

Plateforme territoriale de rénovation énergétique

Maison de la rénovation du Parc naturel régional de la Brenne

Les RV de la revitalisation

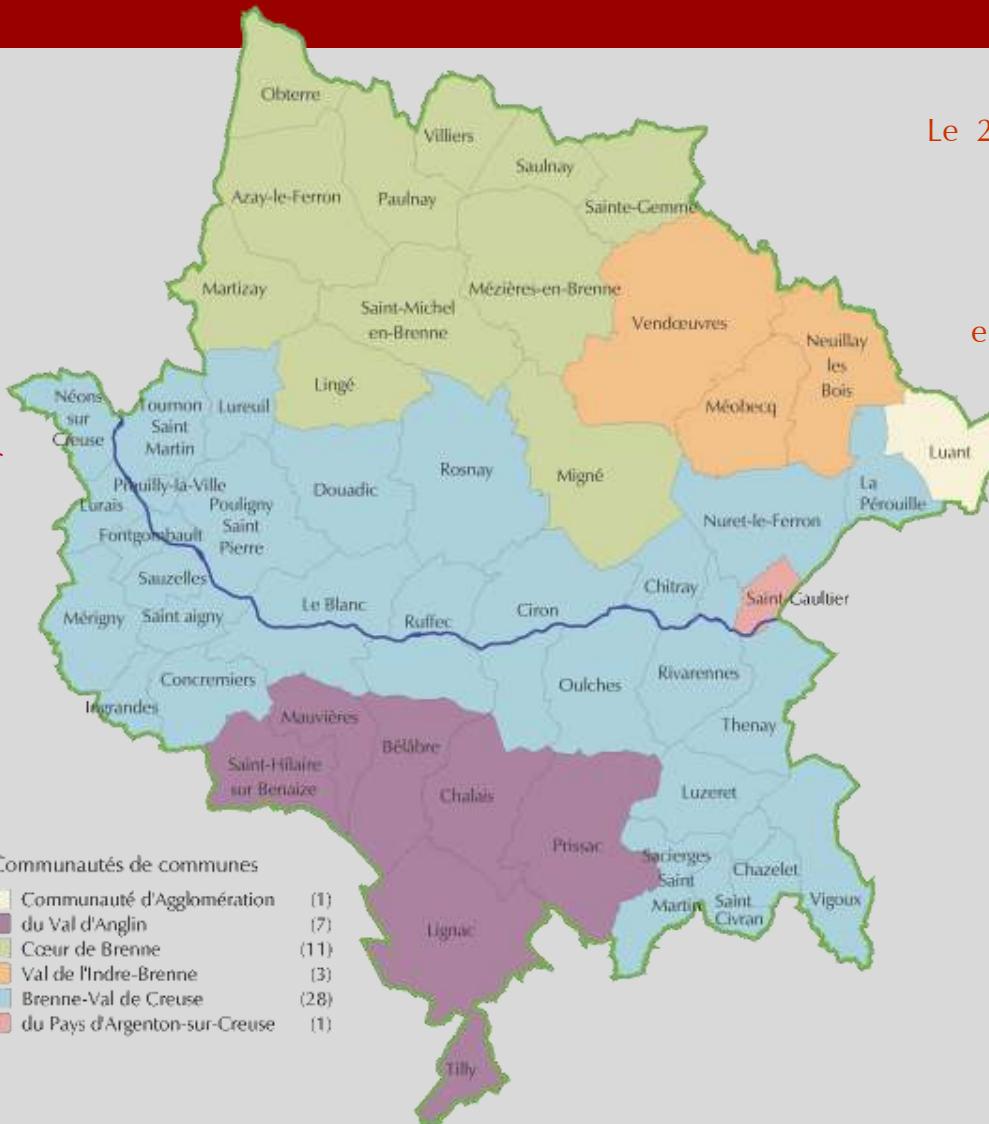
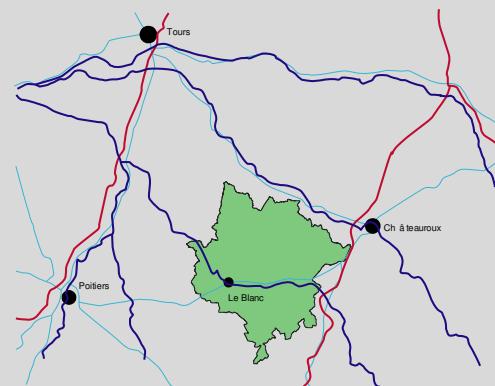
5 / reconquérir l'habitat vacant et ancien

