

# Les rendez-vous de la revitalisation

## Centre-villes & centre-bourgs

#5 - Reconquérir l'habitat  
vacant et ancien

Mardi  
7 déc.



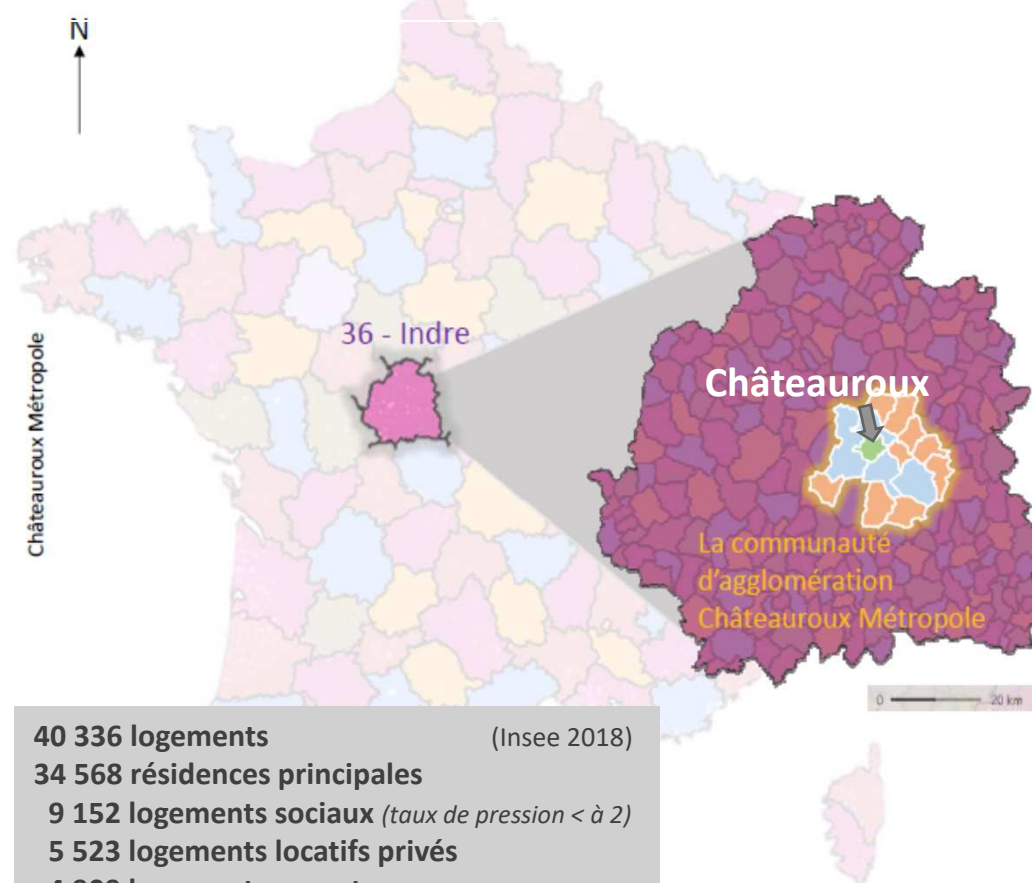
## Stratégie de remobilisation du parc existant Châteauroux Métropole

