

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



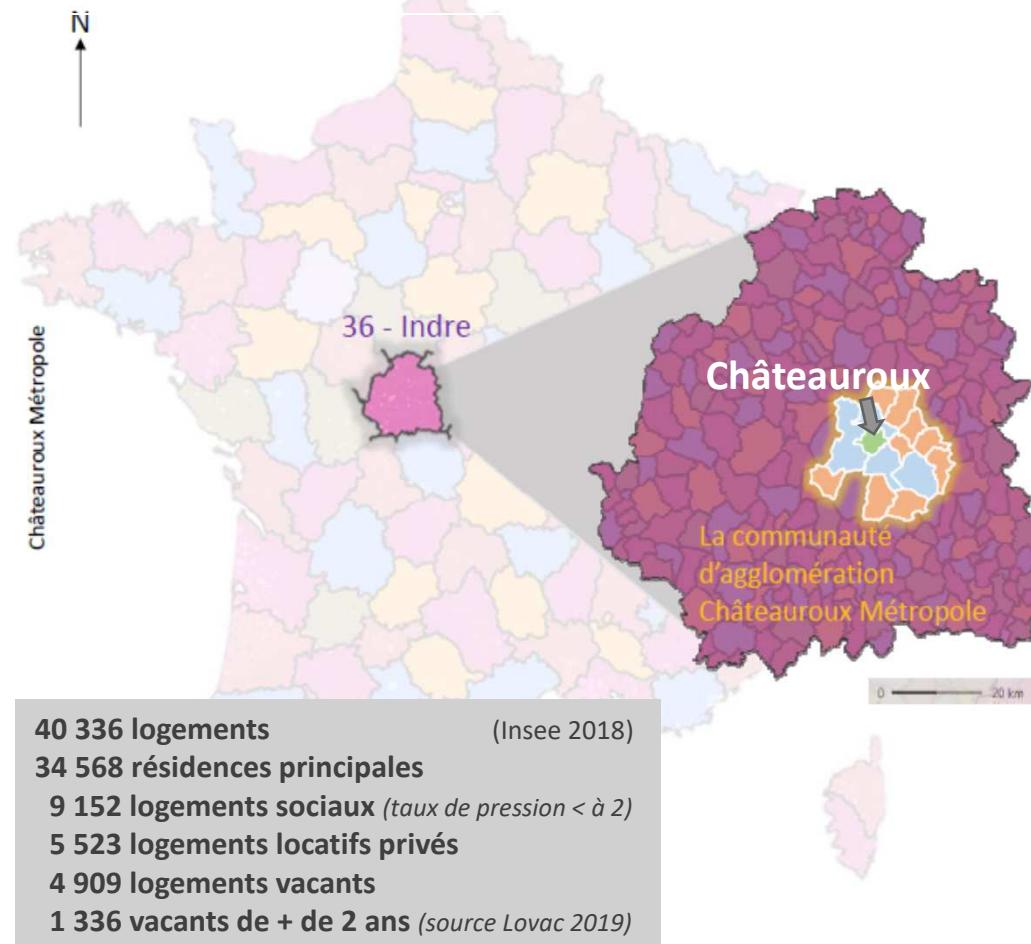
Avec l'appui de



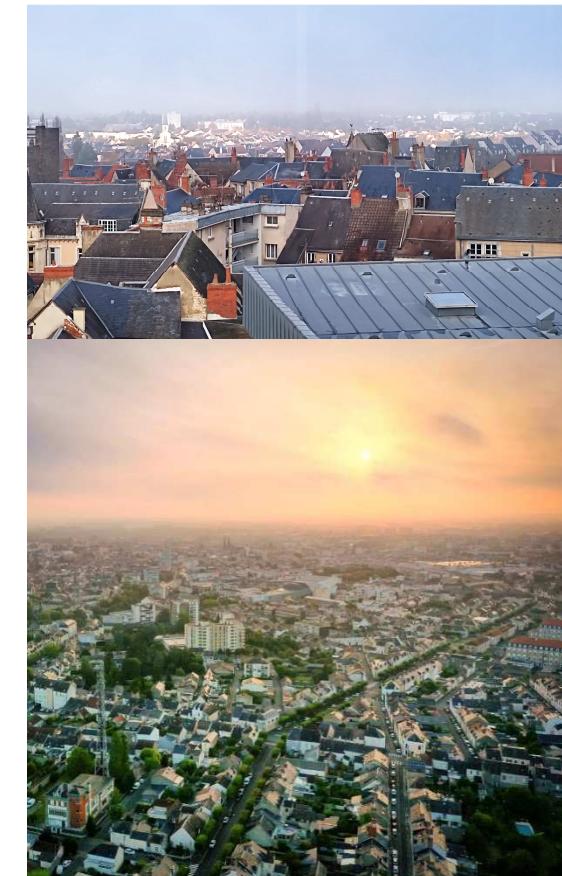
CHATEAUROUX METROPOLE : un territoire dans la dynamique d'attractivité des villes moyennes

