

Un livre blanc proposé par la

Direction Départementale des
Territoires de l'Indre



*Agir contre la vacance
des logements
en milieu rural
peu dense*

L'exemple du département de l'Indre

Edition 2021

Conçu par Pétrole : le laboratoire des transitions

Retour sur l'étude et sur l'atelier de Prissac

Contexte de l'étude

- Dans l'Indre, une vacance des logements préoccupante, représentant plus de 13 % de l'ensemble des logements
Situation comparable dans d'autres zones rurales de la Région CVL
- Proposition par la DDT36 en 2019 d'une étude visant à doter les collectivités territoriales (rurales) d'outils méthodologiques, juridiques et économiques pour engager la résorption de la vacance des logements du parc privé
- Engagement de l'étude en 2020, avec un financement DREAL CVL, pour le compte des 6 DDT de la région

Enjeux et méthodologie

- Comprendre le contexte pour agir, avec différents types de situation
- Les conséquences de la vacance
- Des enjeux multiples : limitation de l'artificialisation, économie des ressources, dynamique des centres-bourgs, amélioration de l'attractivité et préservation du patrimoine
- Inscrire la lutte contre la vacance dans un projet de territoire

Stratégies et pistes d'action

- Arrêter d'alimenter le stock de logements vacants
- Réduire le parc de logements : contracter l'offre en résidences principales
- Rendre l'habitat ancien et les centres-bourgs attractifs
- Débloquent et remettent dans les conditions de marché les logements vacants
- Rendre l'habitat rénové accessible à tous
- Diversifier les modes d'accès et les typologies de logements
- Stimuler la demande en logements

Les rendus

- Un livre blanc
- Une vidéo de témoignage
- Des fiches-actions réalisées suite aux ateliers de Prissac et Cluis (36)

bientôt disponibles ...

Retour sur l'atelier de Prissac (1/3)

- Située au sud-ouest du département de l'Indre
- Commune de moins de 600 hab., en érosion démographique, au sein d'une intercommunalité de 17 communes pour moins de 7000 hab., avec une densité de population inférieure à 10 hab./km²
 - ➔ une commune rurale peu dense, typique
- Pourtant, une école élémentaire (RPI), des commerces (boulangerie, boucherie, restaurant, coiffeur), des professionnels de santé (dentiste, pharmacie), un Maire depuis longtemps attentif au cadre de vie
- *et un taux de logements vacants de 14 %*

Retour sur l'atelier de Prissac (2/3)

- Une promotion de l'atelier faite par le Maire au moyen d'affichettes apposées dans les lieux publics et les commerces, et distribuées dans les boîtes à lettres. Un article dans la presse locale
- 6 journées avec une diversité dans les jours de semaine et les amplitudes horaires pour accueillir tous les publics possibles
- Animation de l'atelier participatif par les architectes-paysagistes du BE Pétrole

Retour sur l'atelier de Prissac (3/3)

- Une première phase visant à la présentation de la démarche aux participants
- Une deuxième phase consistant en un « diagnostic en marchant », avec l'appui des cartes des logements vacants fournies par la DDT (données LOVAC)
- Une troisième phase s'appuyant sur la formulation d'un projet collectif de territoire à portée réduite (centre-bourg)
- Une quatrième phase confrontant les actions projetées aux propriétaires des logements, aux dires d'experts, aboutissant au final à la sélection de 8 actions à prévoir
- Une cinquième phase, post-atelier, consacrée à la rédaction des fiches-actions récapitulatives par le BE



Locaux vacants Commune de PRISSAC LE BOURG

Type de vacance

- vacant de moins de 2 ans
- ▲ vacant entre 2 et 5 ans
- ◆ vacant de plus de 5 ans

- Maison (Iovac 2020)
- Appartement (Iovac 2020)
- Local à usage activité (fichiers fonciers 2020)

