



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2021 - 2026



VERSION NOV. 2020



DIAGNOSTIC DU PLH	4
DOCUMENT D'ORIENTATIONS.....	96
PROGRAMME D' ACTIONS.....	128

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

LE DIAGNOSTIC DU PLH

2021 - 2026



CHÂTEAUX
Métropole

TABLE DES MATIERES

PRÉAMBULE	6	PARTIE 4 / LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ	52
PARTIE 1 / PROFIL DÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE DE CHÂTEAUX MÉTROPOLE	8	1] LA CONSTRUCTION NEUVE EST STABLE	52
1] 73 617 HABITANTS EN 2016	8	2] LES MARCHÉS DE L'ACCESSION DANS LE NEUF SE RESSERENT	54
2] UNE PERTE DÉMOGRAPHIQUE IMPORTANTE	9	3] LES MARCHÉS DE L'ACCESSION DANS L'ANCIEN sont dynamiques	57
3] UN DÉCLIN DE LA POPULATION PORTÉ PAR UN SOLDE MIGRATOIRE NÉGATIF	11	4] LE LOCATIF PRIVÉ, UN NIVEAU DE LOYER ASSEZ BAS	61
4] UNE POPULATION VIEILLISSANTE	14	5] LE LOCATIF SOCIAL : DES INDICATEURS AU VERT MALGRE LA FAIBLE TENSION	63
5] LES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET LES ÉVOLUTIONS IMPACTANTES	19	PARTIE 5 /_PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPECIFIQUES	75
PARTIE 2 / SITUATION FACE A L'EMPLOI ET DYNAMIQUES ECONOMIQUES	22	1] LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES	76
1]UNE REALITE ECONOMIQUE A PRENDRE EN COMPTE, QUI A UN IMPACT EVIDENT SUR LA DEMOGRAPHIE	22	2] LE LOGEMENT DES JEUNES	78
2] LES HABITANTS DE L'AGGLOMÉRATION TRAVAILLENT MAJORITAIREMENT DANS L'AGGLOMÉRATION	30	3] LES REPNSES APORTEES AUX PERSONNES AGEES ET EN PERTE DE MOBILITE	81
PARTIE 3 / LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS	34	4] LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES HANDICAPÉES	86
1] DES PROPRIÉTAIRES MAJORITAIRES ET UNE OFFRE LOCATIVE IMPORTANTE SUR CERTAINES COMMUNES	35	5] L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	87
2] UN PARC DE LOGEMENTS PLUS RÉCENT QUE CELUI DU DÉPARTEMENT	37	EN CONCLUSION, UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT A DEPLOYER AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE	92
3] PRES DE 5 000 LOGEMENTS VACANTS : 12 % DES LOGEMENTS	38	1] PRENDRE CONSCIENCE QUE LA PERTE DEMOGRAPHIQUE EST TELLE QUE LE BESOIN EN LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES EST DESORMAIS NUL	92
4] DES INDICATEURS DE FRAGILITE DANS LE PARC ANCIEN	45	2] POURTANT, IL FAUT FAIRE EVOLUER LE PARC DE LOGEMENTS	93
5] UNE FORTE ANTERIORITE DANS LE TRAITEMENT DE L'HABITAT DEGRADE	49	3] IL FAUT ACCOMPAGNER LA MONTÉE EN GAMME DU PARC EXISTANT POUR AMELIORER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET LE CONFORT DES HABITANTS	95

PRÉAMBULE

Un nouveau PLH, qui s'inscrit dans la continuité d'une politique de l'habitat engagée de longue date

L'Agglomération de Châteauroux Métropole, qui regroupe 14 communes depuis le 1^{er} janvier 2013, constitue un bassin de vie à part entière à l'échelle de l'Indre en concentrant les emplois, les services, les équipements mais également la population (73 617 habitants en 2016, soit 33% de la population départementale). Située à 2h de Paris et 1h d'Orléans, l'agglomération de Châteauroux Métropole constitue le plus grand pôle d'emplois du département.

En 2002, l'agglomération adoptait son 1^{er} PLH communautaire pour la période 2002 – 2008. En 2005, suite à l'intégration de plusieurs communes, l'agglomération engage la révision de son PLH et adopte deux ans plus tard son PLH 2007 – 2012 au sein duquel émergent des enjeux relatifs à l'attractivité territoriale, la stratégie foncière et aux parcours résidentiels des ménages. Ces deux programmes successifs (2002 – 2008 et 2007 – 2012) ont contribué à fournir un cadre de référence des nombreuses actions mises en œuvre localement : règlement sur l'habitat, OPAH, « Relais Logement », Schéma Directeur

d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, Aides à l'accession à la propriété, etc...).

Par la suite, le PLH 2013 – 2018 avait la volonté de recalibrer la programmation aux contextes local et national, au travers de 4 orientations stratégiques :

- Faciliter les parcours résidentiels et ajuster l'offre nouvelle de logements ;
- Adapter l'offre existante et renouveler une partie du parc ;
- Améliorer les conditions de vie des publics défavorisés ;
- Piloter, observer, évaluer.

Avec un objectif de 320 logements par an, le PLH 2013-2018 visait à inverser la courbe démographique par une production diversifiée.

Par délibération du 20 décembre 2018, Châteauroux Métropole a souhaité prolonger d'une année supplémentaire le PLH, conformément à l'article L302-4-2 du code de l'urbanisme, en engageant l'élaboration de son nouveau PLH, pour la période 2021 –

2026. Les bilans réalisés au cours du PLH ont déjà permis d'identifier certains enjeux du prochain programme :

- La nécessité d'ajuster les objectifs de production de logements avec le contexte démographique du territoire ;
- Le traitement de la vacance, en hausse sur le territoire ;
- La prise en compte de perspectives économiques moins porteuses.

Par ailleurs, ce nouveau PLH devra prendre en compte les projets en cours sur l'EPCI :

- Le PLUi : premier document de planification établi à l'échelle de l'agglomération castelroussine ;
- Le PNRU Saint-Jean / Saint Jacques et Beaulieu qui prévoit d'importantes interventions sur l'habitat : démolitions, réhabilitations, constructions ;
- Le plan Action Cœur de Ville, qui définit la stratégie de redynamisation du centre-ville de Châteauroux ;
- La mise en œuvre d'une stratégie de peuplement, compétence nouvelle de l'agglomération.



ANALYSE SOCIO- DÉMOGRAPHIQUE ET DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE

SITUATION ET NOMBRE D'HABITANTS DE CHÂTEAUX MÉTROPOLE

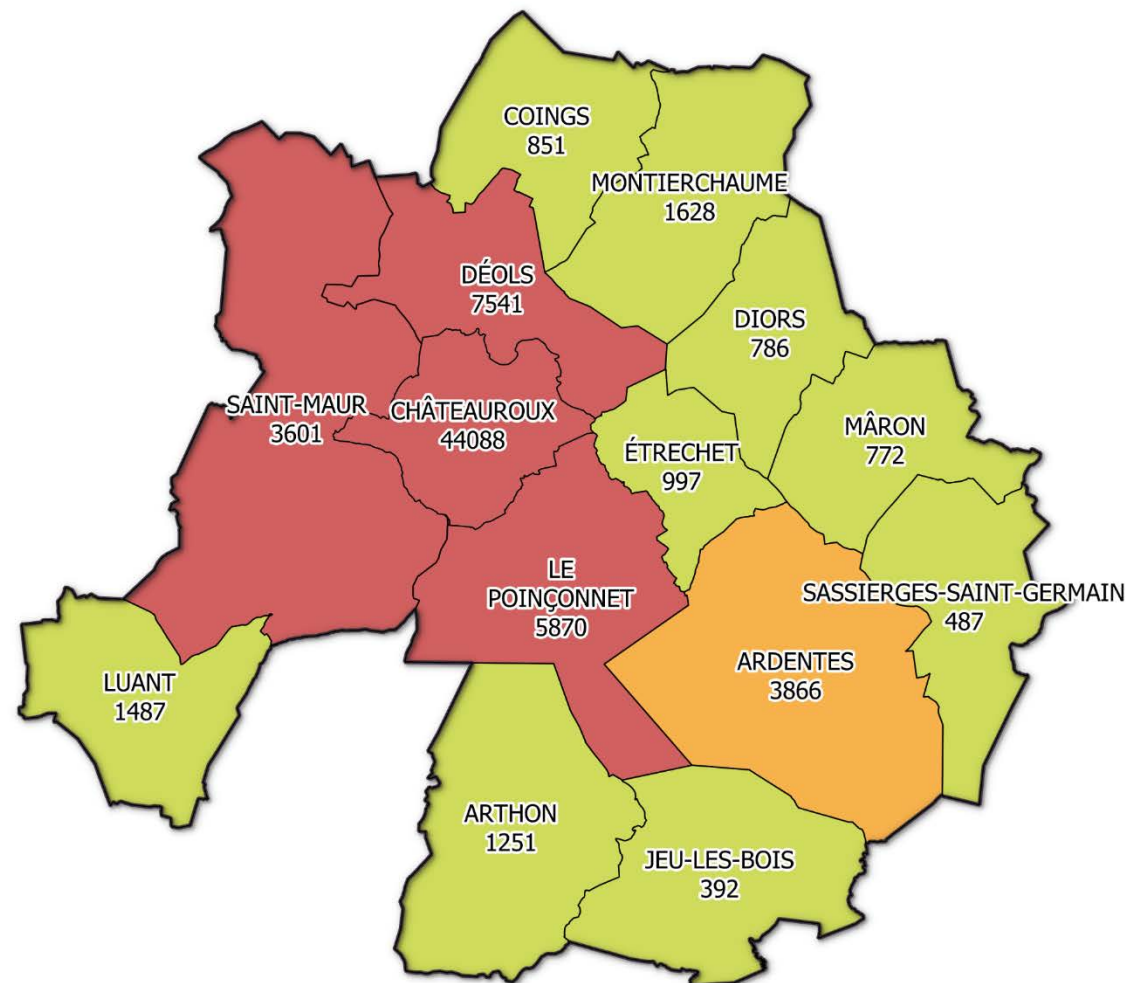


PARTIE 1 / PROFIL DÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE DE CHÂTEAUX MÉTROPOLE

1] 73 617 HABITANTS EN 2016

L'agglomération de Châteauroux Métropole est organisée autour de 14 communes :

- 6 communes de moins de 1 000 habitants,
- 3 communes de 1 000 et 3 500 habitants (*seuil au-delà duquel les communes sont assujetties à la loi SRU*),
 - ⇒ Ces 9 communes sont définies comme des villages dans le PLUi
- 4 communes de 3 500 à 8 000 habitants (la première couronne et Ardentes)
 - ⇒ Ardentes représente, à elle seule, le pôle secondaire
 - ⇒ Les 3 autres communes, associées à Châteauroux, représentent le pôle urbain majeur
- Châteauroux possède 44 088 habitants, soit près de 60 % de la population de l'agglomération.



- Le pôle urbain majeur
- Le pôle secondaire
- Les villages

CODRA

Source : INSEE 2016



0 2.5 5 km

2] UNE PERTE DÉMOGRAPHIQUE IMPORTANTE

A l'échelle communautaire, une poursuite du déclin démographique

Le territoire de Châteauroux Métropole perd des habitants depuis les années 90.

1 Entre 1968 et 1990, le territoire est dans une phase de développement, d'abord importante entre 1968 et 1975, puis modérée entre 1975 et 1990. A cette époque, le territoire gagne des habitants au global, mais un fort mouvement périphérique se fait déjà ressentir : dans les villages, la croissance démographique est particulièrement forte (+3%/an) tandis qu'elle est plutôt faible dans le pôle urbain (+0.3%/an). Pour un habitant gagné dans le pôle urbain, les autres communes gagnent 6 habitants.

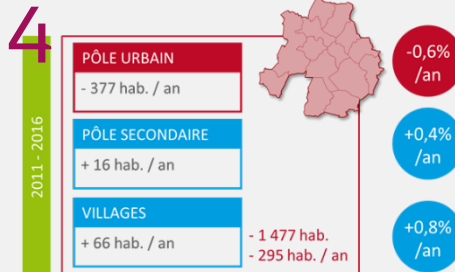
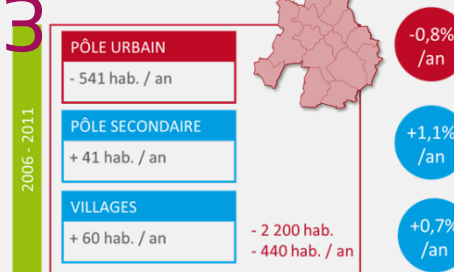
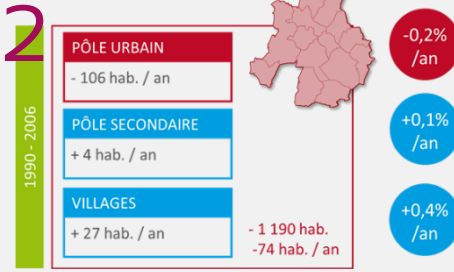
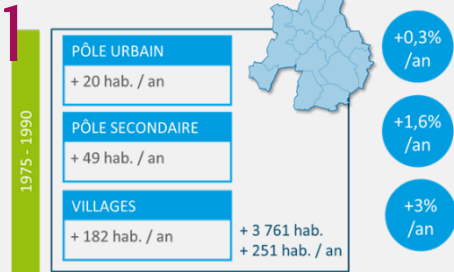
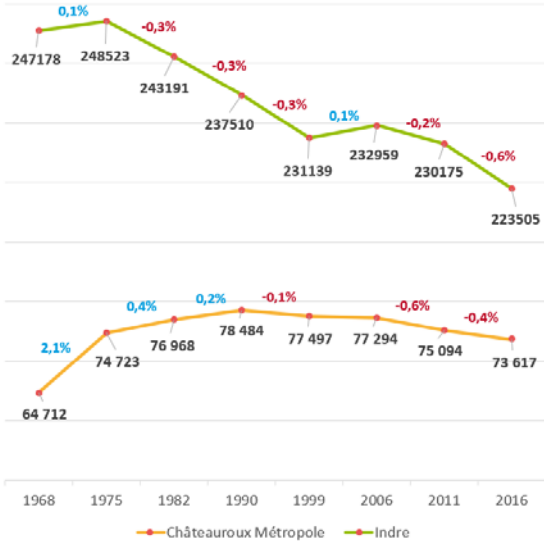
2 A partir des années 1990, la population est de 78 000 habitants, et l'agglomération commence à perdre des habitants. Cette perte démographique est concentrée dans le pôle urbain, tandis qu'un fort ralentissement de la croissance est observé dans les autres communes.

3 Entre 2006 et 2011, la perte démographique s'accroît dans le pôle urbain, essentiellement concentrée sur les communes de Déols et Châteauroux : cette perte démographique se fait en partie au profit des communes périphériques qui gagnent davantage d'habitants que sur la période passée.

4 Entre 2011 et 2016, le taux d'évolution annuel de Châteauroux Métropole est de **-0,40%/an**, soit une perte d'environ 250 habitants par an. Cette évolution s'explique entre autres par le départ du 517^{ème} régiment, qui impacte à la fois la démographie et la situation économique du territoire (perte de 911 emplois directs).

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE CHÂTEAUX MÉTROPOLE ET DE L'INDRE ENTRE 1968 ET 2016

Source : RP INSEE 2016



-0.4%/an, le taux d'évolution annuel entre 2011 et 2016

Bien que fortement déficitaire, ce taux est cependant inférieur à celui du département : - 0,59%/an à l'échelle de l'Indre. L'agglomération castelroussine a semble-t-il mieux résisté à une perte démographique engagée à l'échelle départementale depuis les années 1975 déjà.

À l'échelle de la région, la population s'accroît dans les communautés d'agglomération des préfectures de département, à l'exception de celle de Châteauroux Métropole (*Publication INSEE, C. CHALOT. La génération des baby-boomers pèse sur la croissance démographique à l'horizon 2050, 22/06/2017*).

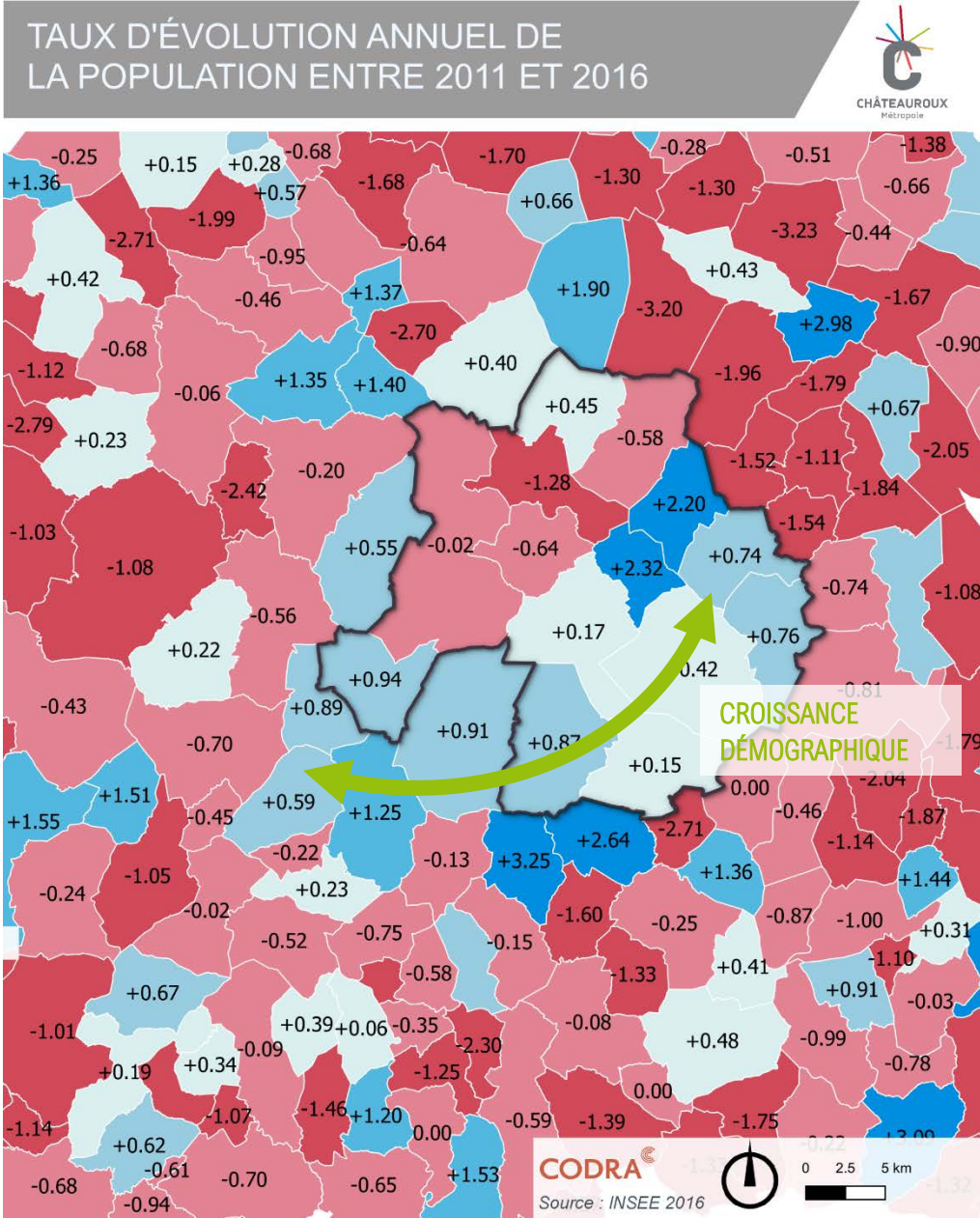
Des situations cependant contrastées entre les communes

La perte démographique observée à l'échelle de l'agglomération n'est pas partagée par l'ensemble des communes.

Seules 4 des 14 communes de l'agglomération affichent un taux d'évolution annuel négatif, dont 3 situées dans le pôle urbain majeur : Saint-Maur, Montierchaume, Châteauroux et Déols, cette dernière présentant une perte démographique particulièrement importante : -1,28%/an, soit 84 habitants de moins chaque année.

← A l'inverse, les autres communes connaissent une croissance plus ou moins forte sur la période 2011 – 2016. Un arc périphérique sud semble se dessiner sous Châteauroux, distinguant les communes gagnant des habitants.

Globalement, le pôle urbain majeur affiche un taux d'évolution annuel négatif tandis que ceux du pôle secondaire et des villages sont positifs.



3] UN DÉCLIN DE LA POPULATION PORTÉ PAR UN SOLDE MIGRATOIRE PARTICULIEREMENT NÉGATIF

Un solde naturel positif signifie que le territoire a enregistré, sur une certaine période, plus de naissances que de décès.

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

Un solde naturel encore positif ...

Le solde naturel de Châteauroux Métropole est quasiment à l'équilibre mais reste positif : **0,08%**. Il y a donc plus de naissances que de décès (3 962 naissances pour 3 664 décès entre 2011 et 2016). A la lecture des indicateurs socio-démographiques (augmentation du nombre de personnes âgées, baisse du nombre de jeunes), le solde naturel devrait continuer à baisser dans les années à venir, et devenir négatif.

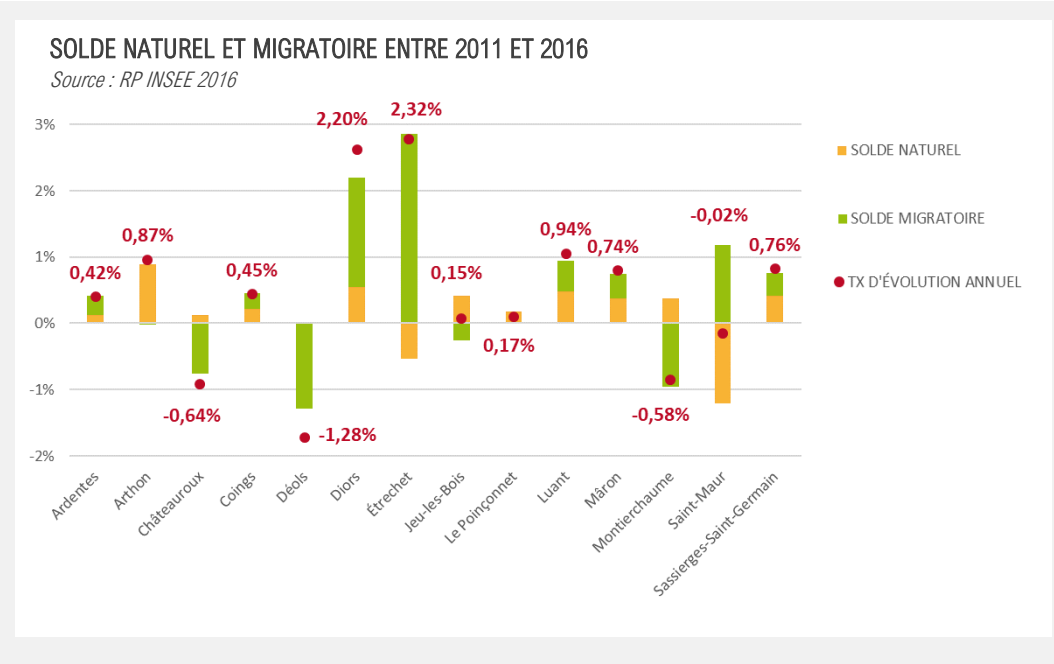
Le solde naturel de Châteauroux Métropole est supérieur au solde du département, qui est quant à lui particulièrement négatif : -0,41%. Ce solde naturel négatif s'explique notamment par une population départementale qui vieillit : le nombre de décès est bien supérieur aux naissances (14 805 décès pour 10 185 naissances).

En Centre-Val-de-Loire, seuls les départements du Cher et de l'Indre ont un solde naturel négatif (0,1%/an dans le Cher). Mais celui de l'Indre reste tout de même bien plus bas.

Au sein de l'agglomération, le solde naturel est plus élevé dans les villages que dans le pôle secondaire et le pôle urbain (ce dernier étant presque nul). Ceci s'explique par une proportion de familles largement plus importante dans les villages et une part de personnes seules plus représentée dans le pôle urbain majeur. Toutes les communes affichent un solde naturel positif, exceptées Étretchet où le solde naturel est de -0,54% (36 naissances pour 61 décès) et Saint-Maur dont le solde naturel est de -1,20% (135 naissances pour 352 décès). Ceci s'explique par la présence d'EHPAD dans ces deux communes.

Un solde migratoire fortement déficitaire

C'est le solde migratoire qui impacte fortement les évolutions démographiques de Châteauroux Métropole. Effectivement, ce dernier est de **-0,48%**, bien inférieur au solde migratoire départemental (-0,18%).



Néanmoins, seul Châteauroux, Déols et Montierchaume ont un solde migratoire particulièrement négatif. Dans le pôle secondaire et les villages, le solde est positif.

Certaines communes ont un solde migratoire particulièrement élevé : Étretchet et Saint-Maur compensent leur solde naturel négatif par un accueil important de nouveaux ménages. Diors dispose également d'un solde migratoire particulièrement favorable.

Focus sur les migrations résidentielles

Précautions méthodologiques : l'INSEE a modifié ses modalités de traitement des migrations résidentielles, elles ne sont désormais disponibles que sur une année. Par conséquent, les analyses suivantes ne reflètent que les migrations résidentielles entre 2015 et 2016. D'un point de vue statistique, il serait préférable d'analyser plusieurs années consécutives afin de distinguer les tendances lourdes des épisodes ponctuels.

500 habitants en moins entre 2015 et 2016

Entre 2015 et 2016, 2 900 personnes se sont installées sur le territoire de Châteauroux Métropole, tandis que 3 400 personnes l'ont quitté. Le solde des entrées et sorties est donc de - 500 habitants en un an. Au global, entre ces deux années, 92% des habitants de l'agglomération sont restés sur le territoire, soit 70 000 personnes environ.

Les migrations constatées cette année sont locales : la majorité se fait dans le département de l'Indre et, le cas échéant, dans la région Centre-Val-de-Loire.

- 37 % des habitants qui ont quitté l'agglomération sont restés dans l'Indre

- (~1255 habitants), et 57 % dans la région (~ 925 habitants).
- 32% des habitants qui ont emménagé dans l'agglomération viennent du département (~ 920 personnes) et 51% de la région (~1480 personnes).
- 7 % des entrants viennent de l'étranger, soit 193 personnes, essentiellement des jeunes de moins de 30 ans.

Un solde migratoire déficitaire dans quasiment toutes les tranches d'âges

Excepté chez les 20 – 29 ans

64 % des arrivées sont des jeunes de moins de 30 ans, pour 59 % des départs. Entre 2015 et 2016 :

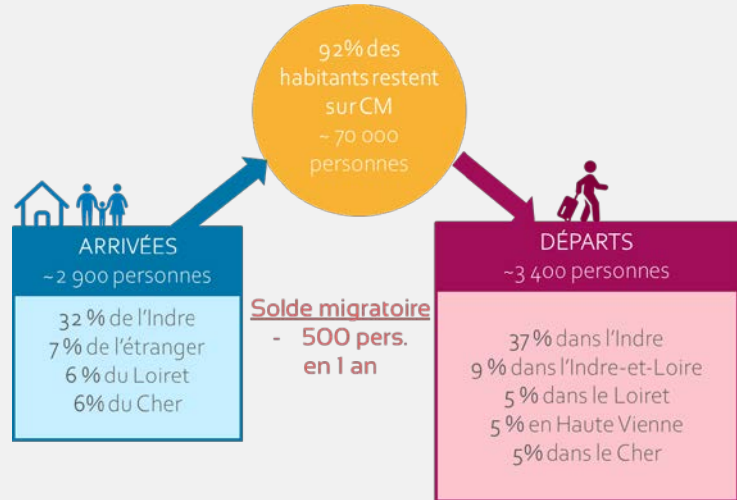
- 1 jeune sur 2 s'installant sur l'agglomération provient du Centre-Val-de-Loire, dont 31 % du département,
- 6% viennent de l'étranger (retour d'étudiants ou accueil de jeunes migrants).

Une difficulté à maintenir les plus de 60 ans ?

Ils représentent 7% des arrivées entre 2015 et 2016 pour 13% des départs. Il s'agit du déficit migratoire le plus important à Châteauroux Métropole puisque l'agglomération a perdu 240

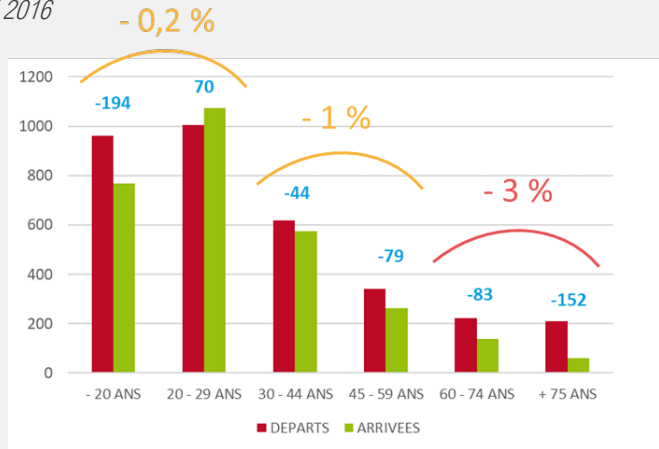
MIGRATIONS RESIDENTIELLES SUR 1 AN (2015 – 2016)

INSEE 2016



MIGRATIONS RESIDENTIELLES PAR TRANCHE D'ÂGES, sur 1 an

INSEE 2016



personnes de plus de 60 ans du fait des entrées / sorties, soit -3% de la population des plus de 60 ans.

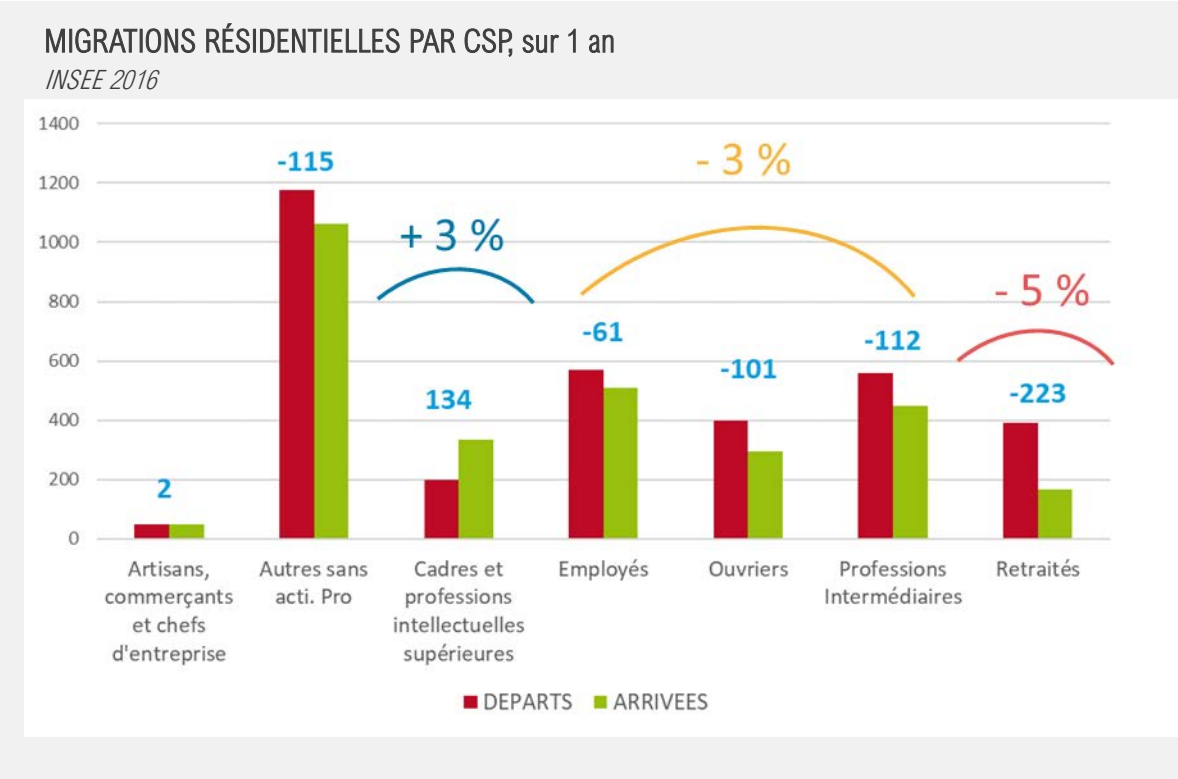
Se pose alors la question du maintien des personnes âgées sur le territoire. Près de la moitié des anciens qui quittent l'agglomération restent dans le département de l'Indre (45%, soit environ 196 habitants), 7% emménagent à Tours et 6% à Grenoble, à proximité des services et/ou équipements médicaux réputés, et 8% déménagent dans le département de l'Hérault, notamment à Montpellier, pour leur retraite.

Un solde migratoire déficitaire pour toutes les catégories socio-professionnelles, excepté les cadres

Sur la période 2015-2016, Châteauroux Métropole a enregistré un déclin d'actifs occupés et de retraités : -482 personnes environ. L'ensemble des catégories socio-professionnelles ont connu un solde migratoire négatif, excepté les cadres : +134 cadres, soit +3% par rapport au nombre d'actifs de cette CSP au global. À l'inverse, l'agglomération perd des employés, des ouvriers, des professions intermédiaires, des personnes sans activité professionnelle, et surtout des retraités.

Cette dernière catégorie connaît un solde migratoire négatif de -223 personnes, soit -5% des retraités de l'agglomération.

Ce déclin de retraités rejoint la perte de population de plus de 60 ans évoquée précédemment et pose la question de la capacité de Châteauroux Métropole à maintenir les anciens sur son territoire.



4] UNE POPULATION VIEILLISSANTE

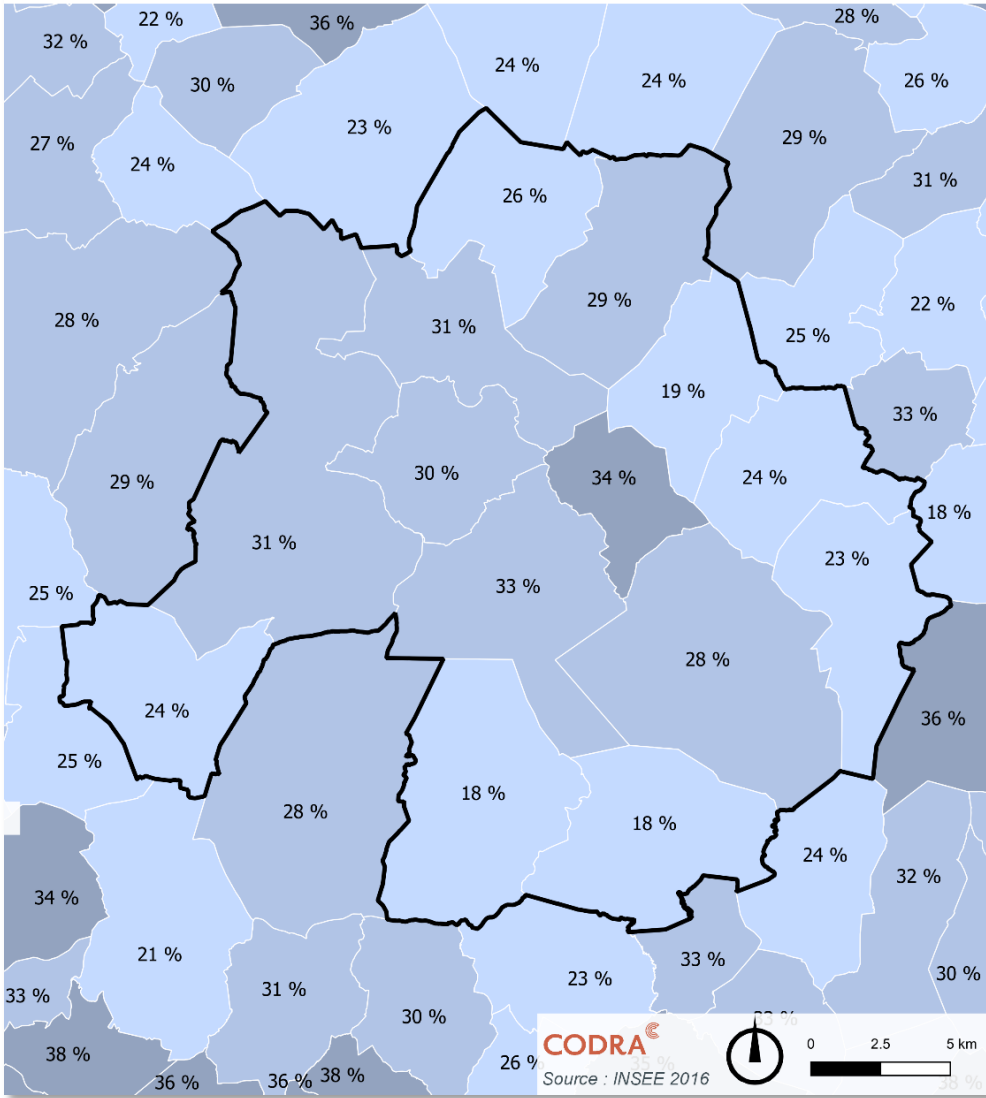
La structure de la population par classes d'âge et les évolutions connues entre 2011 et 2016 peuvent préciser certaines dynamiques et ruptures dans les parcours résidentiels.