7 décembre 2021



Le territoire du Parc naturel régional de la Brenne

Le Parc



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





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



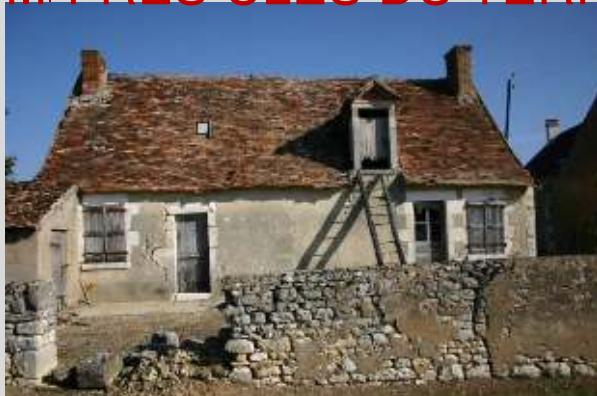
Les circuits courts



Les énergies renouvelables

DIAGNOSTIC TERRITORIAL pour la rénovation de l'habitat

CHIFFRES CLES DU TERRITOIRE

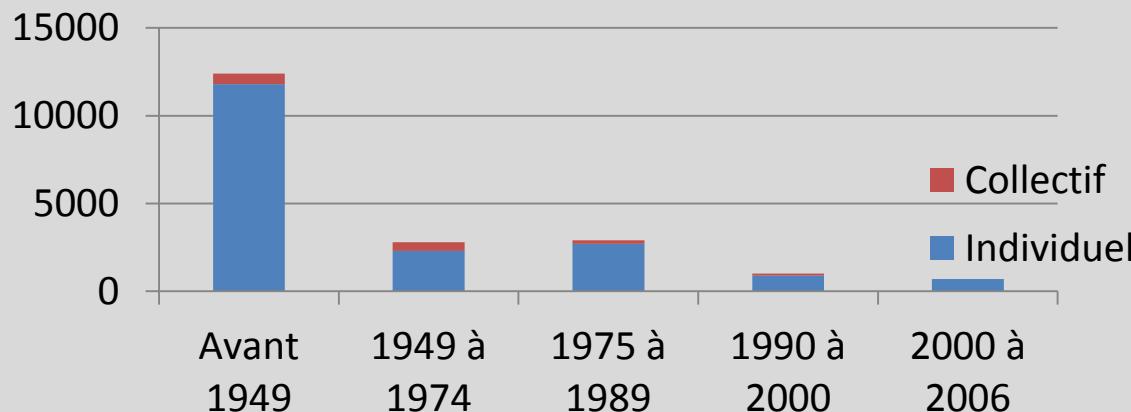


Facture énergétique des ménages importante

- 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

