La synthèse de l'analyse multicritères**



## Des points de concentration des critères précités

9 cantons ruraux concentrent des critères de fragilité :

**Gavray**

**Saint-Pois**

**Juvigny-le-Tertre**

**Barenton**

**Le Teilleul**

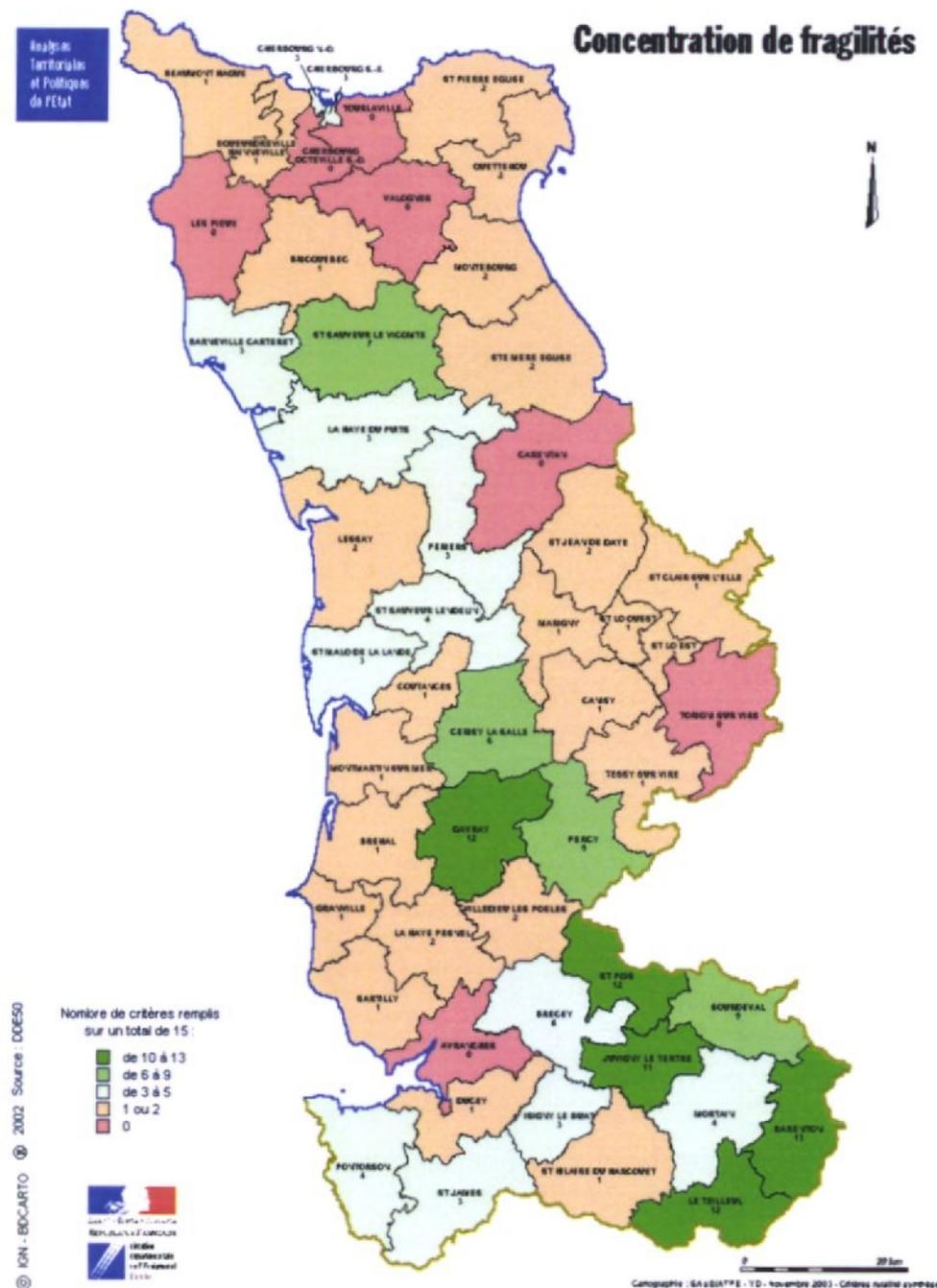
Et à un degré moindre,

**Saint-Sauveur-le-Vicomte**

**Cerisy-la-Salle**

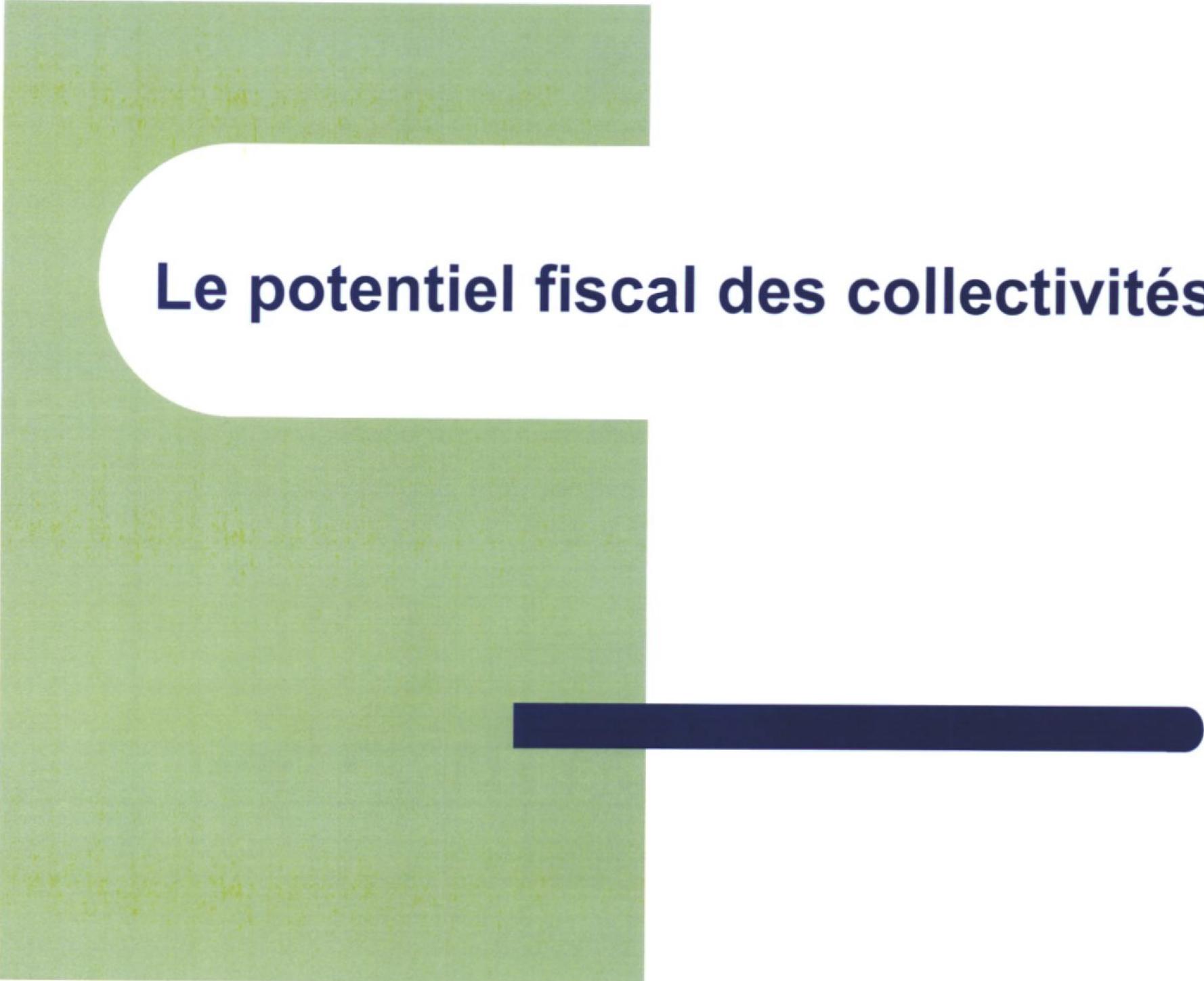
**Percy**

**Sourdeval**



**FIN**





# **Le potentiel fiscal des collectivités**

Analyses  
Territoriales  
et Politiques  
de l'Etat

# Le potentiel fiscal des 4 taxes au 31 décembre 2002



Les données concernent toutes les communautés de communes (sauf la CUC), ainsi que les 5 communes de la CUC et les 8 communes n'appartenant à aucun EPCI.

