

Maison de la rénovation du Parc naturel régional de la Brenne

Les RV de la revitalisation

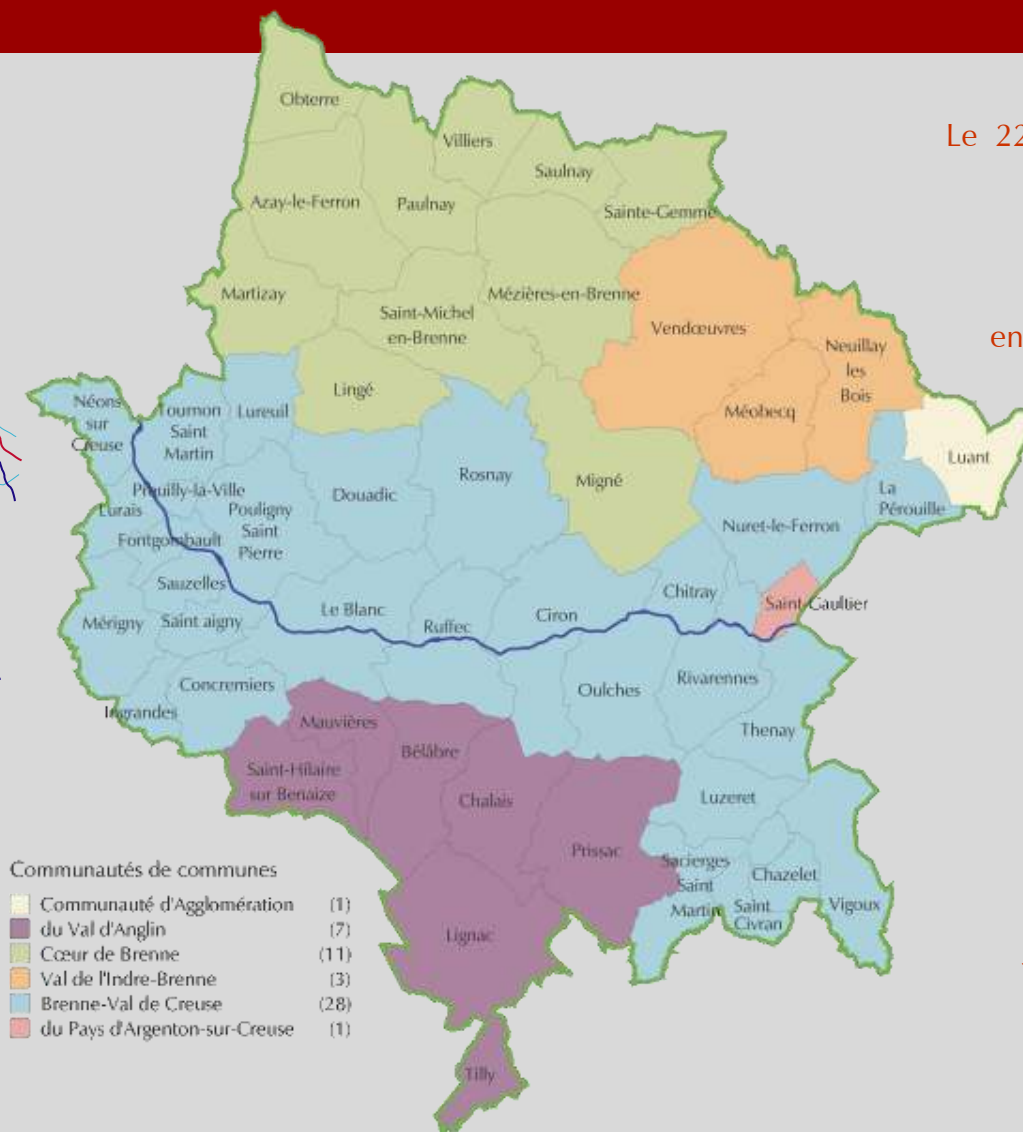
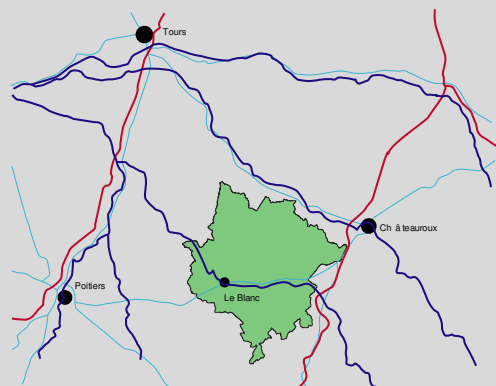
5 / reconquérir l'habitat vacant et ancien