# CHATEAUROUX METROPOLE : un territoire dans la dynamique d'attractivité des villes moyennes

Communauté d'Agglomération créée le 01/01/2000

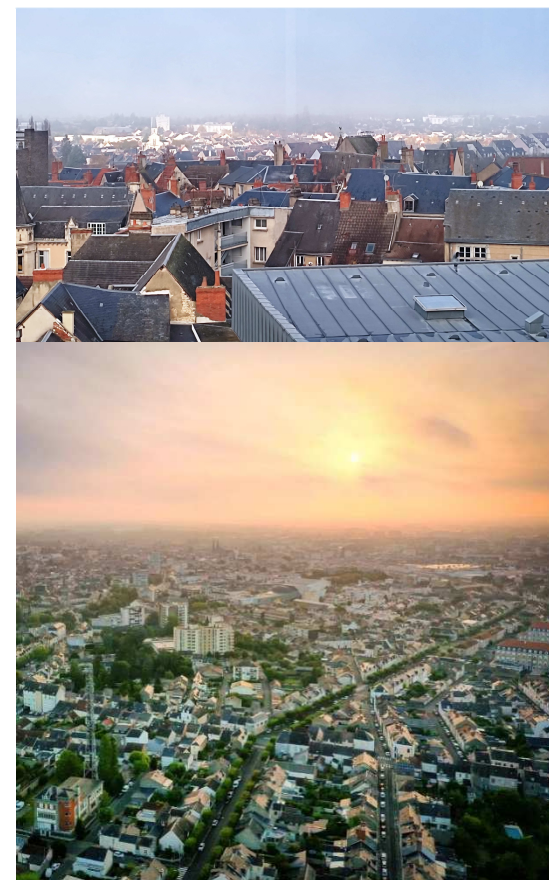
14 communes, 73 000 habitants

dont 43 000 à Châteauroux.



40 336 logements (Insee 2018)  
34 568 résidences principales  
9 152 logements sociaux (*taux de pression < à 2*)  
5 523 logements locatifs privés  
4 909 logements vacants  
1 336 vacants de + de 2 ans (*source Lovac 2019*)

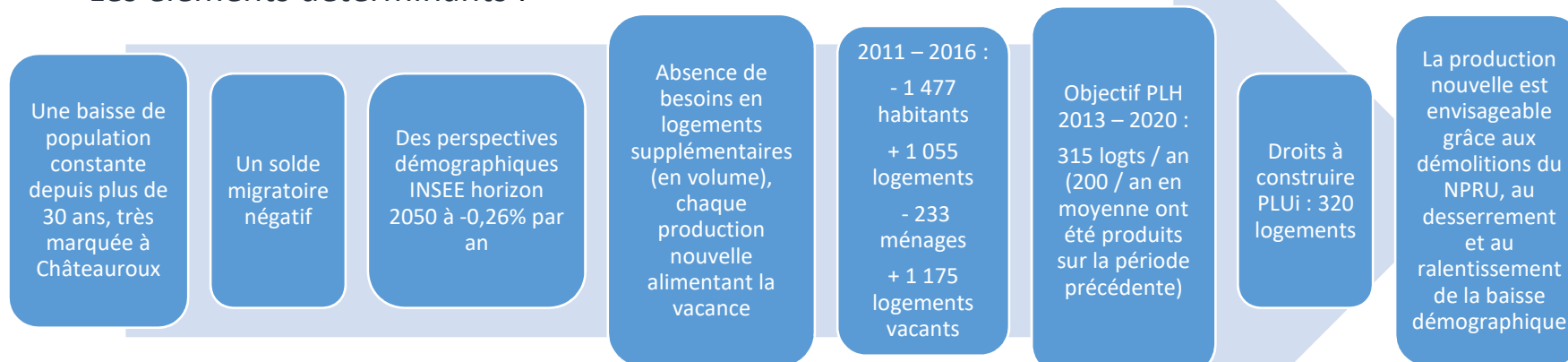
A la 36<sup>e</sup> place du classement 2021 des 500 villes où il fait bon vivre (gain de 10 places en 1 an).



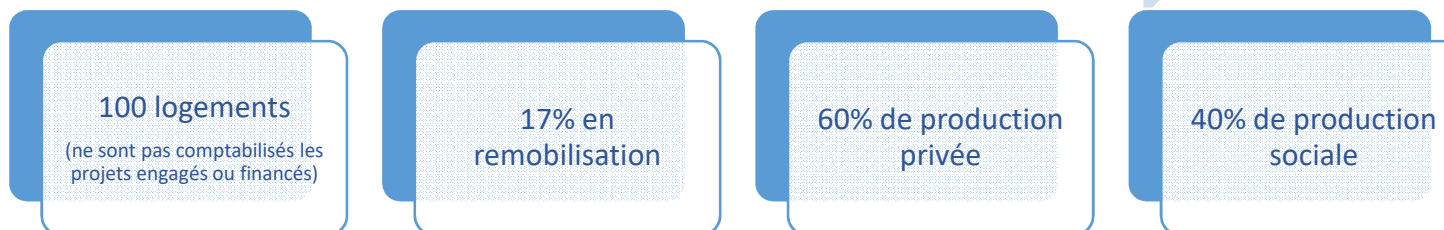
# Un contexte habitat contraint et un changement de paradigme