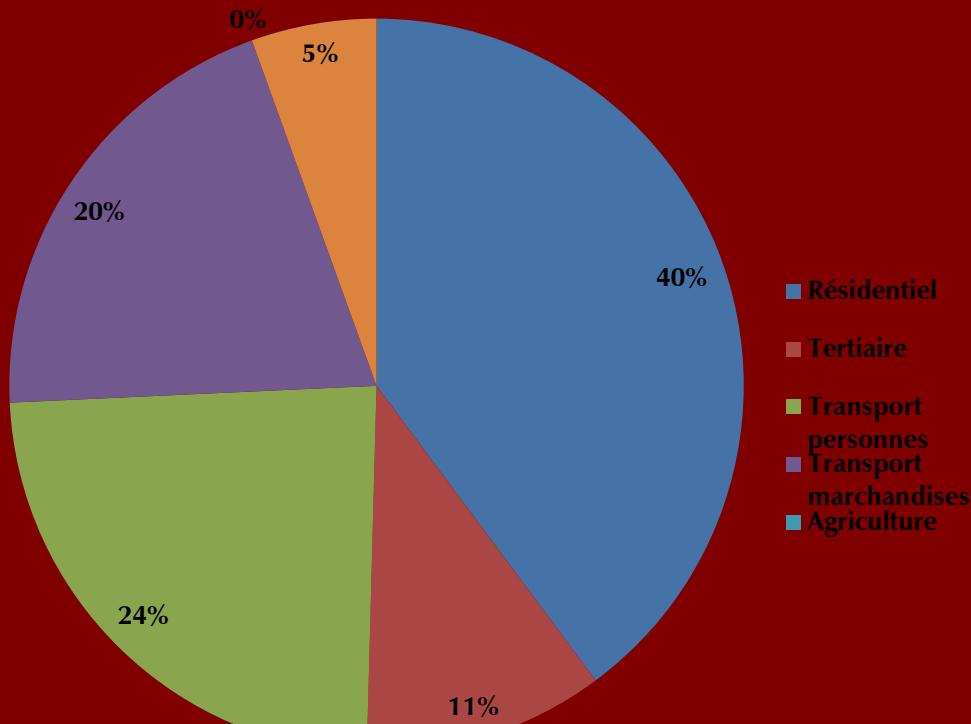


Date médiane de construction 1892



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

d'action

Périmètres

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

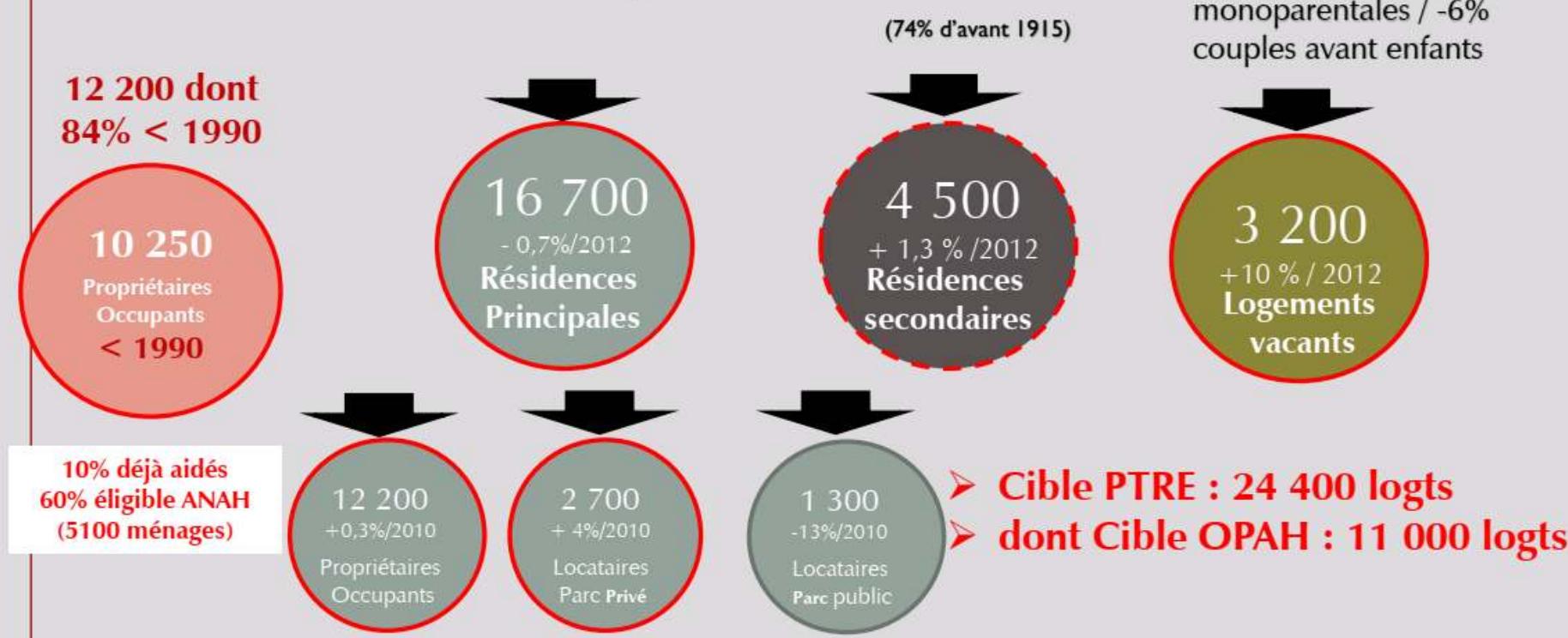


Données clés Périmètre PTRE (donnée INSEE 2015)

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



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

Rénovation thermique

Réhabilitation globale

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 »