Communauté d'Agglomération créée le 01/01/2000

14 communes, 73 000 habitants
dont 43 000 à Châteauroux.



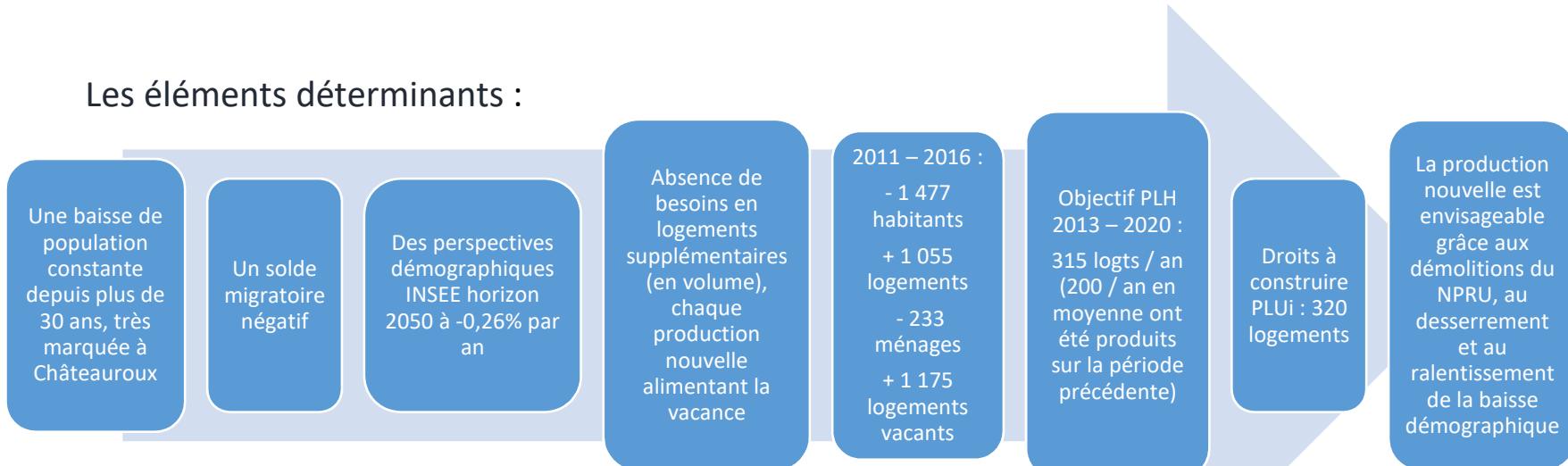
A la 36^e place du classement 2021
des 500 villes où il fait bon vivre
(gain de 10 places en 1 an).