## L'ENJEU du 4<sup>e</sup> PLH : FIXER DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION RÉALISTES ET ADAPTÉS AUX NOUVEAUX BESOINS

Les éléments déterminants :



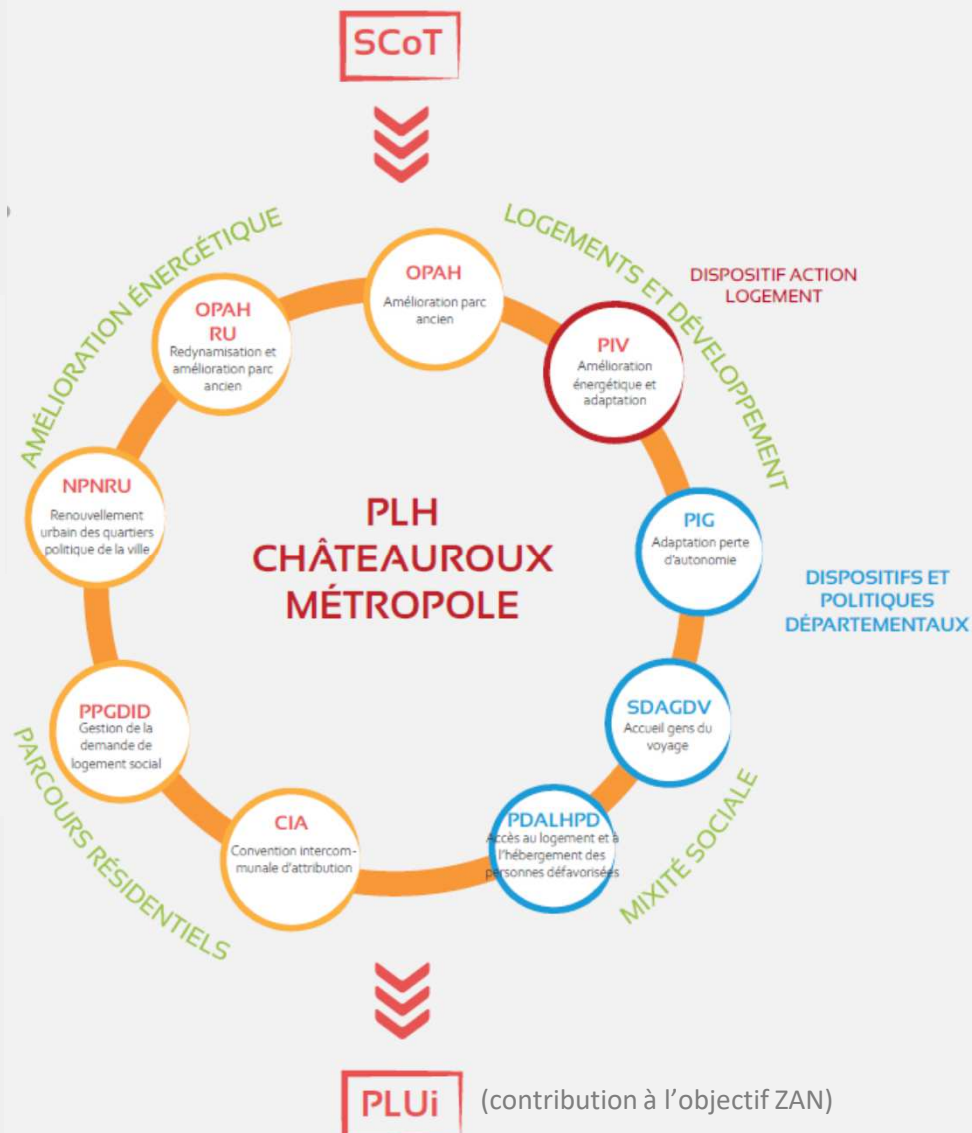
Les objectifs annuels de production qui en découlent pour le PLH 2021 – 2026 :