7 décembre 2021



Le territoire du Parc naturel régional de la Brenne

Le Parc



Communautés de communes

Communauté d'Agglomération	(1)
du Val d'Anglin	(7)
Cœur de Brenne	(11)
Val de l'Indre-Brenne	(3)
Brenne-Val de Creuse	(28)
du Pays d'Argenton-sur-Creuse	(1)

Création

Le 22 décembre 1989

Aire du Parc

51 communes
entre Tours, Poitiers
et Châteauroux

Département

Indre (36)

Région

Centre

Population

33 000 habitants

Superficie

183 000 hectares





Des patrimoines naturel, bâti et paysager reconnus

Parc naturel régional de la Brenne

Un patrimoine
habité



Pour une conservation dynamique du patrimoine

Connaître c'est préserver : l'inventaire de l'architecture rurale



Restaurer, réhabiliter c'est préserver le patrimoine , c'est aussi recycler un parc de bâtiments



Les 3/4 des bâtiments du Parc sont construits avant 1945
Médiane de construction 1892

Réhabiliter en privilégiant Les matériaux locaux traditionnels et les biosourcés



Les circuits courts



Les énergies renouvelables

DIAGNOSTIC TERRITORIAL pour la rénovation de l'habitat

CHIFFRES CLES DU TERRITOIRE

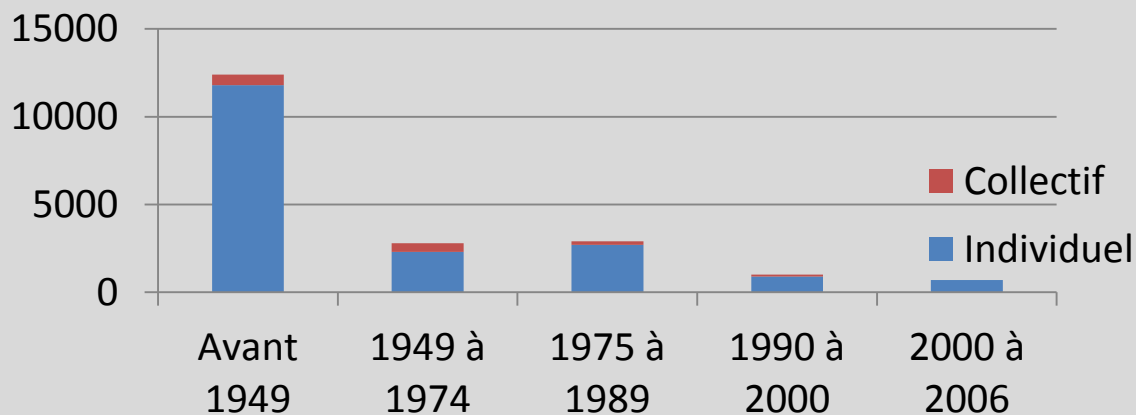


Facture énergétique des ménages importante