Un contexte habitat constraint et un changement de paradigme

L'ENJEU du 4^e PLH : FIXER DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION RÉALISTES ET ADAPTÉS AUX NOUVEAUX BESOINS

Les éléments déterminants :



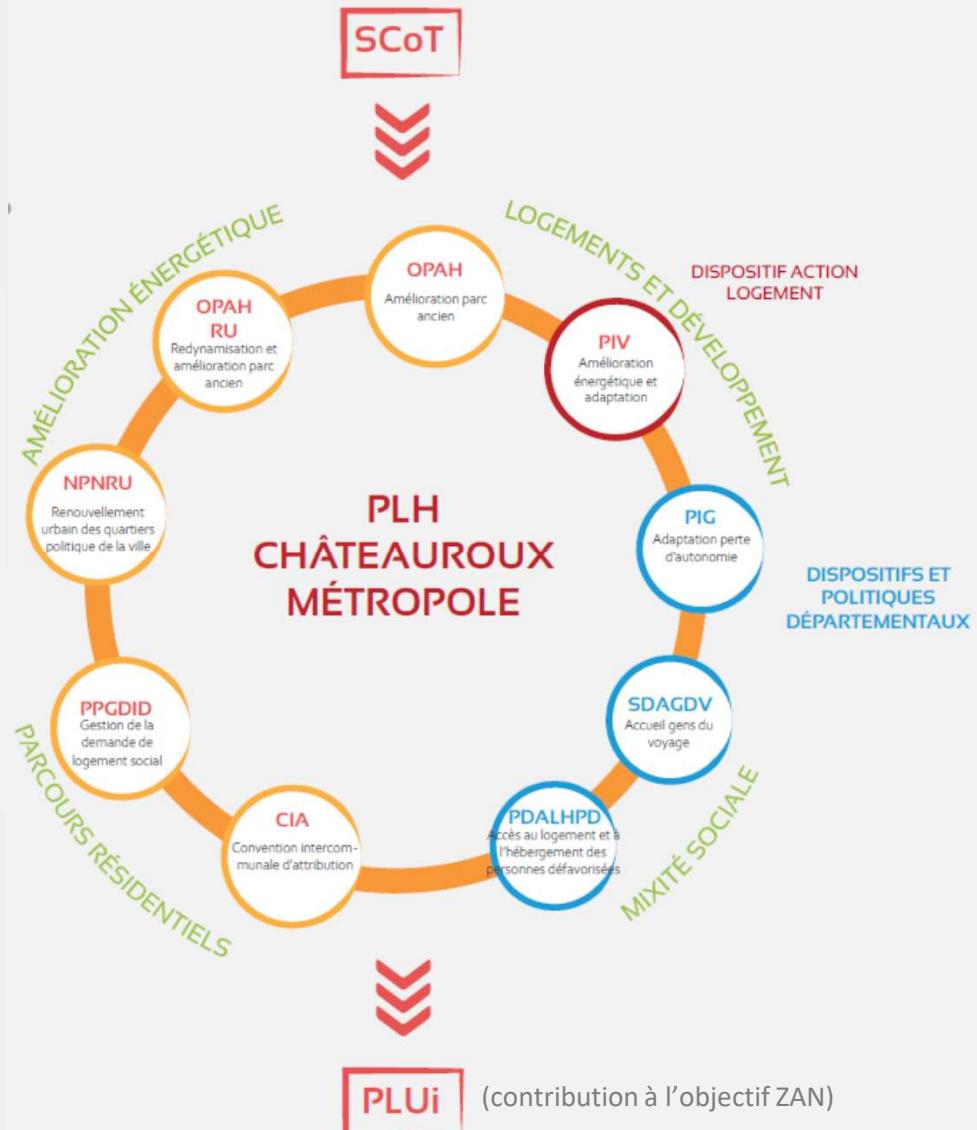
Les objectifs annuels de production qui en découlent pour le PLH 2021 – 2026 :