# Une politique locale adaptée et multidimensions

## UN PLH QUI S'ARTICULE AUTOUR DE NOMBREUX DISPOSITIFS

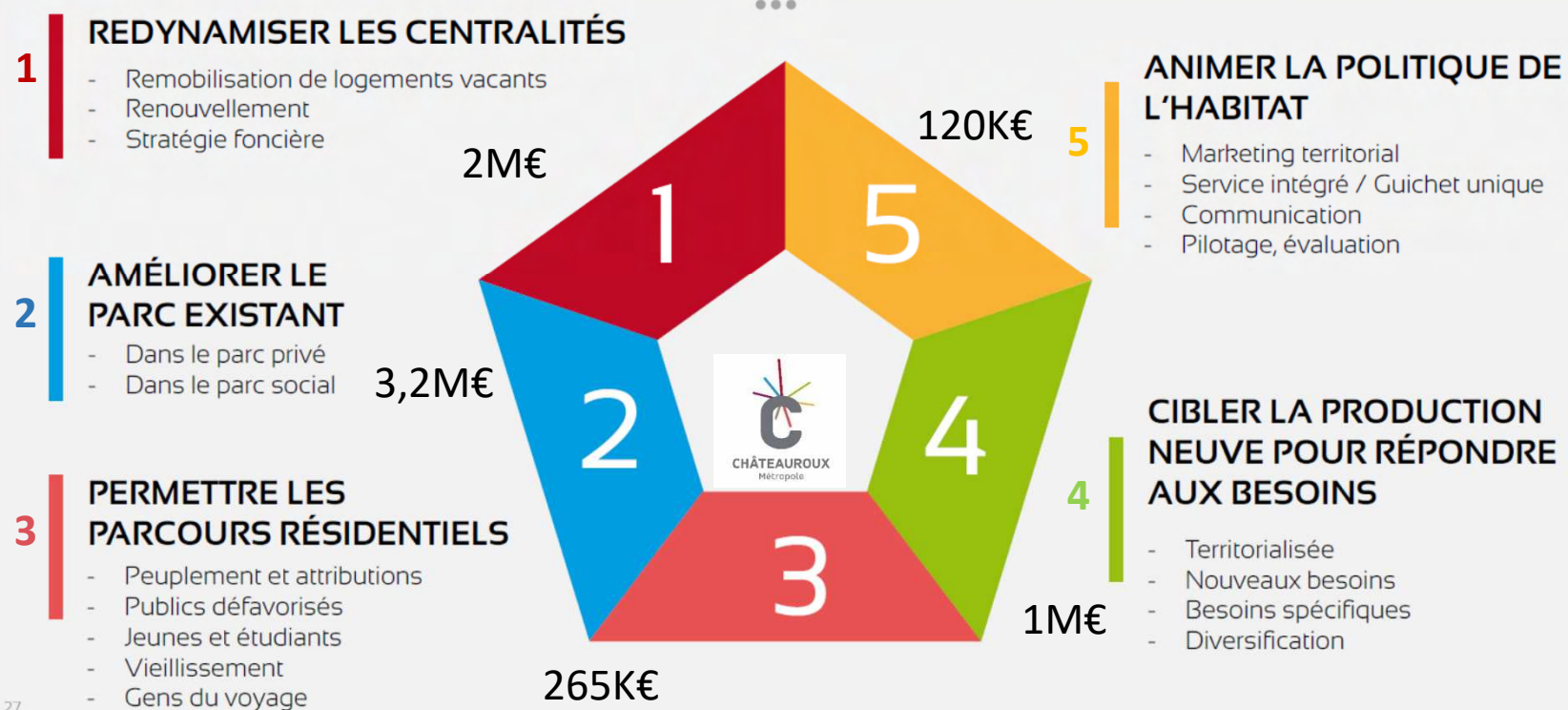
- Dispositifs nationaux, déclinés localement : NPNRU, Action Cœur de Ville, réforme des attributions, etc ...
- Politiques départementales : SDAGVD, PDALHPD, PIG, etc...
- Stratégies et dispositifs des partenaires : Action Logement, Région, bailleurs sociaux, etc...
- » Rapport de compatibilité





# Un Programme Local de l'Habitat (PLH) réaliste et pragmatique

## CINQ ORIENTATIONS POUR LA POLITIQUE DE L'HABITAT 2021 - 2026



**+ de 80% du budget habitat dédié au parc existant**

	PLH 6 ANS 2021 – 2026	MOYENNE ANNUELLE
TOTAL	6 602 500 €	1 100 417 €
INVESTISSEMENT	5 129 500 €	854 917 €
FONCTIONNEMENT	1 473 000 €	245 500 €