Aujourd'hui Châteauroux Métropole s'illustre par une population plus jeune que celle de l'Indre : 33% a moins de 29 ans (29% à l'échelle du département).

À l'inverse, les plus de 60 ans sont proportionnellement moins présents sur l'agglomération (29%) qu'à l'échelle de l'Indre (34%).

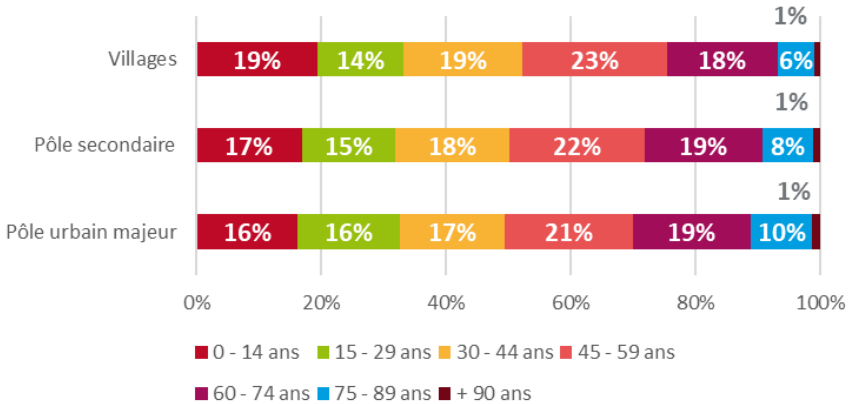
À l'échelle des communes, les plus de 60 ans sont davantage présents dans le pôle urbain et dans le pôle secondaire, là où l'offre en équipements et services est la plus importante. Dans les villages, ils ne représentent que 25% de la population. Étretchet est la commune où cette tranche d'âge est la plus représentée avec 34% d'habitants de plus de 60 ans.

PART DES PLUS DE 60 ANS À CHÂTEAUX MÉTROPOLE



STRUCTURE DE LA POPULATION EN 2016

INSEE 2016



La part des moins de 60 ans en baisse

Sur la période 2011 – 2016, Châteauroux Métropole perd des habitants de moins de 60 ans : moins 3 315 habitants en 5 ans. Les 30 – 44 ans correspondent à la tranche d’âges que l’agglomération perd le plus. Il peut s’agir d’un glissement des âges des populations déjà sur place couplé à un départ hors de l’agglomération.

La part des plus de 60 ans augmente

Si la part des plus de 60 ans est plus faible dans l’agglomération qu’à l’échelle de l’Indre, elle augmente néanmoins plus fortement à Châteauroux Métropole.

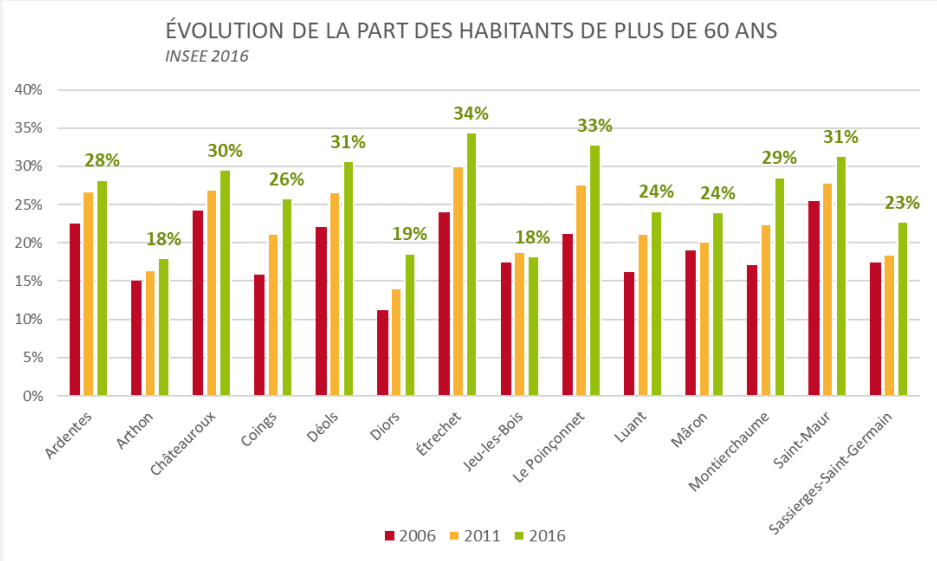
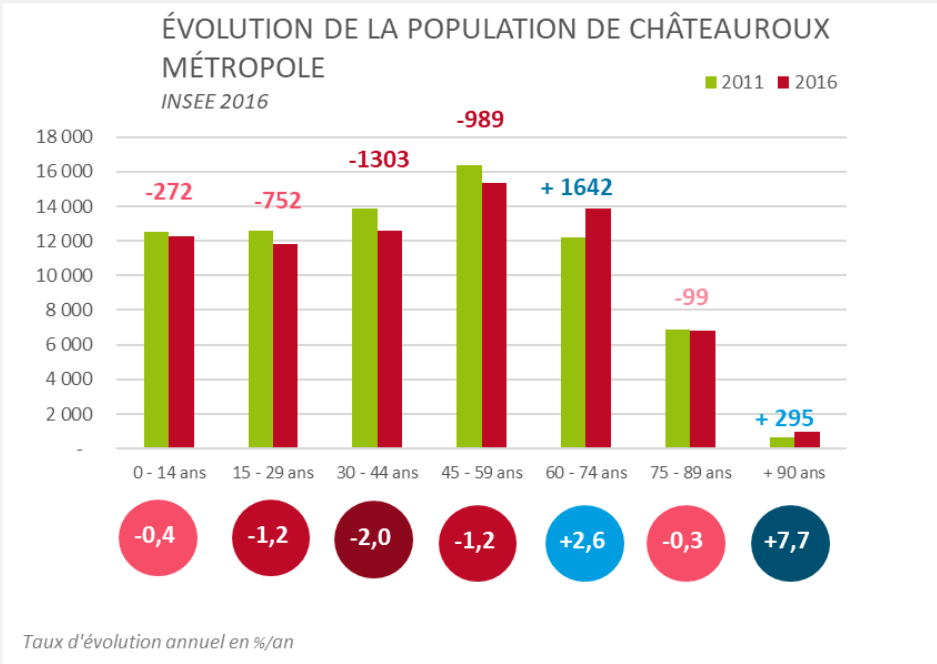
Sur la période 2011 – 2016, la part des plus de 60 ans a augmenté de +1,80%/an contre 1,12%/an à l’échelle du département. Ainsi, les plus de 60 ans représentaient 26% de la population de Châteauroux Métropole en 2011 et représentent aujourd’hui 29%.

1 LOGEMENT SUR 10 EST OCCUPÉ PAR UNE PERSONNE DE PLUS DE 80 ANS

Au sein de l’agglomération, si cette tranche d’âge est davantage représentée dans le pôle urbain majeur et secondaire, elle augmente

plus rapidement dans les villages : +4,27%/an entre 2011 et 2016.

Ainsi, certaines communes ont connu une augmentation particulièrement forte entre 2011 et 2016 : Coings, Etrechet, Le Poinçonnet, Saint-Maur...



Un indice de jeunesse peu élevé

L'indice de jeunesse fait le rapport entre la part des moins de 20 ans et la part des 60 ans et plus. Cet indice est supérieur à 1 lorsque les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans.

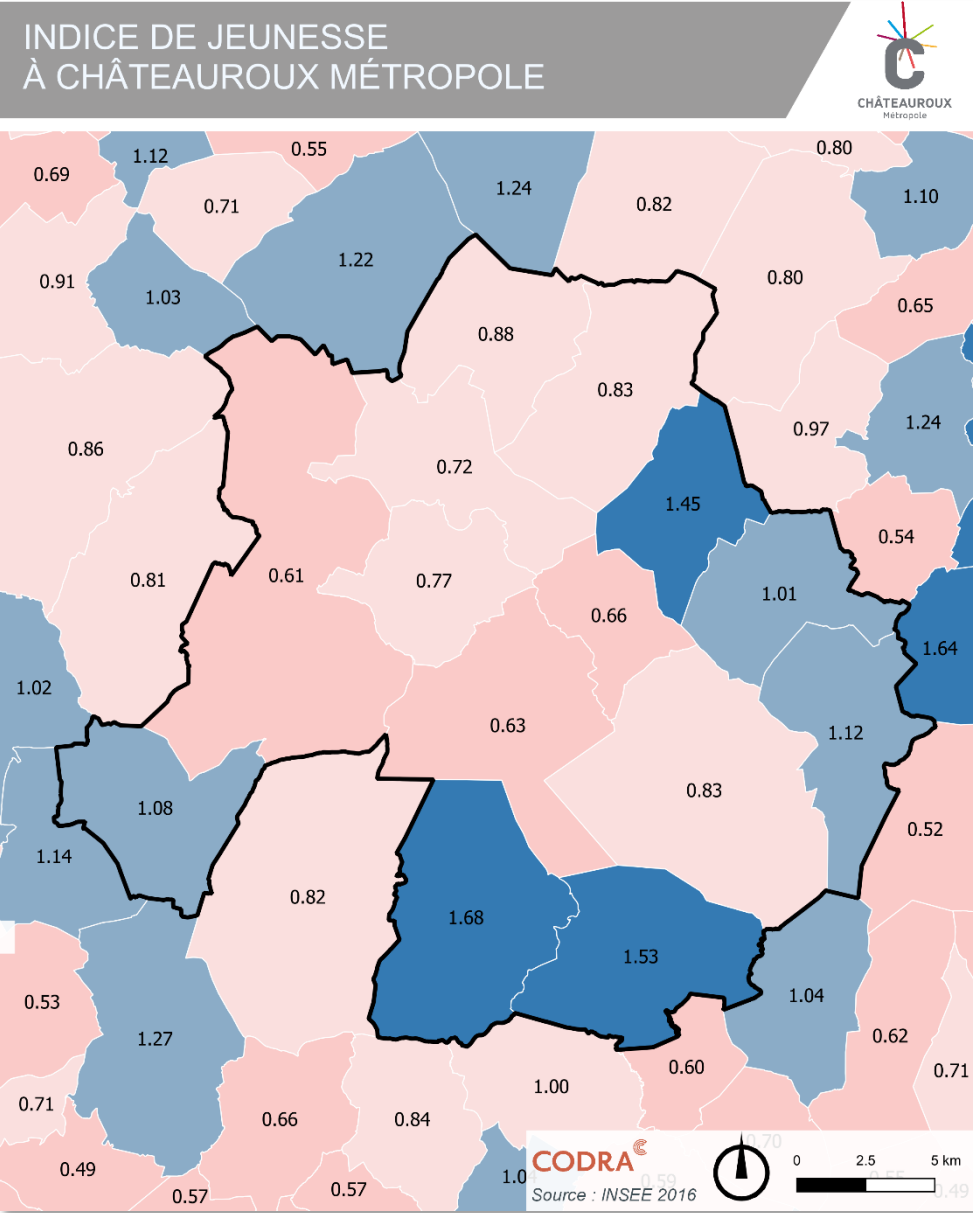
L'indice de jeunesse de Châteauroux Métropole est inférieur, il est de **0,8** : les plus de 60 ans (21 594 habitants) sont plus nombreux que les moins de 20 ans (16 730 habitants).

L'indice de jeunesse est donc faible mais reste plus important que dans l'Indre : 0,6.

Des différences sont cependant notables entre les communes. 8 communes suivent la même tendance que l'agglomération et que les 6 autres qui ont un indice supérieur ou égal à 1. Diors, Jeu-les-Bois et Arthon sont les communes les plus jeunes de l'agglomération avec plus de 27% de personnes de moins de 20 ans sur leur territoire.

Depuis 2011, l'indice de jeunesse baisse de - 1,90%/an à Châteauroux Métropole.

L'ensemble des communes vieillit : à Diors notamment, il a baissé de -6,24%/an. Seule Jeu-les-Bois voit son indice de jeunesse augmenter entre 2011 – 2016, en accueillant principalement des 15-29 ans.



A l'échelle départementale, l'INSEE projette une poursuite de la déprise démographique

Si la région Centre-Val-de-Loire, comme toutes les régions métropolitaines, devrait continuer de croître d'ici 2050, deux de ses départements présenteraient une tendance inverse : l'Indre et le Cher.

En effet, d'ici à 2049, la projection de l'évolution démographique dans l'Indre est bien celle d'une poursuite de la perte démographique, même si la tendance serait moins forte qu'aujourd'hui :

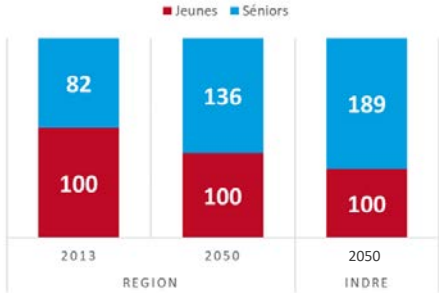
- Baisse de -0,32%/an entre 2019 et 2024,
- Baisse de -0,24%/an entre 2024 et 2029
- Puis une stabilisation à -0,20%/an jusqu'en 2049

Cette décroissance s'explique par un déficit naturel non compensé par l'apport migratoire. Ce phénomène est directement lié au vieillissement de la population, augmentant la part des personnes âgées et diminuant la part des femmes en âge de procréer.

En 2050, tous les départements du Centre-Val-de-Loire devraient compter plus de personnes âgées de plus de 65 ans que de jeunes de moins de 20 ans. À l'échelle régionale on compterait 301 600 seniors supplémentaires entre 2013 et 2050, soit une

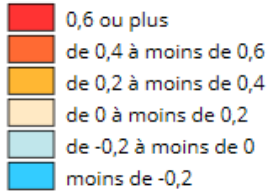
hausse moyenne de 1,3%/an (1,5%/an en France métropolitaine). Ainsi, le rapport entre les jeunes (moins de 19 ans) et les plus âgés (65 ans et plus) se creuserait : 82 seniors pour 100 jeunes en 2013 et projection de 136 seniors pour 100 jeunes en 2050, plus élevée qu'à l'échelle nationale.

Néanmoins c'est dans le Cher, l'Indre et le Loir-et-Cher que la proportion de personnes âgées de plus de 65 ans resterait la plus forte en 2050 : 35 % des habitants auraient plus de 65 ans et on compterait 189 seniors pour 100 jeunes en 2050.

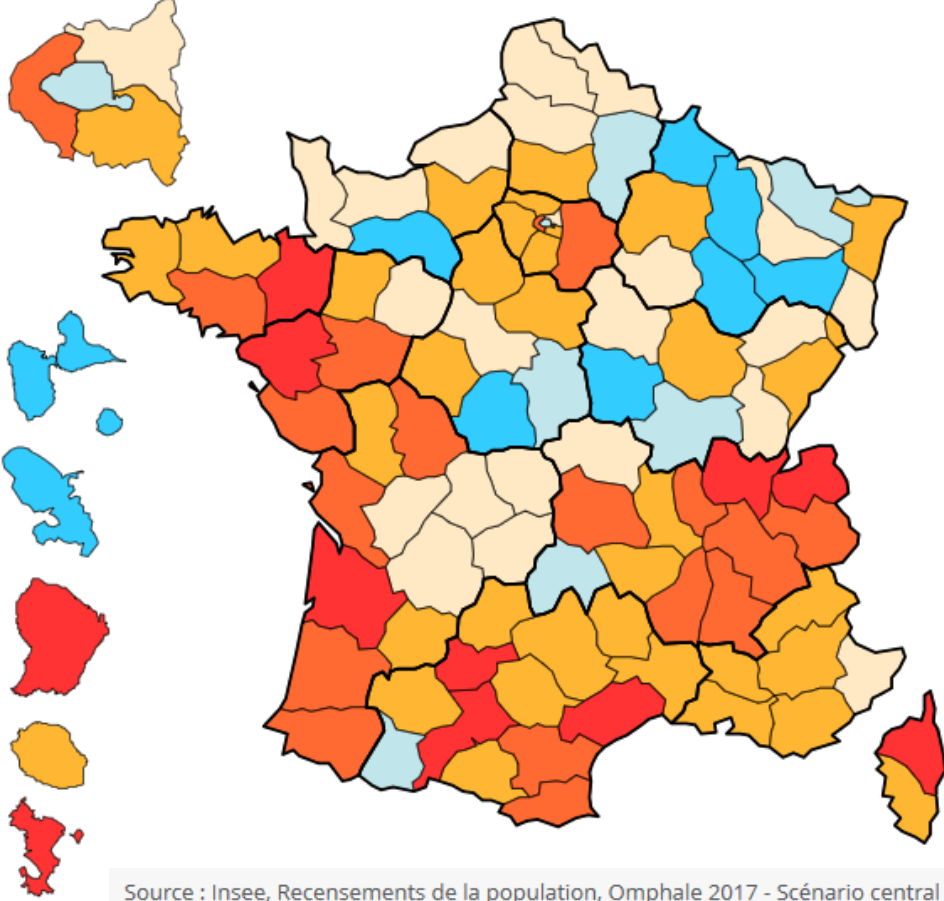


PROJECTION D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE PAR DEPARTEMENT

Source : OMPHALE 2017, chiffres en base 100



Centre-Val de Loire : 0,17 %
France : 0,3 %



Source : Insee, Recensements de la population, Omphale 2017 - Scénario central

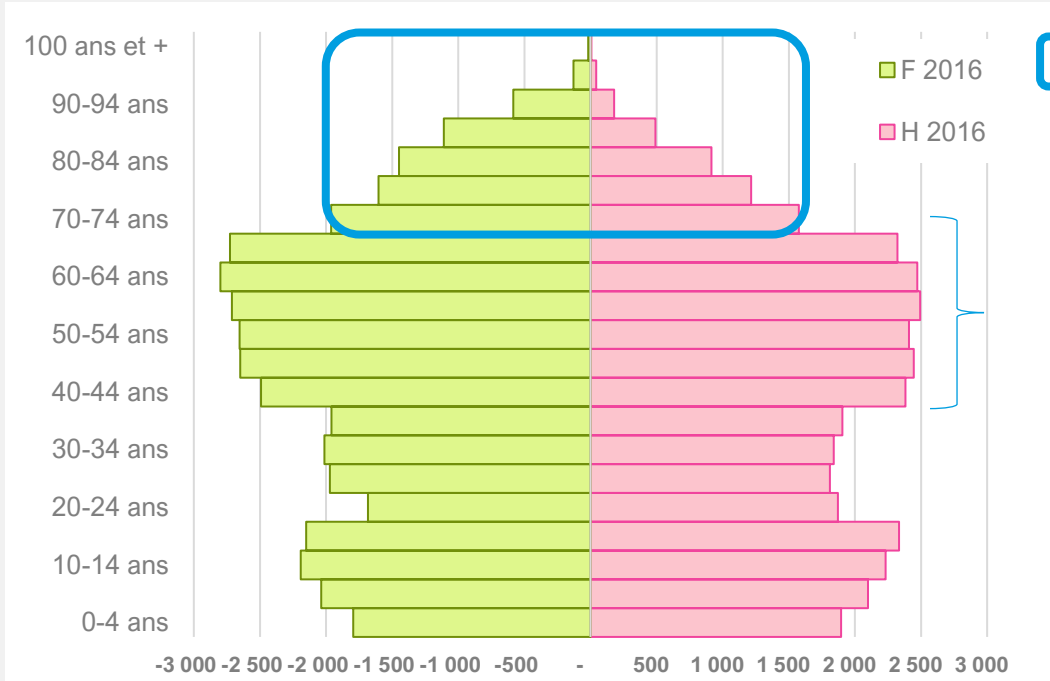
Le vieillissement va s'accroître ...

Phénomène national, et résultat d'une période de « baby-boom » au courant des années 1945 à 1974, une part importante de la population est aujourd'hui âgée de 45 à 74 ans. Une part d'entre eux alimente déjà le vieillissement actuellement observé.

L'analyse de ce phénomène au travers de la pyramide des âges donne à voir les évolutions à venir : la part des plus de 70 ans ne va cesser de croître pendant 30 ans, c'est l'arrivée aux âges avancés de la génération de baby-boomer. Si la majorité de la population est actuellement active, elle sera d'ici quelques années, majoritairement retraitée. C'est l'effet « papy-boom ».

➤ Au-delà des effets de ces évolutions sur les dynamiques économiques, des évolutions dans la nature des besoins en logements apparaissent déjà et vont s'amplifier : ils constituent un enjeu majeur des politiques locales de l'habitat.

PYRAMIDE DES ÂGES CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE Source : INSEE RP 2016



Population actuelle de plus de 70 ans

Population de plus de 70 ans entre 2020 et 2050

	Années	Population totale	Indice de vieillissement		
			0 à 19 ans	20 à 64 ans	65 ans et plus
Cher	2013	311 700	21,86	55,67	22,47
	2050	299 200	18,92	47,41	33,68
Eure-et-Loir	2013	433 000	25,59	56,93	17,48
	2050	467 500	22,55	48,99	28,46
Indre	2013	228 100	20,92	54,56	24,52
	2050	204 600	18,71	46,00	35,30
Indre-et-Loire	2013	600 300	24,08	56,83	19,09
	2050	692 600	21,73	50,24	28,03
Loir-et-Cher	2013	332 000	23,16	54,99	21,85
	2050	336 900	20,55	46,65	32,80
Loiret	2013	665 600	25,35	56,87	17,78
	2050	731 400	23,74	49,19	27,07
Centre-Val de Loire	2013	2 570 600	23,99	56,28	19,73
	2050	2 732 300	21,73	48,67	29,60
France métropolitaine	2013	63 697 900	24,35	57,90	17,75
	2050	71 628 000	22,02	50,68	27,30

AUGMENTATION DE LA PART DES PLUS DE 65 ANS ENTRE 2013 ET 2050

Source : OMPHALE 2017, scénario central

5] LES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET LES ÉVOLUTIONS IMPACTANTES

Une structure peu familiale

L'agglomération de Châteauroux Métropole se caractérise par une faible part de familles : **39%** des résidences principales sont occupées par des ménages composés d'une personne et 28% par des couples sans enfant. Les familles quant à elles ne représentent que 31% des résidences principales : 21% de couples avec enfant(s) et 10% de familles monoparentales. L'agglomération possède néanmoins une structure plus familiale que l'Indre (29% de familles).

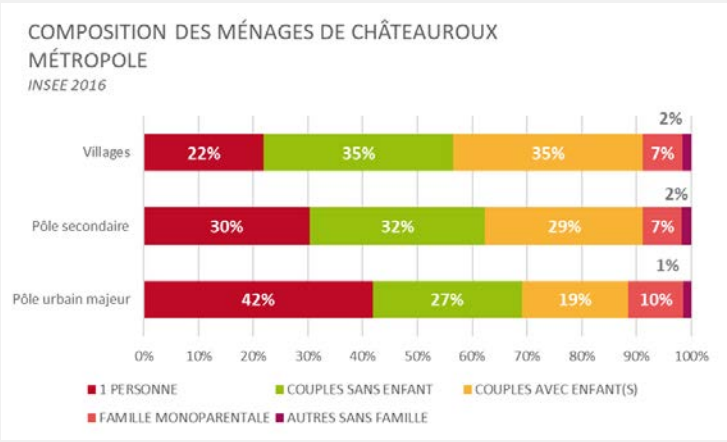
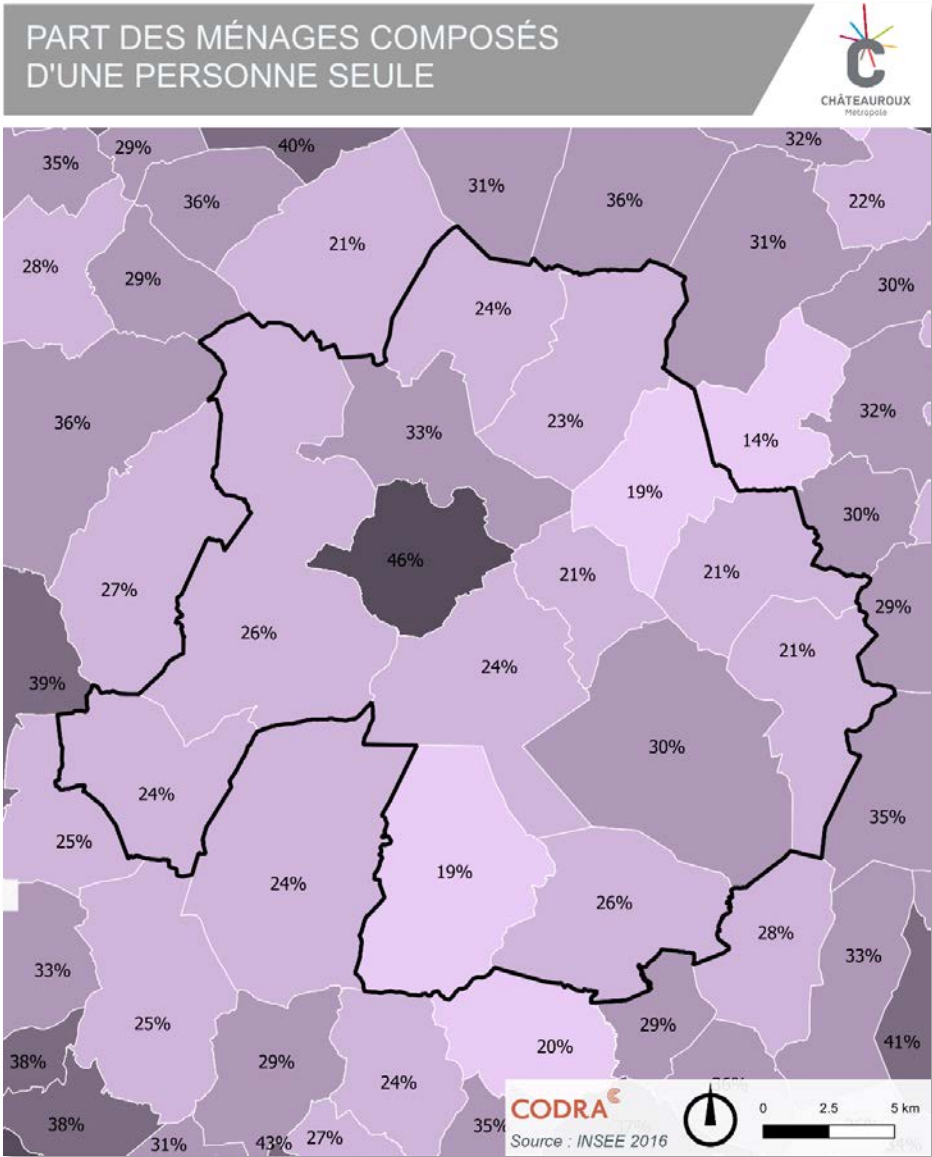
Il existe néanmoins de fortes disparités au sein de l'agglomération. Les villages ont une structure davantage familiale, tandis que Châteauroux accueille une part importante de ménages composés d'une seule personne.

39% des logements occupés par une personne vivant seule

La part des ménages composés d'une personne seule est légèrement plus importante à Châteauroux Métropole que dans l'Indre (38%). Châteauroux accueille davantage de petits ménages : près de la moitié de ses résidences principales sont occupées par une personne seule (46%).

À Châteauroux Métropole, les personnes seules habitent majoritairement des T3-T4 (54%). 5 544 habitants résident seuls dans un logement de 4 pièces et plus.

Seulement 29% logent dans des petits logements (T1-T2), soit 3 886 ménages.



De moins en moins de familles avec enfants et de plus en plus de personnes vivant seules

À l'échelle de Châteauroux Métropole, on observe une diminution en 5 ans, du nombre de couples avec enfant(s) et de couples sans enfant(s). Cumulée, cette diminution représente une perte de 735 couples en 5 ans. Elle est en partie compensée par l'augmentation du nombre de familles monoparentales (résultat de la disparition d'un couple avec enfants au profit d'une famille monoparentale + 1 personne seule).

Les communes de Saint-Maur, Déols, Montierchaume et Coings sont particulièrement touchées par la perte de couples avec enfant(s). En revanche certaines communes gagnent des couples avec enfant(s) : Mâron (+0,28%/an), Étretchet (+0,54%/an), Diors (+2%/an), Arthon (+3,83%/an) et Sassièrges-Saint-Germain(+5,92%/an).

La hausse du nombre de personnes seules peut s'expliquer par divers facteurs sociétaux et sociologiques. D'une part, les décohabitations des jeunes de chez leurs parents pour s'installer seuls (et non en couple), sont plus fréquentes que par le passé. D'autre part, la hausse des séparations génère une hausse du nombre de personnes seules.

Enfin, la hausse du nombre de personnes seules est en grande partie alimentée par le vieillissement de la population qui induit une hausse du nombre de personnes vivant à deux, puis seules.

Le desserrement des ménages est plutôt faible ...

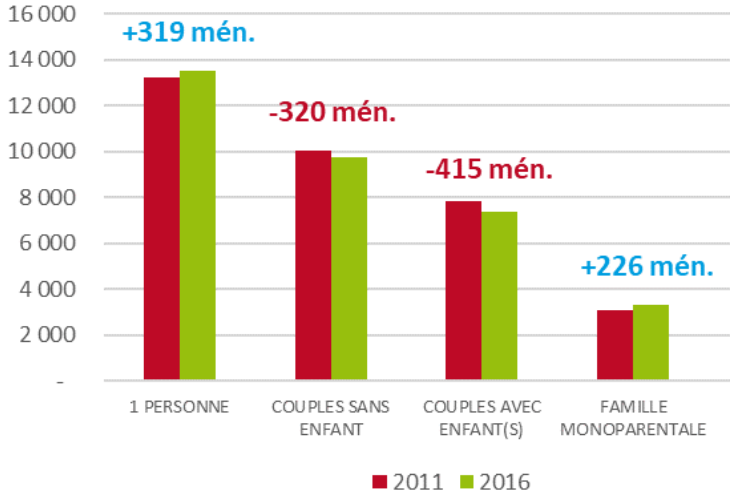
La hausse du nombre de ménages composés d'une personne seule induit une diminution globale de la taille moyenne des ménages. En 1990, la taille des ménages de Châteauroux Métropole était de 2,5 personnes par ménage. En 2016, elle est de **2,07**. A Châteauroux, cette taille moyenne des ménages est même inférieure à 2 (1,95).

Le desserrement des ménages est un phénomène important dans les politiques locales de l'habitat : il est l'un des indicateurs sur lesquels sont basées les évaluations de besoin en logements supplémentaires.

Le rythme du desserrement (baisse de la taille des ménages) des ménages de Châteauroux Métropole sur la période 2011 – 2016 est de **-0,20 %/an**, alors qu'il est deux fois plus important à l'échelle départementale (-0,45). A noter cependant que le rythme de desserrement ralenti au niveau national : il est désormais de -0.40%/an.

ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DES MENAGES DE CHÂTEAUX MÉTROPOLE

Source : RP INSEE 2016



TAILLE DES MÉNAGES Source : RP INSEE 2016

	TAILLE DES MÉNAGES 2016	TAILLE DES MÉNAGES 2011	TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL 2011 - 2016
Ardentes	2,23	2,31	-0,77%
Arthon	2,59	2,61	-0,14%
Châteauroux	1,95	1,94	0,07%
Coings	2,38	2,49	-0,87%
Déols	2,13	2,24	-1,02%
Diors	2,44	2,61	-1,30%
Étretchet	2,43	2,40	0,26%
Jeu-les-Bois	2,45	2,45	0,03%
Le Poinçonnet	2,27	2,44	-1,45%
Luant	2,40	2,41	-0,11%
Mâron	2,43	2,51	-0,63%
Montierchaume	2,36	2,38	-0,10%
Saint-Maur	2,28	2,32	-0,35%
Sassièrges-Saint-Germain	2,55	2,55	0,00%
Châteauroux Métropole	2,07	2,09	-0,20%

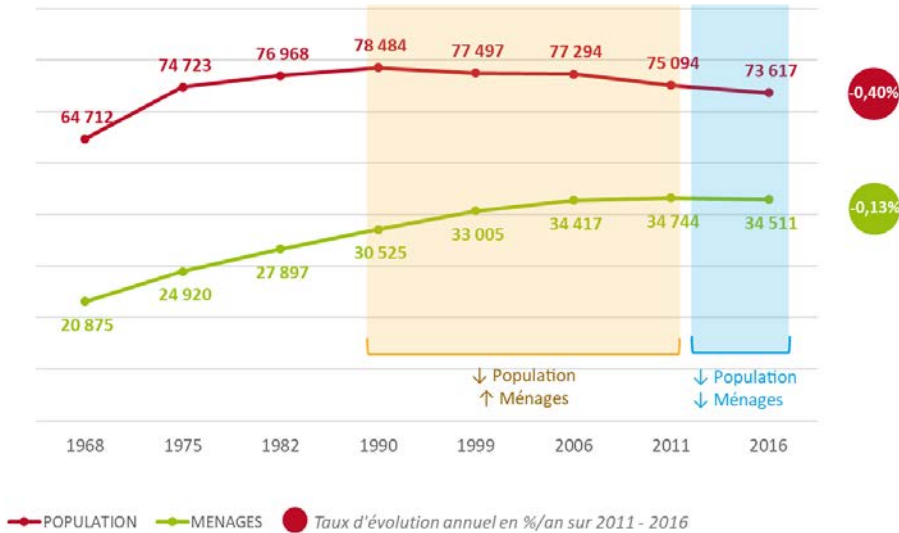
... Et ne compense plus la perte démographique : le nombre de ménages diminue

De nombreux territoires sont concernés par une perte démographique qui s'accompagne pourtant d'une augmentation du nombre de ménages. Cette situation s'explique par le desserrement des ménages : bien que la population diminue, le nombre de ménages augmente sous l'effet des décohabitations. Par conséquent, la croissance du nombre de ménages justifie des besoins en logements supplémentaires.

Cependant, le territoire de Châteauroux Métropole connaît un faible desserrement sur l'ensemble de sa population, qui n'est plus suffisant pour enrayer la perte démographique : entre 2011 et 2016, le nombre de ménages de l'agglomération diminue à un rythme de -0,13%/an, soit 50 ménages par an.

ÉVOLUTION COMPARÉE DE LA POPULATION ET DU NOMBRE DE MÉNAGES

Source : RP INSEE 2016



DÉFINITIONS

MÉNAGES ≠ POPULATION

Un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (INSEE). Un ménage peut aussi bien être composé d'une comme de 10 personnes.

La population c'est l'ensemble des habitants d'un territoire.

QUEL LIEN ENTRE LA TAILLE DES MÉNAGES ET LES BESOINS EN LOGEMENTS ? Le phénomène de desserrement

Les évolutions sociales et sociétales (vie en couples plus tardive, décohabitations plus nombreuses, divorces) font qu'aujourd'hui la population a besoin de **davantage de logements qu'autrefois pour se loger** : à population égale, les ménages sont plus petits donc plus nombreux.

Exemple d'un ménage de 2 adultes, 2 enfants. La séparation du couple entraîne un besoin de deux logements, là où il n'y avait besoin que d'un logement.

PARTIE 2 / SITUATION FACE A L'EMPLOI ET DYNAMIQUES ECONOMIQUES

1]UNE RÉALITÉ ÉCONOMIQUE À PRENDRE EN COMPTE, QUI A UN IMPACT ÉVIDENT SUR LA DÉMOGRAPHIE

L'indice de concentration de l'emploi fait le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés sur un même périmètre. S'il est supérieur à 1, cela signifie qu'il y a plus d'emplois que d'actifs occupés résidents sur la zone.

Cet indice ne permet pas de mesurer si les emplois sont effectivement occupés par des ménages qui résident sur le territoire, mais il permet une première analyse pour qualifier le rapport à l'emploi.

1,29 l'indice de concentration de l'emploi : un rapport à l'emploi favorable

Châteauroux Métropole présente un indice de concentration de l'emploi supérieur à celui du département (1,01), marqueur de l'attractivité de l'agglomération dans l'espace départemental.