Etiquette = référence cadastrale (section et



DDT de l'Indre

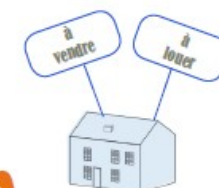
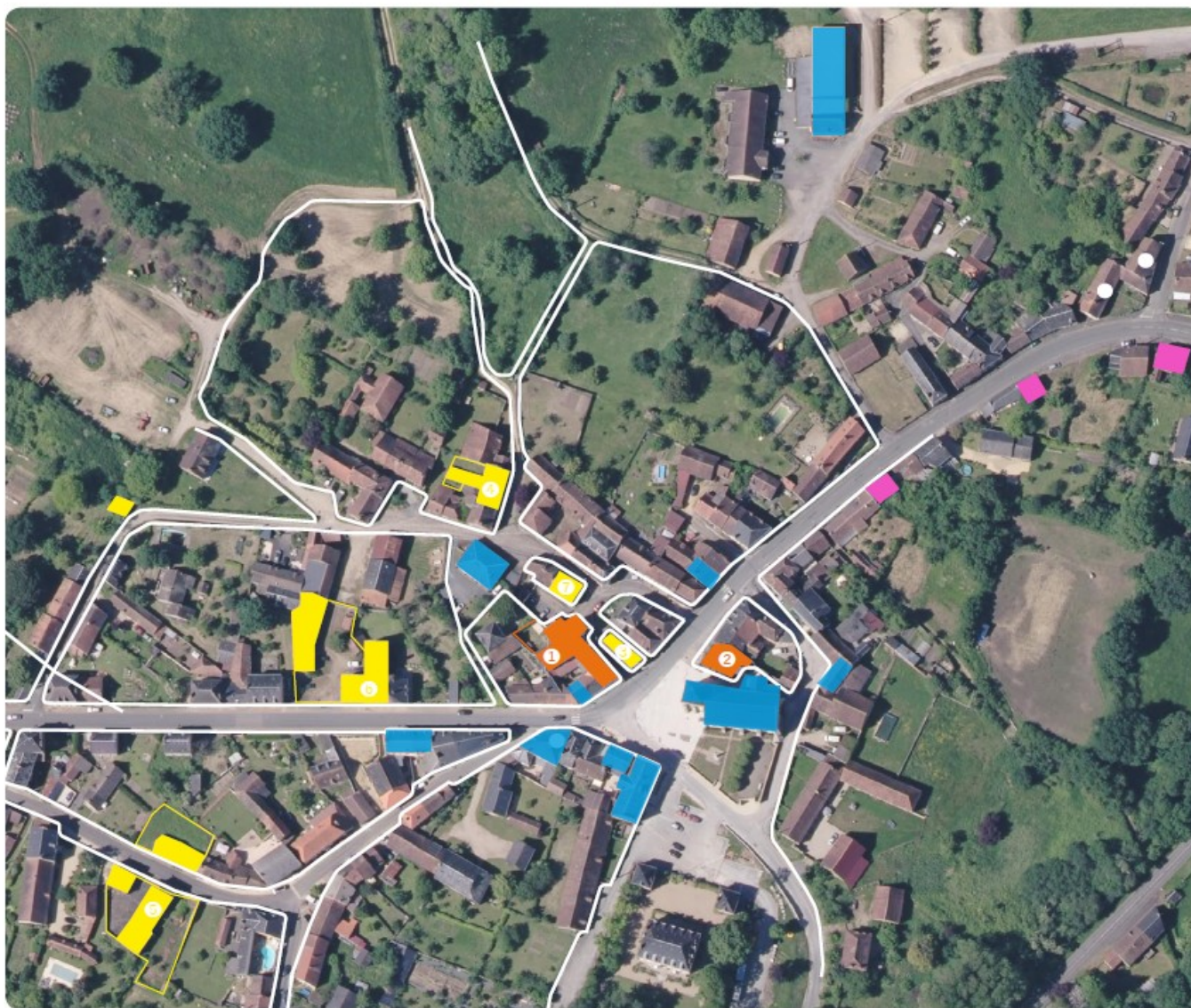
Source : IGN/SCAN25, CEREMA/LOVAC2020
Créée le : 27/07/2021
HABITAT_POLITIQUE_VILLE/N_PARC_LOGEMENTS

des enjeux pour la collectivité



-  espaces publics à valoriser
-  services à préserver
-  connexion piétonne à développer
-  bien vacant