# Exemple d'actions en direction du parc privé

## OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN CHÂTEAUROUX

**ACHETEZ, RÉNOVEZ DANS L'HABITAT  
ANCIEN, vous êtes aidés !**



### Périmètre de l'Opération de revitalisation des territoires

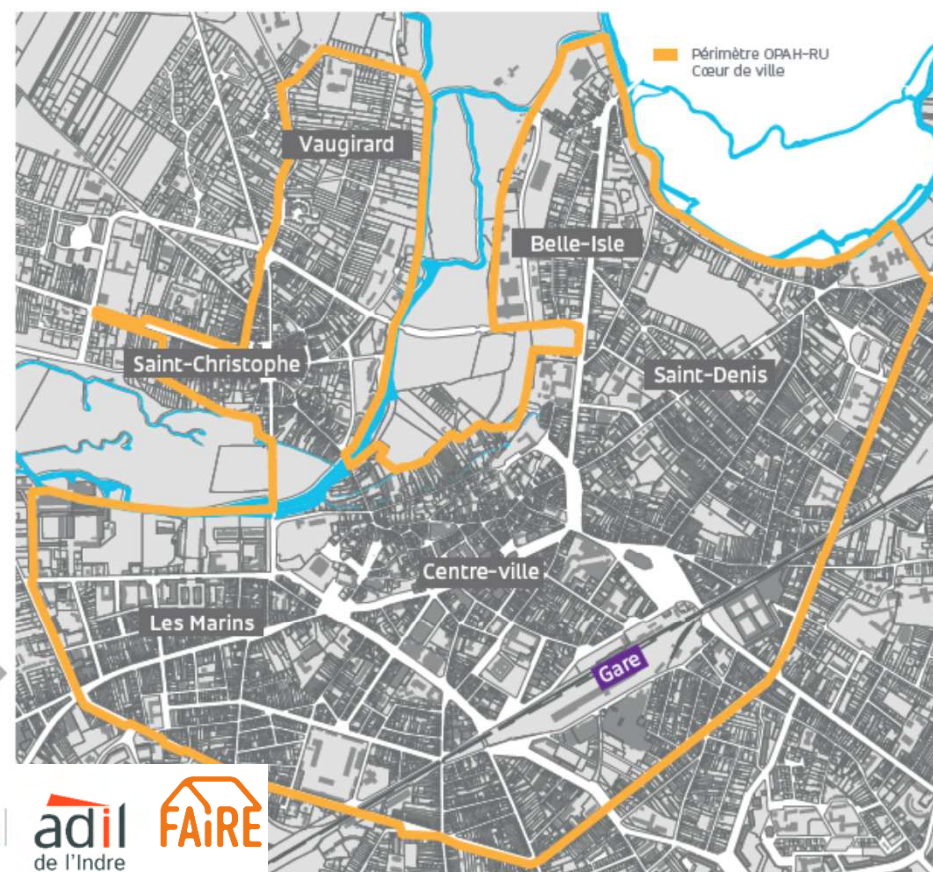


Source : Préfecture de l'Indre et Service grands projets structurants de Châteauroux métropole.

**6M d'€** tous partenaires confondus  
dont **2,5M** de Chtrx Métropole (500 000€ par an)



### Périmètre OPAH RU





# Déclinaison de l'OPAH RU Cœur de Ville 2020 - 2025



## AIDE À L'ACHAT

- Encourager et sécuriser l'achat d'un logement ancien, dégradé et énergivore.
- Prime d'acquisition jusqu'à 10 000 €.
- ▲ Contactez-nous avant l'achat.

## TRAVAUX LOURDS

- Projet global d'acquisition - travaux lourds et amélioration énergétique.
- Logement dégradé.
- Aide à la réhabilitation jusqu'à 12 500 €.
- Aide à la maîtrise d'œuvre (si le projet est aidé par l'Anah) jusqu'à 5 000 €.



## TRANSFORMER UN ANCIEN COMMERCE EN LOGEMENT

- Projet global d'acquisition - changement d'usage de la partie professionnelle - travaux lourds et/ou amélioration énergétique.
- Projet de qualité : usage (surface habitable), énergie, acoustique, étanchéité à l'air.
- Aide à la réhabilitation jusqu'à 15 000 €.



## AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

- Travaux de types isolation thermique, menuiseries, ventilation, chauffage, production d'eau chaude sanitaire.
- Aide à l'amélioration énergétique jusqu'à 4 000 €.

## RÉFECTION DE FAÇADE

- Entretien et embellissement du patrimoine bâti.
- Localisation dans le périmètre Site patrimonial remarquable.
- Aide Façade jusqu'à 4 000 €.



## AVANTAGES FISCAUX

- Investissement locatif avec plafonds de loyers et de ressources des locataires.
- Dispositif Denormandie : de 12 à 21 % du prix de revient net du logement (achat + travaux éligibles), en fonction de la durée de location.
- Louer abordable

## PERMIS DE LOUER

- Garantie pour la sécurité et la salubrité des logements locatifs privés.
- Autorisation délivrée au propriétaire bailleur par la Ville avant mise en location ou changement de locataire.

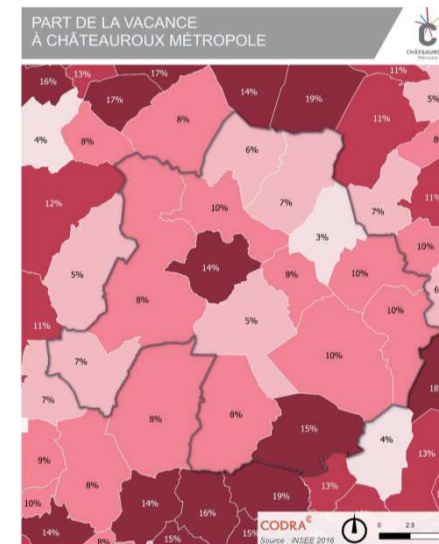
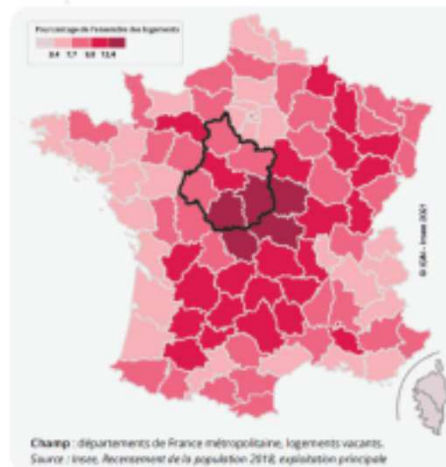
➡ 1875 propriétaires ⇒ 3207 logements (2431 appartements + 776 maisons)

# Une problématique de vacance inquiétante à confronter à la réalité pour agir

L'Indre figure (en 2018, source Insee) parmi les départements français où le taux de vacance est le plus élevé (13,3%).

Sur l'Agglomération, le taux est à 12%, soit 4 909 logements d'après l'Insee, et 5 200 en 2019 d'après les bases fiscales.

A Châteauroux, c'est + de 15,7% du parc qui est vacant, + ou - 4000 logements selon les chiffres DDFIP ou Insee.



## TAUX ET NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS INSEE RP 2016

Diors	3% ; 9 lgts	VACANCE < 9%
Le Poinçonnet	5% ; 128 lgts	
Coings	6% ; 22 lgts	
Luant	7% ; 45 lgts	
Montierchaume	7% ; 50 lgts	
Étrechet	8% ; 32 lgts	
Saint-Maur	8% ; 112 lgts	
Arthon	8% ; 45 lgts	
Ardentes	10% ; 191 lgts	VACANCE > 9%
Mâron	10% ; 36 lgts	
Sassierges-Sa-Germain	10% ; 22 lgts	
Déols	10% ; 397 lgts	
Châteauroux	14% ; 3 737 lgts	
Jeu-les-Bois	15% ; 30 lgts	

## LOVAC 2019 (vacance > 2 ans)

Diors	6
Le Poinçonnet	33
Coings	7
Luant	20
Montierchaume	29
Etrechet	10
Saint-Maur	23
Arthon	21
Ardentes	72
Mâron	17
Sassierges-SG	9
Déols	103
Châteauroux	971
Jeu-les-Bois	15