Effectivement, Châteauroux Métropole est le principal bassin d'emplois de l'Indre. Saint-Maur, Montierchaume et Diors se démarquent avec un indice supérieur à 2, dû à la présence de zones d'activités importantes telles que la zone commerciale Cap Sud (principal pôle majeur de périphérie du Pays Castroussin) à Saint-Maur, La Malterie à Montierchaume, ainsi que la ZIAP (zone aéroportuaire) et le sud de la zone GrandDéols à Diors, qui représentent deux grands pôles logistiques à l'échelle de l'Indre. La zone de La Malterie est identifiée comme un moteur de développement industriel pour le département d'après la CCI de l'Indre, regroupant des activités

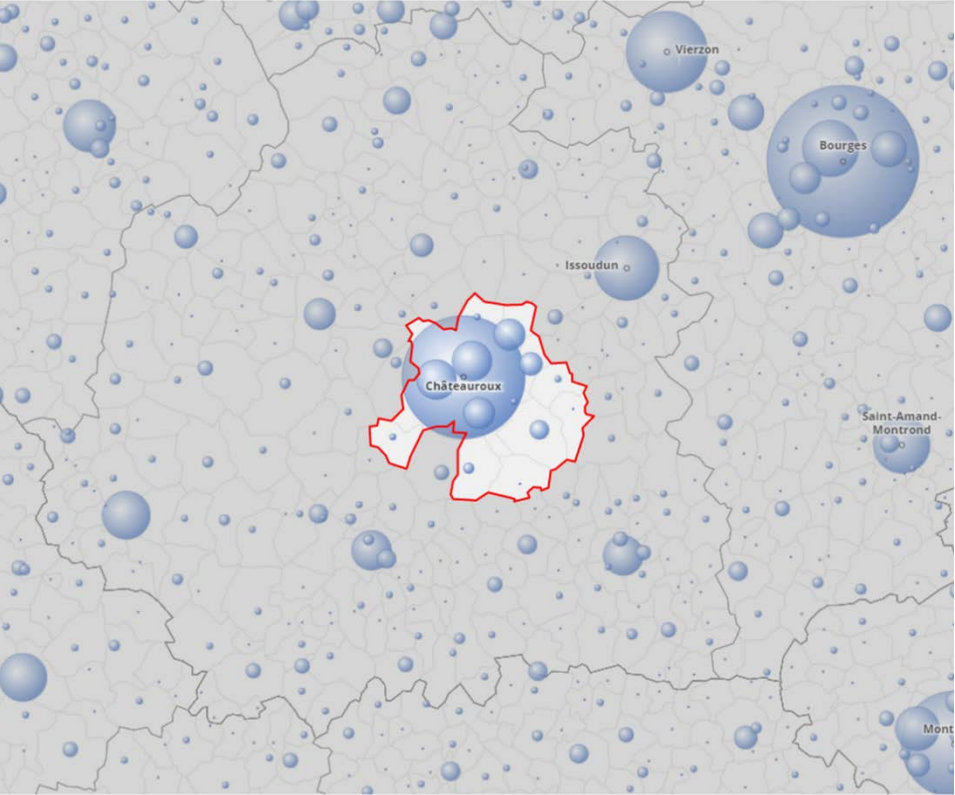
industrielles et logistiques. Ces communes bénéficient de fait d'une bonne desserte (N151 vers Bourges, D925 vers Clermont-Ferrand, A20 vers Toulouse) qui facilite l'attraction économique.

36 182 EMPLOIS POUR 27 992 ACTIFS OCCUPÉS HABITANT LE TERRITOIRE

Depuis 2011, l'indice de concentration de l'emploi est en augmentation (+0,30%/an), à l'image du département (+0,26%/an).

Néanmoins, l'augmentation de cet indice n'est pas le résultat d'une croissance économique : elle traduit un resserrement de l'activité : la population active et le nombre d'emplois sont tous deux en diminution : depuis 2008.

Nombre d'emplois au lieu de travail, 2016 - Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale



Une perte de 500 emplois par an

D'après les données de l'INSEE, Châteauroux Métropole perd de manière linéaire 500 emplois par an depuis 2008. Une partie de cette perte d'emplois s'explique par le départ du 517^{ème} Régiment en 2012 (911 emplois directs), et les impacts indirects générés.

Mais ressenti depuis 2008 et toujours perceptible en 2016, cette tendance dépasse le cadre du départ du 517^{ème}.

Entre 2011 et 2016, cette perte d'emplois concerne :

- A 48 % des emplois du commerce, des transports et des services divers. Bien que la majorité des emplois perdus soient localisés à Châteauroux et Déols, ces pertes d'emplois ont impacté fortement l'ensemble des communes (excepté Coings).
- A 20 % des emplois de l'industrie, avec des situations très contrastées : Si Châteauroux et Déols perdent respectivement 22 et 26 % de leurs emplois industriels entre 2011 et 2016, les communes du Poinçonnet et de Montierchaume gagnent plus de 400 emplois industriels cumulés.

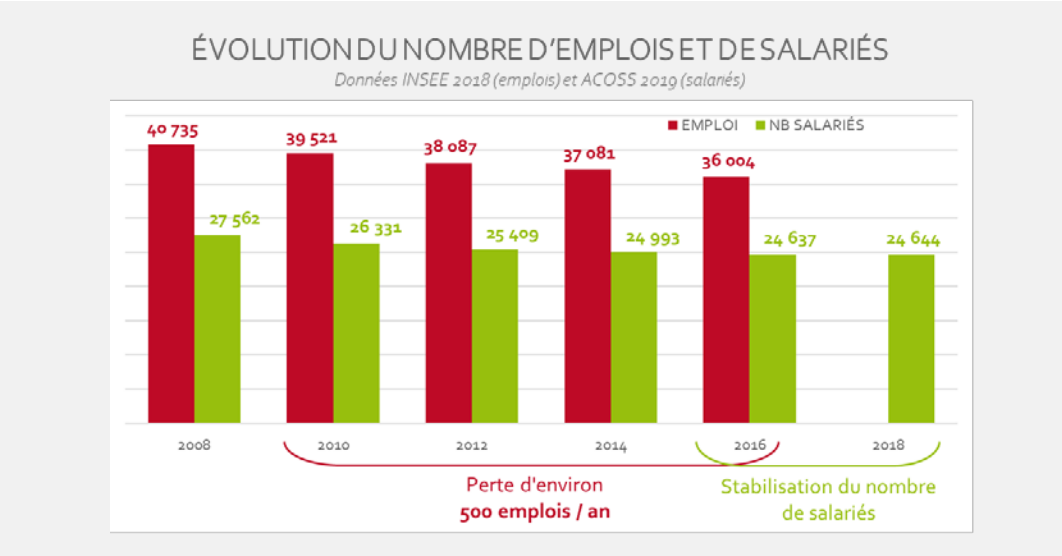
Des signaux positifs ?

Les données INSEE ne permettent pas d'analyse des dynamiques récentes en matière d'emplois. Pour une lecture actualisée des dernières tendances, seule l'évolution du nombre de salariés est disponible.

Depuis 2016 on constate **une stabilisation du nombre de salariés**, alors que celle-ci était en décroissance linéaire depuis 2008 (qui ne renseigne pas exactement sur l'évolution de l'emploi au global mais qui peut donner des éléments de lecture sur les dernières tendances). Également, les récentes études réalisées par Châteauroux Métropole sur le tissu économique démontrent une plus grande diversification de l'emploi ces dernières années.

Aussi, la ZAC d'Ozans offre des perspectives en matière de développement de l'emploi et pourrait impulser une nouvelle dynamique à court-moyen terme. D'après les dernières données disponibles, 750 emplois sont attendus sur la ZAC d'ici 2023, pour atteindre 1 500 emplois à terme.

Selon un scénario au fil de l'eau (- 500 emplois par an), la création des 750 emplois de la ZAC sur les trois prochaines années pourrait réduire par 2 la perte d'emploi, soit - 250 emplois par an ...



ÉVOLUTION DES EMPLOIS AU LIEU DE TRAVAIL SUR LE TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

Source : RP INSEE 2016

2011 - 2016	Agriculture	Industrie	Construct.	Comm., Transp., Services divers	Adm publi., Enseign., Santé, Act. Soc.	Emploi au LT
Ardentes	-5	-49	-55	-80	51	-139
Arthon	-22	-35	5	-15	-19	-87
Châteauroux	3	-725	-13	-607	174	-1168
Coings	5	-8	-37	37	20	18
Déols	-6	-151	-69	-252	-533	-1011
Diors	-1	65	13	-46	-45	-14
Étrechet	-13	-9	1	8	41	28
Jeu-les-Bois	-10	6	-4	-1	-3	-12
Le Poinçonnet	-1	129	-79	-144	86	-9
Luant	-1	-6	-37	-17	3	-58
Mâron	10	5	4	10	9	38
Montierchaume	4	294	-44	-25	-75	153
Saint-Maur	1	-37	-122	-123	-91	-372
Sassierges	9	0	0	-6	1	4
Châteauroux Métropole	-28	-519	-437	-1263	-382	-2630
Département	-461	-902	-929	-2152	-304	-4748

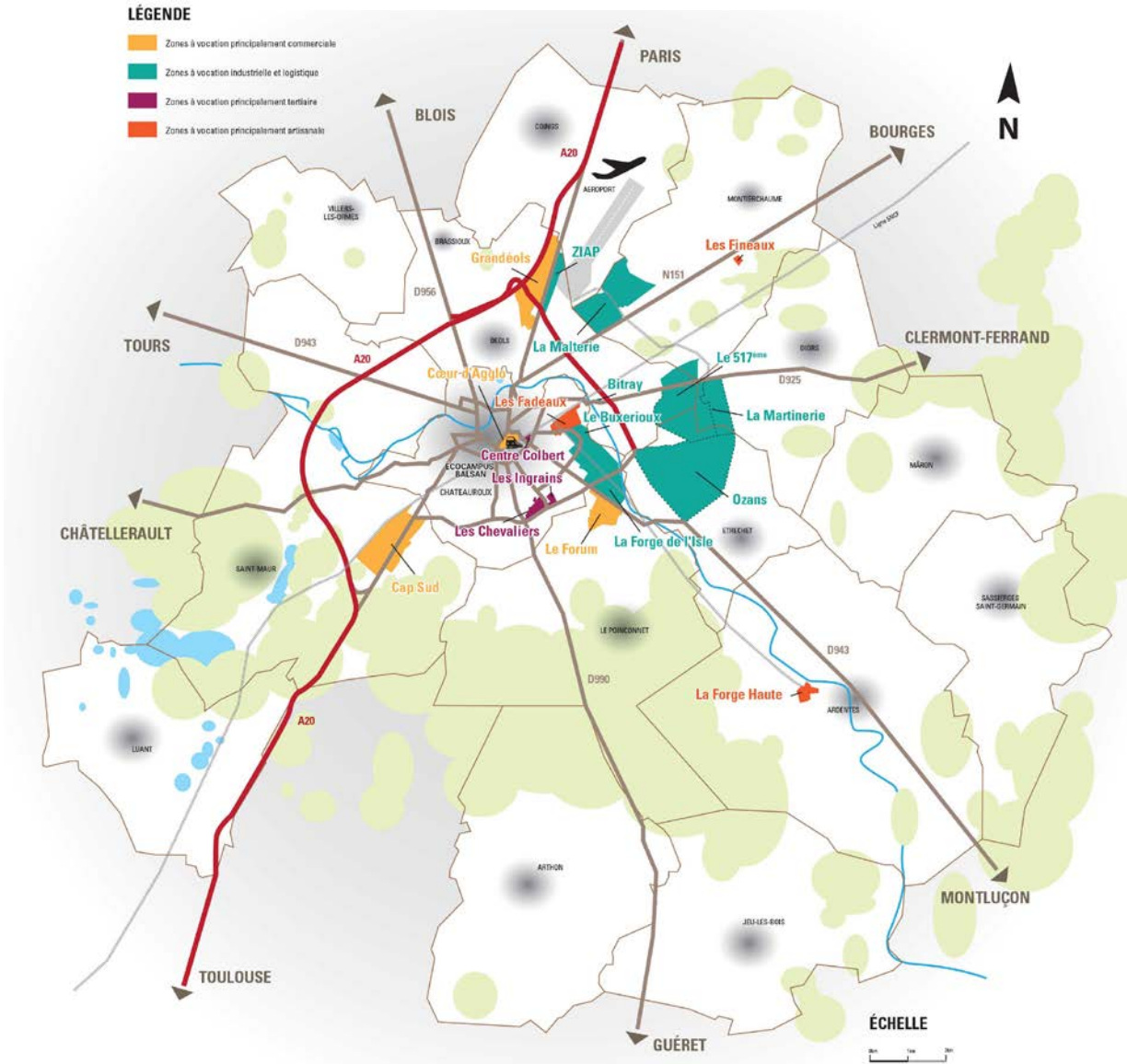
L'emploi, le réel moteur de la croissance démographique

Bien que l'indice de concentration de l'emploi soit favorable, les dynamiques des dernières années sont celles d'une baisse importante du nombre d'emplois. Des signaux positifs sont observables, mais ne permettent pas d'envisager à court terme une inversion des tendances.

Si les politiques de l'habitat font le lien entre démographie et besoins en logements, il convient de rappeler que c'est bien le développement économique qui génère de la croissance démographique.

➤ Par conséquent, il conviendra de bien prendre en compte la réalité économique et les perspectives à court terme pour définir les scénarios de développement du territoire.

LES ZONES D'ACTIVITÉ DE CHÂTEAUX METROPOLE
CHÂTEAUX METROPOLE





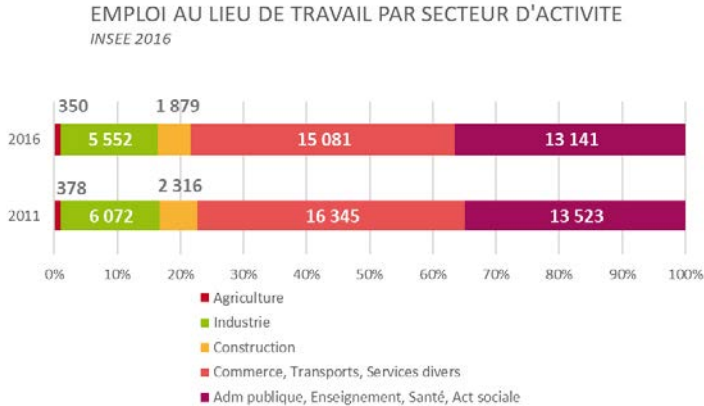
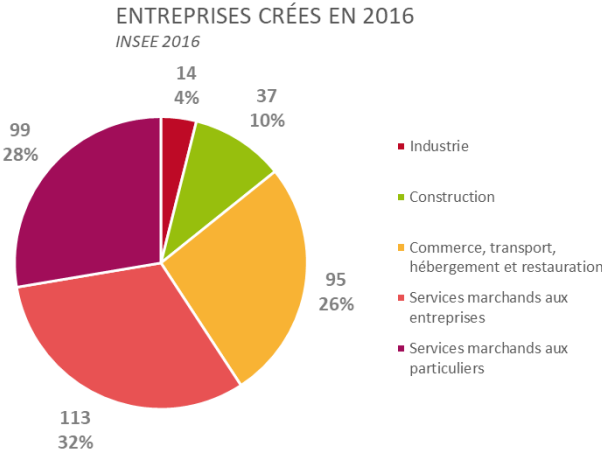
Les caractéristiques de l'emploi

Aujourd'hui, 42% des emplois de l'agglomération concernent le commerce, les transports, services divers, et 36% sont du domaine de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

Néanmoins la situation est très diverse selon les communes :

- Sassierges-Saint-Germain a une économie davantage orientée vers l'agriculture (59% des emplois).
- L'industrie est très présente dans les communes d'Arthon (52% des emplois), Montierchaume (53%) et Diors (74%), due à la présence de La Malterie, La Martinerie et la ZIAP (zone aéroportuaire).
- Le commerce, les transports et les services divers, représentent l'activité principale de l'agglomération et sont davantage présents à Déols (zone commerciale GranDéols) et Saint-Maur (zone Cap Sud) où cette activité représente plus de 50% des emplois. La zone commerciale du Forum au Poinçonnet participe également au développement de ce secteur d'emplois.
- Ardentes, Châteauroux et Étrechet présentent une majorité d'emplois liés à l'administration publique, l'enseignement, la santé et les actions sociales (respectivement 42%, 44% et 53% des emplois). Le statut de Préfecture du département et la présence d'Armatix France (centre d'appels, 2^{ème} employeur privé du département avec près de 500 employés) influent sur la représentation de ce secteur dans l'agglomération.

Entre 2009 et 2018, ce sont 4 034 entreprises (activités marchandes hors agriculture) qui se sont implantées sur le territoire de Châteauroux Métropole, dont 2 382 entreprises sur la période 2011 – 2016. En 2016, 358 entreprises ont été créées, majoritairement dans les services marchands aux entreprises (32%) et aux particuliers (28%), ainsi que dans le commerce, le transport, l’hébergement et la restauration (26%). Le taux de création d’entreprises est relativement élevé comparé au département, même si la tendance est à la diminution progressive ces deux dernières années.



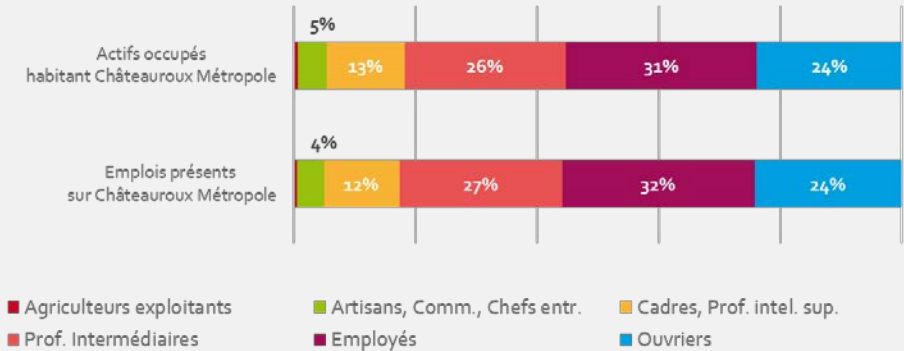
L’agglomération concentre principalement des petites entreprises puisque 89% d’entre-elles ont moins de 10 salariés.

Une bonne adéquation entre les CSP des emplois et des actifs

Si l’on observe les emplois présents sur l’agglomération et le profil des actifs occupés habitant le territoire, la proportion est globalement la même : le profil des emplois est cohérent avec celui des actifs habitant le territoire.

COMPARAISON DU PROFIL DES ACTIFS ET DES EMPLOIS DE L'AGGLOMERATION

Source : RP INSEE 2016



Un territoire attractif pour les cadres ?

Châteauroux Métropole, à l'image du département, présente une majorité d'employés sur son territoire : 31%.

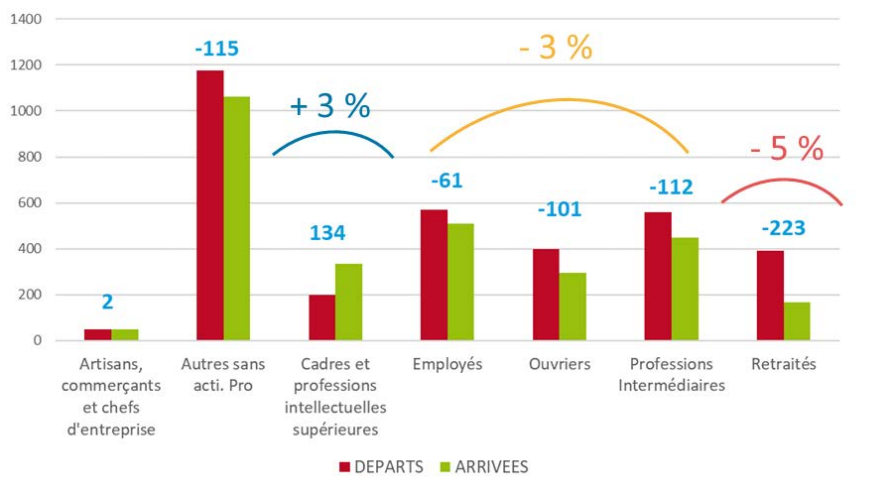
Proportionnellement au Département, l'agglomération présente davantage d'actifs ayant une profession intermédiaire (26% contre 22% dans le département) et de cadres et professions intellectuelles supérieures (13% contre 9% dans le département).

Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 14 % des emplois à Châteauroux et Le Poinçonnet. Si les emplois cadres sont plutôt concentrés dans ces deux communes, les personnes qui occupent ces emplois sont plutôt répartis sur le territoire : Châteauroux, Le Poinçonnet mais également Coings, Jeu-les-Bois, Luant, Etrechet, Arthon et Ardentes, où 11 à 13 % des actifs sont des cadres.

Entre 2011 et 2016, l'agglomération gagne des cadres et professions intellectuelles supérieures (de 11 à 13 %).

L'analyse des migrations résidentielles sur 2015 – 2016 nous montre effectivement que l'agglomération capte majoritairement des cadres : c'est la seule CSP qui présente un solde migratoire positif conséquent. Plus de 300 cadres et professions intellectuelles sup. sont arrivés sur le territoire en 2016, pour environ 200 départs. Leur provenance est dispersée : autant viennent de l'Indre (14%, soit environ une 50aine d'actifs) que de la Métropole du Grand Paris (14%). Au total, 32% des cadres proviennent de la région.

MIGRATIONS RESIDENTIELLES PAR CSP, sur 1 an
INSEE RP 2016



TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES
INSEE RP 2016

2011 - 2016	Agriculteurs exploitants	Artisans, Comm., Chefs entr.	Cadres, Prof. intel. sup.	Prof. Intermédiaires	Employés	Ouvriers
Ardentes	-3%	-12%	4%	1%	-1%	4%
Arthon	4%	4%	8%	0%	4%	-1%
Châteauroux	-18%	-2%	1%	-3%	-3%	-3%
Coings	-100%	-17%	13%	9%	-3%	-7%
Déols	-16%	7%	-8%	1%	-5%	0%
Diors	-20%	12%	-5%	6%	3%	-2%
Étrechet	-15%	6%	8%	16%	1%	1%
Jeu-les-Bois	-4%	4%	44%	8%	4%	-1%
Le Poinçonnet	14%	2%	2%	-2%	-1%	-1%
Luant	-3%	-3%	17%	3%	-3%	-9%
Mâron	6%	21%	12%	-6%	0%	-6%
Montierchaume	-1%	-8%	7%	-2%	3%	1%
Saint-Maur	-21%	-9%	-5%	1%	-3%	-2%
Sassierges-Saint-Germain	10%	-10%	19%	-9%	-7%	2%
Châteauroux Métropole	-7%	-1%	1%	-1%	-2%	-2%
Département	-3%	-1%	0%	-1%	-2%	-2%

Un taux de chômage en augmentation

Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés et chômeurs). Il diffère de la part du chômage qui, elle, mesure la proportion de chômeurs dans l'ensemble de la population.

En 2016, le taux de chômage de Châteauroux Métropole est de **14,9 %**, alors qu'il est de 13,2% à l'échelle du département : c'est l'EPCI le plus touché du département. Ce taux, très élevé, augmente depuis 2011 : +1,7% en 5 ans.

Entre 2011 et 2016, le nombre de chômeurs est globalement stable à Coings, Jeu-les-Bois, Le Poinçonnet, Ardenes et Luant. À Châteauroux, Sassièrges-Saint-Germain, Arthon et Étrechet, le taux de chômage augmente de plus de 2%. À l'inverse, la

commune de Mâron voit son taux de chômage reculer de 2,1%.

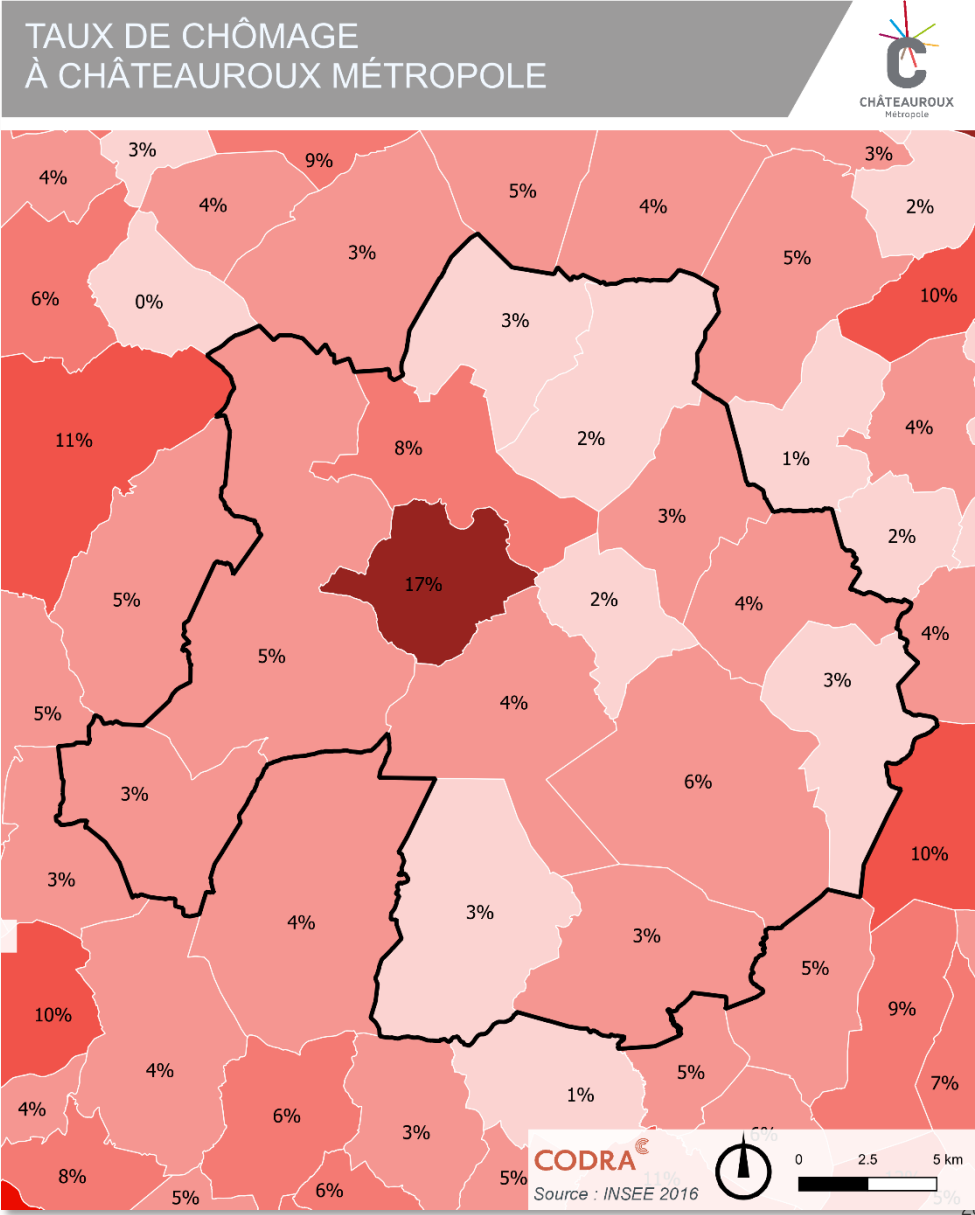
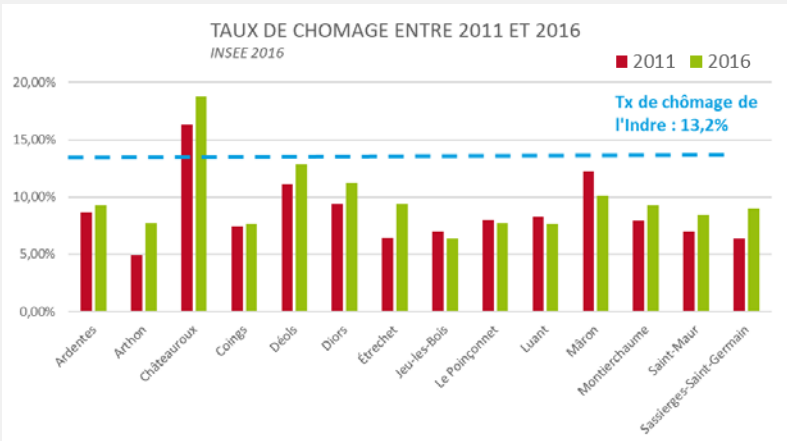
En 2016, 7 330 demandeurs d'emploi de catégorie ABC ont été recensés dans l'agglomération. Le territoire comprend également 15 % de salariés de 15 à 64 ans en emplois précaires.

Définitions :

Catégorie A : Personne sans emploi, tenue d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi, à la recherche d'un emploi quel que soit le type de contrat

Catégorie B : Personne ayant exercé une activité réduite de 78h maximum par mois, tenue d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi

Catégorie C : Personne ayant exercé une activité réduite de plus de 78h par mois, tenue d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi.



20 084 € le revenu médian à Châteauroux Métropole

La communauté d'agglomération dispose du revenu fiscal médian le plus élevé du département : 20 084 € pour 19 386 € dans l'Indre et 20 658 € en région Centre-Val-de-Loire.

Néanmoins des disparités sont présentes entre les communes : Châteauroux présente le revenu médian moyen le plus bas : 18 776 €, tandis que Le Poinçonnet dispose du revenu médian moyen le plus élevé : 23 663€.

53% des ménages de l'agglomération sont imposables, contre 49% dans l'Indre.

En parallèle, 44 % des bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA) du département se situent à Châteauroux Métropole en 2014 selon les données de la CAF, soit 2 134 bénéficiaires sur 4 765 dans l'Indre. Entre 2016 et 2017, le nombre de bénéficiaires RSA a augmenté de 1% dans l'Indre, passant de 4 682 bénéficiaires en 2016 à 4 730 en 2017.

En 2016 le taux de pauvreté est élevé : 14,6 % des ménages ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté. Ce taux est similaire au taux départemental (14,8%) et national (14,7%) mais est nettement plus élevé que le taux régional (13,2%).

De fait, les quartiers politiques de la ville – Vaugirard-Saint-Christophe, Beaulieu, Saint-Jean/Saint-Jacques, tous situés à Châteauroux, présentent de plus forte concentration de pauvreté : le taux de pauvreté y est compris entre 36% et 53,5% en 2014.

DÉFINITIONS

REVENU / SALAIRE MÉDIAN

Le revenu médian informe sur le niveau de vie des habitants de l'agglomération. Il s'agit d'une valeur de référence qui indique que 50% des salariés ont un salaire plus important que cette valeur, et que 50% ont un salaire moins important.

SEUIL DE PAUVRETÉ

Il est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Ce seuil représente 60% de la médiane des niveaux de vie, c'est-à-dire 60% du produit suivant : revenu disponible du ménage sur le nombre d'unités de consommation (UC).

Néanmoins il arrive que des publications françaises publient des taux de pauvreté selon d'autres seuils (40%, 50%, 70%), conformément aux recommandations du rapport du CNIS sur la mesure des inégalités.

2] LES HABITANTS DE L'AGGLOMÉRATION TRAVAILLENT MAJORITAIREMENT DANS L'AGGLOMÉRATION

L'étude des mouvements domicile-travail fait la somme de l'ensemble des mouvements de personnes pour se rendre du domicile à son travail. Elle tient compte des mouvements internes au territoire, c'est-à-dire :

- Des personnes habitant et travaillant sur Châteauroux Métropole (flux internes)
- Des personnes habitant mais ne travaillant pas sur Châteauroux Métropole (flux sortants)
- Des personnes travaillant mais ne résidant pas sur Châteauroux Métropole (flux entrants).

Parmi toutes les personnes qui transitent dans le cadre de leur déplacement professionnel (sont donc exclus les déplacements de loisirs et touristiques), 61 % habitent et résident l'agglomération de Châteauroux Métropole, soit 24 520 actifs. Ce taux témoigne du positionnement du territoire dans son environnement : les flux entrants sont plus nombreux (29%) que les flux sortants (10%). L'agglomération capte donc davantage de travailleurs qu'elle n'en « perd ».

Où habitent les gens qui travaillent sur l'agglomération ?

L'agglomération compte environ 36 000 emplois. **68 %** d'entre eux sont occupés par une personne qui habite l'agglomération. **36 %** des emplois sont occupés par une personne qui habite en dehors de l'agglomération :

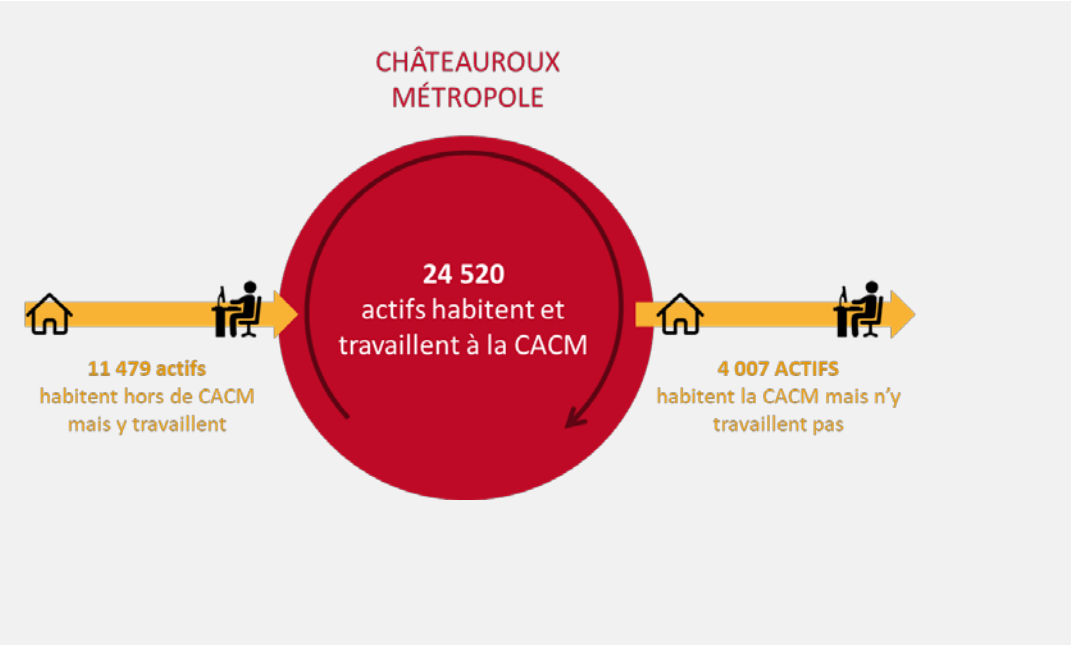
- 2 210 actifs du Val de l'Indre – Brenne,
- 1 765 actifs d'Éguzon – Argenton – Vallée de la Creuse,
- 1 169 actifs de la Champagne Boischaux,

- 1 011 actifs de la région de Levroux
- Hors département, on dénombre environ 185 actifs provenant de Vierzon – Sologne – Berry, 117 actifs venant de l'agglomération Bourges Plus et 54 actifs de la Métropole Grand Paris.

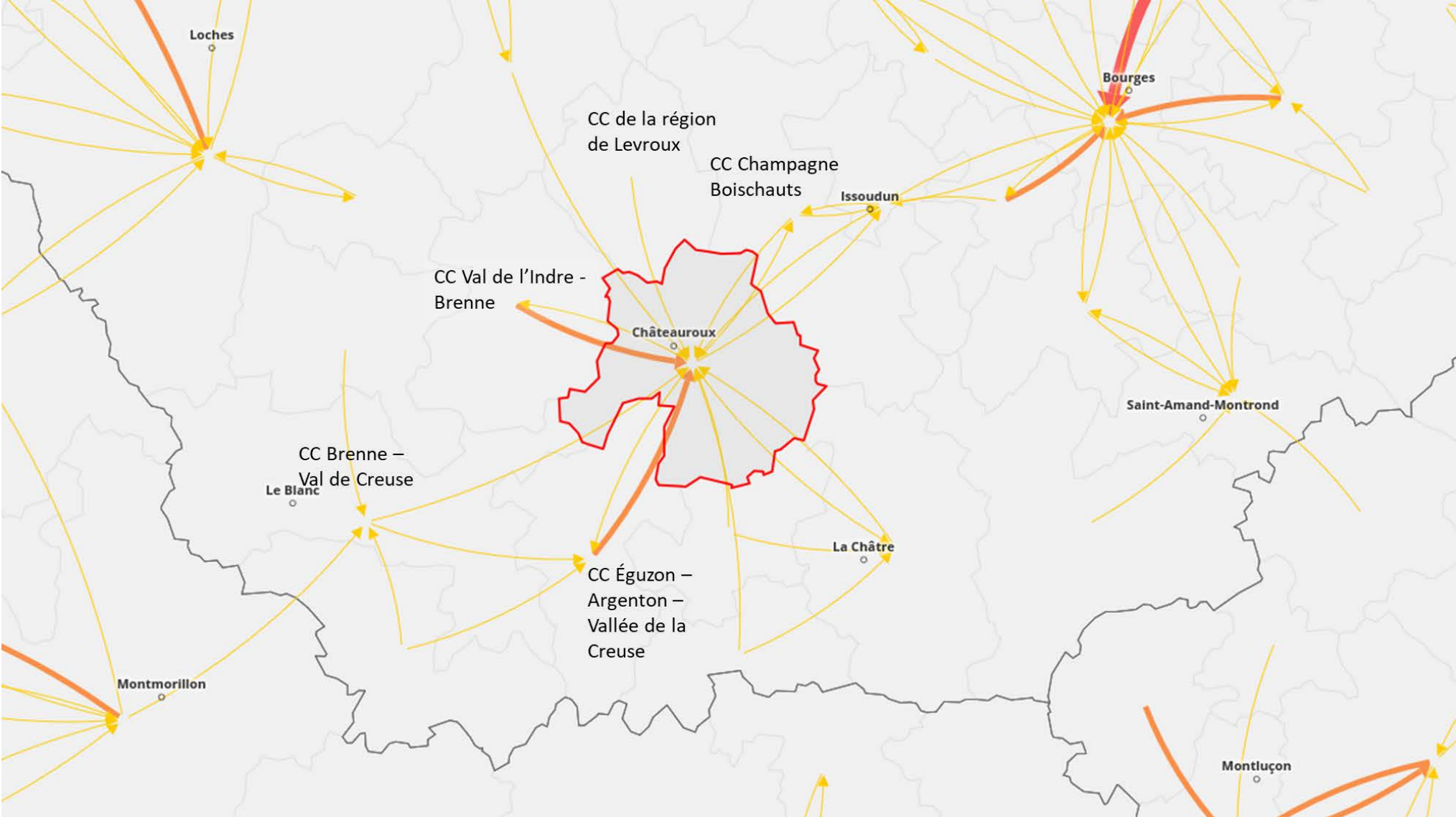
Où travaillent les habitants de Châteauroux Métropole ?