- 11% pour l'énergie résidentielle
- 6,5% pour le transport des personnes

Moyenne : 3 100€ par foyer /an

Les 3/4 des bâtiments du Parc sont construits avant 1945

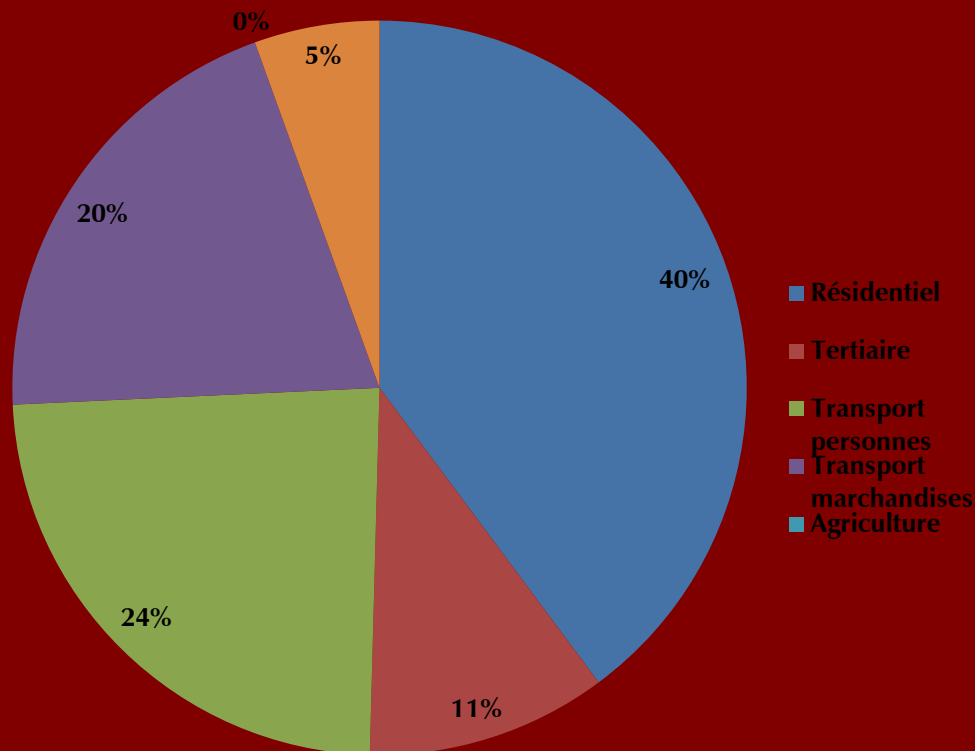


Date médiane de construction 1892



Facture énergétique du territoire

(hors four à chaux)



72 Millions d'€uros par an
dont 46 Millions d'€uros portent sur les ménages

61 % des foyers du PNR sont non imposables

Atteindre l'autonomie énergétique en
2050

Objectifs PCET/bâti

- Réduire de 40% la consommation d'énergie finale des parcs résidentiel et tertiaire (cf. conso 2008) à l'horizon 2030
- Atteindre 60% de réduction en 2050.

PTRE couplée à une OPAH-RR

Périmètres d'action

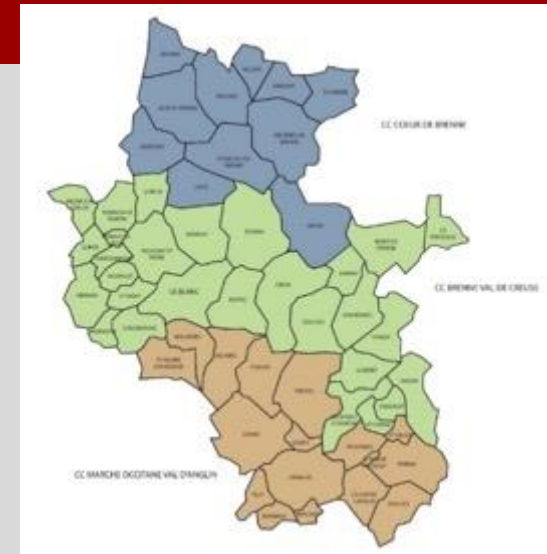
Périmètre de l'OPAH RR

3 Communautés de Communes, 56 communes ,
30 000 habitants

- Cœur de Brenne
- Brenne Val de Creuse
- Marche Occitane Val d'Anglin

Périmètre /projet PTRE : 61 communes / 35 600 habitants

- Périmètre OPAH-RR du Parc
- OPAH Val de l'Indre Brenne : Vendœuvres, Méobecq, Neuillay les Bois
- OPAH de la CdC Eguzon Argenton Vallée de la Creuse : Saint-Gaultier
- OPAH de Châteauroux Métropole : Luant