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

13



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

- + de 15%
- Entre 7% et 15%
- de 5%

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

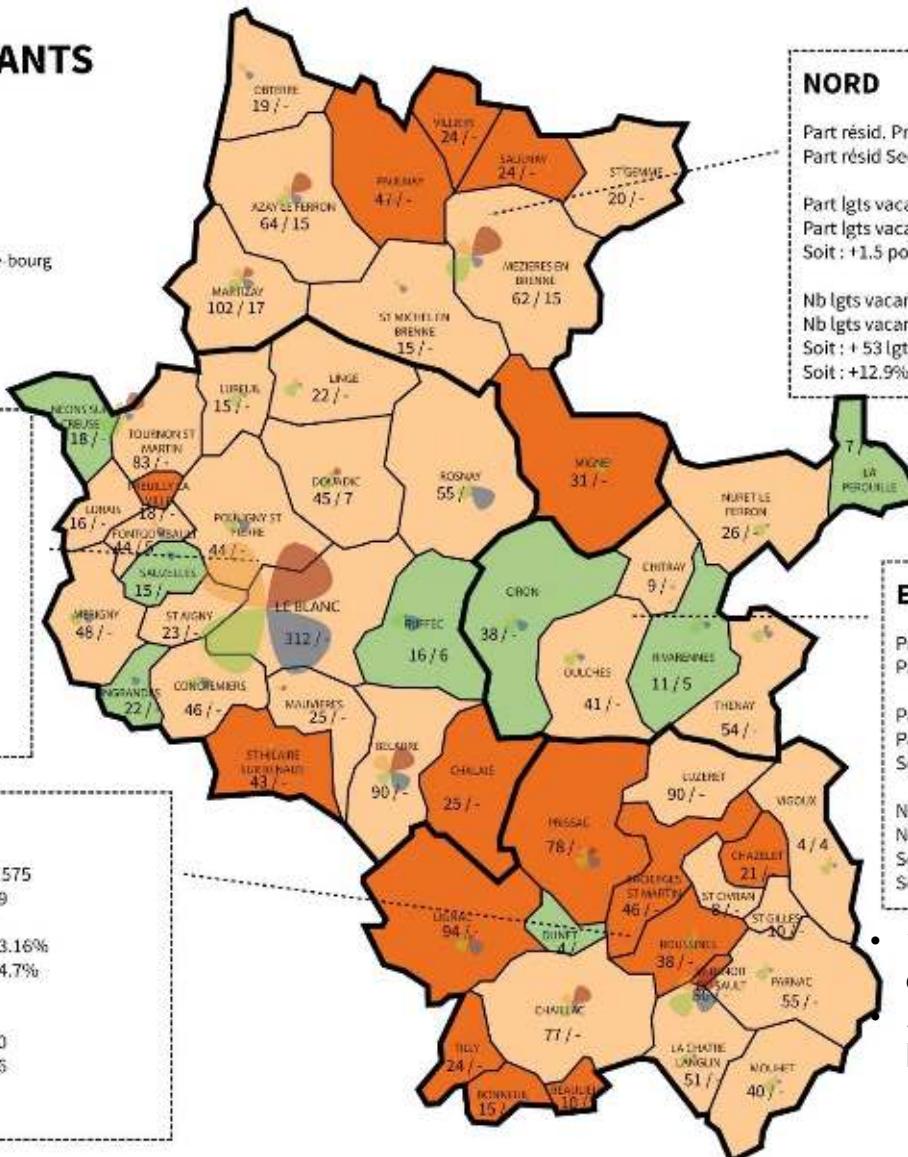
Nb lgts vacants 2010 : 1 003
Nb lgts vacants 2015 : 1 410
Soit : +407 lgts vacants
Soit : +40.57%