- 86 %** des habitants de Châteauroux Métropole qui occupent un emploi l'occupent au sein de l'agglomération. **14 %** des habitants qui ont un emploi travaillent donc en dehors de l'agglomération (4007 actifs) :
- 622 actifs se rendent dans le Pays d'Issoudun
 - 487 actifs se rendent dans le Val de l'Indre – Brenne
 - 470 actifs se rendent dans l'Éguzon – Argenton – Vallée de la Creuse
 - 332 actifs se rendent en Champagne Boischaux

Également, environ 180 habitants de Châteauroux Métropole se rendent sur la Métropole du Grand Paris pour travailler, et environ 135 actifs travaillent à Bourges Plus.



FLUX DOMICILE – LIEU DE TRAVAIL, 2016 INSEE, RP, exploitation complémentaire



EN SYNTHÈSE

1. La baisse de l'emploi sur le territoire, une réalité économique à prendre en compte
 - L'emploi, le réel moteur de la croissance démographique, est en déclin :
 - 500 emplois par an
 - Des perspectives plus favorables, mais une stabilisation de l'emploi qui semble peu réaliste à court terme (durée du PLH : 6 ans)
2. Un impact évident sur la démographie
 - Une perte de 300 habitants par an
 - Désormais, une perte de ménages également : le besoin en logements supplémentaires est désormais nul
3. Des évolutions notables dans la structure des ménages, qui impactent les besoins en logements
 - Moins de couples avec enfants, moins d'enfants, mais davantage de personnes seules
 - Un vieillissement important de la population, et le constat d'un déficit migratoire plus important chez les seniors



LES RÉPONSES
APPORTÉES PAR LE
MARCHÉ DE L'HABITAT

PARTIE 3 / LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Un parc composé à 86% de résidences principales

Le parc de logements se caractérise par trois grands groupes :

- Les logements occupés au titre de résidence principale : **86 %** des logements de l'agglomération, soit 34 511 logements. Proportionnellement, il y a davantage de résidences principales que dans le département de l'Indre, où elles représentent 81 % des logements.
- Les logements occupés au titre de résidences secondaires : **2 %** des logements de l'agglomération. Ils représentent 10 % des logements de l'Indre.
- Les logements vacants : **12 %** des logements sont vacants, soit 4 856 logements (13% dans le département). Ces taux de vacance sont élevés étant donné qu'un taux moyen de vacance oscille entre 6 et 8 %

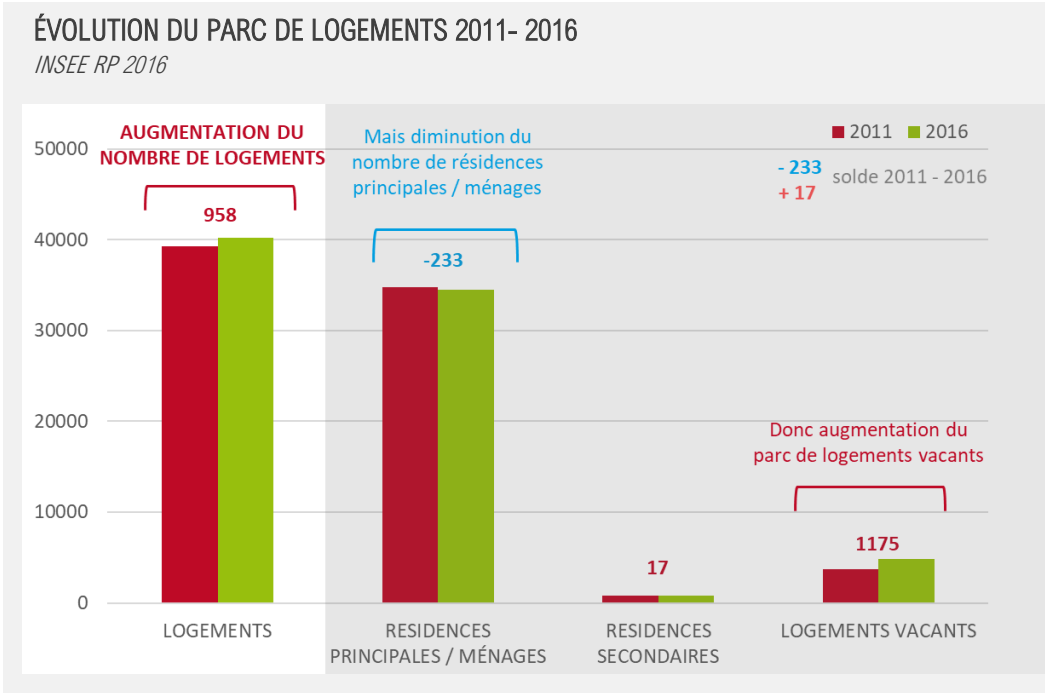
Le parc de logements se développe mais le nombre de résidences principales diminue

En 2011, le parc de logements comprenait 39 227 unités. En 2016, il en comprend 40 186, soit pratiquement 1 000 logements supplémentaires (+ 0,5 %/an).

Mais cette augmentation n'a pas conduit à une augmentation du nombre de ménages : malgré l'apport d'environ 1 000 logements, le nombre de ménages a diminué de 233 ménages (- 0,1 %/an).

UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS, MAIS UNE DIMINUTION DU NOMBRE DE MENAGES POUR LES OCCUPER ...

Cette production de logements a, par conséquent, alimenté le parc de logements vacants : tandis que l'agglomération comptait 3 681 logements vacants en 2011, elle en compte 1 175 de plus en 2016, soit 4 856 logements vacants.



1] DES PROPRIÉTAIRES MAJORITAIRES ET UNE OFFRE LOCATIVE IMPORTANTE SUR CERTAINES COMMUNES

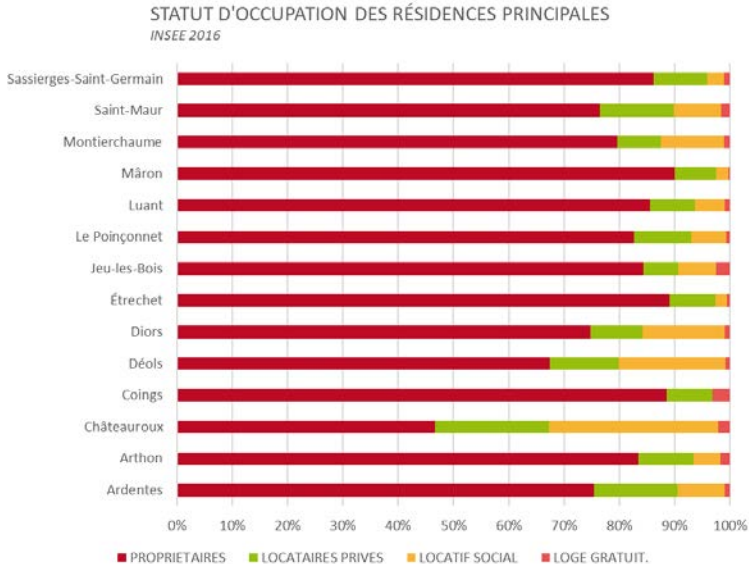
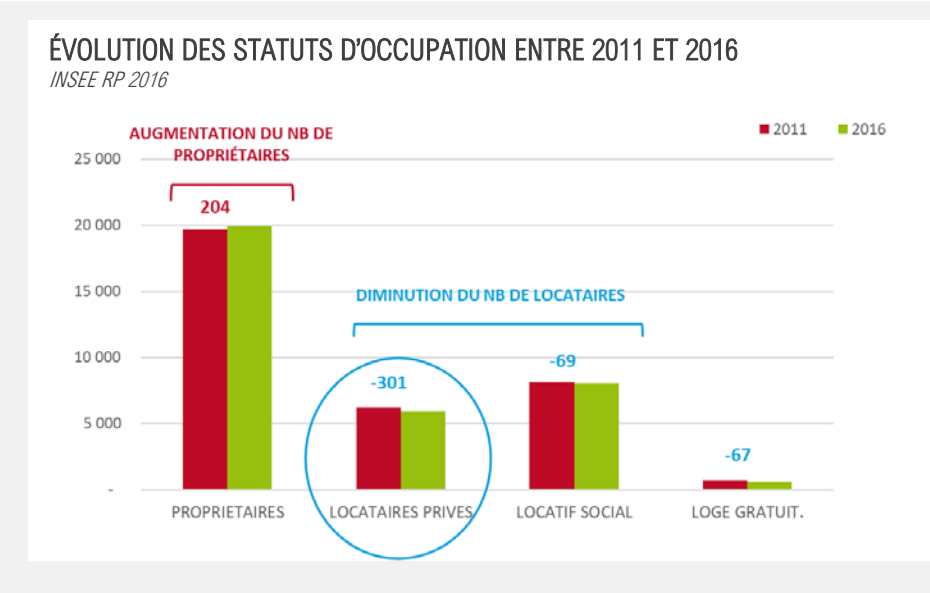
58% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire

Classiquement, l'agglomération présente une part de propriétaires moindre que celle du Département, du fait de la concentration de logements sociaux dans la ville Préfecture.

Le parc locatif (social et privé) est relativement bien développé à Châteauroux Métropole : **40%** des résidences principales sont occupées par des locataires privés ou sociaux, contre 30% dans l'Indre. Il est notamment bien développé à Châteauroux (51% des résidences principales) et Déols (32%).

En revanche, sur la période 2011 – 2016, le locatif et particulièrement le locatif privé est en diminution : 5 % des logements locatifs privés de 2011 n'existent plus en 2016, soit une perte de 50 logements par an. Les propriétaires quant à eux sont en augmentation : +1 % en 5 ans, soit un gain de 204 logements.

Ainsi, la progression sensible de la vacance peut provenir d'une diminution de la demande locative.



Une majorité de grandes typologies chez les propriétaires

Si 67% des logements de Châteauroux Métropole sont constitués de 4 pièces et plus, les grandes typologies dominent largement chez les propriétaires, avec 85% de T4 et plus et seulement 2% de T1-T2.

Le parc locatif quant à lui présente des typologies plus diversifiées et est donc plus propice à accueillir des profils de ménages variés. Ainsi, le locatif privé est composé à 33% de T1-T2 et le locatif social en compte 20%.

En 2015, les moins de 40 ans occupent davantage le parc locatif et les moins de 25 ans sont majoritaires dans le locatif privé : 54% contre 29% dans le locatif social. En ce qui concerne les 25 – 39 ans, plus d'un habitant sur deux est logé dans le parc locatif (27% dans le privé, 31% dans le social) et 36% sont propriétaires.

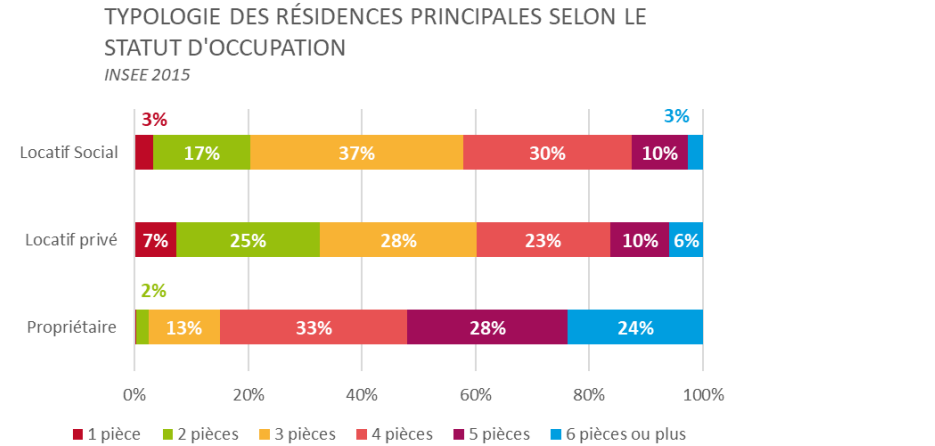
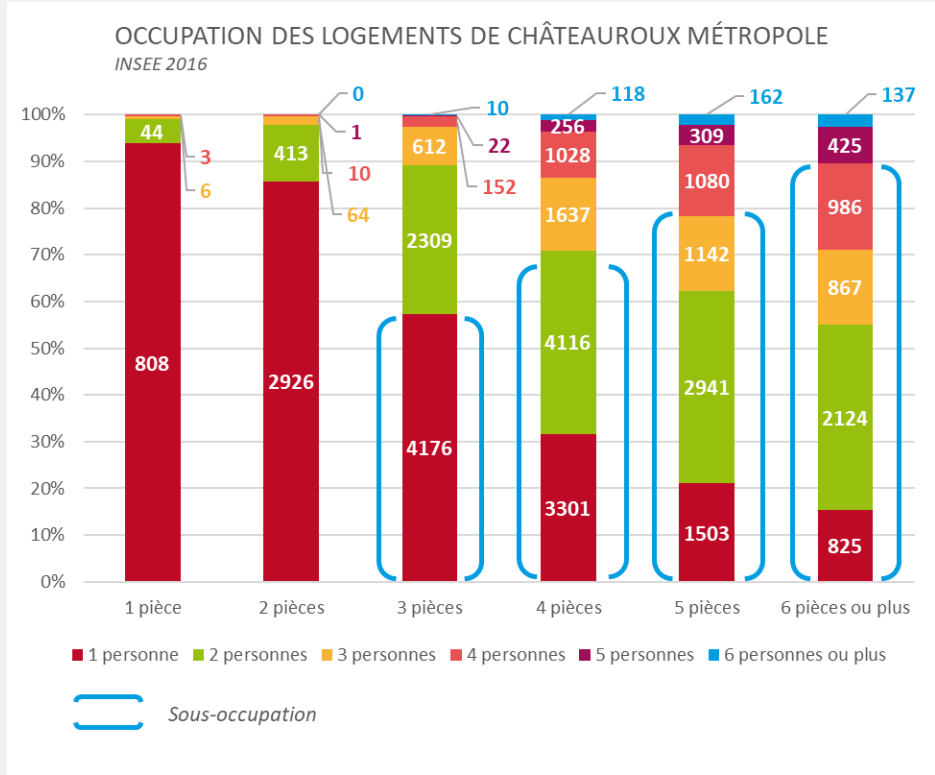
64% des logements en sous-occupation

Si l'on met en regard la taille des résidences principales avec le nombre de personnes qui les occupent, on constate une sous-occupation dans la majorité des logements de l'agglomération, particulièrement les grandes typologies. Par exemple, 21% des T5 et 15%

des T6 et plus sont occupés par des personnes seules.

Au total, 21 981 logements sont sous-occupés. Les problématiques de sous-occupation peuvent être le reflet de ménages anciens (1 voire 2 personnes) voulant rester dans leur grand logement, dans ce cas de figure, la sous-occupation est choisie et non problématique.

Elle le devient néanmoins lorsque ces ménages sont contraints de rester dans leurs logements, faute de trouver un autre logement accessible et adapté.



2] UN PARC DE LOGEMENTS PLUS RÉCENT QUE CELUI DU DÉPARTEMENT

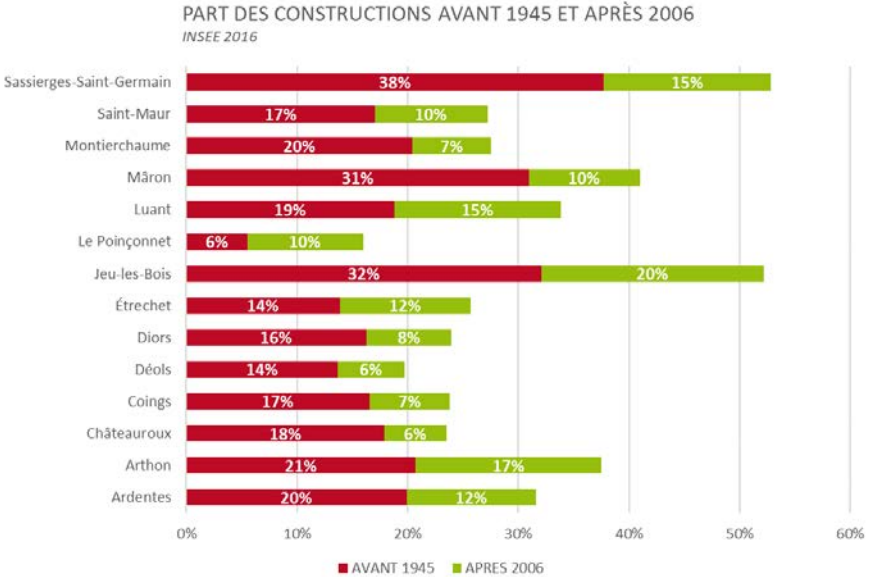
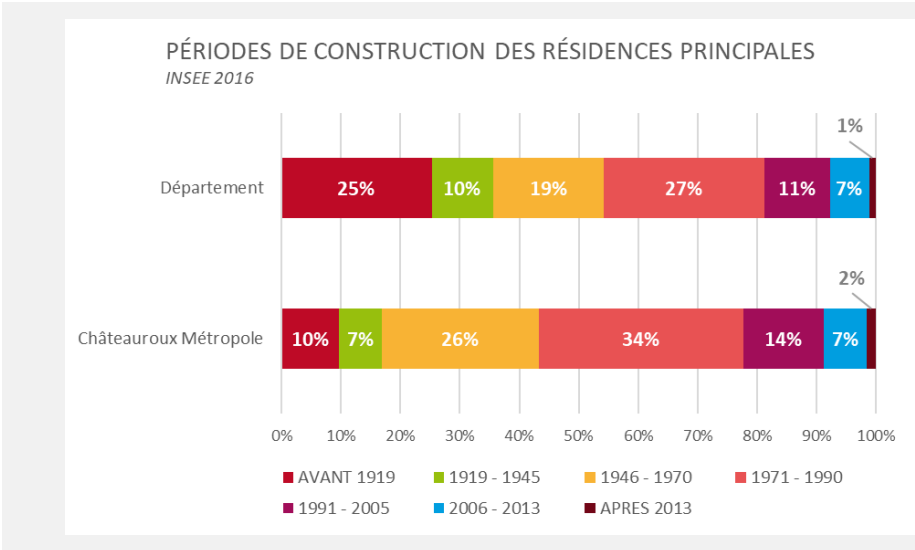
17% des résidences principales construites avant 1945

À Châteauroux Métropole, la vague de construction s’est faite entre 1946 et 1990 : 61% des résidences principales ont été construites à cette période, soit 20 944 logements. Ce développement important s’explique par le positionnement stratégique et attractif du territoire qui a accueilli dans les années 50 la base militaire aérienne La Martinerie, engendrant une croissance démographique et immobilière importante. Ce développement a induit une forte consommation de l’espace, par l’extension de l’urbanisation en quartiers de maisons individuelles finalement peu connectées avec les centralités.

Le parc de logements est plus récent qu’à l’échelle du département : 17% des résidences principales ont été construites avant 1945, contre 36% dans l’Indre. À l’image du département, 9% sont sorties de terre après 2006, soit 3 017 résidences principales.

L’époque des constructions est cependant diverse d’une commune à l’autre. Mâron, Jeu-les-Bois et Sassièrges-Saint-Germain possèdent plus de 30% de leurs résidences

principales datant d’avant 1945. En revanche Jeu-les-Bois et Sassièrges-Saint-Germain présentent également une part importante de logements construits après 2006 (respectivement 20% et 15%). La commune Le Poinçonnet possède très peu de logements anciens : 6% de ses résidences principales ont été construites avant 1945.



Des situations de vacance très contrastées

Certaines communes, telles que Diors et Le Poinçonnet ont une vacance particulièrement faible (respectivement 3% et 5%), pouvant témoigner de leur attractivité.

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	VACANCE > 9%
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	

En revanche, d'autres communes connaissent un taux de vacance plus élevé : Châteauroux d'abord, mais également Jeu-les-Bois présentent un taux de vacance très fort, à 14 / 15 %. Quatre autres communes ont un taux de vacance supérieur à 10 % selon les données de l'INSEE.

Analyse du fichier de la taxe sur les logements vacants : la vacance du parc privé

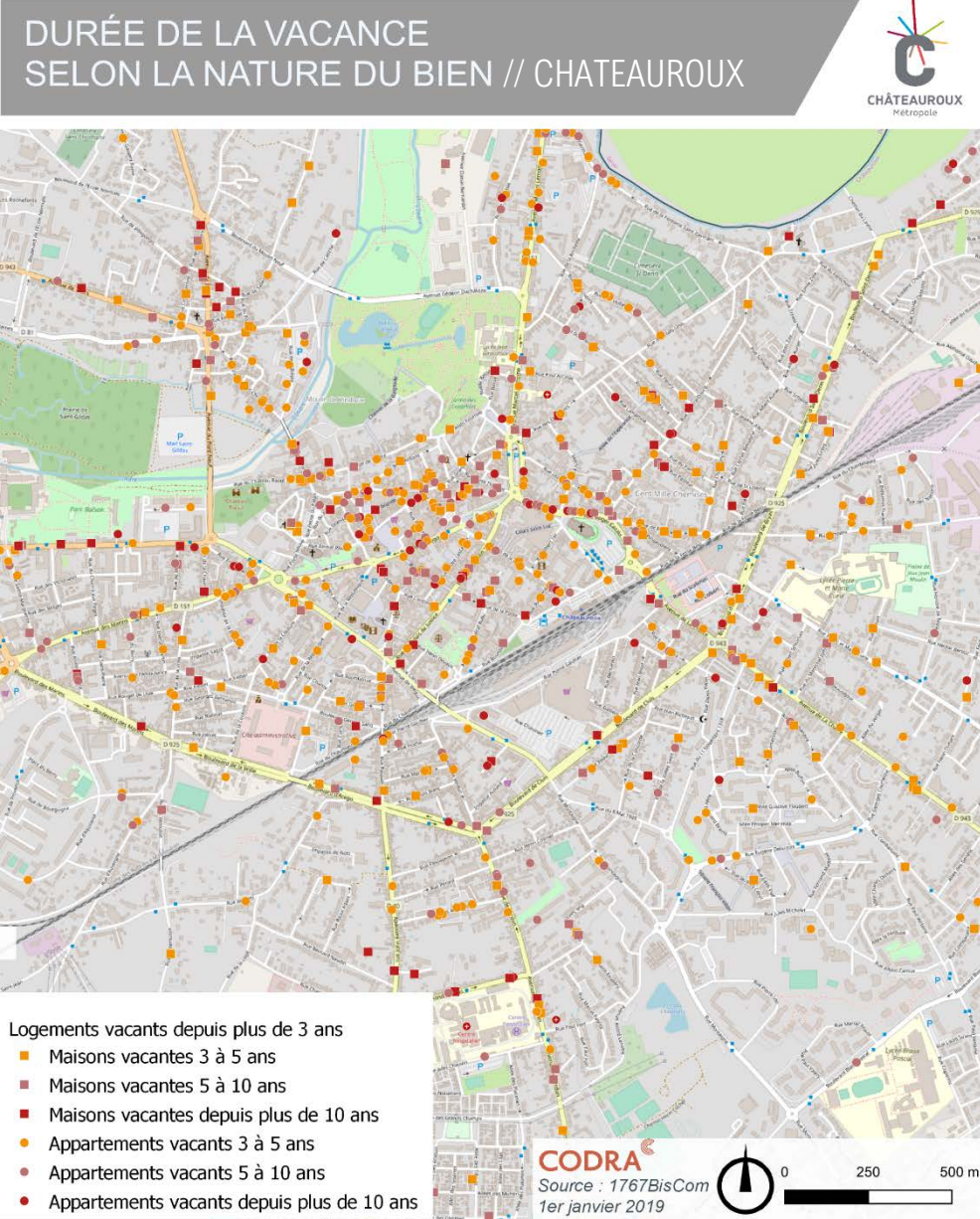
Le recensement de la vacance réalisé dans le cadre de la taxe sur les logements vacants conduit à une vacance de 5 172 logements.

Précaution méthodologique : par la suite,

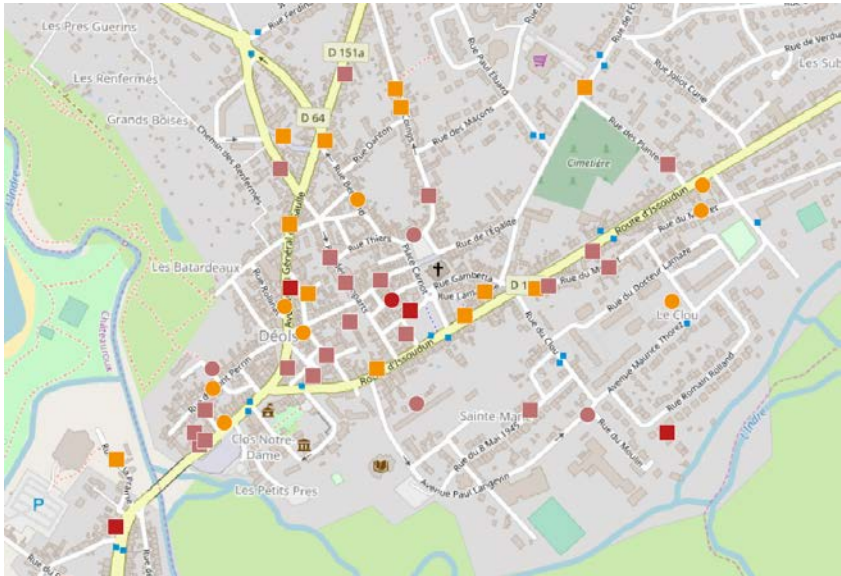
- Les logements dits « spécifiques » de Saint-Maur et Déols ont été retirés des analyses suivantes (logements de la prison, du centre hospitalier et du centre de tir).
- Considérant les évolutions récentes en matière de vacance dans le parc locatif social, les logements sociaux identifiés vacants sont exclus des analyses suivantes.

Selon les fichiers fiscaux, environ 1 700 logements sont vacants depuis plus de 3 ans (hors parc social, hors logements spécifiques), et 1 660 logements sont vacants depuis plus de 3 ans.

Ces données sont à relativiser : les déclarations fiscales sont ajustées chaque année, et après échange avec les élus des communes, un certain nombre de situations de vacance repérées relèvent en réalité de résidences secondaires, ou n'ont en réalité jamais été vacants.



LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 3 ANS DANS LES CENTRES DE DÉOLS ET ARDENTES 1767BisCom au 1er janvier 2019



- Logements vacants depuis plus de 3 ans
- Maisons vacantes 3 à 5 ans
 - Maisons vacantes 5 à 10 ans
 - Maisons vacantes depuis plus de 10 ans
 - Appartements vacants 3 à 5 ans
 - Appartements vacants 5 à 10 ans
 - Appartements vacants depuis plus de 10 ans

La majorité de ces logements vacants sont concentrés dans la ville de Châteauroux, et plus particulièrement dans son centre-ville, où l'on retrouve la vacance de plus longue durée. On remarque une plus forte concentration de logements vacants dans le centre-ville historique et le long des axes routiers (rue Roger Cazala, rue Victor Hugo et autour du rond-point François Gerbaud).

Si les appartements sont majoritaires dans les logements vacants de plus de 3 ans (995 logements), on compte également beaucoup de maisons dans cette catégorie (708 maisons, soit 42% de la vacance de plus de 3 ans). Elles sont d'ailleurs davantage représentées que les appartements dans les logements vacants depuis plus de 10 ans : 185 maisons vacantes depuis plus de 10 ans et 146 appartements.

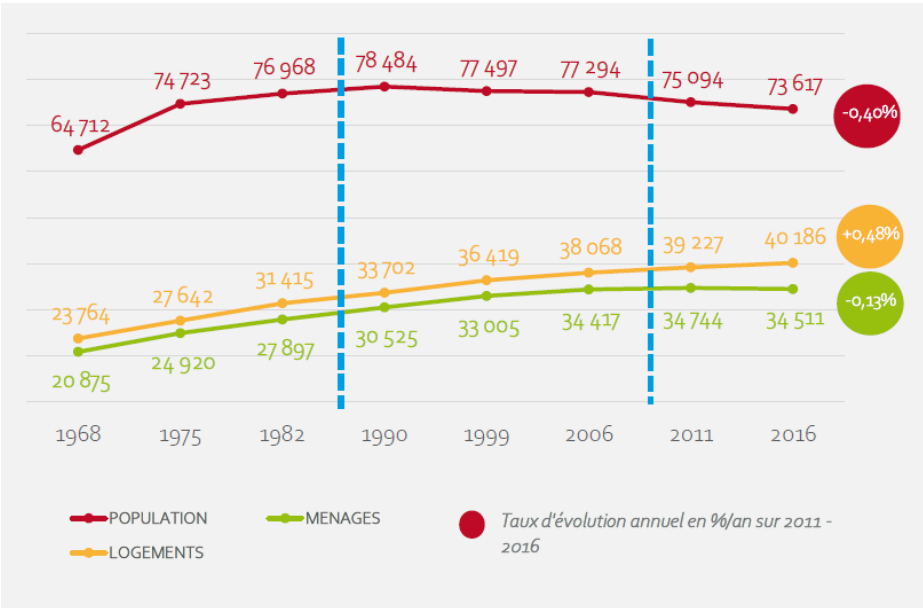
On retrouve également des situations de vacance dans les bourgs des autres communes de l'agglomération. Les logements individuels situés le long des axes routiers sont principalement concernés.

Les causes de la vacance

Aucune base de données fiable ne permet de déterminer les causes de la vacance locale.

Cependant, les différentes analyses et entretiens réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLH permettent d'identifier différentes raisons :

- La suroffre de logements, alimentée par la construction neuve, est la principale raison de la vacance : dans un contexte de perte démographique, et maintenant de perte de ménages, le nombre de logements est désormais supérieur au besoin. Pour autant, il continue d'augmenter chaque année (construction neuve).
- Des problèmes de succession : problématique identifiée lors d'entretiens réalisés avec plusieurs communes, les logements vacants car en attente de succession suite à des décès alimentent la vacance. A Sassièrges-Saint-Germain, M. Le Maire précise que la problématique s'est largement renforcée ces dernières années, conduisant à un nombre important de maisons inoccupées, se dégradant rapidement. Face à ces difficultés d'ordre juridique, les politiques de l'habitat ne semblent malheureusement d'aucun secours.
- Des logements qui sont en réalité des résidences secondaires : l'analyse du fichier 1767biscom par les élus a mis en



2011 - 2016

- 1 477 HABITANTS

+ 1 055 LOGEMENTS CONSTRUITS

- 233 MENAGES POUR OCCUPER LES LOGEMENTS

+ 1 175 LOGEMENTS VACANTS

CHAQUE LOGEMENT CONSTRUIT ALIMENTE LA VACANCE

exergue la part importante des logements en réalité occupés une partie de l'année (retour des entretiens en communes rurales essentiellement).

La vacance dans le parc locatif privé

D'après les données INSEE, le nombre de ménages locataires du parc privé est en recul (entre 2011 et 2016 -301, soit 5 %). Le recul du nombre de locataires dans le parc privé (qui deviennent plus facilement propriétaires ou qui quittent le territoire), induit une augmentation des logements locatifs vacants.

Néanmoins, dans le cadre de l'observatoire du logement locatif de l'Indre, l'ADIL réalise une enquête auprès de la totalité des professionnels de l'Indre, regroupant 20 agences immobilières, 15 études de notaires et 2 études d'huissiers. Cette enquête propose une lecture actualisée des dynamiques observées sur le parc locatif.

En 2019, cette enquête conduit à une baisse de la vacance au sein du portefeuille locatif des professionnels enquêtés. A Châteauroux Métropole, la vacance de plus de 3 mois s'élève à 91 logements (84 à Châteauroux, dont 36 dans le centre-ville). A Châteauroux, 44 % des

logements vacants datent d'entre 1949 et 1974 et autant relèvent d'un état jugé médiocre. Dans la majorité des situations, les défauts identifiés pour la mise en location sont difficilement remédiables (luminosité, ascenseur, espaces extérieurs...).

- Cette baisse récente de la vacance peut traduire une remise en tension sur le parc locatif.
- Mais elle peut également traduire un désintérêt des propriétaires à mettre en location leur bien / ou un refus de certaines agences immobilières de prendre en location certains biens trop dégradés pour une mise en location.

La vacance dans le parc social est faible

L'ADIL réalise une enquête auprès des deux organismes HLM du département : l'OPAC 36 et SCALIS.

Cette enquête permet de mettre en évidence une vacance de plus de 3 mois de 36 logements locatifs sociaux sur l'ensemble de l'agglomération, considérant que 366 logements sont actuellement vacants pour cause de démolition (il s'agit alors d'une vacance organisée, et non d'une vacance commerciale = logement mis en location mais ne trouvant pas preneur).

Le taux de vacance de plus de 3 mois dans le parc social est donc de 1.9% en 2019 hors logements vides voués à la démolition (il atteint 4 % si l'on comptabilise les 366 logements prévus à la démolition).

Considérant le contexte démographique, cette vacance est faible. Les analyses réalisées par l'ADIL dans le cadre de l'observatoire du logement locatif social expliquent la remise en tension progressive observée ces dernières années.

En effet, la vacance du parc social est très faible du fait d'une augmentation importante du nombre de demandeurs sur le département, et plus particulièrement sur l'agglomération :

entre 2018 et 2019, l'Indre a dû satisfaire 255 dossiers de plus dont 213 sur le territoire de Châteauroux Métropole. Cela représente un stock de demandes à satisfaire de + 12,2% sur l'agglomération.

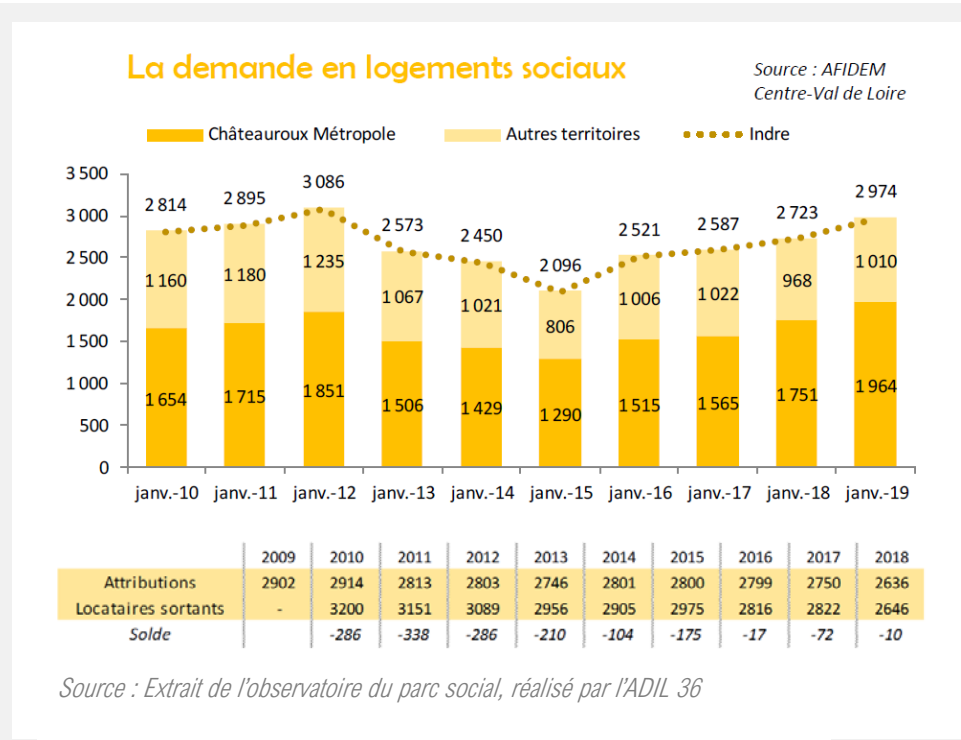
Parallèlement on observe une diminution des attributions à l'échelle du département, qui s'explique par une diminution des sorties de locataires : -176 locataires sortants entre l'année 2017 et 2018. Les bailleurs expliquent cette diminution du nombre de logements libérés par une amélioration de la qualité des services proposés, par exemple, la politique de maintien à domicile mise en œuvre par les deux bailleurs du territoire. Les bailleurs observent également un retour de ménages ayant quittés le parc social pour devenir propriétaires d'un logement bon marché, qui s'est révélé plus onéreux que prévu compte tenu de ses performances énergétiques.

À Châteauroux Métropole, le nombre de demandes en cours au 1^{er} janvier 2019 est de 1 964, dont plus de la moitié concernait des demandeurs logeant hors du parc social (1 075 demandes). À la même date, 1 326 logements avaient été attribués.