Données clés Périmètre PTRE (donnée INSEE 2015)

35 600 habitants / 16 700 ménages

24 400 logements

- 49 % sur la CDC Brenne Val de Creuse
- Ménages : stables 2012/2015
- Mais +4% personnes seules / + 7% familles monoparentales / -6% couples avant enfants

12 200 dont
84% < 1990

10 250

Propriétaires
Occupants
< 1990

10% déjà aidés
60% éligible ANAH
(5100 ménages)

16 700

- 0,7%/2012
Résidences
Principales

4 500

+ 1,3 % /2012
Résidences
secondaires

(74% d'avant 1915)

3 200

+10 % / 2012
Logements
vacants

12 200

+0,3%/2010
Propriétaires
Occupants

2 700

+ 4%/2010
Locataires
Parc Privé

1 300

-13%/2010
Locataires
Parc public

➤ **Cible PTRE : 24 400 logts**
➤ **dont Cible OPAH : 11 000 logts**

DIAGNOSTIC TERRITORIAL pour la rénovation de l'habitat

SYNTHESE DES ENJEUX

Poursuivre la rénovation du parc de logements privés

Propriétaires occupants

Propriétaires bailleurs

Lutte contre l'habitat indigne

Réhabilitation globale

Rénovation thermique

Remettre sur le marché des logements vacants dans les cœurs de bourg des « pôles de vie »

Diversifier les réponses pour répondre au vieillissement de la population et aux besoins des jeunes

Enjeu de santé publique

Un leitmotiv : communiquer : « Marketing territorial »

Préservation patrimoniale
Santé des bâtiments/ Santé des habitants
à travers notamment la promotion des MBS

Plateforme territoriale de rénovation énergétique

- Economiser l'énergie dans l'habitat (et le petit tertiaire), sortir de la précarité énergétique
- Apporter un conseil de proximité à tous les habitants du territoire
- Mettre en réseau les acteurs de l'habitat, du bâtiment et de l'immobilier
- Développer une offre de qualité et abordable, en favorisant la création de groupements de professionnels
- Coordinateur – animateur depuis septembre 2020

Un lieu d'accueil et de ressources un réseau de partenaires

2 Partenaires opérationnels : une porte d'entrée unique



Un réseau d'acteurs important

- CMA
- CAUE – UDAP –
Fondation du patrimoine
- CAPEB
- FFB
- ANAH
- ADEME – Région CVL
- STF
- Professionnels du bâtiment (artisans
et maîtres d'œuvre)
- DOREMI - ECHOBAT
- Professionnels de l'immobilier,
banques

Un « Tiers de confiance » du territoire

La maison de la rénovation est un service public de proximité, gratuit et de confiance où les habitants viennent chercher un accompagnement



Maison de la rénovation



Volet thermique

Lutte contre la
vacance / réhabilitation
globale

Lutte contre
l'habitat
indigne

Accueil public/
habitat § petit
tertiaire

Conseils de
proximité/Accom-
pagnement/Suivi

OPAH-RR

SEM
Région CVL

Facilareno
DORéMi

Mobilisation des
professionnels du bâtiment
pour l'organisation de
groupements

ECHOBAT
Bâtisseurs
de Brenne

Spécificités de la Maison de la rénovation du Parc de la Brenne

- Un bâti majoritairement ancien en terre-pierre - Médiane de construction = 1892 (60% des logements)
- Un seul groupement d'artisans sur le territoire
 - Echobat : spécialisé en éco-construction solidaire
- La nécessité de montée en compétences des artisans
 - rénovation thermique performante (Dorémi)
 - techniques de réhabilitation thermique adaptées au bâti ancien
 - emploi des matériaux bio-sourcés



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

VERS LA REMISE SUR LE MARCHE DE LOGEMENTS VACANTS ?