Typologies de biens vacants



type **A** bien vacant en vente ou en location qui ne trouve pas de preneur



type **B** bien vacant pas proposé à la vente ni à la location



type **C** bien vacant en mauvais état qui comporte un risque pour la sécurité

services



Comme le montre l'ancien cadastre, Prissac s'est construit au tour de son église. Ce quartier fait des venelles étroites constitue le cœur du bourg et mérite donc d'être valorisé.



③ La maison dans la venelle



DESCRIPTION DU BIEN :

Typologie de vacance : le bien n'est pas proposé à la vente ni à la location

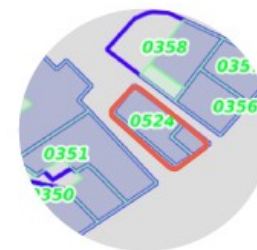
Propriétaire : Plusieurs propriétaires privés

Surface : environ 130 m²

Jardin : Non

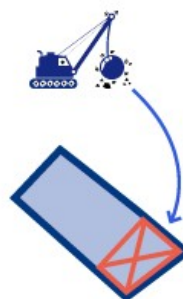


type **B** bien vacant
pas proposé à la vente ni
à la location



CONSTAT

Cette maison profite d'un emplacement privilégié elle se situe en face de l'église sur la place du centre bourg cependant elle nécessite des travaux de rénovation pour retrouver son charme et répondre aux exigences du marché actuel.



PROPOSITION D'ACTION

- Acquisition du bien par la mairie
- Réalisation des travaux de rénovation ,
 - démolition de la partie avant de la maison pour créer un jardin
- Vente par le dispositif de location-vente

BÉNÉFICES ATTENDUS

Cette opération permettrait de limiter l'impact visuel de la vacance dans le centre de Prissac, de valoriser le patrimoine bâti qui entoure l'église et d'accueillir un Noveas Ménage dans la commune.

IMPLICATION DE LA COLLECTIVITÉ

Le passage transitoire du bien dans la propriété de la commune permet d'améliorer le bâtiment

jardin

7 La maison sur la placette intérieure



DESCRIPTION DU BIEN :

Typologie de vacance : le bien n'est pas proposé à la vente ni à la location

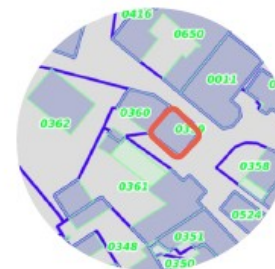
Propriétaire : Privé

Surface : 120 m²

Jardin : Non



type **B** bien vacant
pas proposé à la vente ni
à la location



CONSTAT

Cette maison en centre bourg n'a pas de jardin, ce caractère correspond un point négatif pour un bien de cette taille. En revanche elle donne sur un espace public qui n'est pas aujourd'hui très utilisé par les habitants.

PROPOSITION D'ACTION

- Évaluer la possibilité de modifier les accès et les espaces privatifs de jardins de trois maisons :
- rétrocéder au propriétaire de la maison à une partie de l'espace public adjacent pour en faire un jardin.
- rétrocéder au propriétaire de la maison B une partie de l'espace public adjacent pour agrandir son jardin et lui donner la possibilité d'y accéder directement en face de l'ancienne poste
- créer un nouvel accès à la maison C par le parking de l'ancienne poste.

BÉNÉFICES ATTENDUS

Cette opération permettrait d'améliorer le bien vacant et de le rendre plus attractif sur le marché.

IMPLICATION DE LA COLLECTIVITÉ

Négociation avec les propriétaires pour l'intégration d'un espace public aux fins d'améliorer leur logement

Merci pour votre écoute