Une politique locale adaptée et multidimensionnelle

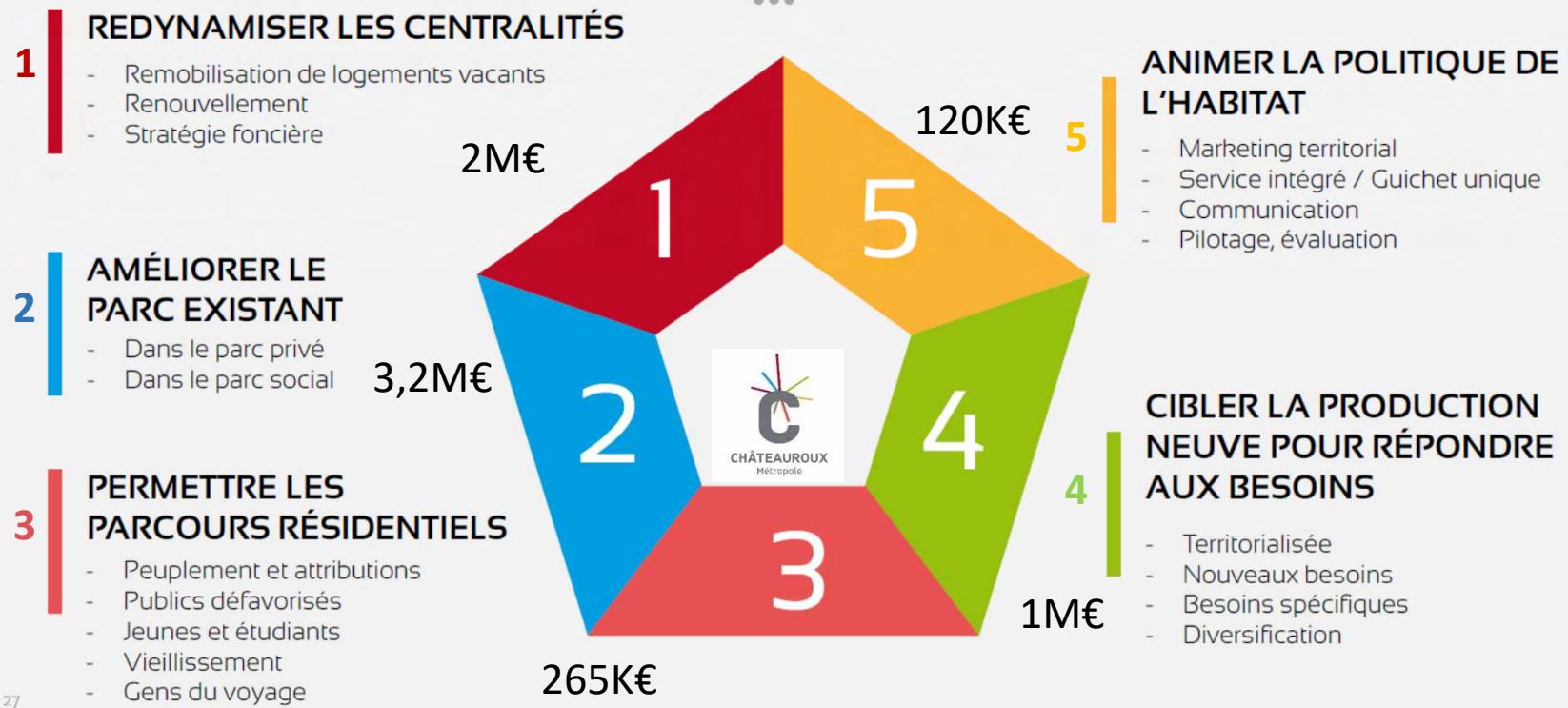
UN PLH QUI S'ARTICULE AUTOUR DE NOMBREUX DISPOSITIFS

- 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



	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**

Périmètre de l'Opération de revitalisation des territoires



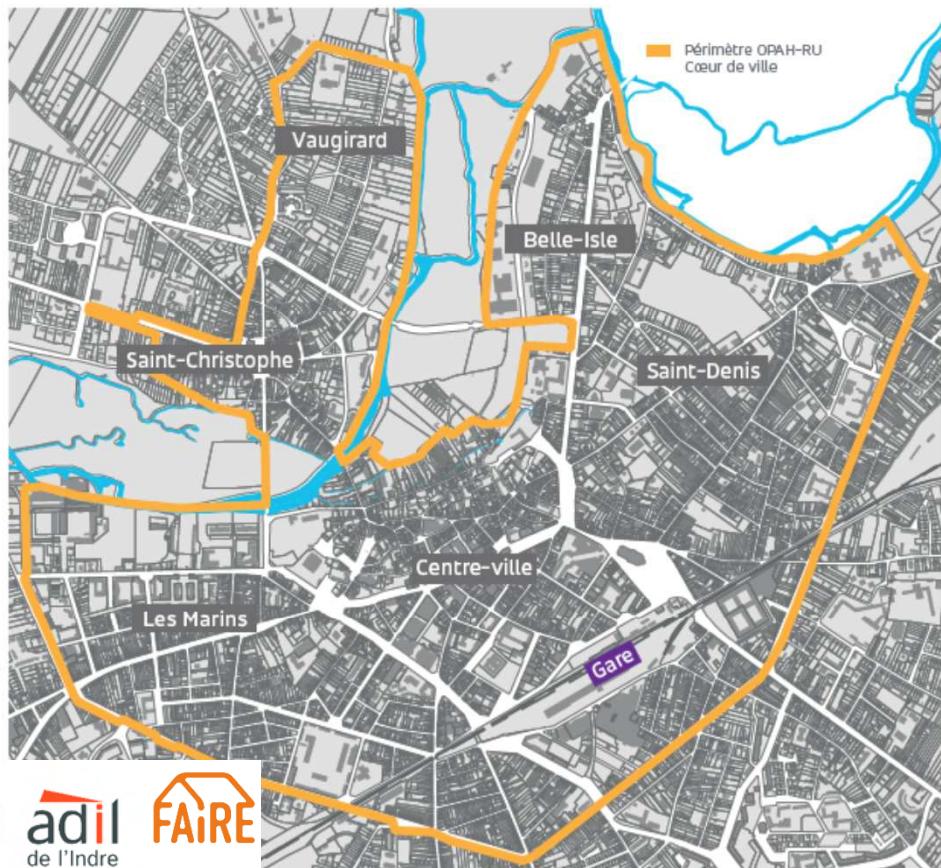
Source : Préfecture de l'Indre et Service grands projets structurants de châteauroux métropole.

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

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



Périmètre OPAH RU



ActionLogement^{AL}

BANQUE des
TERRITOIRES

adil
de l'Indre

FAIRE

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.