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%

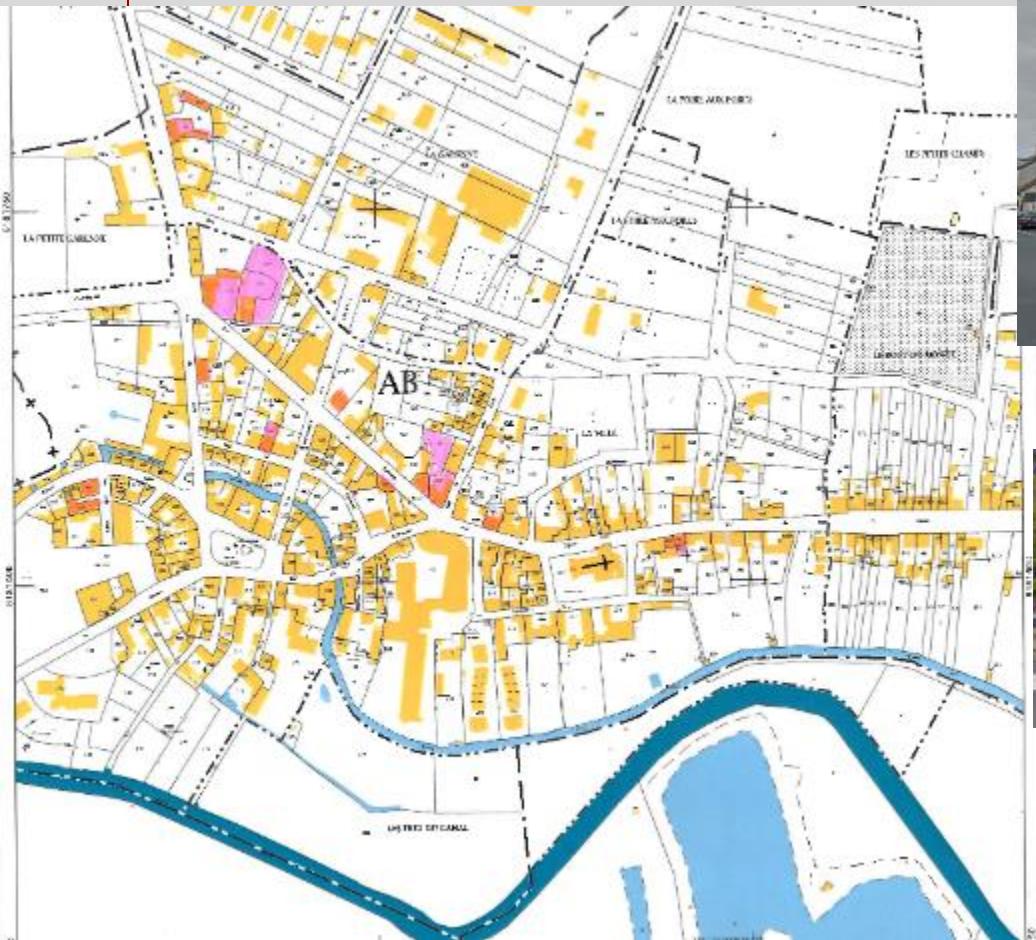
- 1063 (INSEE) logts vacants dans les 12 pôles de vie
- 315 estimés en Centres-bourgs

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

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

VERS LA REMISE SUR LE MARCHE DE LOGEMENTS VACANTS ?



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



Rue André Plateaux / Important ensemble immobilier composé d'une longère sur le fond, de dépendances sur la droite et d'un ancien hôtel sur la gauche

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

VERS LA REMISE SUR LE MARCHE DE LOGEMENTS VACANTS ?



Route de Chatillon / Longère à vendre avec courlette 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.