Une vacance globalement peu visible ?

À Châteauroux, le fichier de la taxe sur les logements recense près de 4 000 logements vacants, soit environ 15 % des logements de la commune. Ces logements sont plus fortement concentrés dans le centre. Pour autant, il convient de souligner que cette vacance semble peu visible de prime abord. Un partenaire de l'immobilier le souligne, sceptique vis-à-vis des chiffres annoncés.

Également, SOLIHA, partenaire de la rénovation et mandataire de l'étude pré-opérationnelle, précise que la qualité des logements du centre-ville est plutôt moyenne, et surtout meilleure que celle usuellement observée dans des centres de villes moyennes en secteur détendu.



La taxe d'habitation sur les logements vacants

Afin de réduire la vacance, 3 communes ont mis en place la taxe sur les logements vacants.

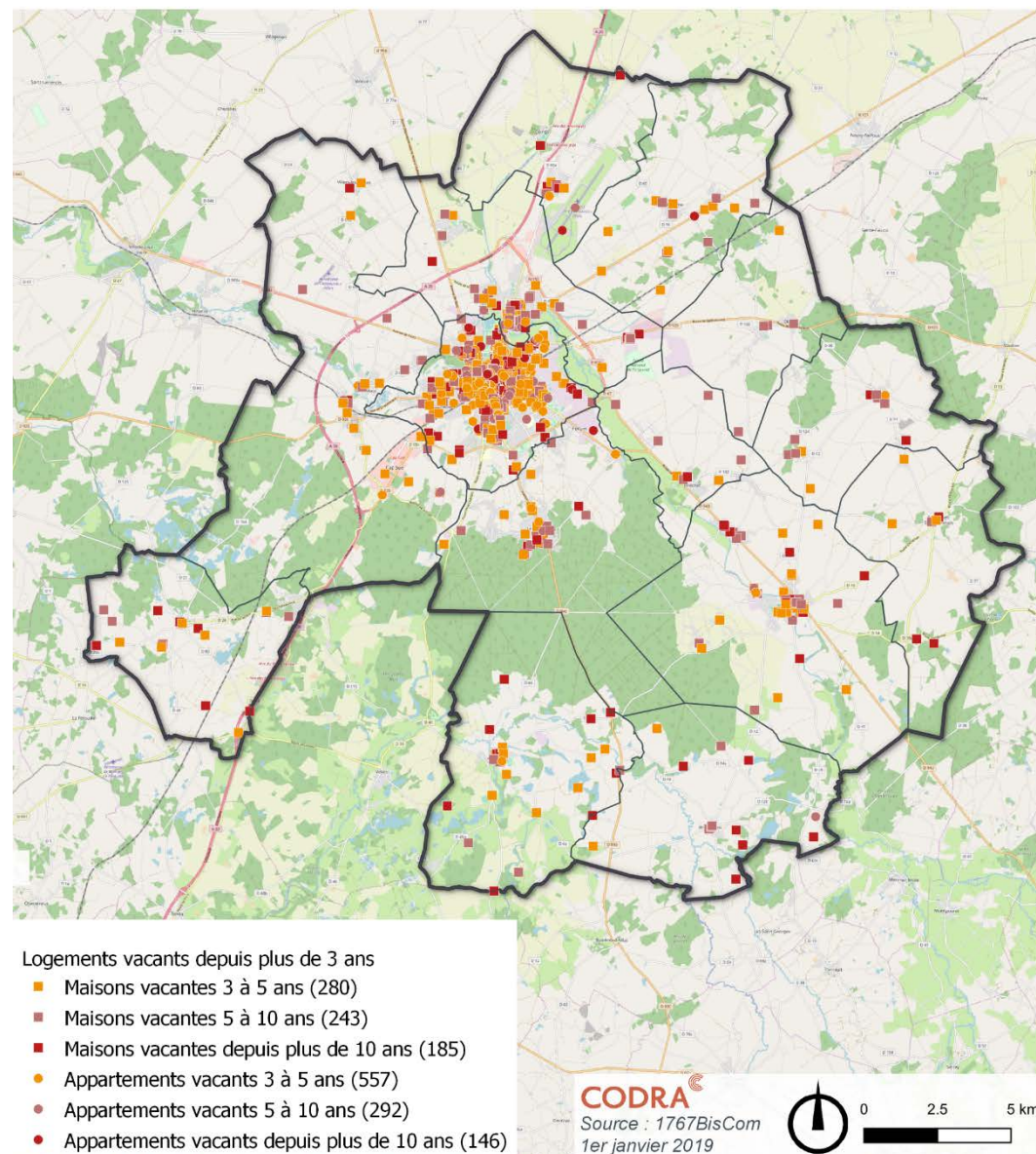
Au total, près de 21 565 € de recettes ont été générés par cette taxe en 2018 sur les communes d'Ardentes, Déols et Saint-Maur, concernant 66 logements. Au regard des chiffres annoncés de vacance dans le fichier de la taxe, ces résultats semblent particulièrement faibles.

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.

DURÉE DE LA VACANCE SELON LA NATURE DU BIEN



Une majorité de grands logements

Plus d'un logement sur deux est un logement individuel

La part des maisons est de **64%**, soit 25 785 logements individuels pour 14 191 appartements. Ce taux est bien inférieur au département dont 83% des logements sont des maisons.

Néanmoins, 12 communes possèdent plus de 90% de maisons sur leur territoire, seules Déols et Châteauroux ont moins de 85% de maisons.

67% des logements sont composés de 4 pièces et plus

Cette caractéristique est cohérente avec la part de logements individuels puisque les maisons sont généralement de grands logements.

À Châteauroux Métropole, les petits logements (T1 – T2) représentent 12 % du parc. C'est peu, mais davantage qu'à l'échelle de l'Indre (10% de T1 – T2).

La ville de Châteauroux présente davantage de petites typologies (17% de T1 – T2) du fait d'une part plus importante d'appartements.

A Ardentes, seuls 5 % des logements sont des petites typologies.

Ces caractéristiques sont à mettre en regard de la structure des ménages : la taille moyenne des ménages est de 2,07. Et entre 2011 et 2016, on observe une augmentation des ménages composés d'une seule personne. Ce constat pose la question de l'adéquation entre l'offre de logements et les besoins.

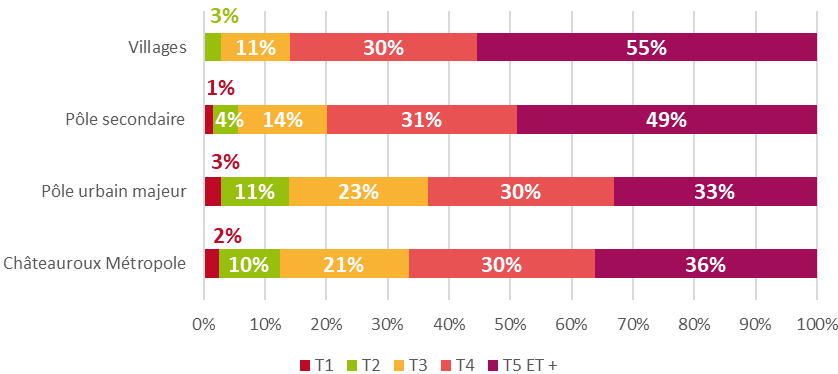
Pour rappel, 74 % des ménages sont composés d'une à deux personnes, alors que le parc de logements est seulement composé à 34% de petites typologies.

À l'inverse, 36% du parc de logements est composé de T5 et plus quand seulement 14% des ménages sont composés de 4 personnes et plus.

A noter que le renouvellement engagé dans le cadre du NPNRU devrait permettre d'ajuster une partie du parc locatif social : de grands logements devraient être démolis, tandis que la reconstitution devrait s'orienter vers une plus grande diversité de typologies.

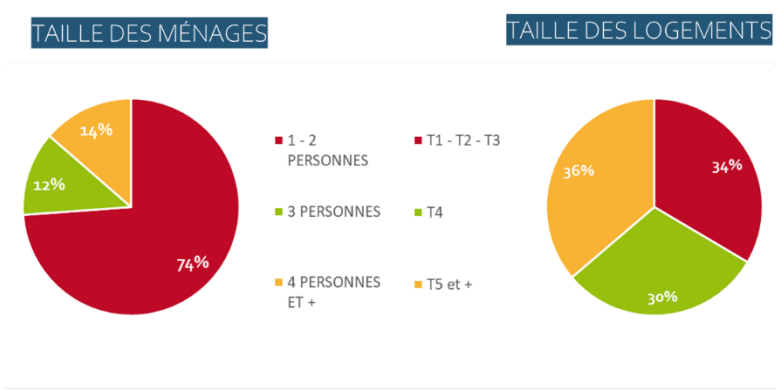
PART DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS À CHÂTEAURoux MÉTROPOLE

INSEE 2016



ADÉQUATION DE LA TAILLE DES MÉNAGES AVEC LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

INSEE RP 2016



Source INSEE RP 2016

4] DES INDICATEURS DE FRAGILITE DANS LE PARC ANCIEN

3% : la part du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) à Châteauroux Métropole est plutôt faible

L'habitat indigne correspond aux situations de déni au droit au logement, qui portent atteinte à la dignité humaine. On retrouve dans le fichier du PPPI (parc privé potentiellement indigne) les cas de logements insalubres, de plomb accessible (saturnisme), les hôtels meublés dangereux, l'habitat précaire... par définition, un logement indigne est un logement occupé.

En fonction du degré d'urgence, les procédures sont variables. Un pré-repérage réalisé par l'État en 2013 identifie ce PPPI en croisant :

- Les logements de classement cadastral 6 et occupés par un ménage aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté,
- Les logements de classement cadastral 7 ou 8 et occupés par un ménage aux revenus inférieurs à 150% du seuil de pauvreté.

Il permet une première approche statistique et une comparaison entre les territoires. Il s'agit d'une estimation du nombre potentiel de logements indignes, et non du nombre réel de situations d'indignité.

Le PPPI représente une faible part des résidences principales de Châteauroux Métropole : **3 % de PPPI** en 2013, soit 809 résidences principales, tandis qu'il est de 8% à l'échelle de l'Indre¹.

Les catégories 7 ou 8, situations les plus problématiques, ne représentaient que 15% du PPPI de l'agglomération en 2013, soit 22

résidences principales, contre 49% du PPPI du département.

Cette nette différence avec le département peut s'expliquer par un parc de logements plus récent, mais également par l'antériorité des dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH notamment), qui permettent de maintenir un certain confort dans le parc existant.

NOMBRE ET PART DES PPPI DANS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES PRIVÉES À CHÂTEAUX MÉTROPOLE

DONNÉES PPPI DE LA DDT

	Nombre PPPI	Dont cat. 7 ou 8	% PPPI	% cat. 7 ou 8 sur le PPPI
Châteauroux	549	22	3,54%	4,01%
Ardentes	46		2,99%	
Déols	82	19	2,88%	23,17%
Mâron	19		6,53%	
Montierchaume	20		3,25%	
Saint-Maur	18		1,72%	
Châteauroux Métropole	809	118	3,04%	14,59%
Indre	6260	2882	8,12%	49%

Et plutôt concentré dans le parc locatif privé

Néanmoins, la part des locataires résidant dans le PPPI est très élevée dans l'agglomération et à Châteauroux : 65 % des logements recensés dans le PPPI sont occupés par un locataire à l'échelle de l'agglomération, et 76% à Châteauroux (29% dans le département). Or, les situations d'indignité sont plus complexes à identifier et

traiter quand elles concernent des locataires : ils sont globalement moins enclins à signaler l'insalubrité de leur logement.

Ces logements locatifs potentiellement indignes sont concentrés à Châteauroux et Déols (moins de 11 situations recensées dans les autres communes).

¹ Ce nombre aurait été surestimé par FILOCOM, d'après l'analyse du PDALHPD

La lutte contre l’habitat indigne, déjà bien engagée sur le territoire

Déjà en 2010, un important travail d’identification des situations d’insalubrité avait été mené : à partir des données FILOCOM, l’agglomération et les communes ont recensé les situations potentielles d’insalubrité sur leur commune, faisant état de 42 logements en situation à risque, dont 26 logements probablement indignes. Une actualisation de ces situations a par la suite été réalisée, conduisant à une diminution des potentielles situations d’insalubrité : 7 logements recensés.

L’étude préopérationnelle d’OPAH réalisée en 2018 a permis d’identifier quelques situations éventuelles d’insalubrité hors Châteauroux, moins d’une dizaine :

- 1 logement potentiellement indigne à Arthon
- 1 très dégradé et peut-être quelques logements indignes
- 1 habitat indigne à Saint-Maur
- 1 habitat potentiellement indigne à Mâron

A Châteauroux, le service d’hygiène et prévention traite les signalements et demandes d’interventions. Les réclamations relèvent de 3 problématiques :

- L’incurie de l’habitat (syndrome de Diogène, alcoolisme, dépression)
- L’indécence (absence d’éléments de confort)
- L’insalubrité

Actualisation PLH :

Durant l’année 2019, le service hygiène et prévention de la ville de Châteauroux a reçu 29 réclamations concernant le logement, dont 7 mentionnant un habitat insalubre. La majorité de ces réclamations concerne des problèmes d’humidité et d’infiltration dans le logement.

Dossiers Habitat			2014	2015	2016	2017
Logements insalubres ou ne respectant pas le RSD*	Parc Privé	Propriétaire Occupant	1	0	1	4
		Propriétaire Bailleur	22	17	13	21
		Sous Total	23	17	14	25
TOTAL logements-insalubres ou ne respectant pas le RSD			23	17	14	25
Incurie dans l’habitat	Parc Privé	Propriétaire Occupant	/	2	1	4
		Propriétaire bailleur	2	/	1	1
		Sous-Total	2	2	2	5
TOTAL incurie dans l’habitat			2	2	2	5
TOTAL			25	19	16	30

*RSD : Règlement sanitaire départemental

Tableau 38 : Détails des dossiers de réclamation sur l’habitat

199 copropriétés recensées

L'enregistrement de l'ensemble des copropriétés est désormais rendu obligatoire au sein du Registre National de Copropriétés (RNC). Sur l'agglomération, près de 200 copropriétés sont enregistrées au registre en 2019, dont 193 à Châteauroux.

Etant donnée la structure du parc, et le recensement des copropriétés fragiles réalisé par l'ANAH (conduisant à une estimation de 192 copropriétés fragiles), le registre semble pour le moment assez mal renseigné.

Parmi les copropriétés enregistrées,

- 72% ont un syndic professionnel, soit 144 copropriétés,
- 3% ont un syndic bénévole, soit 5 copropriétés.
- 26% ne sont pas ou plus gérées : 3 ont un mandat expiré sans successeur déclaré et 47 n'ont pas de mandat en cours et ne sont pas passées sous administration provisoire. Sans représentant légal, ces situations peuvent induire des difficultés dans la gestion administrative et financière de la copropriété : défaut de paiement des fournisseurs (électricité), de l'assurance de l'immeuble, absence d'organisation des appels de fonds, absence de suivi des impayés et de procédures à l'encontre des débiteurs..., pouvant à termes faire

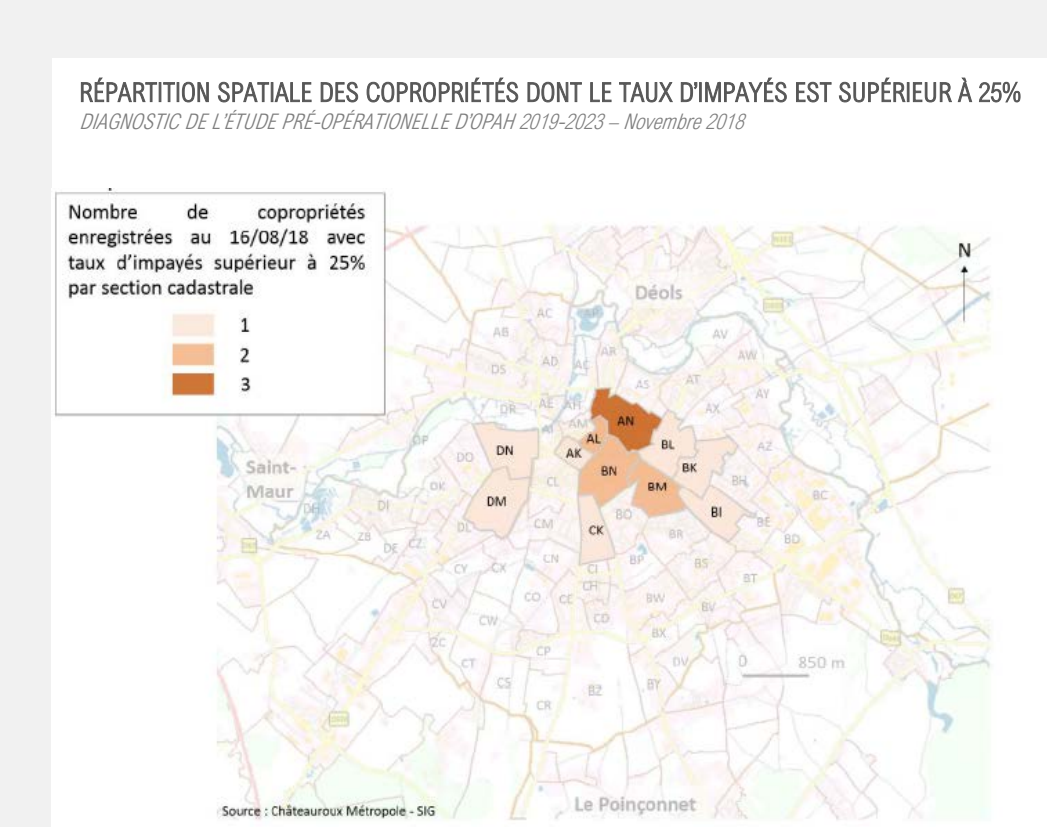
basculer la copropriété dans des problématiques plus importantes.

À Châteauroux Métropole, 35 copropriétés ont plus de 25% d'impayés, et 18 ont plus de 50% d'impayés. Aujourd'hui, aucune procédure de mandataire ad'hoc n'est enclenchée malgré ce constat (un mandataire ad'hoc doit être désigné pour dresser un état des lieux et trouver des solutions visant à rétablir l'équilibre financier de la copropriété dès lors qu'elle affiche un taux d'impayé supérieur à 25%).

18 % DES COPROPRIETES RECENSEES ONT PLUS DE 25 % D'IMPAYES

Ces données sont à relativiser, du fait d'un registre encore trop incomplet pour le moment. Cependant, les données 2019 dressent un bilan plus problématique que celles de 2018 : de 11 % à 18 % d'impayés supérieurs à 25 %.

L'étude pré-opérationnelle réalisée en 2018 a permis d'évoquer avec les syndics les raisons de ces taux d'impayés parfois élevés : des propriétaires réticents à faire des travaux onéreux et des copropriétés soumises à plusieurs contraintes (zones classées, règlement de copropriétés contraignants).



17% de copropriétés en grande fragilité

Selon le fichier des copropriétés fragiles de l'ANAH, 192 copropriétés sont identifiées comme « fragiles » à Châteauroux Métropole, elles sont principalement localisées à Châteauroux. 17%, soit 27 copropriétés, sont en grande fragilité (catégorie D) et 22%, soit 42 copropriétés, sont de catégorie C. Le rythme de construction de ces copropriétés est assez homogène sur les époques étudiées mais deux tiers ont été construites avant 1975, époque de la 1^{ère} réglementation thermique. Ainsi une vigilance est à porter sur ces copropriétés qui pourraient nécessiter de travaux d'économie d'énergie.

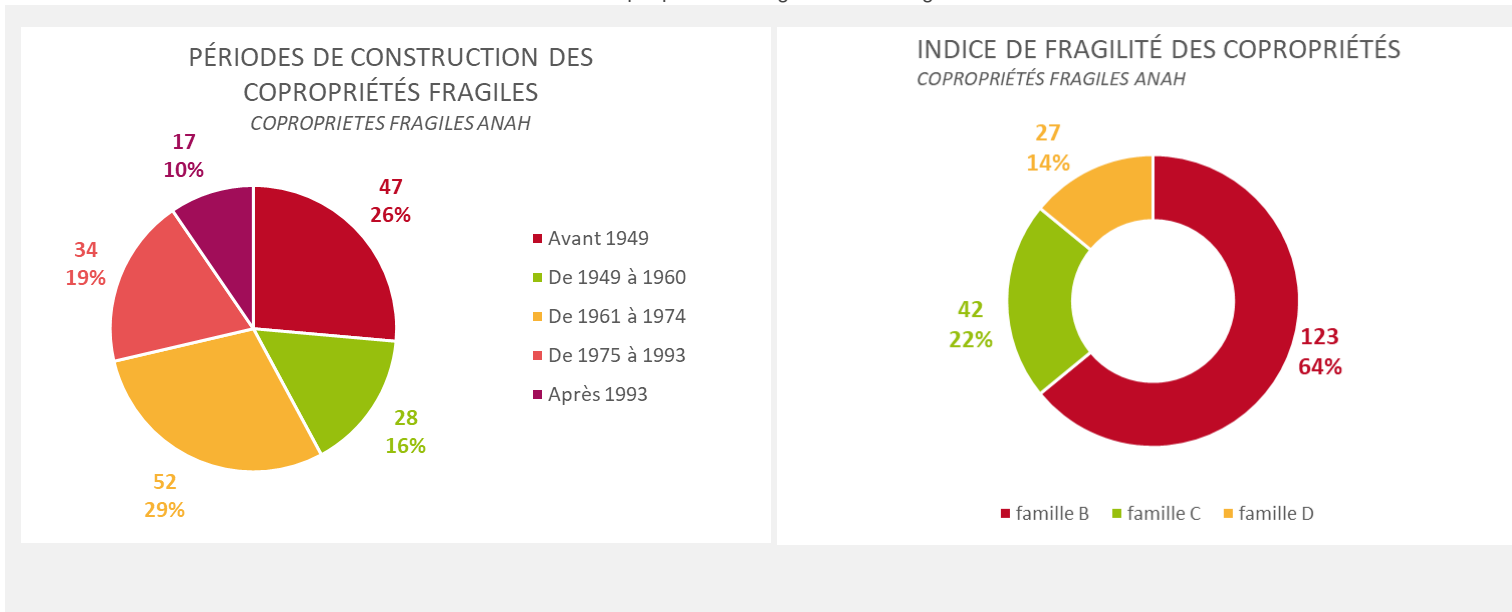
Si 53% sont des petites copropriétés de 2 à 11 logements, Châteauroux Métropole présente une part importante de moyennes à grandes copropriétés : 29% des copropriétés fragiles concentrent 12 à 25 logements et 11% en compte 26 à 50. Le principal risque sur ces copropriétés fragiles étant qu'elles ne soient pas gérées par un syndic (professionnel ou bénévole) ou qu'elles ne soient pas organisées juridiquement, pouvant entraver la prise de

Les copropriétés dites « fragiles » concernent les copropriétés à usage principal d'habitation (au moins 75 % des lots ou des tantièmes affectés à cet usage) dès lors qu'elles présentent « des signes de premières fragilités sur le plan technique, financier, social ou juridique et risquant d'entrer dans une spirale de déqualification à la fois technique, de gestion et de fonctionnement pouvant à terme les rendre en difficulté ».

4 catégories existent pour classer les copropriétés selon leur niveau de dégradation : A, B, C et D, du plus faible au plus fort niveau de fragilité.

elles, soit 22%, ont plus de 25% de logements vacants.

décisions et la mise en œuvre d'éventuels Ces copropriétés fragiles sont également



travaux.

touchées par la vacance puisque 43 d'entre-

5] UNE FORTE ANTERIORITE DANS LE TRAITEMENT DE L'HABITAT DEGRADE

Des dispositifs en faveur d'une amélioration du parc : OPAH, OPAH-RU, PIG

Depuis la création de l'agglomération, le territoire a connu 4 OPAH intercommunales ainsi que des OPAH et PIG conduits sur la ville de Châteauroux.

- **OPAH N°1 de 2002 – 2004**

A couvert la CACM constituée de 6 communes. Les interventions ont principalement porté sur des ravalements de façade, la lutte contre la vacance et l'amélioration des mises aux normes

- **OPAH N°2 2005 – 2009, prolongée jusqu'en 2010.**

A concerné les 11 communes de la CACM de l'époque. Les objectifs ciblaient la lutte contre l'inconfort, la remise sur le marché de logements vacants, la pratique de loyers maîtrisés pour les propriétaires bailleurs, la production de logements à loyers très sociaux et la prise en compte du développement durable.

- **OPAH N°3 2011 – 2016**

A couvert les 14 communes actuelles. Les objectifs portaient sur l'amélioration des performances énergétiques de l'habitat, le

soutien à l'utilisation d'équipements utilisant les énergies renouvelables, la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, le développement d'un parc locatif privé à loyers et charges maîtrisés et l'amélioration du cadre de vie.

- **Le PIG 2016 – 2017, prolongé jusqu'en 2018**

A porté sur la rénovation énergétique des logements

- **PIG départemental d'adaptabilité 2014 – aujourd'hui**

La dernière OPAH (2011 – 2016) a généré 11 750 409 € TTC de travaux, avec un taux de subvention (ANAH + Châteauroux Métropole) de **33 %**.

- 993 dossiers, majoritairement tournés vers l'économie d'énergie : 447 dossiers d'amélioration énergétique et 334 aides au ravalement de façade et isolation thermique par l'extérieur.
- 61% des dossiers réalisés à Châteauroux, 27% dans les pôles d'appui et 12% dans les communes résidentielles.

À la suite de l'OPAH menée entre février 2011 et février 2016, l'agglomération s'est engagée dans un Programme d'Intérêt Général (PIG) « Rénovation Énergétique » sur les années 2016 et 2017.

Sur ces deux années, le PIG a permis de traiter plus de 360 dossiers pour un montant total de plus de 3 800 000 € de travaux générés. Sur l'ensemble de l'opération, la collectivité a financé plus de 350 000 € de travaux.

CARACTÉRISTIQUES DES DOSSIERS ENREGISTRÉS PAR LE PIG « RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE » DE 2016-2017 CHÂTEAUX METROPOLE

	DOSSIERS	MONTANT DES TRAVAUX	AIDES ANAH	AIDES CM
Châteauroux	135	1 445 063	493 611	137 888
Ardentes	25	461 139	146 322	32 593
Déols	58	343 312	96 974	26 691
Le Poinçonnet	22	269 576	102 467	27 300
Saint-Maur	23	199 569	75 017	22 928
Arthon	9	90 381	19 775	5 671
Coings	6	56 969	17 392	3 120
Diors	2	20 412	9 552	2 000
Etrechet	11	141 079	25 021	10 711
Jeu-les-Bois	11	138 157	55 406	13 249
Luant	6	59 173	9 030	10 855
Mâron	4	42 495	10 370	5 902
Montierchaume	12	140 570	54 052	12 382
Sassiers-Saint-Germain	38	453 911	82 156	45 127
CM	362	3 861 806	1 197 145	356 417

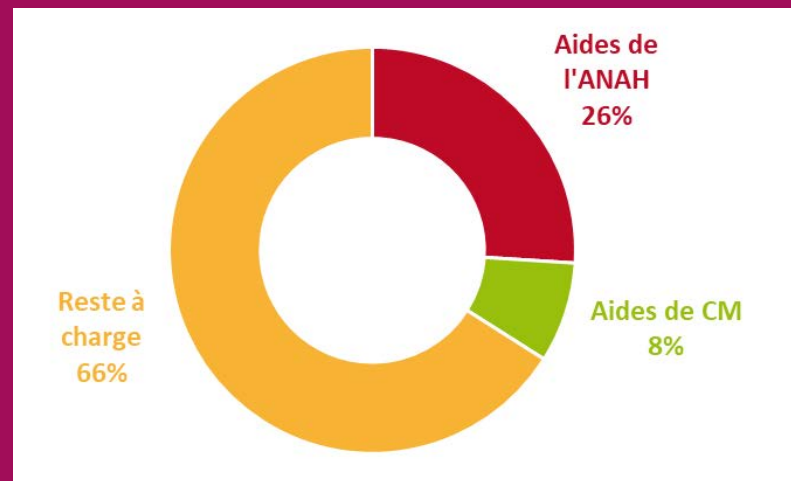
BILAN DE L'OPAH 2011 - 2016
CHÂTEAUX MÉTROPOLE

ACTIONS	NOMBRE DE DOSSIERS	MONTANT D'AIDE ENGAGÉ EN €
Action 1 : « Amélioration énergétique des logements »	447	616 063 €
Action 2 : « Soutien aux équipements utilisant les énergies renouvelables »	171	124 606 €
Action 3 : « Résorption de l'habitat indigne et très dégradé »	4	5 357 €
Action 4 : « Adaptation des logements occupés » (soutien au PIG)	12	5 800 €
Action 5 : « Création de logements locatifs privés adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées »	1	800 €
Action 6 : « Traitement des immeubles verrees »	5	4 500 €
Action 7 : « Développement des logements locatifs à loyers et charges maîtrisés »	5	4 500 €
Action 8 : « Aide aux ravalements de façade et isolation thermique par l'extérieur »	334	235 529 €
Action 9 : « Mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels »	3	3 810 €
Action 10 : « Mise en sécurité des ascenseurs »	11	2 406 €
Total Châteauroux Métropole	993	1 003 371 €
Doit abondement Aide Solidarité Ecologique (ASE) Habiter Mieux		87 313 €
Montant engagé par l'Anah + Etat		2 914 307 €
Montant des travaux générés TTC		11 750 409 €
Moyenne en coût de travaux TTC / projet		11 840 €
Montant engagé par l'Anah + Châteauroux Métropole		3 917 678 €
Taux de subvention (Anah+Etat+CM)/montant de travaux		33 %
Ratio 1€ de subvention génère 3€ de travaux TTC		

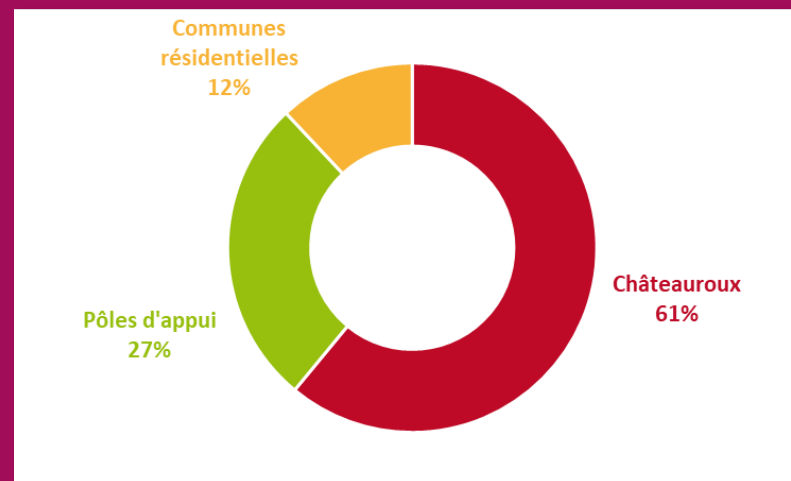
DETAIL DES AIDES DE CM DE 2011 A 2016
CHÂTEAUX MÉTROPOLE

Année	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Montant global engagé par CM dans le cadre de l'OPAH	173 897 €	148 262 €	267 014 €	180 781 €	219 866 €	13 551 €	1 003 371 €

RÉPARTITION DES AIDES PENDANT L'OPAH 2011 - 2016
CHÂTEAUX MÉTROPOLE



RÉPARTITION DES DOSSIERS DE L'OPAH 2011 - 2016
CHÂTEAUX MÉTROPOLE



EN SYNTHÈSE

1. Le parc de logements augmente, au profit du nombre de logements vacants
 - La construction neuve conduit à une augmentation du nombre de logements mais pas à une augmentation du nombre de logements occupés, qui diminue entre 2011 - 2016
 - Par conséquent, c'est le nombre de logements vacants qui augmente très fortement
 - o La vacance est concentrée dans les centres, notamment celui de Châteauroux et Déols
 - o La perte démographique est telle que même sans construire de logements, la vacance augmente sous l'effet de la diminution du nombre de ménages : - 50 ménages par an = + 50 logements vacants supplémentaires par an
2. Le parc de logements est composé de grands logements, tandis que les ménages sont de plus en plus petits
 - Une « sous-occupation » importante des logements, qui peut être considérée comme une situation de confort, permise par la détente des marchés immobiliers
 - Une part de propriétaires légèrement en augmentation, qui traduit une certaine fluidité dans les parcours résidentiels, également permise par la détente des marchés immobiliers
3. Des besoins d'amélioration qui persistent
 - Une bonne mobilisation des dispositifs d'amélioration
 - Une poursuite des dispositifs à assurer

PARTIE 4 / LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ

1] LA CONSTRUCTION NEUVE EST STABLE

Les données relatives à la construction sont issues de la base Sit@del. On distingue les données concernant les logements :

- autorisés : après avis favorable suite à la demande d'un permis de construire
- commencés : logements dont la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) a été réceptionnée.

À l'échelle de l'Indre, la construction connaît une diminution constante depuis 2008, notamment due à la crise économique. En 10 ans, le nombre de constructions annuelles est divisé de moitié, passant de 988 constructions en 2008 à 383 en 2017. Si les constructions individuelles portent le marché du neuf dans le département, leur rythme s'est tout de même affaibli dans les années 2012 – 2014, pour se stabiliser à environ 240 maisons par an depuis 2014.

209 logements / an, le rythme de construction neuve de l'agglomération

A Châteauroux Métropole, la diminution est moins remarquable, mais 2008 est tout de même une année charnière. Depuis 2009, le rythme moyen est de **209 constructions neuves par an, et la construction est plutôt stable.** Depuis 2014, l'agglomération représente plus de la moitié des constructions neuves du département, avec pour particularité que le

collectif est bien présent dans les constructions neuves, notamment en 2014 et 2015.

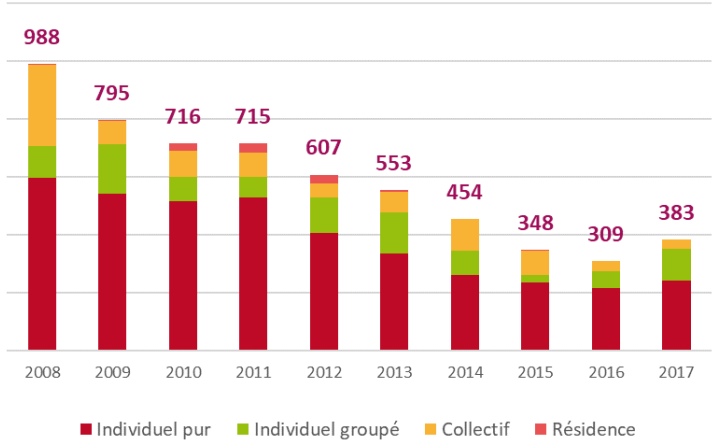
37 % de la production de l'agglomération dans la ville-centre

Entre 2009 et 2017, 37 % de la production neuve de l'agglomération se concentre sur Châteauroux, tandis que la ville-centre concentre 60 % des habitants de l'agglomération. D'autres communes présentent par conséquent une construction 2009 – 2017 proportionnellement plus importante que leur poids de population au sein de l'agglomération : Ardentes et Le Poinçonnet notamment.

A Châteauroux, le rythme de construction est de 80 logements par an en moyenne sur les 9 dernières années, considérant deux pics de production (2014 et 2015). En dehors de ces deux années de production importante, le rythme est plutôt de l'ordre de 60 logements par an.

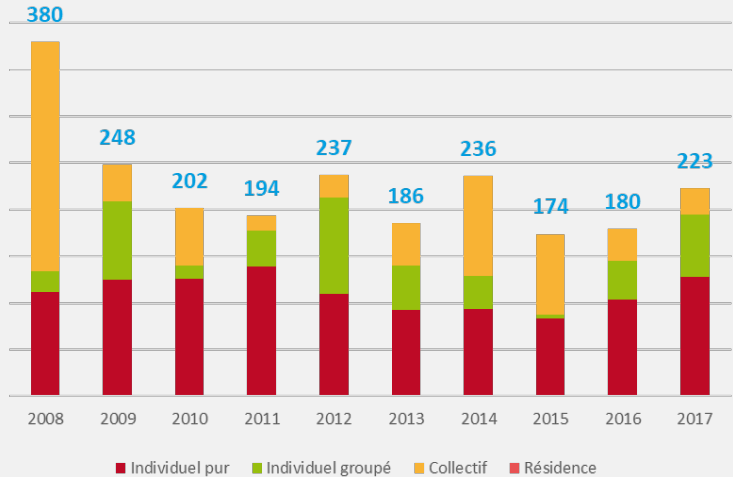
ÉVOLUTION DES LOGEMENTS COMMENCÉS – INDRE

Logements commencés en date réelle – Sit@adel 2019



ÉVOLUTION DES LOGEMENTS COMMENCÉS – CHÂTEAUX MÉTROPOLE

Logements commencés en date réelle – Sit@adel 2019



Châteauroux concentre la production en collectif

La production à Châteauroux est majoritairement réalisée en collectif, avec notamment 107 logements collectifs produits en 2014.