## La taxe d'habitation sur les logements vacants

COMMUNE	PRODUIT DE LA TAXE	LGTS CONCERNÉS
ARDESNTES	7 690 €	27
DEOLS	8 020 €	24
SAINT MAUR	5 855 €	15
<b>TOTAL</b>	<b>21 565 €</b>	<b>66</b>

Source taxe : Recensement des éléments d'imposition à la fiscalité directe locale 2018 (REI)

Récemment mise en place sur la ville de Châteauroux, environ 1 400 logements auraient fait l'objet de la taxe sur la ville centre. Néanmoins, d'importants écarts sont à signaler entre la base de taxation indiquée initialement et le produit généré.

Total INSEE 2016 : 4 856

Total LOVAC\* 2019 : 1 336

\*données du fichier 1767biscom croisées avec les fichiers fonciers retraités par le CEREMA



## Une démarche pro-active nécessaire



### L'appui du Plan national de lutte contre les logements vacants

« On estime à 1,1 million le nombre de logements en France aujourd'hui inoccupés depuis plus de 2 ans ; cela représente 3,5 % du parc privé de logements. Ce phénomène complexe a des causes multiples, qui sont liées au logement et à leur propriétaire (besoin en travaux, mauvaise expérience locative, blocages juridiques) mais aussi au contexte local (tension du marché immobilier). Il n'y a pas de solution miracle, mais l'Etat fait le choix de privilégier des solutions incitatives, individualisées et adaptées aux différents contextes locaux pour remettre ces logements sur le marché. »

— Emmanuelle Wargon

Appel à candidatures 2021 : 237 collectivités candidates

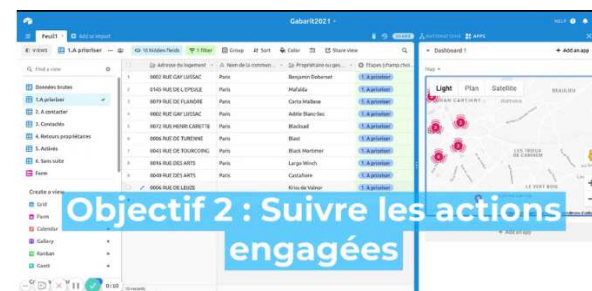
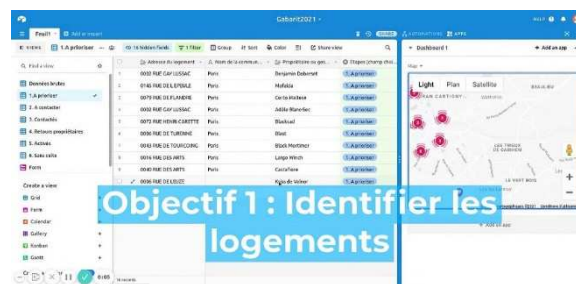
- 68 collectivités lauréates à l'AMI,  
dont 5 en Région Centre Val de Loire :
  - **Châteauroux Métropole**
  - Bourges
  - Vierzon
  - CC Beauce Val de Loire
  - CC Grand Chambord



# Une démarche pro-active nécessaire

## L'appui du Plan national de lutte contre les logements vacants

Les bénéfices  
pour la CA  
Châteauroux  
Métropole



### LA BOITE A OUTILS :

- Mise à disposition de la solution numérique Zéro Logement Vacant en décembre 2021 :  
<https://www.dailymotion.com/video/x812kxh>
- Crédits d'ingénierie de l'Anah sur dépenses à engager avant fin 2021 :  
50% de l'Anah sur étude vacance (consultation en cours – coût prévisionnel 40 000€)
- Accès au nouveau jeu de données LOVAC (intégré à ZLV) ;
- Intégration du club des collectivités engagées dans la lutte contre la vacance des logements :  
1ère édition le mardi 23 novembre dernier (pilotage DHUP, ANAH et RNCLV)
- Accès à la plate-forme <https://rencontre-territoires.jamespot.pro/>