LOGEMENTS VACANTS

Taux de logement vacant



Nb lgts vacants / Nb lgts vacants en centre-bourg
102 / 25

OUEST

Part résid. Princ. 2015 : 7 359
Part résid Sec 2015 : 1 548

Part lgts vacants 2010 : 9.88%
Part lgts vacants 2015 : 13.7%
Soit : +3.82 points

Nb lgts vacants 2010 : 1 003
Nb lgts vacants 2015 : 1 410
Soit : +407 lgts vacants
Soit : +40.57%

SUD

Part résid. Princ. 2015 : 3 575
Part résid Sec 2015 : 1 379

Part lgts vacants 2010 : 13.16%
Part lgts vacants 2015 : 14.7%
Soit : +1.54 points

Nb lgts vacants 2010 : 760
Nb lgts vacants 2015 : 856
Soit : +96 lgts vacants
Soit : +12.63%

NORD

Part résid. Princ. 2015 : 2 236
Part résid Sec 2015 : 783

Part lgts vacants 2010 :
Part lgts vacants 2015 : 13.3%
Soit : +1.5 points

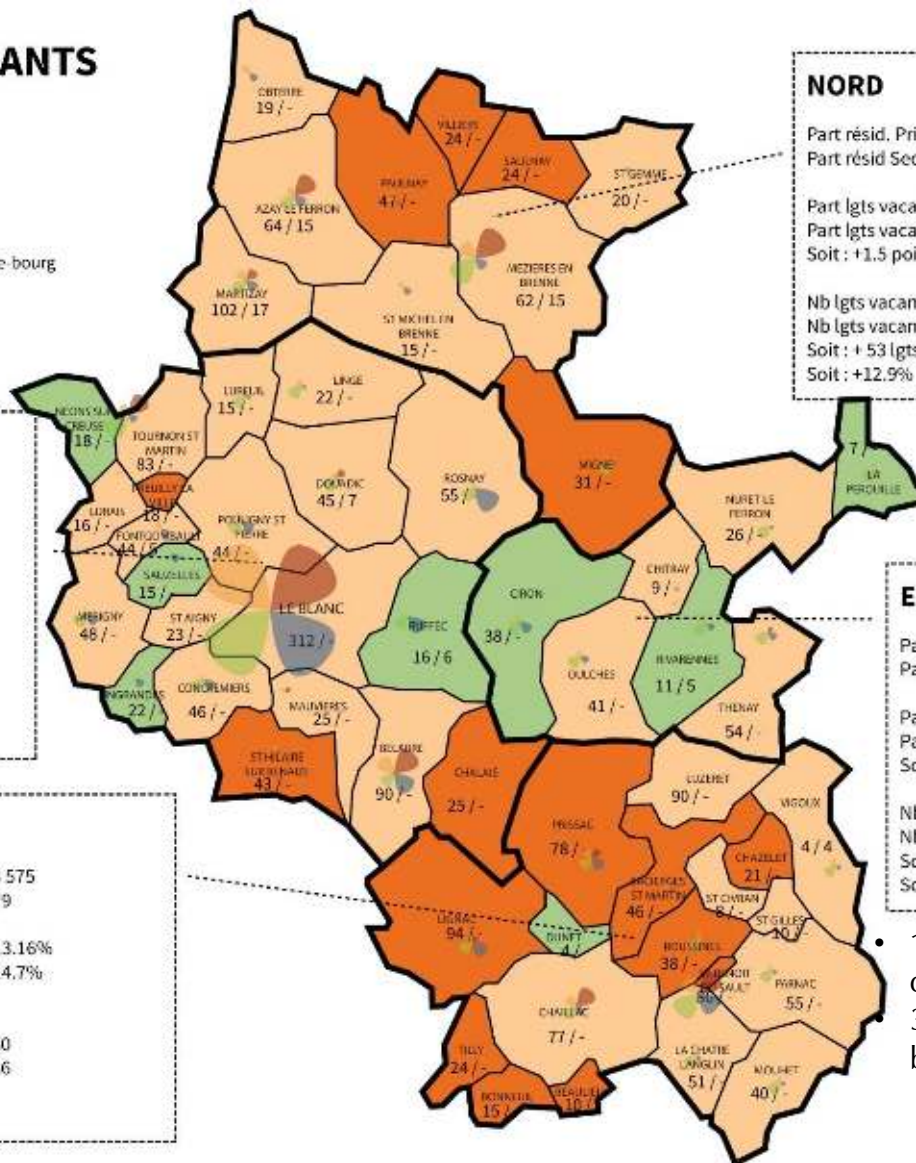
Nb lgts vacants 2010 : 410
Nb lgts vacants 2015 : 463
Soit : + 53 lgts vacants
Soit : +12.9%