Sur le reste de l'agglomération, c'est l'individuel pur qui alimente le marché neuf : plus ou moins stable depuis 2009, il représente environ 110 logements neufs par an. La construction individuelle groupée est nettement plus aléatoire, de 5 à 10 logements par an.

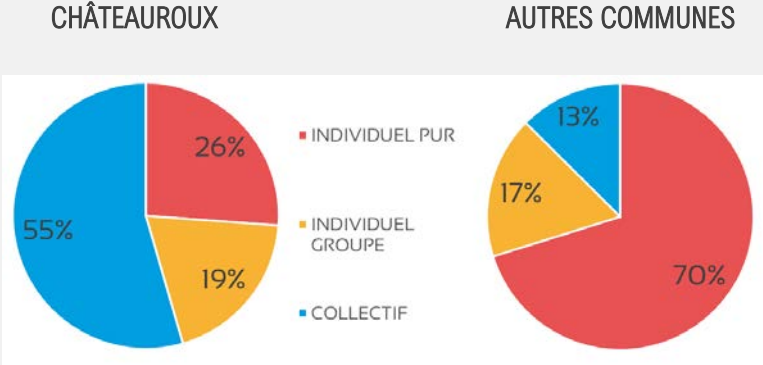
L'indice de construction est bas, et la production inférieure aux objectifs du précédent PLH

Le PLH 2014 – 2020 fixe un objectif d'environ 315 logements sur la période. Cet objectif était scindé en deux temps, considérant qu'à mi-parcours, le développement attendu sur la ZAC d'Ozans justifierai des développements plus importants.

Bien qu'il ne soit pas possible d'établir un bilan complet de la construction sur la période du PLH (année 2019 et 2020 non disponibles), la construction semble atteindre 66 % des objectifs. Pour autant, ce niveau de construction ne s'accompagne pas des

RÉPARTITION DE LA CONSTRUCTION PAR TYPOLOGIE

Logements commencés en date réelle – Sit@adel 2019



évolutions attendues sur la démographie et la vacance.

L'indice de construction (nombre de logements commencés en moyenne par année / 1 000 habitants) est de 2.8 sur l'agglomération, et de 1.8 à Châteauroux.

Le PLH 2014 – 2020 prévoyait une répartition vertueuse de construction renforcée dans la ville-centre (46% des objectifs) et les pôles d'appui (39 %) et moindre dans les villages, dans le but de préserver les équilibres territoriaux.

Cependant, les objectifs fixés étant globalement trop importants par rapport aux besoins (absence de croissance démographique), ils n'ont pas été atteints dans la ville centre et les pôles d'appui. A l'inverse, les communes

résidentielles ont pu poursuivre leur développement, tout en restant dans les enveloppes fixées par le PLH. Ainsi, bien que la territorialisation ait été vertueuse, elle s'est faite dans une enveloppe trop importante et a par conséquent eu des effets contre-productifs. Le développement s'est poursuivi dans les villages, au dépend de la ville centre.

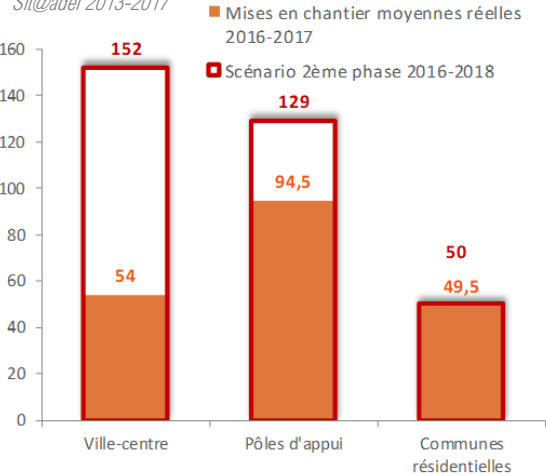
ÉVOLUTION DES LOGEMENTS COMMENCÉS –

Logements commencés en date réelle – Sit@adel 2019

	LOGEMENTS COMMENCÉS 2009 - 2017	MOYENNE ANNUELLE 2009 - 2017 (9 ans)	RÉPARTITION EPCI
Ardentes	190	21	10%
Arthon	44	5	2%
Châteauroux	699	78	37%
Coings	53	6	3%
Déols	198	22	11%
Diors	39	4	2%
Étrechet	62	7	3%
Jeu-les-Bois	22	2	1%
Le Poinçonnet	292	32	16%
Luant	96	11	5%
Mâron	28	3	1%
Montierchaume	60	7	3%
Saint-Maur	81	9	4%
Sassierges-Saint-Germain	16	2	1%
Châteauroux Métropole	1880	209	100%

OBJECTIFS ET REALISATION DES PRODUCTIONS NEUVES A MI-PARCOURS DU PLH

Extrait bilan PLH de l'ADIL - Logements commencés en date réelle – Sit@adel 2013-2017



2] LES MARCHÉS DE L'ACCESSION DANS LE NEUF SE RESSERENT

La commercialisation de lots dans les lotissements, en baisse

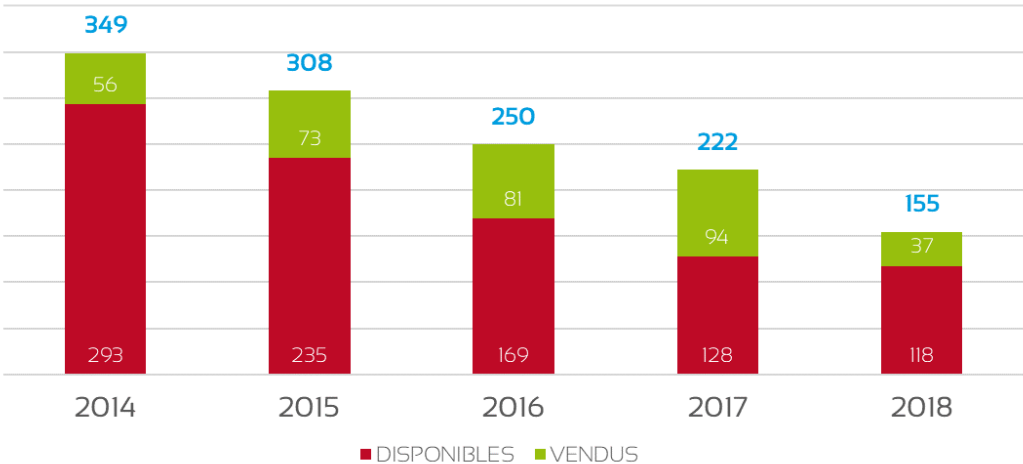
Entre 2009 et 2017, 23 % de la production neuve est réalisée en individuel groupé. A cette production d'individuels groupés s'ajoutent 111 logements en individuels purs (53 % de la production).

L'ADIL réalise depuis 2016 un recensement des commercialisations en cours dans les lotissements du territoire. Année après année, le nombre de lots disponibles à la vente diminue.

En 2018, 124 lots sont disponibles dans 25 lotissements répartis sur l'agglomération. Certaines communes apparaissent particulièrement dynamiques en matière de lotissement : Coings et Luant notamment.

Le prix moyen au mètre carré est de **44,3€** sur l'agglomération mais très variable sur les communes : de 72 €/m² à Saint-Maur, 62 €/m² au Poinçonnet à des prix nettement moins élevés à Jeu-les-Bois (18,5€/m²), Diors (21,4€/m²) et Mâron (26,3€/m²).

NOMBRE DE LOTS DISPONIBLES ET VENDUS PAR ANNEE, EN LOTISSEMENT *Données ADIL*



COMMERCIALISATION EN COURS DANS LES LOTISSEMENTS – 2019 *ADIL*

	En cours de commercialisation	Nb total de lots	Nb de lots disponibles	Prix/m ²
Ardentes	1 lotissement communal	2	2	45,0€
Châteauroux	1 lotissement communal 3 lotissements privés	28	27	53,7€
Coings	3 lotissements privés	35	29	35,4€
Déols	1 lotissement communal 2 lotissements privés	4	3	40,1€
Diors	1 lotissement privé	1	1	21,4€
Etrechet	1 lotissement privé (Bailleur social)	4	3	52,6€
Jeu-les-Bois	1 lotissement communal	1	0	18,5€
Le Poinçonnet	2 lotissements privés	15	13	61,5€
Luant	6 lotissements privés + 1 non commercialisé	16	16	34,6€
Mâron	1 lotissement privé	1	1	26,3€
Montierchaume	1 lotissement privé (Bailleur social)	6	3	45,0€
Saint-Maur	1 lotissement privé + 2 non commercialisés	11	11	71,9 €
Châteauroux Métropole	21 lotissements privés 4 communaux	124	109	44,3€

Les dispositifs d’accession sociale dans le neuf

Le PTZ dans le neuf

En 2017, 88 Prêts à Taux Zéro dans le neuf ont été réalisés, soit 61% des PTZ.

Sur les trois dernières années, ce sont en moyenne 60 PTZ dans le neuf qui sont octroyés chaque année, soit la moitié des logements privés construits. La mobilisation du PTZ est donc forte sur le territoire.

En 2017, le montant moyen des acquisitions bénéficiant d’un PTZ dans le neuf s’élève à 178 931€ et le revenu moyen des ménages concernés est de 2 976€/mois.

Si la loi de finances de 2018 prévoyait une suppression du PTZ dans le neuf à partir du 1^{er} janvier 2020 dans les territoires détendus, cette disposition est finalement annulée par la

loi de finances 2020. Par conséquent, le PTZ dans le neuf est toujours mobilisable dans les territoires détendus.

Le PSLA, un produit fragile dans un contexte de marché détendu

Le Prêt Social Location Accession (PSLA) est un dispositif d’accession à la propriété mis en place en 2004, qui s’adresse aux ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf dans une opération agréée par l’État. Le PSLA est donc une solution d’accession, dédiée à des ménages à faibles ressources.

A Châteauroux Métropole, les deux bailleurs sociaux – l’OPAC et SCALIS – ont produit des PSLA sur de petites opérations, parfois en opérations mixtes, comme à Montierchaume où l’OPAC commercialise un lotissement « La

Pièce des Vignes », mélangeant logements locatifs sociaux (LLS), PSLA et lots libres. Et parfois en opérations isolées.

Les bailleurs précisent les difficultés de commercialisation du produit, complexe à équilibrer d’un point de vue financier, et complexe à commercialiser auprès de ménages plutôt exigeants.

D’autant plus que les marges de manœuvre pour positionner ce produit sont faibles : l’accession sociale doit être plus accessible que l’accession privée dans le neuf, sans être trop chère par rapport à l’accession privée dans l’ancien.

Aujourd’hui, les niveaux de prix constatés sont en moyenne les suivants :

- PSLA individuel : 1 600 €/m²
- Ancien individuel : 1 345 €/m²
- Neuf individuel : 1 800 €/m²

Le PSLA subit une forte concurrence du neuf privé, très accessible en marché détendu. Et le PSLA est un produit réglementé : le produit vendu est nécessairement un produit fini, ce qui n’est pas systématiquement le cas des opérations privées neuves.

PRIX DE VENTE MOYENS CONSTATÉS DANS LES OPÉRATIONS SCALIS ET OPAC
Données OPAC et SCALIS

PSLA 2014 - 2019	
T3	134 000 €
T4	152 000 €
T5	162 000 €

LE PRÊT À TAUX ZÉRO NEUF À CHÂTEAURoux MÉTROPOLE

FGAS 2013 - 2017

Châteauroux Métropole		2013	2014	2015	2016	2017
Volume	neuf	26	41	42	68	88
	total	32	44	59	146	144
Montant moyen des opérations	neuf	157 028 €	162 327 €	173 501 €	171 734 €	178 931 €
	total	160 463 €	159 573 €	158 993 €	149 561 €	157 920 €
Revenu moyen	neuf	2 843 €	2 735 €	2 830 €	2 728 €	2 976 €
	total	2 780 €	2 720 €	2 711 €	2 499 €	2 657 €
Mensualité moyenne	neuf	171 €	593 €	772 €	526 €	-
	total	141 €	590 €	710 €	484 €	-



Les difficultés rencontrées dans la commercialisation de plusieurs opérations de PSLA ont conduit au transfert de près de 30 % des PSLA produits en logements locatifs type PLS.

A noter que le PLS étant associé à un niveau de loyer trop élevé par rapport au niveau de marché du territoire, les loyers de ces PLS sont en pratique souvent inférieurs aux plafonds PLS.

**PUBLICITÉS POUR LES PSLA DE SCALIS ET L'OPAC
RUE DE VERNUSSE À CHÂTEAUX ET
RUE AIMÉ CÉSAIRE À MONTIERCHAUME**

CHÂTEAUX
Rue de Vernusse

EXONÉRATION TAXE FONCIÈRE JUSQU'À 15 ANS



23 PAVILLONS INDIVIDUELS

- 2/4 chambres
- Plain-pied ou étage
- Livrés clés en main

À PARTIR DE 133 000 €

scalis bâtisseur de cadre de vie

PORTES OUVERTES !
Rue de Vernusse à Châteaux

Samedi 13 octobre 2018 de 10h00 à 17h00



Premiers pavillons livrés fin 2018

Pavillons en location-accession
du **T3 au T5**
à partir de **133 000 €**

02 54 08 15 58
14-16 rue Saint-Luc - 36000 CHÂTEAUX

Polylogis afinc afdsc scalis bâtisseur de cadre de vie

OPAC36 Devenez propriétaire grâce à la location-accession
MONTIERCHAUME

PORTES-OUVERTES SAMEDI 30 NOVEMBRE !

De 10h00 à 17h00
Rue Aimé Césaire



T4 à 147 000 €

- Exonération de taxe foncière pendant 15 ans
- TVA réduite
- Toutes finitions incluses

Pierre-Yves CHARPENTIER - Béatrice CHAUSSÉ
N° Agence vente: 02 34 68 00 10
23, place Gambetta - 36 000 Châteaux
www.opac36.fr - vente@opac36.fr

3] LES MARCHÉS DE L'ACCESSION DANS L'ANCIEN SONT DYNAMIQUES

Les données suivantes sont issues d'une analyse des annonces en ligne. 123 annonces de ventes de maisons et d'appartements dans l'ancien ont été traitées. Elles sont complétées d'une analyse des données PERVAL, qui regroupe l'ensemble des ventes et biens immobiliers, et des données présentées par l'ADIL.

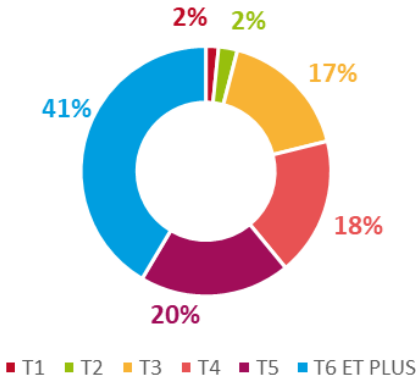
Entre 2011 et 2016, selon les données du recensement de l'INSEE, le nombre de propriétaires augmente légèrement à Châteauroux Métropole (+204 propriétaires). Seules les communes de Châteauroux et Déols perdent des propriétaires.

Sur le marché de l'accession dans l'ancien, les annonces de logements en vente sont très majoritairement localisées à Châteauroux et Déols, et concernent principalement des logements individuels : 85% des annonces sont des maisons, soit 104 logements. A priori, l'offre porte donc essentiellement sur de grandes typologies en individuel : plus d'une offre sur deux concerne un logement de plus de 5 pièces.

En individuel, des niveaux de prix plutôt bas mais stables

Selon les données PERVAL, le montant médian des transactions de maisons est de 117 000€ sur l'agglomération, soit 1 160€/m²

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS EN ACCESSION DANS L'ANCIEN À CHÂTEAUX MÉTROPOLE ANNONCES EN LIGNE

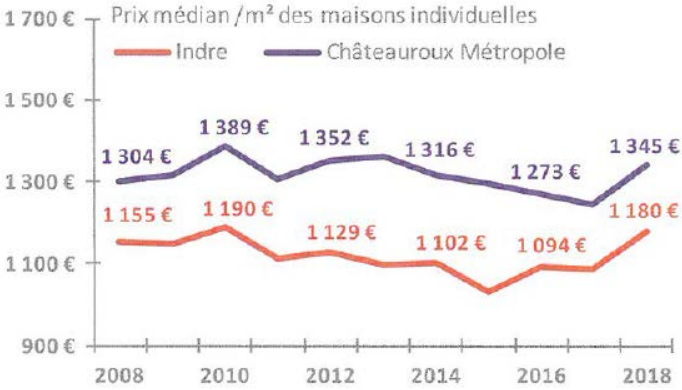


Baromètre des prix par ville (*)

	Prix / m ²
Châteauroux	1 313 €
Déols	1 375 €
Issoudun	1 133 €
Le Poinçonnet	1 471 €
Argenton-sur-Creuse	1 176 €
Ardentes	1 400 €
La Châtre	1 146 €
Buzançais	1 173 €
St-Maur	1 451 €
Le Blanc	1 029 €
Département	1 180 €

(*) Par ordre décroissant en nb de mutations

OBSERVATOIRE DU MARCHÉ IMMOBILIER DE L'INDRE – ADIL 2018



OBSERVATOIRE DU MARCHÉ IMMOBILIER DE L'INDRE – ADIL 2018

MAISONS CA
Châteauroux Métropole
PRIX MEDIAN
117 000 €

NIVEAU DES PRIX
bas élevé

TENDANCE DES PRIX
à la baisse à la hausse

RÉPARTITION DES VENTES
3p. et +
4p.
5p.
6p. et +

ÉTAT DU MARCHÉ
homogène hétérogène

[Consulter le niveau supérieur](#)

[en savoir plus...](#)

PRIX DES MAISONS SUR CHÂTEAUX MÉTROPOLE
IMMOPRIX DONNEES 03.2019 à 05.2019

avec des prix qui oscillent entre 80 200€ et 155 000€. L'analyse des annonces en ligne montre néanmoins des gammes de prix plus hétérogènes : 25% des annonces concernent des maisons de moins de 100 000€ et 25% concernent des biens de plus de 215 000€.

Selon les données traitées par l'ADIL (données DVF), le prix médian au mètre carré d'une maison sur Châteauroux Métropole est de **1 345€/m²**. Au sein de l'agglomération, il faut compter 1 412€/m² pour une maison sur le pôle d'appui, 1 313€/m² sur la ville de Châteauroux, et 1 275€/m² sur les communes résidentielles. Aujourd'hui les prix d'acquisition dans l'individuel dans l'agglomération sont supérieurs de 15% à la médiane départementale (1 180€/m²).

Des niveaux de prix plutôt stables, très concurrentiels au neuf

Les niveaux de prix médians observés par l'ADIL depuis 2009 témoignent d'une certaine stabilité dans l'individuel ancien.

Par ailleurs, les prix dans l'ancien, bien que très hétérogènes selon les caractéristiques du bien, sont bien inférieurs aux prix du neuf : l'écart entre neuf et ancien est de l'ordre de 38 %. Par conséquent, l'ancien semble particulièrement concurrentiel au neuf.



MAISON À VENDRE À CHÂTEAUROUX, 210 000€, 365m² SELOGER.COM



MAISON À VENDRE À DIORS, 134 990€, 125m² SELOGER.COM

MAISON À VENDRE À CHÂTEAUROUX, 29 000€, 45m² SELOGER.COM



En collectif, des niveaux de prix bas et en baisse

Le prix des appartements dans l'Indre a peu évolué depuis 2016 mais il est nettement inférieur au niveau de 2008 (-15%) : 1 085€/m² en 2008 et 922€/m² en 2018. En termes de volume, l'agglomération concentre 92% du marché collectif de l'Indre.

L'analyse des annonces en ligne et données fournies par l'ADIL (DVF) permettent d'estimer le prix médian des transactions dans l'ancien à **925€/m²**.

Selon l'analyse des annonces en ligne, 25% des offres sont à moins de 900€/m² et 25% des offres au-dessus de 1 311€/m².

Une vente sur deux concerne des appartements de 3 et 4 pièces (51%) mais les petites typologies sont aussi disponibles puisqu'elles représentent 45% des ventes. Leur offre est néanmoins peu déployée sur le territoire puisqu'elle est essentiellement localisée à Châteauroux.

A noter que l'offre visible et disponible en ligne semble plutôt qualitative et rénovée, comparativement à d'autres territoires.

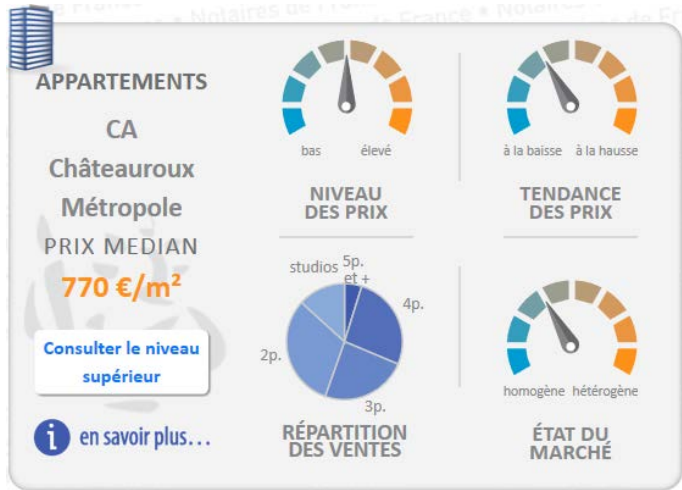
LES VENTES D'APPARTEMENTS SUR CHÂTEAUX MÉTROPOLE

OBSERVATOIRE DU MARCHÉ IMMOBILIER DE L'INDRE – ADIL 2018

	Nb ventes	mini.	Prix / m ² médian	maxi.
Type 1	26	516 €	976 €	1 992 €
Type 2	50	512 €	945 €	2 333 €
Type 3	41	537 €	905 €	2 407 €
Type 4	36	527 €	873 €	1 690 €
Type 5 +	11	611 €	833 €	1 385 €
Ensemble	164	512 €	925 €	2 407 €

PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN ANNONCES EN LIGNE 2019

T1	T2	T3	T4	T5 ET PLUS
34 200 €	55 000 €	65 432 €	71 772 €	111 494 €



PRIX AU M² DES APPARTEMENTS SUR CHÂTEAUX MÉTROPOLE
IMMOPRIX DONNES 06.2018 à 05.2019



Au global, des transactions dans l'existant (individuel et collectif) en forte hausse

Entre 2017 et 2018, le territoire connaît une hausse particulièrement forte du nombre de transactions : **+ 25 %**, passant de 414 ventes à 516 ventes, collectif et individuel confondus.

Cette augmentation peut être liée aux niveaux d'emprunt particulièrement bas ces derniers mois, encourageant les ménages à se déplacer dans le parc. Parallèlement, cette hausse peut être liée à la baisse de la construction dans le neuf, observée au travers de l'évolution des commercialisations en lotissements.



APPARTEMENT À VENDRE À CHÂTEAURoux, 205 000€, 145m²
SELOGER.COM



APPARTEMENT À VENDRE À DÉOLS, 34 200€, 33m²
SELOGER.COM



APPARTEMENT À VENDRE À CHÂTEAURoux, 55 750€, 58m²
SELOGER.COM



4] LE LOCATIF PRIVÉ, UN NIVEAU DE LOYER ASSEZ BAS

Selon les données INSEE, 5 946 résidences principales sont occupées par des locataires d'un logement privé, soit 17% du parc de Châteauroux Métropole. Ce taux est quasiment similaire à l'échelle de l'Indre (16%).

Afin d'évaluer les niveaux de loyers sur le parc de l'agglomération, une analyse des annonces en ligne a été réalisée en octobre 2019 et comprend 65 annonces (un nombre relativement faible, et par conséquent, des analyses en découlant à nuancer).

Si la majorité des annonces de location concernent des appartements, la part des maisons locatives reste très importante : 42%. Les annonces se concentrent majoritairement sur les communes de Châteauroux et Déols (68% des annonces), communes qui

présentent le plus de résidences principales occupées par des locataires privés.

A noter que certaines communes telles qu'Ardentes, Diors et Saint-Maur, ont un parc locatif privé supérieur à 20% de leurs résidences principales mais présentent peu, voire pas, d'offres en ligne sur les sites traités : ces éléments peuvent témoigner de l'attractivité du parc locatif dans ces communes, ce qui le rend peu disponible.

Du fait d'une forte représentation des maisons dans le locatif privé, les typologies de logements sont assez hétérogènes. Quasiment un logement sur 2 est un petit logement (T1-T2), mais on trouve également 28% de T3 et 26% de T4 et plus.

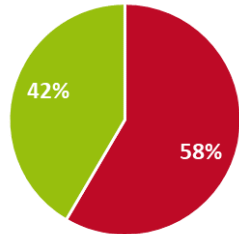
D'après les données CLAMEUR 2019, les loyers à l'échelle de Châteauroux Métropole

sont élevés au regard de la région Centre, et en augmentation constante depuis 2014. : +2,8% à Châteauroux Métropole.

Selon CLAMEUR, le niveau des loyers de marché moyen est de **8,2€/m²** et la surface moyenne est de 59 m². Ces données sont proches de celles issues des annonces en ligne : 8,37€/m² en moyenne pour 63m² sur l'agglomération.

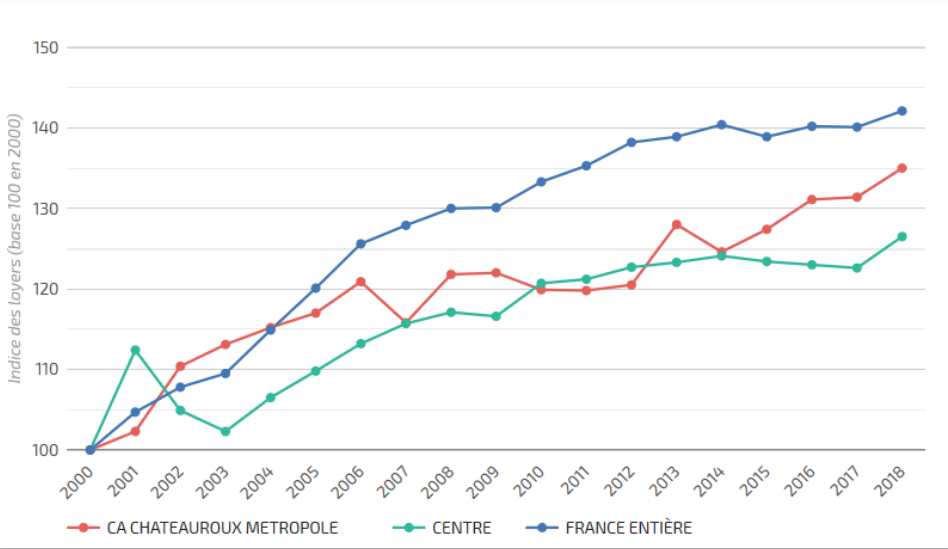
Le loyer est plus élevé à Châteauroux : 9€/m² et plus accessible à Montierchaume, Arthon et Saint-Maur (6,9€/m² et 7€/m²).

PART DES LOCATIONS EN COLLECTIF ET EN INDIVIDUEL À CHÂTEAURoux MÉTROPOLE ANNONCES EN LIGNE



■ COLLECTIF ■ INDIVIDUEL

	€/M ² MOYEN	NOMBRE D'ANNONCES		LOYER MOYEN	SURFACE MOYENNE	NOMBRE D'ANNONCES
Ardentes	7,72	6	T1	308 €	30	13
Arthon	7,04	2	T2	376 €	46	17
Châteauroux	9,05	26	T3	498 €	66	18
Déols	8,08	18	T4	599 €	83	8
Étrechet	8,29	1	T5	660 €	105	7
Le Poinçonnet	8,10	5	T6	865 €	147	1
Mâron	8,71	3	T7	1 300 €	203	1
Montierchaume	6,92	1	Châteauroux Métropole	476 €	63	65
Saint-Maur	7,04	3				
Châteauroux Métropole	8,37	65				



ÉVOLUTION DES LOYERS DE MARCHÉS CLAMEUR



MAISON À LOUER À CHÂTEAUROUX, 570€ HC, 65m²
LEBONCOIN.FR



MAISON À LOUER À DÉOLS, 651€ HC, 70m²
SELOGER.COM



APPARTEMENT À LOUER À CHÂTEAUROUX, 308€ HC, 30m²
SELOGER.COM



5] LE LOCATIF SOCIAL : DES INDICATEURS AU VERT MALGRE LA FAIBLE TENSION

Les caractéristiques du parc locatif social

Au 1^{er} janvier 2019, le parc locatif social de l'agglomération compte 9 616 logements sociaux, 85 % localisés à Châteauroux.

Selon les communes, le taux de logements sociaux (*différent du taux « SRU » qui comprend également les places d'hébergement et EPHAD*) par rapport aux résidences principales diffère :

- 37% à Châteauroux
- 21% à Déols
- Entre 10% et 15% à Diors, Saint-Maur et Montierchaume
- Entre 5% et 10% à Ardentes, Jeu-les-Bois, Luant et Le Poinçonnet
- Moins de 5% sur les autres communes

La majorité des logements locatifs sociaux est gérée par deux bailleurs :

- **OPAC 36** : 5 070 logements, soit 53%
- **SCALIS** : 4 307 logements, soit 45%

La majorité des logements locatifs sociaux sont des logements collectifs (77%) mais cette

proportion est très hétérogène selon les communes : Châteauroux, Déols et Saint-Maur présentent davantage de logements collectifs quand l'ensemble des autres communes ont une proportion plus importante de logements individuels, en moindre volume cependant.

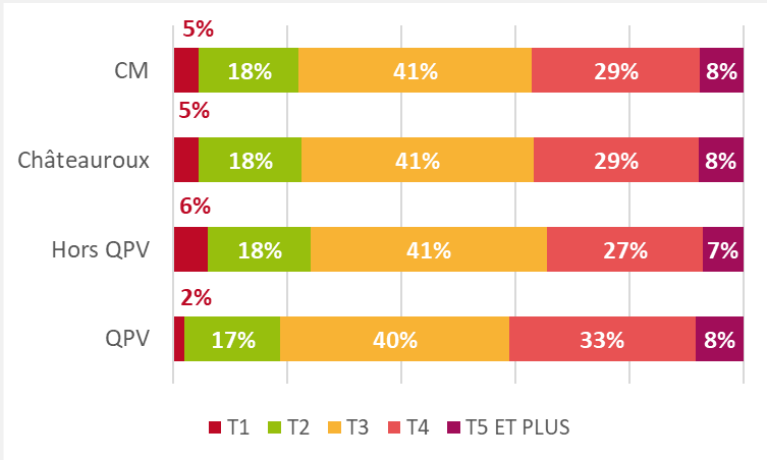
Le parc locatif social de l'agglomération est majoritairement composé de typologies moyennes (T3-T4), à l'image de l'ensemble du parc de Châteauroux. Dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), la proportion de ces typologies est légèrement plus importante (73% pour 69% hors QPV).

65% du parc locatif social de Châteauroux Métropole a été construit avant 1974, date de la première réglementation thermique, soit 5692 logements. La majorité de ces logements (63%) sont situés sur la commune de Châteauroux, dans les QPV.

PARC SOCIAL DE CHÂTEAUX METROPOLE PAR BAILLEUR SOCIAL
RPLS 2019

	OPAC 36	SCALIS	ICF ATLANTIQUE	ANTIN RESIDENCES	FONCIERE CHATEAUX	TOTAL
Etrechet	20					20
Ardentes	77	76				153
Arthon		24				24
Châteauroux	4256	3649	70	123	46	8144
Déols	414	310				724
Diors	21	24				45
Jeu-les-Bois	11	2				13
Le Poinçonnet	109	66				175
Luant		47				47
Mâron	3	4				7
Montierchaume	17	69				86
Saint-Maur	135	36				171
Sassierges-Saint-Germain	7					7
CM	5070	4307	70	123	46	9616

TYPLOGIES DES LOGEMENTS DU PARC LOCATIF SOCIAL
RPLS 2019



Bien que globalement ancien, le parc locatif social de l'agglomération a fait l'objet de différentes opérations d'amélioration permettant d'offrir des logements de bonne qualité énergétique : 87% des logements ont une bonne performance énergétique et sont situés au-dessus de la performance nationale moyenne (étiquette E). On observe la même tendance dans les QPV : 90% des logements ont une bonne performance énergétique et sont économes en énergie.

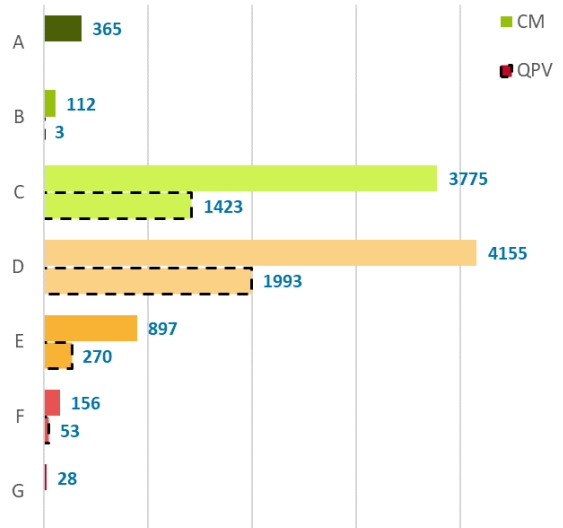
Les loyers du parc social de Châteauroux Métropole s'élèvent à 5,1 €/m², un loyer moyen équivalent à celui de l'Indre (5,2€/m²).

On note quelques écarts de prix sur l'agglomération : c'est à Châteauroux que l'on relève le loyer moyen le plus faible (4,6€/m²) et sur les communes d'Arthon et Luant que l'on trouve les loyers moyens les plus élevés (>6€/m²).

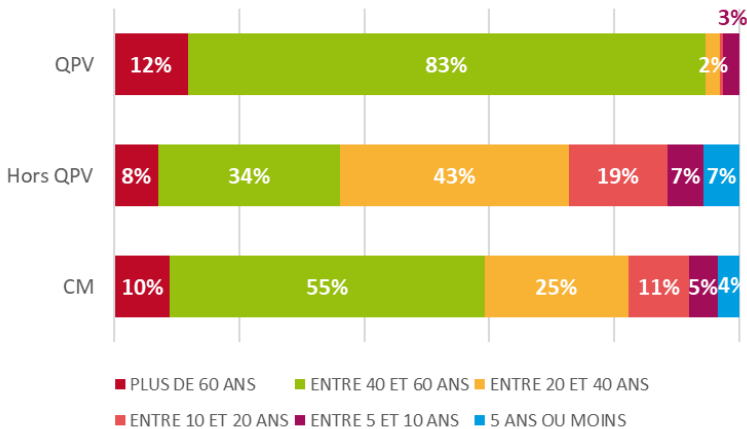
LOYER MOYEN DU PARC SOCIAL DE L'AGGLOMÉRATION RPLS 2019

	LOYER MOYEN €/M²
Etrechet	5,9
Ardentes	5,6
Arthon	6,2
Châteauroux	4,6
Déols	5,1
Diors	5,9
Jeu-les-Bois	5,5
Le Poinçonnet	5,6
Luant	6,0
Mâron	5,3
Montierchaume	5,9
Saint-Maur	4,3
Sassierges	5,2
CM	4,7

ETIQUETTES ENERGETIQUES DES LOGEMENTS DU PARC SOCIAL RPLS 2019



PERIODE DE CONSTRUCTION DU PARC LOCATIF SOCIAL RPLS 2019



Focus sur les Quartiers Prioritaires de la Ville

Châteauroux Métropole compte 3 QPV sur son territoire, composés de 3 788 logements, soit 39% des logements sociaux de l'agglomération :

BEAULIEU	998 LLS
SAINTE-JEAN / SAINTE-JACQUES	2 199 LLS
VAUGIRARD / SAINTE-CHRISTOPHE	604 LLS

3 bailleurs sociaux sont présents sur ces quartiers, en grande majorité SCALIS (2 101 logements) et l'OPAC 36 (1 641 logements). La Foncière de Châteauroux possède 46 logements (1% des logements).

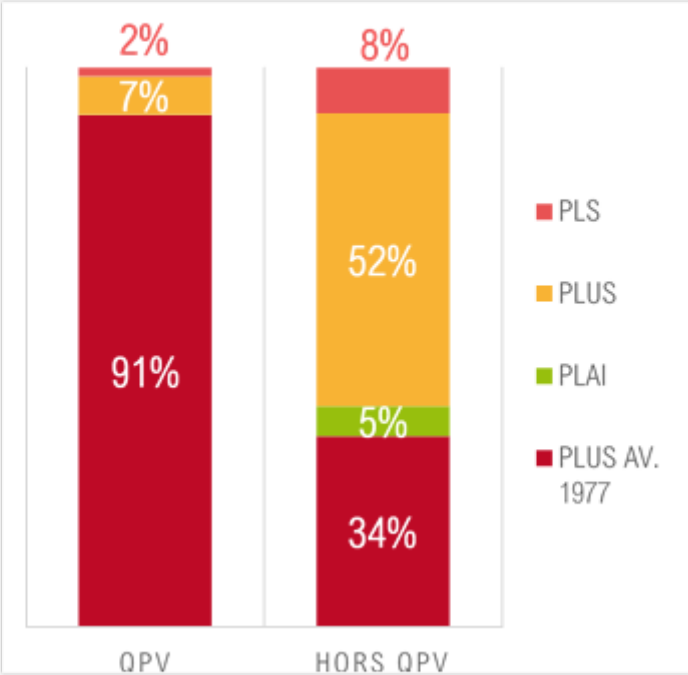
Les QPV présentent un parc ancien - 95% des logements en QPV ont été construits avant 1974 - mais de bonne qualité énergétique dû aux opérations d'amélioration réalisées.