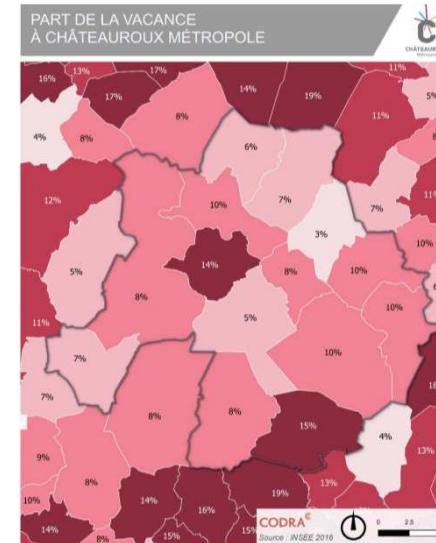
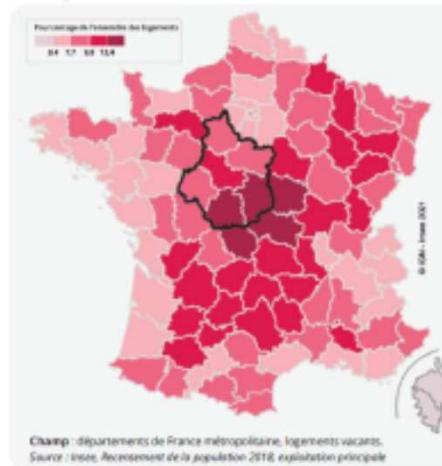
⇒ 1875 propriétaires ⇒ 3207 logements
(2431 appartements + 776 maisons)

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

	VACANCE < 9%	VACANCE > 9%
Diors	3% ; 9 lgts	
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	
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	

Total INSEE 2016 : 4 856

LOVAC 2019 (vacance >2 ans)

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

Total LOVAC* 2019 : 1 336

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

La taxe d'habitation sur les logements vacants

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

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.