# Une démarche pro-active nécessaire

## Principales déclinaisons opérationnelles pour la CA Châteauroux Métropole

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE  
Zéro Logement Vacant

Me déconnecter

Accueil Campagnes Base de données

Accueil > Base de données

Base de données

Rechercher

Propriétaire

Type Âge Multi-propriété Ayants droit

Tous Tous Tous Tous

Logement

Type Surface État Date de construction

Tous Tous Tous Tous

Durée de vacance

Taxe

Tous Tous

### OPAH RU 2020 - 2025 / Action Cœur de Ville :

- Prise de contact avec les propriétaires de biens individuels dans un 1<sup>er</sup> temps :  
⇒ *Courrier + formulaire en ligne + suivi et accompagnement à la remise sur le marché*
- Aide à l'acquisition de biens dégradés + aide travaux (bientôt étendues à toute les communes en complément des aides de l'OPAH amélioration énergétique 2019 - 2024)
- Captation de foncier par l'EPCI.

### PLH 2021 - 2026 :

- NPRU : subvention ChtrixM aux Bailleurs Sociaux dans le cadre de la reconstitution de l'offre démolie :  
⇒ *25 000€ par PLAI en Acquisition-Amélioration si logement individuel en centre ville*  
⇒ *12 500€ par PLUS*
- Etude-action sur la vacance à l'échelle agglomération (à partir de janvier 2022)  
Objectif : accompagner les communes dans la définition d'un projet de centre bourg grâce à la remobilisation du parc existant (Action inscrite au PLH)

mais aussi ....



# Une démarche pro-active nécessaire

## Tableau des actions du PLH 2021 – 2026 pour les objectifs 1 à 3 ...

OBJECTIFS	ACTIONS	MESURES	TYPE	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>OBJECTIF 1</b> Déployer une stratégie foncière au service de la redynamisation des centralités	<b>ACTION 1.1</b> Définir dans chaque commune un projet de renouvellement	Définir un projet de redynamisation du centre dans chaque commune	nouvelle						
		Actualiser pour chaque commune les monographies foncières	nouvelle						
	<b>ACTION 1.2</b> Engager une politique foncière intercommunale	Réaliser un suivi des DIA dans les périmètres de centralité	nouvelle						
		Piloter des groupes projets opérationnels sur les opportunités foncières	nouvelle						
		Accompagner le financement de la démolition de bâtis obsolètes	nouvelle						
		Accompagner le financement de l'acquisition de fonciers stratégiques	nouvelle						
<b>OBJECTIF 2</b> Privilégier le renouvellement par la reconquête du parc vacant	<b>ACTION 2.1</b> L'OPAH RU pour remettre en marché les logements du centre-ville de Châteauroux	Poursuivre l'accompagnement des ménages et communes par le CAUE	poursuite						
		Contacter les propriétaires et réaliser des diagnostics des logements vacants	nouvelle						
		Déployer une prime à l'accession dans l'ancien vacant dégradé	nouvelle						
		Accompagner les porteurs de projets privés	nouvelle						
	<b>ACTION 2.2</b> Accompagner la remise en marché des logements vacants sur l'ensemble de l'agglomération	Accompagner les opérateurs sociaux vers l'acquisition-amélioration	renforcée						
		Intégrer la démarche de plan de mobilisation des logements vacants	nouvelle						
		Engager une étude foncière et une enquête auprès des propriétaires	nouvelle						
		Déployer une prime à l'acquisition-amélioration de logements vacants	nouvelle						
		Accompagner les opérateurs sociaux vers l'acquisition-amélioration	nouvelle						

OBJECTIFS	ACTIONS	MESURES	TYPE	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>OBJECTIF 3</b> Accompagner l'amélioration du parc privé	<b>ACTION 3.1</b> L'OPAH communautaire pour améliorer le parc	Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé	poursuite						
		Accompagner les copropriétés en difficulté	poursuite						
		Accompagner l'amélioration énergétique des logements	poursuite						
	<b>ACTION 3.2</b> L'OPAH RU pour améliorer le parc	Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé	poursuite						
		Accompagner les copropriétés en difficulté	poursuite						
		Accompagner l'amélioration énergétique des logements	poursuite						
	<b>ACTION 3.3</b> Compléter l'ensemble de mesures en faveur de l'amélioration	Déployer le permis de louer	nouvelle						
		Questionner l'opportunité d'une PTRE	nouvelle						
		Engager une VOC et sensibiliser les copropriétés	nouvelle						

MERCI DE VOTRE ATTENTION