Les typologies les plus représentées sont des T3-T4 dont l'organisation ne correspond plus vraiment aux besoins d'aujourd'hui (espaces ouverts, lumineux) et sont pour la plupart non

accessibles aux PMR (95% des logements ne sont pas accessibles). Néanmoins les bailleurs travaillent depuis plusieurs années à l'adaptation du parc aux personnes à mobilité réduite.

Les logements à faibles loyers sont fortement représentés sur les QPV. 45% des logements ont un loyer inférieur à 5€/m². Dans les quartiers prioritaires, le loyer moyen est de 4,2 €/m².

LES DIFFÉRENTS FINANCEMENTS DU PARC SOCIAL
RPLS 2019



LOYER MOYEN EN €/M² PAR FINANCEMENT DANS L'EPCI

- PLUS AV. 1977 : 4,7 €/m²
- PLAI : 5,1 €/m²
- PLUS AP. 1977 : 5,6 €/m²
- PLS : 6,7 €/m²

BEAULIEU

En 2011, le quartier Beaulieu a pu bénéficier d'une « opération isolée » de l'ANRU, opération qui a amorcé la dynamique de renouvellement urbain. Le PRU 1 (2004 – 2009) portait son action sur 4 quartiers : Saint Jean/saint Jacques, Cré, Le Fontchoir et Vaugirard. Les travaux dans le cadre de ce programme ont duré jusqu'à début 2009. A ce jour, deux de ces quartiers sont rentrés dans le droit commun et ne font plus partie des quartiers prioritaires de la ville (Cré et le Fontchoir).

Afin de donner une nouvelle attractivité au parc social, les actions déclinées dans le Contrat de Ville 2015-2022 ciblent la réhabilitation et l'adaptation des logements, par le biais de restructurations typologiques dans le but d'augmenter l'offre en petites typologies (transformation de T3/T4 en T2/T3), et de démolitions de certains immeubles. Le but étant de créer une offre complémentaire en logements locatifs sociaux, d'accession aidée voire d'accession libre, pour maintenir les plus anciens dans le quartier et convaincre les familles de s'y installer.

A l'écriture du PLH, les conditions de reconstitution de l'offre de logements sociaux démolie sont encore à préciser, mais elles pourraient s'articuler comme suit : 0.4 % de reconstitution :

- 1/3 sur site
- 1/3 sur le périmètre ORT Cœur de Ville
- 1/3 sur le reste de la ville et de la première couronne.

Saint-Jean : 1 432 LLS
Démolition de 722 LLS (SCALIS) : une première démolition financée dans le cadre du NPRU a déjà été réalisée en 2018 : la résidence Léna qui comptait 136 LLS. La démolition de la barre Westphalie Louvet est en cours de réflexion, ce qui ajouterait 100 logements supplémentaires à démolir. Si cette intervention a lieu, l'ANAH donne son accord pour une subvention de la démolition à 90%.
Requalification de 674 LLS <ul style="list-style-type: none"> • 364 LLS SCALIS • 279 LLS OPAC36 • 31 LLS FJT CCAS équivalent logements
Reconstruction sur site de 220 droits à construire (locatif privé, accession et locatif social)

Saint-Jacques : 780 LLS
Amélioration des parties communes de la totalité des LLS (499 LLS SCALIS + 281 LLS OPAC36)
Aménagement des espaces publics extérieurs

Baulieu
Démolition de 174 LLS <ul style="list-style-type: none"> - 136 logements Place de Bretagne, Touraine - 28 logements 2/4 Place de Touraine - Démolition partielle de 10 logements au 23 rue de Provence
Reconstruction de 64 LLS <ul style="list-style-type: none"> - 26 au cœur du quartier : 16 semi-collectifs rue de Bourgogne et 10 individuels place de Touraine - Hors site, 16 individuels sur le site de l'Etoile et 22 LS individuels à la pièce de Foiseau
Réhabilitation de 330 logements <ul style="list-style-type: none"> - 100 logements rue Anjou - 90 logements rue Aquitaine et Anjou - 120 logements : traitement des cages en Habitat Séniors Services
Construction de 18 logements en accession sociale à la propriété PSLA : 12 maisons place de Touraine et 6 maisons sur le site de l'Etoile

SAINTE-JEAN / SAINTE JACQUES, UN QUARTIER CONTRASTE

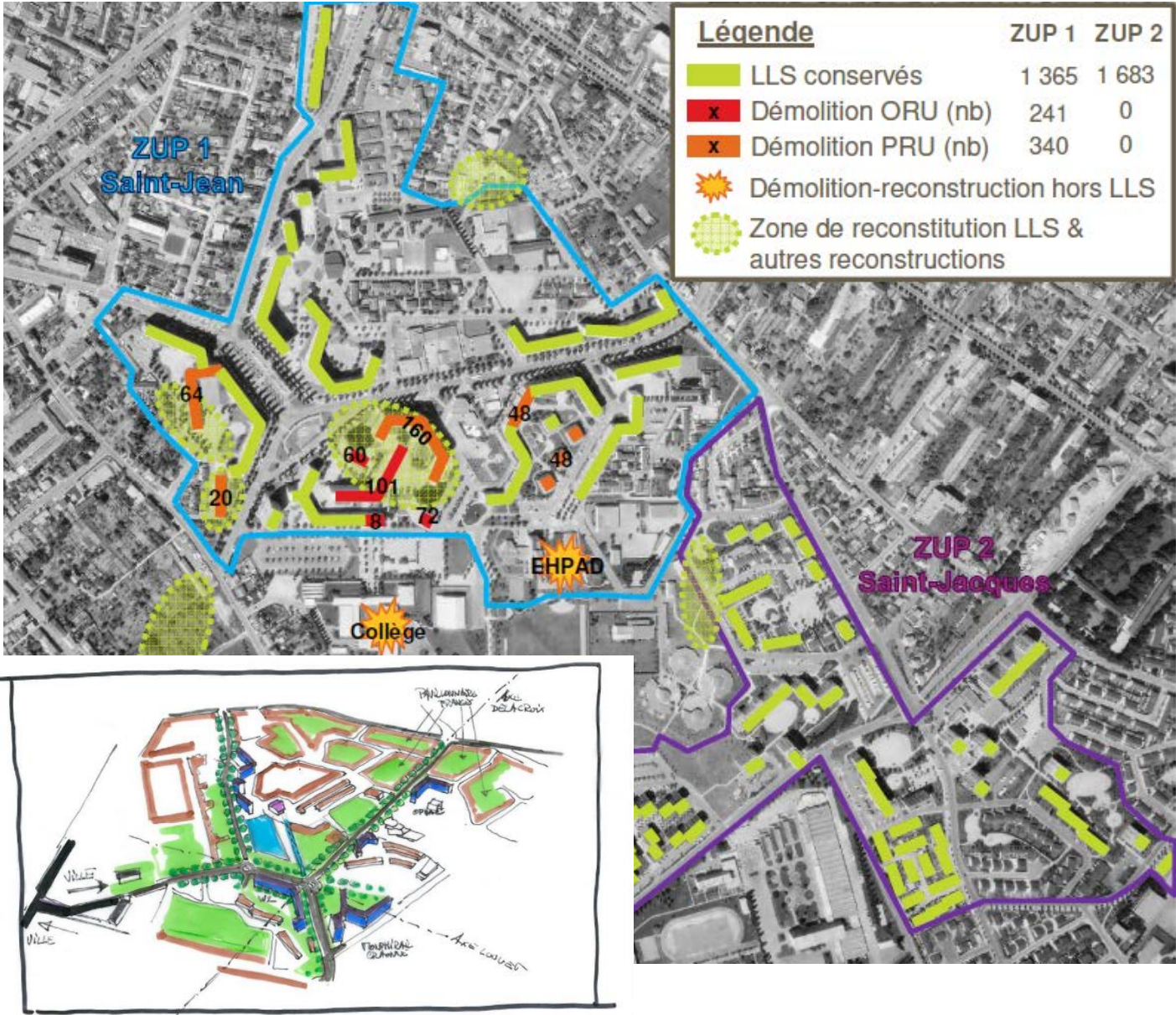
- Saint Jacques, récemment réhabilité, propose un parc plutôt qualitatif et mixte et d'une bonne image générale.
- Saint-Jean, présente une image plus dégradée, du fait d'une forme architecturale et urbaine déconnectée du tissu voisin, d'un parc de qualité moyenne et d'une diversité de typologie limitée (quasi-uniquement des T3/T4).

Le projet sur ce quartier est de réaliser² :

- 722 démolitions
- 364 réhabilitations
- 499 résidentialisations
- 374 reconstitutions en logement locatif social

Pour le bailleur social SCALIS, le coût total de cette opération est de 97,7 M€, à étaler sur 6 ans (2020 – 2026)

**PROJET SUR LE QUARTIER SAINTE-JEAN / SAINTE JACQUES
SCALIS**



²Projet en cours de définition, ces données sont amenées à évoluer d'ici la contractualisation

Les caractéristiques de l'occupation

Les analyses suivantes sont issues des données du GIP-SNE, à partir du fichier OPS

À l'échelle de l'agglomération, 15% du parc social est occupé par des habitants de plus de 65 ans et 25% occupé par des habitants de moins de 18 ans. Dans les QPV, la proportion de ménages âgés est en moyenne plus faible (14%) excepté à Beaulieu où elle est de 19%.

Le parc social de l'agglomération comprend un nombre important de ménages composés d'une seule personne : quasiment un ménage sur deux. Ces ménages sont présents en forte proportion sur les communes de Saint-Maur et Châteauroux. À l'échelle des QPV les situations d'occupation sont diverses :

- Le quartier de Beaulieu accueille une proportion importante de personnes seules (67%)
- Les quartiers Saint-Jean/Saint-Jacques et Vaugirard accueillent davantage de familles monoparentales et de familles nombreuses.

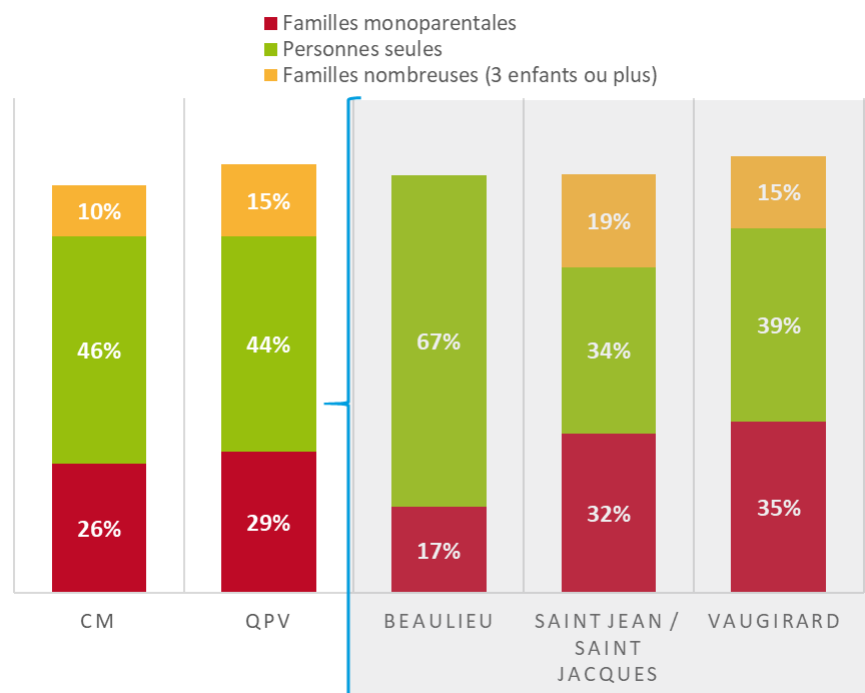
Le parc social de l'agglomération comprend 43% de ménages aux revenus très modestes (inférieurs à 40% du plafond PLUS). La proportion de ces ménages précaires est plus

importante à Châteauroux (46%) et dans les QPV.

C'est aussi dans ces quartiers prioritaires que l'on recense une part de chômeurs plus importante.

COMPOSITION DES MENAGES DU PARC SOCIAL DE CHATEAUROUX METROPOLE

GIP-SNE à partir des données OPS



40 % des plafonds PLUS représente, pour une personne seule, un revenu de **8 348 €**, soit **696 € mensuel** en 2020 (hors Paris et Île-de-France).

RESSOURCES DES MENAGES DU PARC SOCIAL

GIP-SNE à partir des données OPS

	Ménages étudiés dont le revenu est < 40% du plafond PLUS
Ardentes	31%
Arthon	< 10 %
Châteauroux	46%
Coings	
Déols	36%
Diors	19%
Etrechet	14%
Jeu-les-Bois	
Luant	44%
Mâron	
Montierchaume	32%
Le Poinçonnet	18%
Saint-Maur	17%
Sassierges	
CM	43%
BEAULIEU	52%
SAINT JEAN / SAINT JACQUES	58%
VAUGIRARD	60%
TOTAL QPV	57%

**Les indicateurs de fonctionnement
du parc locatif social**

Vacance et rotation dans le parc

Sur le parc social, la vacance commerciale (logement mis en location, inoccupé) est très basse : ne concernant que 36 logements vacants depuis plus de 3 mois, et situés à Vaugirard et Saint Jean, soit une vacance commerciale de 0,4%.

La vacance technique (logement non mis en location, en réhabilitation ou en vacance organisée pour démolition) concerne aujourd'hui 362 logements, essentiellement prévus à la démolition.

Sur l'agglomération, le taux de mobilité dans le parc social est de 14,8%. C'est plus qu'à l'échelle de la région Centre Val de Loire mais plus faible qu'à l'échelle du département et des autres territoires.



Logement à louer à Beaulieu, T2 – 41 m² - 351 € CC *OPAC 36*



Logement à louer à Luant, T2 –56 m² - 359 € CC *SCALIS*

Taux de mobilité

Nombre d'attributions / nombre
de logements HLM loués ou
proposés à la location

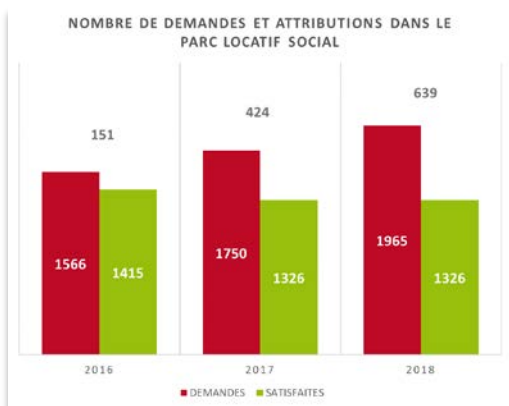
La demande et les attributions

1 attribution pour 1,5 demandes en 2018

En 2018, on dénombre 1 965 demandes sur le territoire de Châteauroux Métropole. Cette demande est en augmentation depuis 2016, + 399 dossiers en 2 ans.

Parallèlement, le nombre de logements libérés diminue chaque année, réduisant le nombre d'attributions.

Le ratio est de 1,5 demandes pour 1 attribution, un ratio particulièrement faible, témoignant de la faible tension sur le parc social. Néanmoins, les bailleurs sociaux, dont les pratiques de commercialisation ont évolué, parviennent à maintenir un très faible taux de vacance.



La demande, plutôt orientée vers les petites typologies

42% des demandes concernent petites typologies (T1-T2) quand seulement 24% des attributions concernent ces typologies. Les bailleurs sont bien conscients de ces évolutions dans la demande, rencontrant de plus grandes difficultés à louer leurs grands logements. Les perspectives de renouvellement du parc de logements permises par le NPNRU notamment, prennent en compte ces évolutions : des grands logements seront démolis, et l'offre reconstituée sera davantage diversifiée.

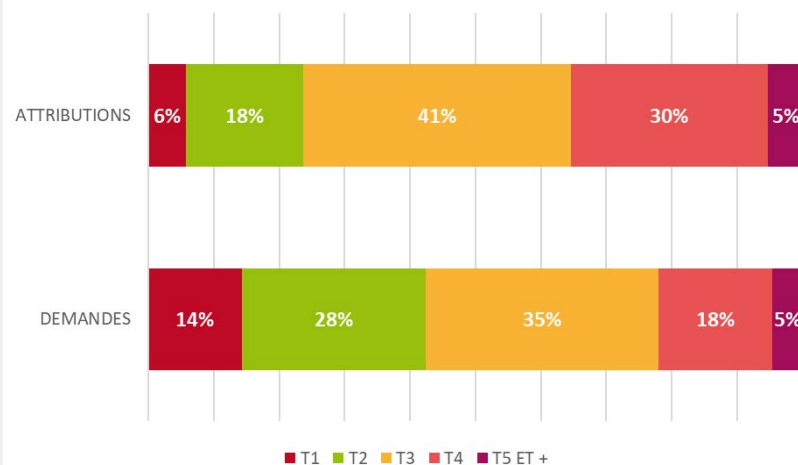
La demande des séniors, plus difficile à satisfaire

La demande chez les jeunes est relativement bien satisfaite : 32% des demandes enregistrées concernent des demandeurs de moins de 30 ans et les attributions auprès de ces ménages représentent 33%.

Concernant les séniors, le taux de satisfaction des demandes est moindre. Les plus de 60 ans représentent 16% des demandeurs et seulement 11% des attributions. La tension est donc quelque peu plus importante.

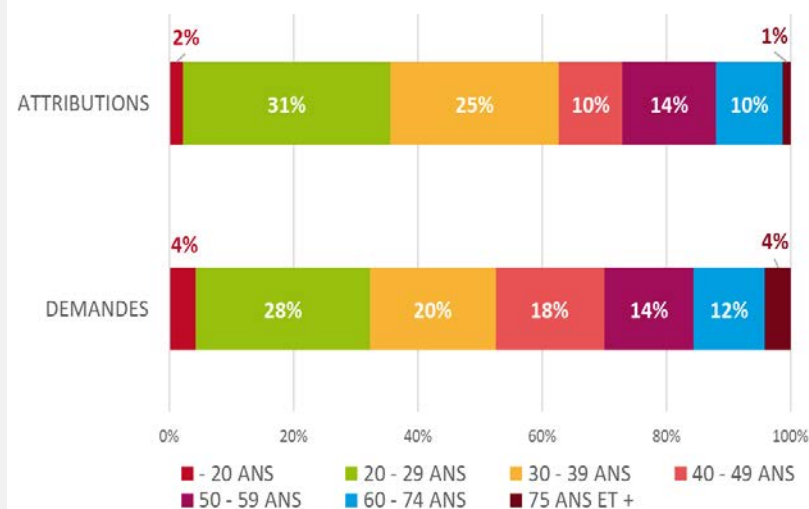
ADÉQUATION DES DEMANDES ET ATTRIBUTIONS SUR LE PARC SOCIAL SELON LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT

PORTAIL NATIONAL DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL 2018



ADÉQUATION DES DEMANDES ET ATTRIBUTIONS SUR LE PARC SOCIAL SELON L'ÂGE DU DEMANDEUR

PORTAIL NATIONAL DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL 2018



➤ Des mesures en faveur des séniors pour faire face aux besoins actuels et futurs

L'OPAC 36, labellisé Habitat Senior Services en 2018 souhaite faire face aux problématiques du vieillissement et a mis en œuvre des actions et services pour améliorer et favoriser l'entrée des séniors dans son parc. Le bailleur déploie une « Charte sénior plus » déclinant des services destinés à améliorer la qualité de vie des séniors (visites à domicile du gardien, contact annuel de satisfaction, aides aux démarches administratives, travaux d'entretiens, abonnement de téléassistance réduit...). L'OPAC favorise également les mutations des locataires séniors vers un logement plus adapté tout en les accompagnant dans leurs démarches administratives. L'OPAC réalise également des travaux d'aménagements liés à la perte d'autonomie (sous conditions).

SCALIS mets également en place des actions pour le maintien à domicile de ses locataires, en réalisant notamment des travaux liés au handicap et à la mobilité réduite et en prenant totalement en charge les travaux d'adaptation.

À ce jour 11% du parc de SCALIS est adapté aux personnes à mobilité réduite.

Les typologies de financement, adaptées à la demande

Le parc social comprend majoritairement des logements à bas loyer (<5,1 €/m²) : ce segment représente 85% du parc social.

Sur le territoire de Châteauroux Métropole, les demandes des ménages aux faibles ressources sont bien satisfaites : au 13.03.2019, 1378 dossiers relèvent de ménages situés sous le plafond PLAI. Ces ménages représentent 70% des demandes de logement locatif social et 74% des attributions.

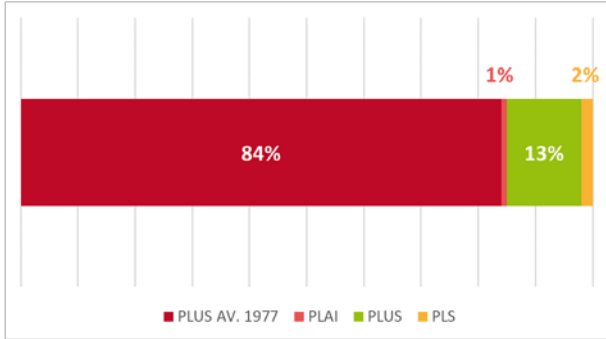
Le même constat se fait pour les ménages entre le plafond PLAI et le plafond PLUS : ils représentent 16% des demandes et 17% des attributions.

Par ailleurs, le fichier des demandeurs enregistre 60 dossiers concernant des ménages éligibles au PLS, soit 3 % des demandes.

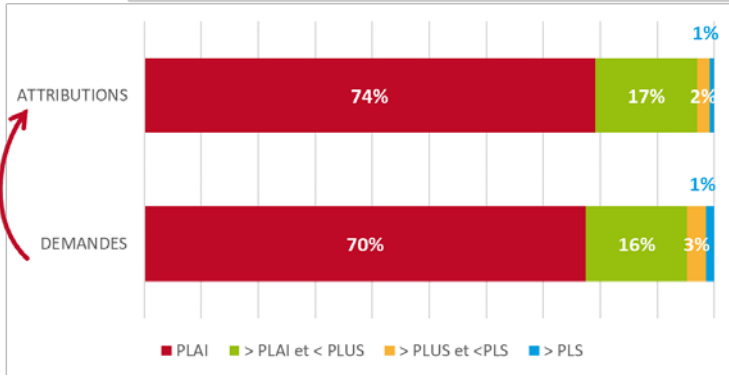
ADÉQUATION DES DEMANDES, ATTRIBUTIONS ET DE L'OFFRE DANS LE PARC SOCIAL, SELON LE TYPE DE FINANCEMENT

PORTAIL NATIONAL DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL 2018 et RPLS 2018

L'OFFRE EN LOGEMENTS SUR L'AGGLOMÉRATION



LA DEMANDE ET LES ATTRIBUTIONS EN 2018



LOYER MOYEN EN €/M² PAR FINANCEMENT DANS L'EPCI

- PLUS AV. 1977 : 4,7 €/m²
- PLAI : 5,1 €/m²
- PLUS AP. 1977 : 5,6 €/m²
- PLS : 6,7 €/m²

La mise en œuvre de la réforme des attributions

La réforme des attributions engagées dans les textes de loi successifs (ALUR, LEC, ELAN) ont conduit à une prise de compétence progressive de l'agglomération vis-à-vis de la politique de peuplement du parc social. Conformément aux attendus réglementaires, Châteauroux Métropole a installé sa Conférence Intercommunale du Logement et élaboré sa Convention Intercommunale des Attributions. Ce document cadre les orientations de l'intercommunalité en matière de peuplement fixant les orientations suivantes :

- Mieux répondre à la demande, notamment la demande des ménages les plus modestes, les publics prioritaires et la demande de mutation
- Améliorer les équilibres de peuplement en favorisant les attributions à destination des ménages les plus modestes hors QPV et en limitant leur concentration dans les QPV
- Porter cette réflexion en parallèle avec les autres leviers participant à l'équilibre territorial, tels que les actions sur l'offre de logements portées par le PLH et le NPRU, et les actions sur la gestion urbaine de proximité visant à traiter les

dysfonctionnements des quartiers de façon partenariale.

Pour atteindre ces objectifs, la CIA fixe les objectifs suivants :

- **Les ménages du 1^{er} quartile (gagnant moins de 6 761 € par UC / an en 2018)**
 - Hors QPV, 25% des attributions doivent être réalisées auprès des ménages du 1^{er} quartile
 - En QPV, au moins 50% des attributions doivent être réalisées auprès des ménages des quartiles 2, 3 et 4.
- **Pour les publics à reloger en NPRU**
 - Relogements fortement encouragés hors QPV et hors quartier de veille et inscrits dans un parcours résidentiel positif

Bilan de l'année 2018 :

- **Les attributions par quartile**
 - Hors QPV, 15,6% réalisés au profit du 1^{er} quartile
 - En QPV, 56% réalisés pour les 2, 3 et 4.
- **Le nombre de relogement à réaliser sur 2019 et 2020**
 - 182 relogement correspondant à Saint Hélène et Westphalie 1
 - 82 relogement réalisés (soit 45% des relogements, dont 50% hors QPV, 37% dans le même QPV et 12% dans un autre QPV à l'échelle du patrimoine du bailleur
 - A noter que plus de 80% des personnes à reloger souhaitent rester dans leur quartier

1er quartile 2019 : 6 761 € par unité de consommation
 2018 = 6 372€
 2017 = 5 994€

Le développement du parc locatif social

Le PLH prévoyait un objectif de 70 à 80 logements locatifs sociaux par an. A l'écriture du PLH, les communes d'Ardentes, Le Poinçonnet et Saint-Maur ont été considérées comme des secteurs de développement prioritaire de l'offre sociale, considérant leur proximité à la zone d'activité Ozans. Déols devait également compléter son offre.

La production annuelle de logements locatifs sociaux a finalement été inférieure aux objectifs sur la première période du PLH à Châteauroux, mais supérieure sur la deuxième période : 88,5 logements locatifs sociaux en moyenne pour un objectif de 81 logements sur 2016-2018.

Dans le reste du pôle urbain majeur, le volume moyen est conforme sur la première période, notamment grâce au développement d'un parc sur les communes de Ardentes et Le Poinçonnet qui sont en rattrapage vis-à-vis de leurs obligations relatives à la loi SRU. Mais un fort ralentissement se ressent sur la 2^{ème} période : 12 logements locatifs sociaux en moyenne pour un objectif de 38 logements sur 2016 – 2018.

- Sur le territoire, des aides au développement du parc social

La Région Centre-Val-de-Loire propose des aides au développement d'une offre nouvelle et adaptée aux besoins actuels, notamment en matière d'accessibilité. La Région subventionne la construction de logements sociaux : forfait de 5 000€ pour les PLAI et 2 000€ pour les PLUS.

Dans l'ancien, elle finance l'acquisition-réhabilitation en vue de la création de logements locatifs sociaux, notamment les logements PLUS à hauteur de 20% et les PLAI à hauteur de 30%. Aussi, la Région finance la rénovation thermique du parc public social des bailleurs sociaux sous certaines conditions et au montant forfaitaire de 2 000€/logement.

Les communes en rattrapage au regard de la loi SRU

Les communes concernées par la loi SRU sont *celles de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération ou intercommunalité de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.*

Ces dernières doivent disposer de 25% de logement social. Toutefois, dans les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production, cette obligation est fixée à 20 % de logements sociaux.

Selon le décompte SRU du 01.01.2019, les taux d'équipement au sens de la SRU dans les communes de plus de 3 500 habitants sont les suivants :

- Châteauroux : 39.2%
- Déols : 22.7%
- **Saint-Maur : 12.8%**
- **Ardentes : 12.2%**
- **Le Poinçonnet : 8.1%**

Considérant le contexte local, de forte déprise démographique et de faible ratio offre / demande, les trois communes de l'agglomération actuellement en déficit au regard de la loi SRU font l'objet d'une exemption pour la période 2020 – 2022.

Concernant Saint-Maur et Le Poinçonnet, le critère d'exemption retenu est celui de la faible tension, tandis que le critère retenu pour exempter Ardentes est celui de la faible desserte.



LES RÉPONSES
AUX BESOINS DES
PUBLICS SPÉCIFIQUES

PARTIE 5 / PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPECIFIQUES

Les évolutions sociales et sociétales récentes ont impacté fortement la cellule familiale dans sa composition et son fonctionnement. Tandis qu'elle était plutôt stable par le passé, elle est très variable dorénavant : les individus connaissent aujourd'hui une grande diversité de situations du fait des évolutions économiques (des changements d'emplois bien plus fréquents que par le passé), des évolutions familiales (des décohabitations également plus fréquentes), des contraintes liées à l'âge, à la perte d'autonomie ou au handicap.

Pour certains ménages, ces ruptures peuvent induire des situations de fragilité, voire de précarité. Dans la plupart des cas, ces situations sont temporaires mais pour certains ménages, elles peuvent s'avérer complexes et durables. Elles nécessitent parfois une prise en charge rapide.

Ainsi, la collectivité au sens large, dans un objectif de solidarité, a la responsabilité de proposer des solutions à ces ménages en difficulté. Ils expriment des besoins spécifiques auxquels différents types de réponses peuvent être apportées : l'offre

d'hébergement en structure spécialisée, la mise en place d'aides financières ou le déploiement d'un accompagnement social (accompagnement, subventions, etc...).

A Châteauroux Métropole comme ailleurs, une attention particulière doit être portée aux réponses à apporter à ces publics spécifiques : du point de vue de l'offre de logements et d'hébergement à proposer mais également du point de vue de la coordination des solutions logements et de l'accompagnement des personnes en difficultés.

Face à ces situations, le PLH doit s'assurer d'une offre suffisante et adaptée aux différents publics, qui expriment des besoins aussi diversifiés que le sont les ménages en situation de précarité. Il doit également prévoir l'articulation entre l'hébergement et le logement ordinaire, de manière à rendre possible les parcours résidentiels des ménages en situation d'hébergement mais également afin de garantir une rotation dans l'offre dite « spécifique ».

La variété des besoins est traitée par différentes politiques, souvent co-pilotées par l'Etat et le Département que plusieurs documents cadres relatifs aux publics spécifiques synthétisent :

- Le PDALHPD 2017 - 2022 (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement et des Personnes Défavorisées) ;
- Le Schéma Gérontologique Départemental 2017 - 2022 ;
- Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage 2012 – 2017, en révision.

Ces plans dressent pour la plupart un état des besoins des différents publics et de l'offre existante pour les satisfaire. Ils prescrivent également une série d'actions relatives au développement, au maintien, aux évolutions de l'offre en place et aux suivis des personnes concernées.

La politique locale de l'habitat doit tenir compte de ces prescriptions afin de répondre aux besoins spécifiques en logements identifiés à l'échelle du territoire. Elle peut aussi faire remonter des besoins particuliers qui seraient mal pris en compte à l'échelon départemental.

1] LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES

Le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion

Le SIAO (Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation) est le guichet unique de l'hébergement et de l'accès au logement dans l'Indre, il s'occupe à la fois des orientations en journée, et du 115 la nuit. Il est géré par l'association Solidarité Accueil, qui gère l'essentiel des orientations (exceptées les orientations en FJT). Récemment mise en place, une « commission des cas difficiles » réunit les partenaires de l'hébergement et traite des dossiers complexes.

A noter que l'accueil physique du SIAO jusqu'alors assuré par Solidarité Accueil prend fin et sera désormais assuré par le CCAS de Châteauroux.

L'offre d'hébergement

L'hébergement d'urgence (HU) : 107 places en logements diffus, gérées par Solidarité Accueil, AIDAPHI, COALLIA. Il s'agit d'appartements mis à disposition des personnes en rupture temporaire de logement ou d'hébergement. Selon les partenaires, du fait

du public accueilli, certains de ces appartements relèvent davantage de l'hébergement pérenne, la rotation y étant complexe.

L'hébergement pour personnes intégrées au processus de demande d'asile

- CADA (Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile) : 138 places gérées par COALLIA à Châteauroux. Les sorties de CADA sont plutôt fluides vers le parc locatif social pour les familles. Elles s'avèrent plus complexes pour les personnes seules ou couples, du fait d'une offre moindre en petites typologies. Les partenaires soulignent la difficulté particulière des jeunes de moins de 25 ans issus du CADA, ils ne bénéficient pas du RSA et ne disposent donc pas de ressources.
- HUDA (Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asile) : 25 places à Châteauroux, transférées fin 2019 à Argenton



L'hébergement de réfugiés :

- par le biais d'AIDAPHI, et par la mobilisation d'un système dit « DIFRE » ou « logement passerelle ». Il s'agit d'une expérimentation menée dans l'Indre, permettant d'accueillir temporairement (70 jours en moyenne) un ou plusieurs ménages réfugiés avant leur mutation vers un logement autonome. Cette période transitoire permet de réaliser un accompagnement social renforcé. Mi-2019, 11 ménages avaient été accueillis depuis le début d'année
- par l'ouverture fin 2019 d'un Centre Provisoire d'Hébergement de 40 places géré par l'AIDAPHI, réparti en 12 logements.

L'hébergement pour l'insertion : le CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) : 68 places gérées par Solidarité Accueil, dont 57 places en logements diffus dans le parc public et 11 places en collectif.

L'hébergement pour mineur : Ouverte en mars 2019, une Structure Expérimentale d'Hébergement et d'Insertion des Mineurs Non Accompagnés (SEHIMNA) propose 25 places à des jeunes suivis par l'ASE, qui bénéficient au sein de la structure d'un accompagnement social.

Le logement adapté :

- **La Maison-relai :** 62 places, organisées en trois structures gérées par Solidarité Accueil (20 places), SOLIHA (25 places), le CCAS (17 places, orientées séniors). Ce type d'hébergement est destiné à l'accueil de personnes ayant un faible niveau de ressources, dans une situation d'exclusion ou d'isolement et dont la situation sociale ou psychologique rend impossible la vie en autonomie. La Maison-Relai s'adresse aux personnes non autonomes : il s'agit d'une solution d'habitat durable, et non temporaire.
- **La Résidence Accueil** est une résidence réservée aux personnes présentant un handicap psychique. Elle dispose de 20 places, gérées par l'UDAF

- **Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) :** 98 places gérées par le CCAS. Il s'agit d'une forme d'habitat social transitoire, destiné aux jeunes personnes de 16 à 30 ans, en voie d'insertion professionnelle. En plus de l'hébergement, le foyer propose des services favorisant l'intégration sociale des résidents.
- **La Résidence Sociale :** 22 places gérées par COALLIA, elle a vocation à permettre l'hébergement temporaire de personnes rencontrant des difficultés d'accès au logement de droit commun en raison de leur situation sociale ou financière.

Un déficit d'offre pour les femmes victimes de violences

Les partenaires soulignent l'absence d'offre dédiée aux femmes victimes de violences. Elles sont pour le moment logées à l'hôtel étant donné l'absence de structure spécifique.

Des mesures d'Intermédiation Locative (IML) pour accompagner les ménages vers le logement

En 2019, le DDCSPP a octroyé 37 mesures d'intermédiation locative. 12 d'entre elles auprès de SOLIHA, 10 auprès de l'UDAF et 15 auprès de CCAS pour l'accompagnement des gens du voyage principalement.

Une demande prioritaire plutôt faible dans un contexte de marché détendu

Dans l'Indre, le nombre de recours DALO déposés en 2018 s'élève à 6 dossiers, dont 1 seul a reçu un avis favorable. Le droit au logement est peu mobilisé, du fait de la faible tension sur les marchés immobiliers : au sein du parc locatif social, les délais d'attribution sont faibles, largement inférieurs au délai anormalement long, fixé par arrêté à 6 mois dans l'Indre.

Les dossiers faisant l'objet d'un recours DALO sont majoritairement des situations de familles de gens du voyage en voie de sédentarisation.

2] LE LOGEMENT DES JEUNES

Le public « jeune » regroupe une grande diversité de profils liée à des situations parfois très contrastées, en fonction qu'elles concernent des difficultés sociales, économiques, familiales, ou bien une certaine complexité dans la situation face à l'emploi ou l'enseignement, etc.

Aussi variées soient ces situations, la question du logement des jeunes est d'autant plus complexe à traiter que leur situation peut être amenée à évoluer très vite, dans un sens, comme dans l'autre. Les jeunes sont caractérisables par une grande mobilité géographique, et une instabilité économique et sociale.

Par conséquent, c'est la diversité des réponses en termes d'offre de logements et d'hébergement qu'il faut chercher à mettre en œuvre.

41 % des moins de 30 ans sont pauvres

Le taux de pauvreté défini par l'INSEE correspond à la part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine (20 150 €), soit 12 090 € par UC.