EST

Part résid. Princ. 2015 : 1 455
Part résid Sec 2015 : 415

Part lgts vacants 2010 : 9.17%
Part lgts vacants 2015 : 9.24%
Soit : +0.07 points

Nb lgts vacants 2010 : 186
Nb lgts vacants 2015 : 190
Soit : +4 lgts vacants
Soit : +2.1%



- 1063 (INSEE) lgts vacants dans les 12 pôles de vie
- 315 estimés en Centres-bourgs

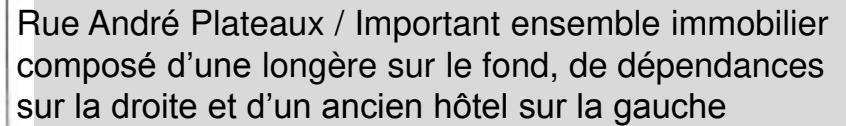
La réalisation de 30 « fiches accession »

- Identifier avec les élus certains biens vacants stratégiques en centre bourg (en vente et qui nécessitent des travaux importants de réhabilitation)
- Fiches accession
 - état actuel,
 - état projeté avec un à deux scénarios d'évolution, estimatif de travaux
 - montage financier possible en fonction d'un profil d'acquéreur
 - Reprise finale du plan de financement par Soliha pour l'ajuster à l'acquéreur réel
- Mettre ces études à disposition des notaires / agences immobilières en charge de la vente de ces biens

VERS LA REMISE SUR LE MARCHÉ DE LOGEMENTS VACANTS ?



D6 / Maison dans l'angle de la rue avec porte rouge.
Cour sur l'arrière uniquement + 2 maisons à gauche



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

VERS LA REMISE SUR LE MARCHÉ DE LOGEMENTS VACANTS ?



Route de Chatillon / Longère à vendre avec courette et dépendances sur l'arrière.



16 rue André Plateaux / Maison de maître avec grand jardin sur l'arrière en plein centre-bourg.



Rue du Bout du Monde / 2 petites maisons sans jardin donnant sur rue.