cc des PIEUX nom d'EPCI  
DOMJEAN nom de commune

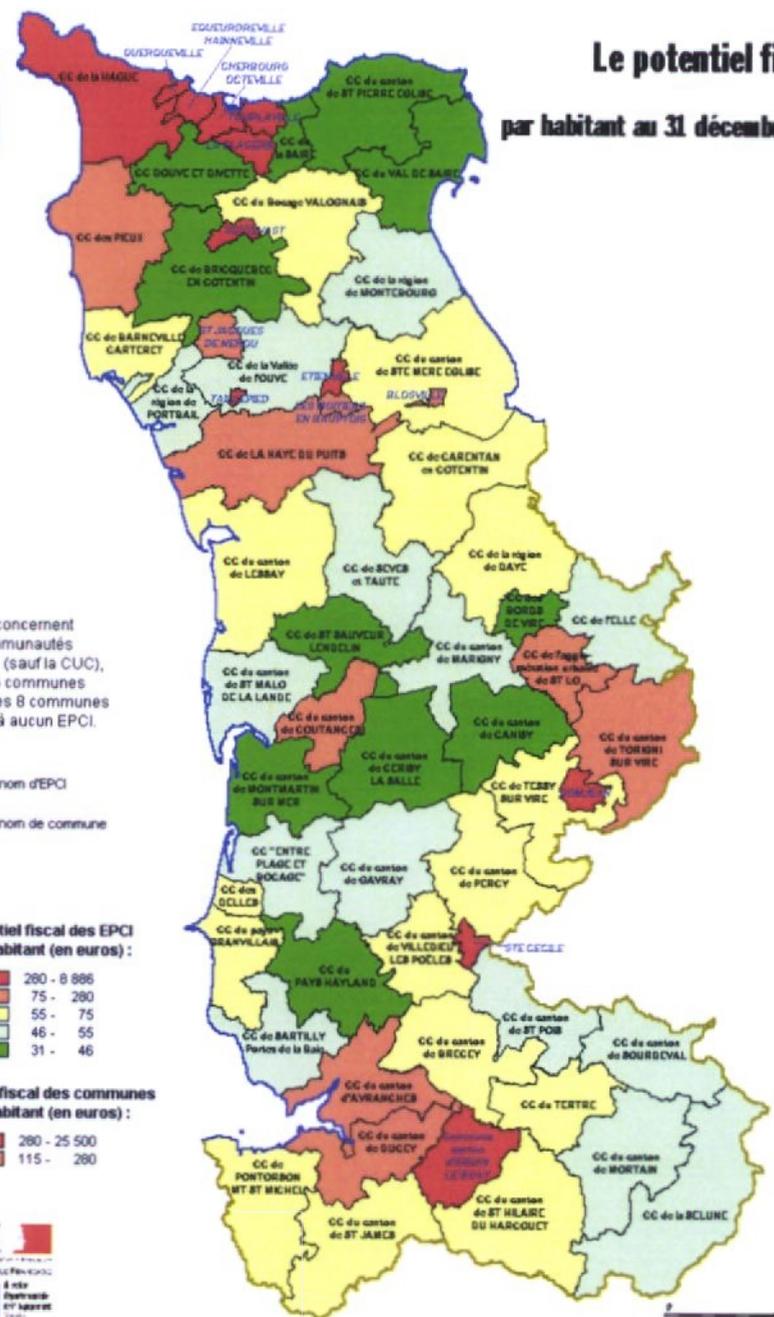
Potentiel fiscal total en euros :

1 600 000 - 104 623 700
800 000 - 1 600 000
400 000 - 800 000
300 000 - 400 000
107 700 - 300 000

© IGN - BOCARTO 2002 Source : TG 50



# Le potentiel fiscal par habitant au 31 décembre 2002

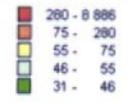


Les données concernent toutes les communautés de communes (sauf la CUC), ainsi que les 5 communes de la CUC et les 8 communes n'appartenant à aucun EPCI.

cc des PIEUX nom d'EPCI

DOMJEAN nom de commune

**Potentiel fiscal des EPCI par habitant (en euros) :**



**Potentiel fiscal des communes par habitant (en euros) :**



© ION - EDCARTO 2002 Source : TG 50





**conclusions**



# **DDR et production de logements: Proposition de critères**

- **L'aide sera limitée aux territoires défavorisés**
- **Ces territoires devront présenter un projet de développement global (contrat de pôle intercommunal, politique d'habitat ..)**
- **Les logements créés contribueront à accompagner le développement économique du territoire en créant une offre adaptée qui réponde à des besoins identifiés . En particulier , ces logements seront destinés aux actifs résidant ou arrivant sur le territoire.**

# **DDR et production de logements: Proposition de critères (suite)**

- **Le projet sera porté par une communauté de communes**
- **Il consistera à réhabiliter un logement locatif existant (propriété de la commune) ou à acquérir du foncier bâti ou non bâti et à la viabiliser. Le terrain ou l'immeuble constitueront le support en vue d'y effectuer une opération de logement locatif social (financée en PLUS, PLAI ou PLS)**
- **La collectivité s'engage à ne pas revendre le logement avant le fin de la durée du prêt sous peine de reverser la subvention au prorata.**
- **La subvention sera de 40% du montant HT de la charge foncière de l'opération plafonnée à 7622 € par logement.**