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

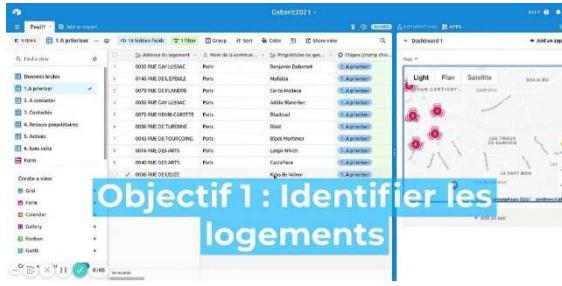
- 68 collectivités lauréates à l'AMI,
dont 5 en Région Centre Val de Loire :
 - Châteauroux Métropole
 - Bourges
 - Vierzon
 - CC Beauce Val de Loire
 - CC Grand Chambord



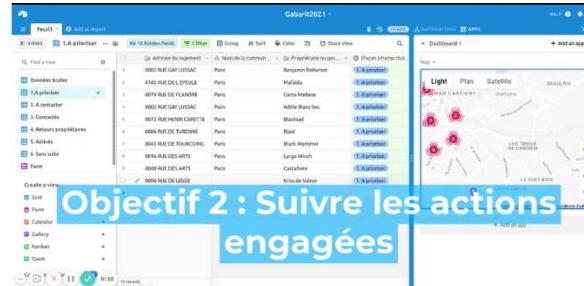
Une démarche pro-active nécessaire

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

Les bénéfices pour la CA Châteauroux Métropole



Objectif 1 : Identifier les logements



Objectif 2 : Suivre les actions engagées

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

The screenshot shows a web application titled 'Zéro Logement Vacant'. At the top, there's a logo for 'MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE' with the motto 'Liberté, égalité, fraternité'. Below the logo, the page title is 'Zéro Logement Vacant'. On the right, there's a link 'Me déconnecter'. The main navigation menu includes 'Accueil', 'Campagnes', and 'Base de données', with 'Base de données' being the active tab. A breadcrumb navigation shows 'Accueil > Base de données'. The central part of the page is titled 'Base de données' and features a search bar with a magnifying glass icon. Below the search bar, there are several filter sections: 'Propriétaire' (Type: Tous, Âge: Tous, Multi-propriété: Tous, Ayants droit: Tous), 'Logement' (Type: Tous, Surface: Tous, État: Tous, Date de construction: Tous), and 'Durée de vacance' (Tous, Taxe: Tous). Each filter section has four input fields labeled 'Tous'.

OPAH RU 2020 - 2025 / Action Cœur de Ville :

- Prise de contact avec les propriétaires de biens individuels dans un 1^{er} 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 Chtrxm 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
OBJECTIF 1 Déployer une stratégie foncière au service de la redynamisation des centralités	ACTION 1.1 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						
	ACTION 1.2 Engager une politique foncière intercommunale	Réaliser un suivi des DIA dans les périphéries 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						
		Poursuivre l'accompagnement des ménages et communes par le CAUE	poursuite						
	ACTION 2.1 L'OPAH RU pour remettre en marché les logements du centre-ville de Châteauroux	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						
		Accompagner les opérateurs sociaux vers l'acquisition-amélioration	renforcée						
		Intégrer la démarche de plan de mobilisation des logements vacants	nouvelle						
OBJECTIF 2 Privilégier le renouvellement par la reconquête du parc vacant	ACTION 2.2 Accompagner la remise en marché des logements vacants sur l'ensemble de l'agglomération	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
OBJECTIF 3 Accompagner l'amélioration du parc privé	ACTION 3.1 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						
	ACTION 3.2 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						
	ACTION 3.3 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



CHÂTEAUROUX
Métropole