SOLiHA

Réalisation d'une fiche test



Façade sur jardin



Commune de **TOURNON SAINT MARTIN**
Aménagement d'un logement en centre-bourg



Section AB
Parcelle n° 24



Façade sur rue



1

Réalisation d'une fiche test



Cuisine & pièce à vivre



salle d'eau

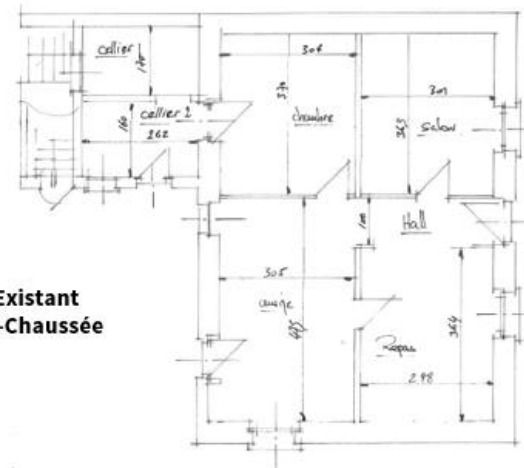


Chambres

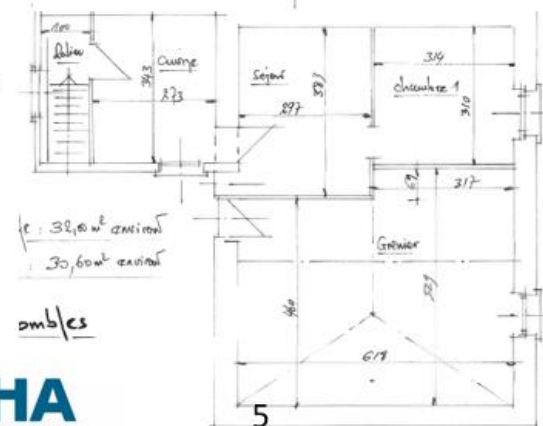
Evaluation technique

Éléments	Oui	Description sommaire
Isolation du sol	Non	Sur local non chauffé
Isolation des murs	Non	Aucune isolation
Isolation du toit	Non	Aucune isolation
Humidité / infiltrations	Oui	Trace en soubassement des murs porteurs, refends
Menuiseries isolantes	Non	Menuiseries en bois avec un simple vitrage
Chauffage principal	Oui	Chauffage central avec chaudière fioul > 40 ans.
Alimentation en eau	Oui	Réseau d'eau potable
Eau chaude sanitaire	Oui	Ballon d'eau chaude électrique
Ventilation / aération	Non	Aucune ventilation sauf par l'ouverture des menuiseries
Réseaux énergie	Non	
Assainissement	Oui	Réseau d'assainissement collectif