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



A

Réalisation d'une fiche test



Cuisine & pièce à vivre



salle d'eau

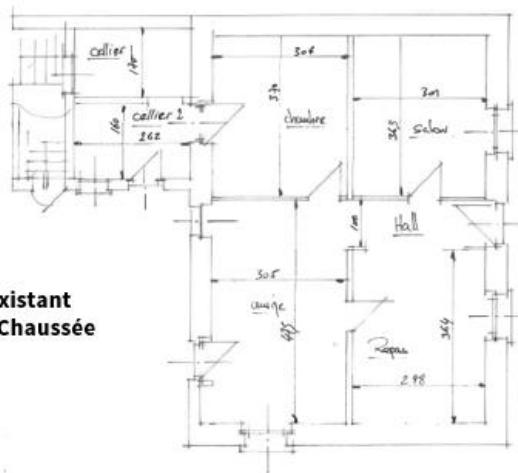


Chambres

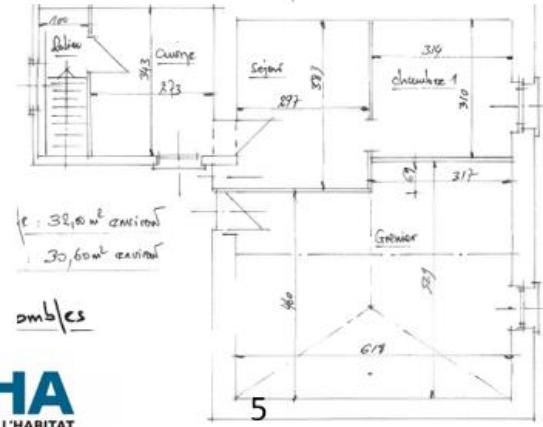
Evaluation technique

| 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

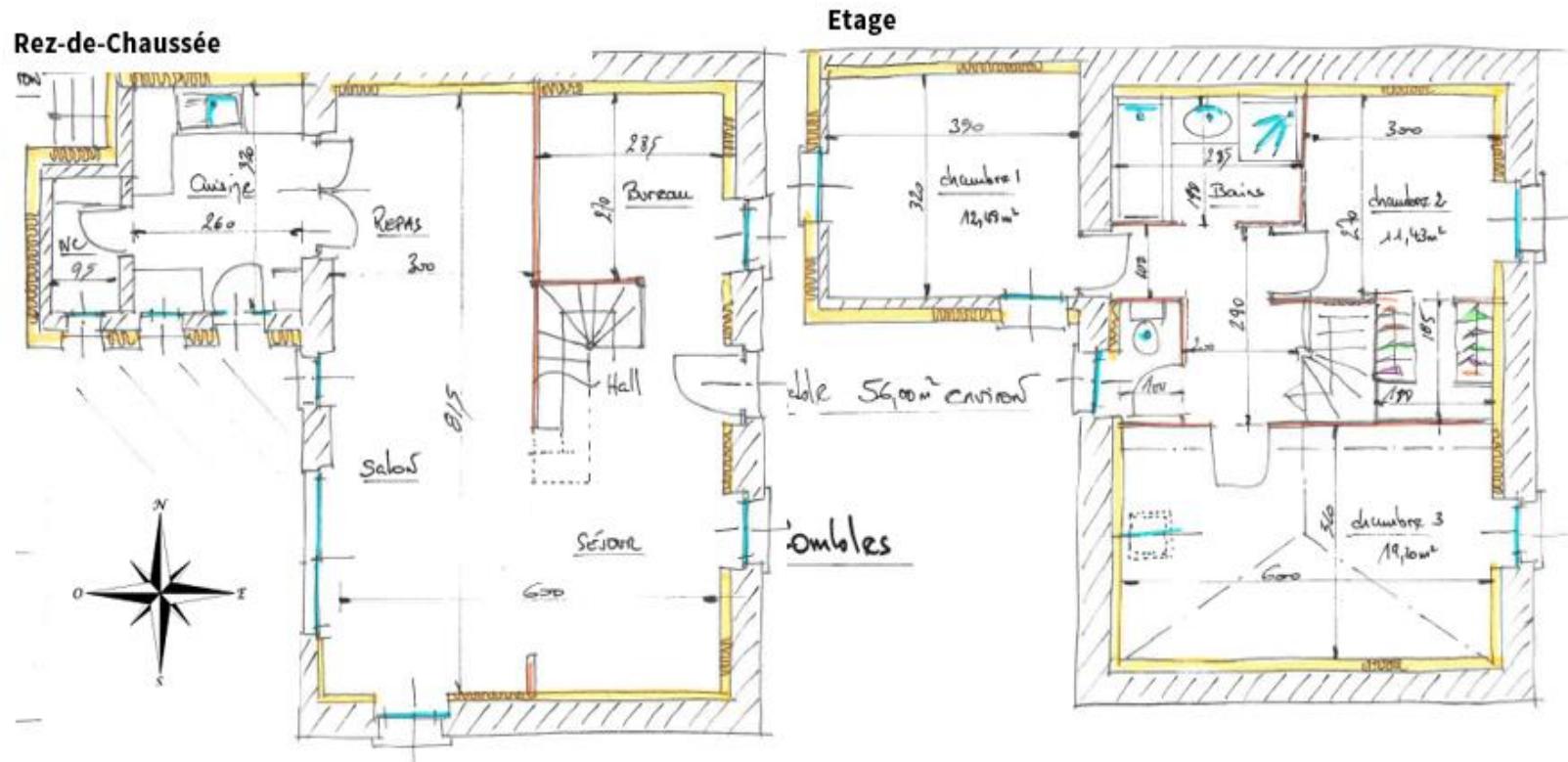


SoliHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

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 logement~~, 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)