Etat Existant Rez-de-Chaussée



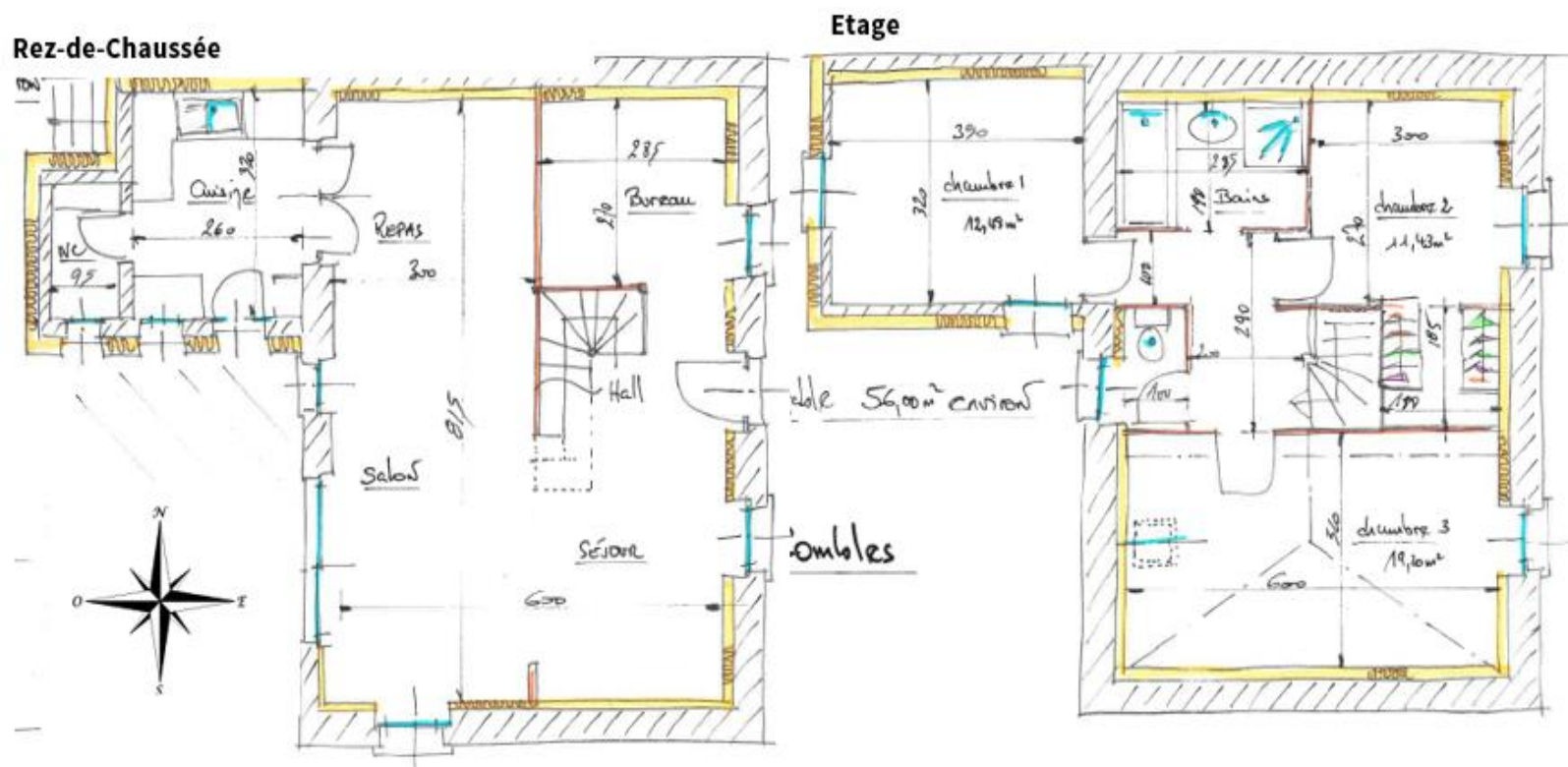
Etat Existant Etage



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Réalisation d'une fiche test

Proposition d'aménagement Surface habitable totale : 113 m²



Financement hypothèse accédant à la propriété sur RDC + étage (113 m2)

- Hypothèse : couple primo-accédant avec un enfant
- Revenu mensuel cumulé 2500 €
- Valeur du bien vacant souvent trop élevée
- Coût des travaux : restructuration et réhabilitation globale (reprise des façades et recours à des matériaux biosourcés pour une bonne conservation/valorisation du patrimoine).
- Pré-projet chiffré avec plan de financement
 - Objectif de remboursement cf. loyer 360 à 450 €
- Mobilisation des prêts : Prêt habitat, PTZ Accession, écoPTZ, ~~Prêt action-logt~~, éco-Prêt Habiter Mieux
- Mobilisation des aides : ANAH, CEE
- Information : coût total du projet supérieur à la valeur à la revente du bien estimée au maximum à 100 000 €

Mise en œuvre de mesures incitatives complémentaires par les collectivités

- **Région CVL / CRST du Parc naturel régional de la Brenne**
 - réalisation des 30 fiches accession
 - matériaux biosourcés (atteinte classe C après travaux, gain mini de 100KWh/m2.an)
 - 2500 € prime forfaitaire
 - 1500 € supp pour les logements très dégradés de l'opération sortie de vacance
- **Communes (CDC)** « fonds de concours » habitat, aménagement du territoire, arrivée nouvelle d'habitants sur le territoire...
 - sortie de vacance dans les centres-bourgs de 12 communes pôles de vie : apport complémentaire de 10 à 15K€, compte-tenu de la capacité d'endettement du ménage
- 30 fiches de sortie de vacance
- 60 logements rénovés MBS
- 15 logements LHI sortie de vacance
- 10 logements LHI occupés

Financement hypothèse accédant à la propriété sur RDC + étage (113 m2)

	En TTC		En TTC
Acquisition et frais	35 000 €	Aide ANAH	26 600 €
		Prêts cumulés	123 000 €
Montant des travaux et frais divers	143 000 €	Apport personnel /CEE	9 400 €
		Primes collectivités sur accession logt vacant dégradé	15 000 €
		Aide région CVL sur MBS	4 000 €
Total	178 000 €		178 000 €

ETUDE PRE-OPERATIONNELLE

PRESENTATION DU PLAN D'ACTIONS

Enjeux	Objectifs	Obj. Chiffrés OPAH / 5ans
Remettre sur le marché des logements vacants	Valoriser des biens pré-définis par la réalisation de fiches accession	30 fiches (sur 2 ans)
	Accompagner des accédants dans leur projet de réhabilitation	15 projets PO aidés suite aux fiches accession 12 en complément
	Produire de nouveaux logements locatifs	20 logements

Merci de votre attention



Longère de Lurais – rénovation « PBC » – 56kwh/m².an (calcul BBC)