Pour précision, le tableau ci-contre précise les revenus mensuels sous lesquels les ménages sont

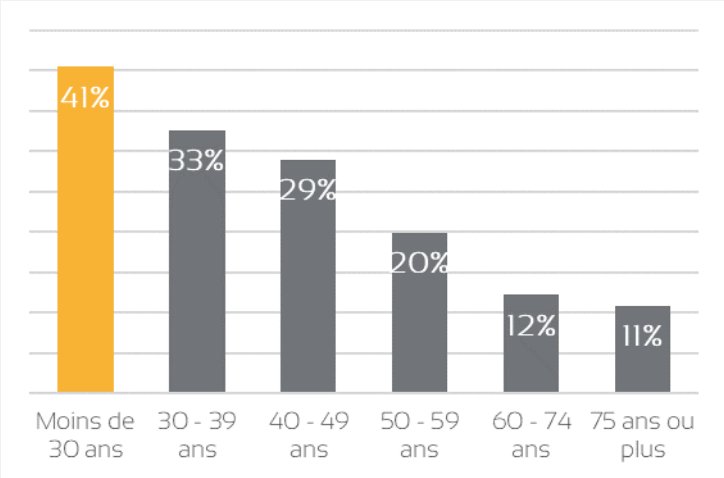
	Seuil de 60 %
Revenu fiscal mensuel	1 008 €
1 personne	1 008 €
1 couple	1 511 €
1 couple + 2 enfants	2 116 €
1 adulte et 2 enfants	1 612 €

considérés « pauvres », car sous le seuil de 60 % des revenus médians.

Assez classiquement, on observe au sein de la population une pauvreté plus importante chez les jeunes ménages (étudiants ou non) : 41 % des moins de 30 ans sont sous le seuil de pauvreté.

La pauvreté des ménages tend à diminuer avec l'avancée en âge, bien que la part des ménages pauvres âgés de 30 à 39 ans soit également très importante (1 ménage sur 3).

TAUX DE BAS REVENUS DECLARÉS AU SEUIL DE 60%
FILOSOFI 2017



Le logement à destination des étudiants

Une trentaine de formations supérieures existent sur l'agglomération castelroussine. Au total, l'Ecocampus réunit près de 1 400 étudiants dans l'enseignement supérieur, auquel s'ajoute 600 étudiants dans les BTS des lycées et l'IFSI.

La plupart des formations bénéficient d'un rayonnement local, et ne génère par conséquent pas de besoins en logements : les étudiants qui s'y forment logent en général toujours chez leurs parents. Certaines formations cependant ont un rayonnement plus large, et peuvent générer des besoins en logements.

Pour répondre à cette demande, les étudiants sont orientés vers l'ADIL et vers les établissements du CROUS.

Deux résidences CROUS sont situées sur la commune de Châteauroux : Résidence La Chapelle et Résidence Charlemagne. Au total elles proposent 60 places dans des logements meublés de 20 à 30 m² et sont également intéressantes en termes de services pour les étudiants : local vélos, salle de travail, laverie, wifi gratuit, accès TV, service d'accueil, exonération des taxes d'habitation et aides au logement possible (APL).

Des logements locatifs sociaux, pour apporter des réponses complémentaires aux besoins des jeunes, les étudiants sont également orientés vers les bailleurs sociaux : l'OPAC propose notamment des logements meublés.

Afin de répondre à la demande d'apprentis en mobilité professionnelle, l'OPAC met également à disposition une vingtaine de logements meublés pour les contrats courts, en collaboration avec une entreprise.

TARIFS APPLIQUÉS DANS LA RÉSIDENCE LA CHAPELLE

RÉSIDENCE LA CHAPELLE

TYPE DE LOGEMENT	STUDIO	TIBIS
SURFACE	20 m ²	30 m ²
LOYER MENSUEL CC	316 €	209 €

RÉSIDENCE CROUS LA CHAPELLE CHÂTEAUROUX



RÉSIDENCE CROUS CHARLEMAGNE CHÂTEAUROUX



Des logements locatifs privés, selon l'INSEE, l'agglomération compte près de 6000 logements locatifs privés, dont plus de 1800 T1 et T2. La grande majorité de ces petits logements locatifs se trouve à Châteauroux.

D'après les partenaires, l'offre disponible dans les résidences CROUS, le parc locatif social et le parc locatif privé suffit à répondre à l'essentiel des besoins des jeunes ménages.

En complément de cette offre, le *Foyer Jeunes Travailleurs (FJT) Pierre Perret* propose 98 places destinés aux jeunes de moins de 30 ans. Cette résidence propose des petites typologies (24 T1 et 40 studios de 20m²) et innove également en proposant quelques grands logements destinés à la colocation. Cette offre reste néanmoins complexe à louer pour le moment. En 2019, le loyer pratiqué pour un studio de 20 m² est de 436€/mois CC.

Le FJT accueille moins de 20 % d'étudiants. Les publics accueillis sont diversifiés : apprentis, stagiaire de la formation professionnelle. Les jeunes en situation d'emploi sont peu représentés, de l'ordre de 25 %.

Le taux d'occupation de la structure est de l'ordre de 85 – 90 %, mais pourrait être supérieur au regard de la demande : le FJT est

contraint de refuser certains publics qui ne relève pas du FJT.

Le CCAS souligne le besoin d'une structure supplémentaire adaptée, avec présence d'un hôte de maison et d'un accompagnement.

Mettre en relation l'offre et la demande, le Relais Logement

L'ADIL et Châteauroux Métropole ont créé **Le Relais Logement**, dispositif permettant de faciliter la mise en relation des personnes en parcours de formation ou professionnalisation avec des propriétaires de petits logements en location dans le département de l'Indre.

Le Relais Logement met en relation les propriétaires de logements ayant fait l'objet d'un agrément avec les candidats locataires, dont le projet logement aura également été évalué.

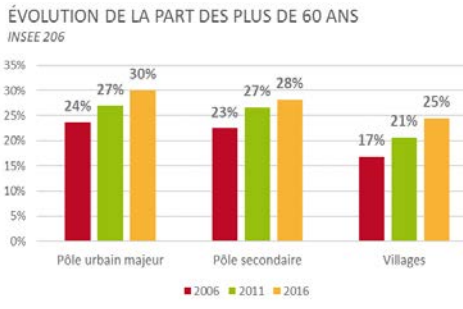


FOYER JEUNE TRAVAILLEUR PIERRE PERRET

3] LES REPONSES APORTEES AUX PERSONNES AGEES ET EN PERTE DE MOBILITE

Le vieillissement de la population est un enjeu fort sur le territoire de Châteauroux Métropole. Avec un indice de jeunesse en constante diminution et largement inférieur à 1 (0,77) en 2016, l'agglomération comprend une part importante de personnes de plus de 60 ans : ils représentent 29 % des habitants de l'agglomération et leur proportion augmente rapidement. Cette accélération du vieillissement observée ces dernières années est la résultante de l'allongement de la durée de vie et surtout de l'arrivée aux âges avancés de toute la génération de baby-boomers (naissances antérieures à 1974).

Considérant les évolutions à venir – poursuite du vieillissement de la population - maintenir un niveau de réponse satisfaisant aux besoins des séniors est un enjeu fort des politiques locales de l'habitat.



Les actions en faveur du maintien à domicile

Les services à domicile

Le maintien à domicile des personnes âgées est dans un premier temps facilité par les services à la personne existants sur l'agglomération.

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Châteauroux propose des services d'aide au maintien à domicile pour les séniors, tels que les repas à domicile et la téléassistance. Dans le département de l'Indre, plusieurs associations et entreprises assurent également des services de maintien à domicile, telles que l'Aide aux Familles à Domicile (AFD), l'ADMR et LUNA service à domicile à Châteauroux, Aide à DOM36 – Aide aux Personnes à Déols.

L'adaptation du logement

Le maintien à domicile passe également par l'adaptation du logement à la perte d'autonomie progressive de ces occupants.

Le PIG (Programme d'Intérêt Général) piloté par le Département, aide les ménages de plus de 60 ans

et les personnes ayant un taux d'incapacité d'au moins 80% reconnue par la MDPH de l'Indre, à disposer d'aides techniques et financières pour adapter leur logement : installation de volets électriques, montes escaliers, changement de baignoire en douche...

Entre 2014 et 2018 dans le cadre de ce PIG, 974 dossiers ont été agréés à l'échelle de l'Indre : 79% concernent des personnes âgées et 13% des personnes âgées handicapées. Sur la période, 170 dossiers concernent le territoire de Châteauroux Métropole.

1 bénéficiaire sur 2 présente un revenu fiscal de référence de plus de 15 000€/an, contre 25% lors du dernier PIG. Le programme touche donc des ménages aux ressources plus élevées, ce qui peut être dû à une meilleure communication et connaissance du dispositif.

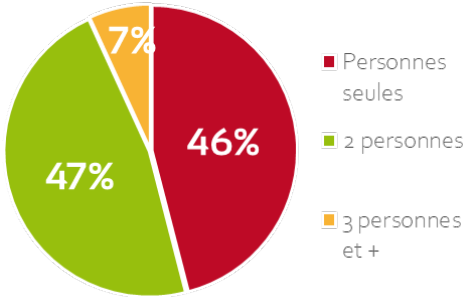


Bien que l'on puisse penser que la majorité des dossiers concerne des personnes seules, elles ne représentent en réalité que 46 % des dossiers. Dans 47 % des cas, le ménage comprend deux personnes, tandis qu'il est plus ponctuellement composé de 3 personnes ou plus (7 % des dossiers), le plus souvent correspondant à des familles avec enfant handicapé.

Si la majorité des personnes qui sollicitent le département pour des travaux d'adaptation sont déjà en perte d'autonomie, le conseil départemental de l'Indre regrette que peu de ménages anticipent leur perte d'autonomie.

L'OPAH communautaire 2011 - 2016, plus axée sur les travaux d'amélioration énergétique, a également participé au maintien à domicile des personnes âgées. Sur 993 dossiers traités en 5 ans, 12 ont soutenu le PIG dans l'adaptation des logements occupés, soit un montant d'aides de 5 800€. Un dossier concernant la création de logements locatifs privés adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées a également été traité, pour un montant d'aides de 800€.

TYPOLOGIE DES BENEFICIAIRES DU PIG



EXEMPLE DE PROJET DE FINANCEMENT

M. et Mme X, 90 et 85 ans

Objet de la demande : remplacement de la baignoire par une douche adaptée

Coût du projet : 5 160,00 € TTC

Financement total PIG : 4 390,00 €

Reste à la charge des bénéficiaires : 15%

55% ANAH, 15% MSA, 15% Département de l'Indre, 15% Région Centre-Val de Loire

SIMULATION D'UN DOSSIER DANS LE CADRE DU PIG DÉPARTEMENT DE L'INDRE

AIDES DE L'ANAH POUR LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Les propriétaires occupants pouvant prétendre aux aides de l'ANAH ne doivent pas dépasser un certain niveau de ressources : « modeste » ou « très modeste », au regard des critères de l'ANAH. (Cf. tableau)

Pour pouvoir bénéficier de subventions dans le cadre du PIG, les travaux doivent correspondre à des travaux d'amélioration (travaux pour la salubrité et sécurité de l'habitat, travaux d'autonomie, rénovation énergétique...).

En retour des subventions de l'ANAH, le ménage s'engage à habiter son logement pour une durée de 6 ans à titre de résidence principale.

807 places d'hébergement dédiées aux séniors

Les EHPAD

Les EHPADs sont des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, des résidences de services ayant obtenu un agrément préfectoral, permettant la gestion locative d'une résidence dans laquelle sont accueillies des personnes âgées dépendantes. On distingue les établissements médico-sociaux (maisons de retraite ou résidences-autonomie

TARIFS APPLIQUÉS DANS LES RÉSIDENCES AUTONOMIE

	T1	T2	T3
LES RIVES DE L'INDRE	258 €		467 €
ISABELLE	550 €	632 €	

médicalisées) et les USLD : Unité de Soins de Longue Durée.

10 EHPADs sont recensés sur l'agglomération, dont 6 sur la ville de Châteauroux, totalisant 637 places sur l'ensemble de l'agglomération. Une USLD existe également, proposant 17 lits.

Les structures spécifiques gérées par le CCAS

Le CCAS de Châteauroux gère plusieurs établissements d'hébergement et de logements adaptés à la perte d'autonomie :

- La Maison Relais Séniors Saint-Jean propose 12 places destinées à des personnes âgées de plus de 55 ans, ne pouvant accéder, temporairement ou définitivement, à un logement totalement autonome. Cette structure est adaptée au grand âge et dispose d'un service de restauration et d'une équipe soignante.
- La Résidence Autonomie des Rives de l'Indre propose 41 logements pour personnes de plus de 60 ans, seules ou en couples, valides et autonomes.
- La Résidence Autonomie Isabelle propose 51 logements pour les personnes âgées de plus de 55 ans, valides et autonomes.

Le CCAS souligne la nécessité de réhabiliter le foyer pour personnes âgées, construit dans les années 70 mais n'ayant pas encore fait l'objet d'une réhabilitation.

Par ailleurs, le CCAS rappelle l'importance de maintenir une offre suffisante en structure dédiées accessibles : les revenus des ménages de l'Indre sont faibles et les EPHAD et autres structures privées sont particulièrement onéreuses.



EHPAD LA CHARMÉE À CHÂTEAUROUX

PLACES D'HÉBERGEMENT DÉDIÉES AUX PERSONNES AGÉES CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE *FINISS 2019*

		PLACES	
ARDENTES	MARPA D'ARDENTES	20	20
	CTRE DEPT GERIATRIQUE LES GRANDS CHENE	17	
CHATEAUROUX	EHPAD GEORGE SAND	81	509
	EHPAD LA CHARMEE	88	
	EHPAD LA PLEIADE	60	
	EHPAD LOUIS BALSAN	68	
	EHPAD ROBERT TAILLEBOURG	35	
	EHPAD SAINT JEAN	27	
	MAISON RELAIS ST JEAN	12	
	RES. AUTONOMIE LES RIVES DE L'INDRE	71	
RESIDENCE ISABELLE	50		
DEOLS	EHPAD PIERRE ANGRAND GIREUGNE	50	50
ETRECHET	EHPAD FREDERIC CHOPIN GIREUGNE	51	51
ST MAUR	EHPAD LES GRANDS CHENES	152	177
	EHPAD LES TROIS RIVIERES GIREUGNE	25	
		807	

Les résidences dans le parc locatif social

Depuis quelques années, les bailleurs sociaux développent des opérations de logements locatifs sociaux permettant l'accueil, dans des conditions adaptées, de personnes âgées en perte d'autonomie.

La HRPA ; Habitat Regroupé pour Personnes Agées est un concept développé dans l'Indre par les bailleurs sociaux : ce sont des logements locatifs autonomes conçus pour des personnes âgées, destinés à palier l'inconvénient d'un habitat dispersé en milieu rural et inadapté à la perte de mobilité. Ces logements sont des petites structures comprenant une vingtaine de logements, implantés dans le centre-bourg et au sein desquels le recours aux services et aides à domicile est facilité.

A titre d'exemple, l'OPAC a développé en 2016 la Résidence « Schwob » à Châteauroux, dédiée aux personnes de 60 ans et plus. Cette résidence comprend 33 logements et les logements situés au rez-de-chaussée sont adaptés au handicap, avec installation d'équipements spécifiques tels que des cheminements lumineux au sol entre la chambre et la salle de bain, ou encore la centralisation des volets électriques. La résidence comprend également une salle de convivialité et un « référent seniors OPAC

36 » assure l'interface avec les services de l'OPAC et les associations partenaires, accueille les nouveaux locataires et propose des animations.

En partenariats avec des associations de services à domicile, des services à la carte sont proposés aux locataires : ménages, préparation de repas, courses, etc...

D'autres structures :

Les Erables, MARPA

Créée à l'initiative de cinq communes (Ardentes, Buxières, Diors, Jeu-les-Bois, Maron), la Maison d'Accueil et de Résidence Pour l'Autonomie (MARPA) ouvre ses portes en 1995 dans le centre d'Ardentes. Elle permet l'accueil de 21 personnes dans des logements privatifs. La résidence est sécurisée (télé sécurité et présence de personnel 24h / 24h) et offre différents services (blanchissage et repassage du linge, animation, restauration, etc...). Elle emploie 5.63 ETP (Emplois Temps Plein). La résidence comprend des T1bis et T2 permettant l'accueil de couples. La moyenne d'âge dans la résidence est d'environ 85 ans, et la redevance est de l'ordre de 1 400 à 1 450 € par mois. La résidence est pleinement occupée et ne rencontre pas de difficulté à la relocation.

RÉSIDENCE LES RIVES DE L'INDRE CHÂTEAUROUX



RÉSIDENCE ISABELLE CHÂTEAUROUX



Un taux d'équipement plus faible dans l'Indre

D'après le Schéma Gériatrique 2017 – 2022, le taux d'occupation des EHPAD et USLD de l'Indre est plutôt stable ces dernières années (tandis que le nombre de places augmente), de l'ordre de 96 %.

Le schéma précise que, dans l'Indre, le niveau d'équipement en places d'hébergement par rapport à la population des 75 ans et +, est inférieur à celui des départements comparables. Parallèlement, le taux d'équipement en lits médicalisés est plutôt moyen, semblable à celui de départements comparables.

Pour autant, le schéma ne préconise pas de développement localisé de l'offre en hébergement.

Un service d'information pour orienter les seniors

Dans l'Indre, le Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) se matérialise par la Maison Départementale de la Solidarité, située à Châteauroux. Le Département propose également un site internet associé : <http://senior36.fr>.

Le site propose une information claire et complète, autour de quatre thématiques, dont deux relatives à l'habitat :

- La vie à domicile, où sont précisées les possibilités d'accueil de jour, l'offre de soins à domicile et les services d'aides à domicile existants dans le département
- Changer de lieu de vie – Habitat et établissement, où sont précisés les différents modes d'habitat dédiés au vieillissement. La liste des opérations et structures existantes est proposées : habitat regroupé, résidences services, établissement ou USLD.

Habitat regroupé : sont listées, des opérations à Luan et Montierchaume

Résidences service : sont listées, Les Jardins de Saint-Luc et Le Parc Baslan à Châteauroux

4] LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES HANDICAPÉES

En 2016, 5 185 bénéficiaires de l'AAH (Allocation Adulte Handicapés) sont recensés dans l'Indre, dont 1 797 à Châteauroux Métropole (35% des allocataires du département). Cette aide est versée aux personnes handicapées de plus de 20 ans. Depuis 2009, le nombre d'allocataires de l'AAH sur Châteauroux Métropole a augmenté de 29%, une augmentation plus rapide qu'à l'échelle du département.

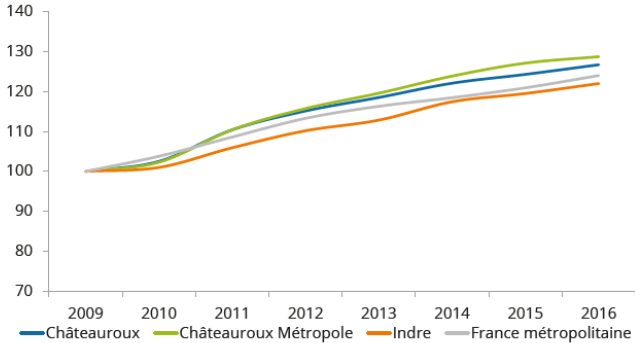
Également, 220 foyers sont allocataires de l'Allocation d'Éducation de l'Enfant Handicapé (AEEH) sur la commune de Châteauroux (soit 4% des familles avec enfant(s)). D'autre part, 240 enfants sont couverts par l'AEEH (allocation d'éducation de l'enfant handicapé), ce qui équivaut à un taux de couverture de 2% parmi l'ensemble des jeunes de moins de 20 ans sur la commune. Cette allocation est versée sans conditions de ressources, par la CAF ou la MSA, aux familles qui ont en charge un enfant de moins de 20 ans en situation de handicap. Le montant de base est de 131,81€/mois en 2018 et peut être augmenté dans certains cas. Pour exemple, les familles monoparentales peuvent bénéficier d'une allocation supplémentaire (entre 53€ et 440€/mois).

Sur l'agglomération, 6 structures sont référencées sur la base FINESS 2019 (immatriculation des établissements), dont 3 sur la commune de Saint-Maur. Au total, ce sont 153 places d'hébergement qui leur sont dédiées sur l'agglomération : 46 à Ardentes, 17 à Châteauroux et 90 à Saint-Maur.

PERSONNES HANDICAPÉES		
		PLACES
ARDENTES	CALME	24
	MAS DE L'HORIZON	22
		46
CHATEAUX	FOYER OCCUPATIONNEL DE CHATEAUX	17
	FAM DE SAINT MAUR	22
ST MAUR	FOYER D'HEBERGEMENT ODETTE RICHER	45
	MAS DE SAINT MAUR	23
		153

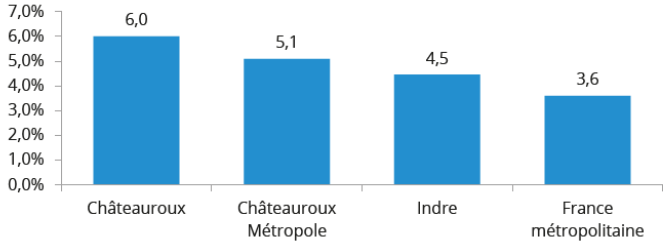
L'évolution de l'AAH

Sources : Cnaf, 2009-2016



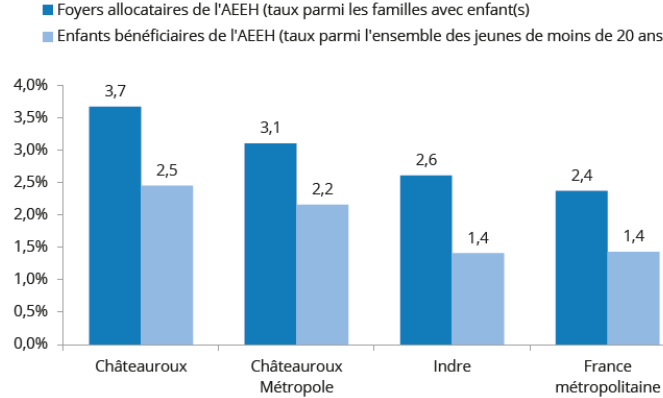
L'allocation pour adulte handicapé

Sources : Cnaf, 2016 & Insee, RP 2015



L'allocation d'éducation de l'enfant handicapé

Sources : Cnaf, 2016 & Insee, RP 2015



5] L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Contexte législatif

La « loi Bessin » de 1990 précise les obligations d'accueil des gens du voyage, à décliner dans un schéma départemental : « toute commune de plus de 5 000 habitants prévoit les conditions de passage de séjour des gens du voyage sur son territoire, par réservation de terrains aménagés à cet effet ». La loi n°2000- 614 du 5 juillet 2000 rend obligatoire l'élaboration d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Les aires d'accueil relèvent de 2 grandes catégories :

- Les aires d'accueil destinées aux gens du voyage itinérants. Ces aires sont des lieux de séjour plus ou moins longs (jusqu'à plusieurs mois), elles doivent donc être aménagées et assurer des conditions de vie décentes ;
- Les aires de grand passage qui sont destinées aux grands rassemblements de 50 à 200 caravanes. Ces aires sont des lieux de passage beaucoup plus courts motivés par des raisons culturelles, religieuses, familiales ; les aménagements à prévoir sont donc plus sommaires.

La loi NOTRe du 7 août 2015 prévoit le renforcement des compétences obligatoires des communautés d'agglomération, organisant ainsi le transfert de compétence en « matière d'accueil des gens du voyage :

aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil » dès le 1^{er} janvier 2017. La Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 précise le champ de compétence, y intégrant les terrains familiaux locatifs.

Le schéma est actuellement en cours de révision, et devrait être validé en décembre 2020.

Le CCAS de Châteauroux, en charge du pilotage et de la mise en œuvre des compétences gens du voyage

La délibération du 12.12.2019 organise la délégation de la compétence gens du voyage au CCAS, désormais en charge du pilotage des politiques d'accueil, d'habitat et de médiation en faveur du public gens du voyage. Le CCAS mobilise son personnel au sein de la Direction Habitat Jeunes et Gens du voyage et de la Direction de l'Action sociale pour assurer les missions confiées :

- La gestion de l'aire d'accueil de Notz, depuis 1995,
- La MOUS depuis 2012, active jusque fin 2020,
- La gestion de l'aire de grands passages, depuis sa livraison en 2015,
- La gestion locative des premiers terrains familiaux, depuis 2015,

- La mission de médiation et de lutte contre les stationnements illicites, depuis 2018,
- Diverses actions relatives à l'accompagnement vers l'accès aux droits, l'animation et la vie sociale, l'accompagnement éducatifs et le soutien à la parentalité, les actions pour l'accès à l'emploi et à la formation.

L'état de l'offre à destination des gens du voyage

Le département comprend plusieurs aires d'accueil (Issoudun, Argenton sur Creuse, Le Blanc, Villentrois, Châteauroux) et une aire de grand passage, située à Châteauroux.

L'aire d'accueil des gens du voyage

Sur l'agglomération, on recense une aire d'accueil installée sur la commune de Châteauroux : l'aire d'accueil de Notz. Elle est ouverte depuis 1995 et a été réhabilitée en 2003. Elle propose 20 emplacements de 2 places de 80m², soit 40 places de caravanes. Elle est équipée d'un bâtiment d'accueil administratif et de gardiennage, de deux blocs sanitaires regroupant 16 cabinets de toilettes et 8 cabines de douche ainsi qu'une salle collective, où se déroulent notamment des activités de service d'action sociale.

AIRE DE NOTZ, aire d'accueil
8 rue du Genièvre, Châteauroux
40 places



La gestion de l'aire est confiée au CCAS par voie de conventions depuis 1995. En 2019, le taux d'occupation de l'aire est d'environ 65 %, mais le CCAS précise que sa conception est mal adaptée : l'aire est grande et permet un accueil important, mais de nombreux conflits entre familles rend la cohabitation complexe, voire génère des stationnements illicites. Pour un meilleur fonctionnement des aires, le CCAS recommande l'organisation en trois petites aires, et donc la création de 2 aires relais.

Le Schéma prévoit dans son action n°1 le réaménagement de l'aire de Notz, action pilotée par le CCAS. Les travaux sont inscrits au plan d'investissement pluriannuel 2021 ; et devraient permettre l'individualisation des parcelles.

L'aire de grands passages

L'aire départementale de grands passages prévue dans le SDAGV a été réalisée en 2015 sur la commune de Déols. Elle a été aménagée par l'agglomération et est gérée par le CCAS de Châteauroux. Elle peut accueillir jusqu'à 200 caravanes et leurs véhicules de traction sur un total de 4 hectares. Cette aire est exclusivement réservée aux gens du voyage à l'occasion de grands rassemblements pour une courte durée (de quelques jours à quelques semaines), du 1er mai au 30

septembre de chaque année. Il faut compter 20€ par caravane et par semaine (double essieu, 5€ pour une caravane simple essieu). Sur l'année 2018, 265 caravanes ont été accueillies par semaine.

Les terrains familiaux locatifs et l'habitat adapté

Les terrains familiaux permettent de répondre à une demande des gens du voyage qui souhaitent davantage s'ancrer sur le territoire sans pour autant renoncer à voyager une partie de l'année. Contrairement à l'aire d'accueil, ces terrains ne sont pas des équipements publics mais des habitats privés, soit locatifs soit en pleine propriété.

Le SDAGV prévoyait 10 à 20 terrains familiaux locatifs sur l'ensemble de l'agglomération, notamment sur Ardentes et Coings où des secteurs avaient été identifiés : 1 terrain familial pour une famille à Ardentes et 2 terrains familiaux à Coings. 14 terrains familiaux devraient être réalisés entre 2012 et 2022.

Concernant l'habitat adapté, il est réalisé pour des familles déjà identifiées comme souhaitant vivre et habiter dans un lieu fixe et adapté, c'est-à-dire en gardant leur mode de vie. Ces logements adaptés peuvent bénéficier de

PLAI ADAPTÉ AU POINÇONNET



AIRE DE NOTZ



financements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

A Montierchaume, un petit lotissement comprenant 5 logements pour une famille de gens du voyage est géré par l'OPAC : ces logements comprennent une grande pièce à vivre sans chambre, un hangar pour la caravane et, dans la mesure du possible, un chauffage au bois. A noter que des sédentarisations ont également lieu au sein du parc locatif social familial de la commune.

Au Poinçonnet, 3 familles devraient prochainement être accueillies : un PLAI est livré dans le cadre d'une opération de l'OPAC, un second sera livré dans une opération de SCALIS, et une famille fait l'objet d'un relogement dans le parc locatif privé.

L'identification au sein du PLUi de secteurs dédiés

Au sein du zonage du PLUi, le secteur Ug correspond aux différents espaces (aires d'accueil, terrains familiaux...) accueillant les gens du voyage. Le STECAL N_{xg} apporte également des réponses pour l'accueil temporaire des gens du voyage, ainsi que pour leurs besoins de sédentarisation sur le territoire. Ainsi, 10 STECALs N_{xg} sont identifiés et permettent « les logements et les résidences mobiles constituant l'habitat des

gens du voyage et les équipements d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi ». Ces dispositions permettent l'installation de blocs sanitaires ou de terrains familiaux.



- Les STECALs N_{xg} à l'échelle de l'Agglomération - Extrait PLUi p.199 du document de Justifications

LES TERRAINS FAMILIAUX

- Les terrains familiaux privés : acquis ou loués par les familles, en secteurs constructibles ou non
- Les terrains familiaux locatifs publics : équipements aménagés par une personne publique, comparables à des « micro aires d'accueil à destination d'une famille élargie »
- Les terrains familiaux locatifs sociaux : aménagés par des bailleurs sociaux, aussi appelés habitat adapté



L'accompagnement vers la sédentarisation et les besoins générés

Une mission de MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale) est confiée au CCAS depuis 2012, afin de mettre en œuvre les préconisations du SDAGV et du PDALHPD.

Les axes d'intervention de la MOUS sont :

- Piloter, animer, mettre en œuvre la MOUS Habitat adapté Gens du voyage, et coordonner l'ensemble des actions, dispositifs et partenaires sur les volets sociaux (MOS) et urbains (MOU).
- Poser un diagnostic démographique, socio-économique, écouter la parole et les besoins des Gens du voyage.
- Accompagner les familles désireuses d'accéder à un habitat fixe et durable en définissant les projets habitat et en évaluant les capacités d'adhésion et d'implication sur du long terme aux projets et à l'accompagnement nécessaire.
- Rechercher des solutions de relogement adapté : parc locatif classique, habitat locatif adapté, accession à la propriété...
- Impulser la création de terrains familiaux locatifs et d'habitats adaptés avec assistance au montage technique et financier des projets à l'échelle de l'agglomération.

En octobre 2017, le CCAS et le Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDLPD)) faisaient état de 130 familles de gens du voyage identifiées comme ancrées sur l'agglomération de Châteauroux Métropole, dont 111 familles ayant des besoins en matière de relogement ou d'accompagnement, soit 455 personnes.

Depuis 2012, 90 familles se sont rapprochées de la MOUS pour formuler une demande avec suivi irrégulier et en 2017 c'est 29 familles qui ont été accompagnées et relogées dans le cadre de la MOUS. .

Parmi les familles accompagnées, la majorité (13 familles) stationnent en stationnement illicite, sur des terrains appartenant à des entreprises ou des collectivités.

Parmi les 29 familles relogées, seules 15 familles sont restées de manière pérenne dans un habitat classique ou adapté : 12 familles sont finalement retournées en caravane.

En parallèle de la MOUS ; en 2019, la DDCSPP a confié au CCAS 15 mesures supplémentaires d'Intermédiation Locative (IML), des moyens conséquents pour permettre l'accompagnement des familles vers les différents habitat en cours de livraison notamment.

A noter cependant que si ces mesures, ainsi que la MOUS permettent aujourd'hui un accompagnement des ménages à l'installation dans les logements, les bailleurs sociaux s'inquiètent de la manière dont pourra s'effectuer la rotation dans leur parc locatif adapté : qu'en sera-t-il de l'accompagnement d'une nouvelle famille, d'ici quelques années, lorsque les familles actuellement installés quitteront le logement ?

EN SYNTHÈSE

- 1- Un contexte de marché détendu qui permet une bonne fluidité dans les parcours résidentiels
- 2- Pour autant, des ménages fragiles nécessitent des structures adaptées :
 - Une bonne diversité de structures répondant à divers besoins : de l'hébergement d'urgence, à l'hébergement pour l'insertion, en passant par différentes structures de logements adaptés
 - o Des développements récents, à l'image de la maison-relai qui vient d'ouvrir ses portes : un développement qui s'inscrit dans les orientations nationales
 - o Une amélioration de l'accompagnement social par l'augmentation des mesures financées
 - Un déficit d'offre éventuel concernant l'hébergement de femmes victimes de violences, à questionner par la suite
 - Globalement, des besoins plus qualitatifs que quantitatifs et une bonne coordination entre les partenaires à pérenniser
- 3- Le logement des jeunes, une offre à conforter
 - Une bonne diversité de l'offre et des réponses satisfaisantes apportées par les partenaires (CROUS, Bailleurs sociaux, FJT, ADIL)
- 4- Le vieillissement de la population est un enjeu fort des politiques locales de l'habitat étant données les tendances démographiques
 - Les besoins de maintien à domicile sont bien couverts (PIG, bailleurs sociaux)
 - Les développements nouveaux permettent de développer l'offre adaptée et attractive
- 5- La politique d'accueil des gens du voyage doit permettre d'améliorer les conditions d'accueil (aménagement de l'aire de Notz) et d'accompagner les ménages volontaires vers la sédentarisation

EN CONCLUSION, UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT A DEPLOYER AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

1] PRENDRE CONSCIENCE QUE LA PERTE DEMOGRAPHIQUE EST TELLE QUE LE BESOIN EN LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES EST DESORMAIS NUL

Châteauroux Métropole subit une perte démographique depuis près de 30 ans, de l'ordre de 300 habitants chaque année sur la période 2011-2016. Pour enrayer le phénomène, les précédents PLH déployaient une stratégie de l'offre, fixant des objectifs de développements importants, misant sur un développement de l'habitat pour assurer un développement démographique.

Une réalité économique et démographique à prendre en compte

Mais le réel moteur de la croissance démographique n'est pas l'habitat, mais bien l'emploi. Et bien que le territoire soit un pôle d'emplois à l'échelle départementale, il subit une forte diminution du nombre d'emplois ces dernières années, de l'ordre de - 500 emplois par an entre 2010 et 2016. Par voie de conséquence, cette perte d'emplois génère une perte d'actifs et une perte démographique.

Bien que ces évolutions sur l'emploi puissent être plus récemment nuancées (stabilisation du nombre de salariés observée), elles doivent être prises en compte dans la définition d'une stratégie de développement adaptée pour le territoire.

D'autant plus que les perspectives démographiques réalisées par l'INSEE sont peu favorables : la perte démographique devrait être de l'ordre de -0.26 %/an d'ici à 2050 : une perte néanmoins deux fois moins importante que celle observée entre 2011 et 2016).

Une perte de population ET une perte de ménages

Si pendant plusieurs années le desserrement des ménages a compensé la perte démographique (la population diminuait, mais le nombre de ménages pour occuper des logements augmentait du fait des décohabitations), il s'avère que la situation a

changé. Désormais le nombre de ménages destiné à occuper les logements est en diminution également : - 50 ménages par an.

Par conséquent, **il n'y a plus de besoins en logements supplémentaires**. Le départ des ménages entraîne la libération de 50 logements chaque année, qui deviennent vacants.

Par conséquent, en l'absence de besoins en logements, chaque production de logements supplémentaires alimente la vacance. Ce phénomène est celui observé entre 2011 et 2016 : malgré la construction de 1 055 logements, le territoire compte 233 ménages de moins et 1 175 logements vacants de plus.

ENJEU 1

FIXER UNE HYPOTHESE DE DEVELOPPEMENT REALISTE A 6 ANS

Le PLH définit la stratégie en matière d'habitat à court terme : 6 ans. Il doit s'appuyer sur une hypothèse démographique la plus juste possible pour décliner un programme d'actions adapté et pertinent pour le territoire.

2] POURTANT, IL FAUT FAIRE EVOLUER LE PARC DE LOGEMENTS

Les besoins évoluent, un ajustement de l'offre à la demande est nécessaire

A l'image des évolutions observées à l'échelle nationale, l'agglomération castelroussine voit sa population évoluer rapidement.

D'abord, elle vieillit vite, la génération de baby-boomers arrive aux âges avancés et va générer d'importants besoins en logements adaptés : des logements accessibles dans leur environnement immédiat, localisés à proximité des commerces et services et conçus pour accompagner la perte progressive de mobilité.

Parallèlement à ce besoin spécifique, on observe une diminution de la taille des ménages, les grandes familles sont moins fréquentes, ou sont le résultat de familles recomposées dont les besoins ont par conséquent évolués à plusieurs reprises (taille des logements, statut d'occupation, niveau de ressources, etc...).

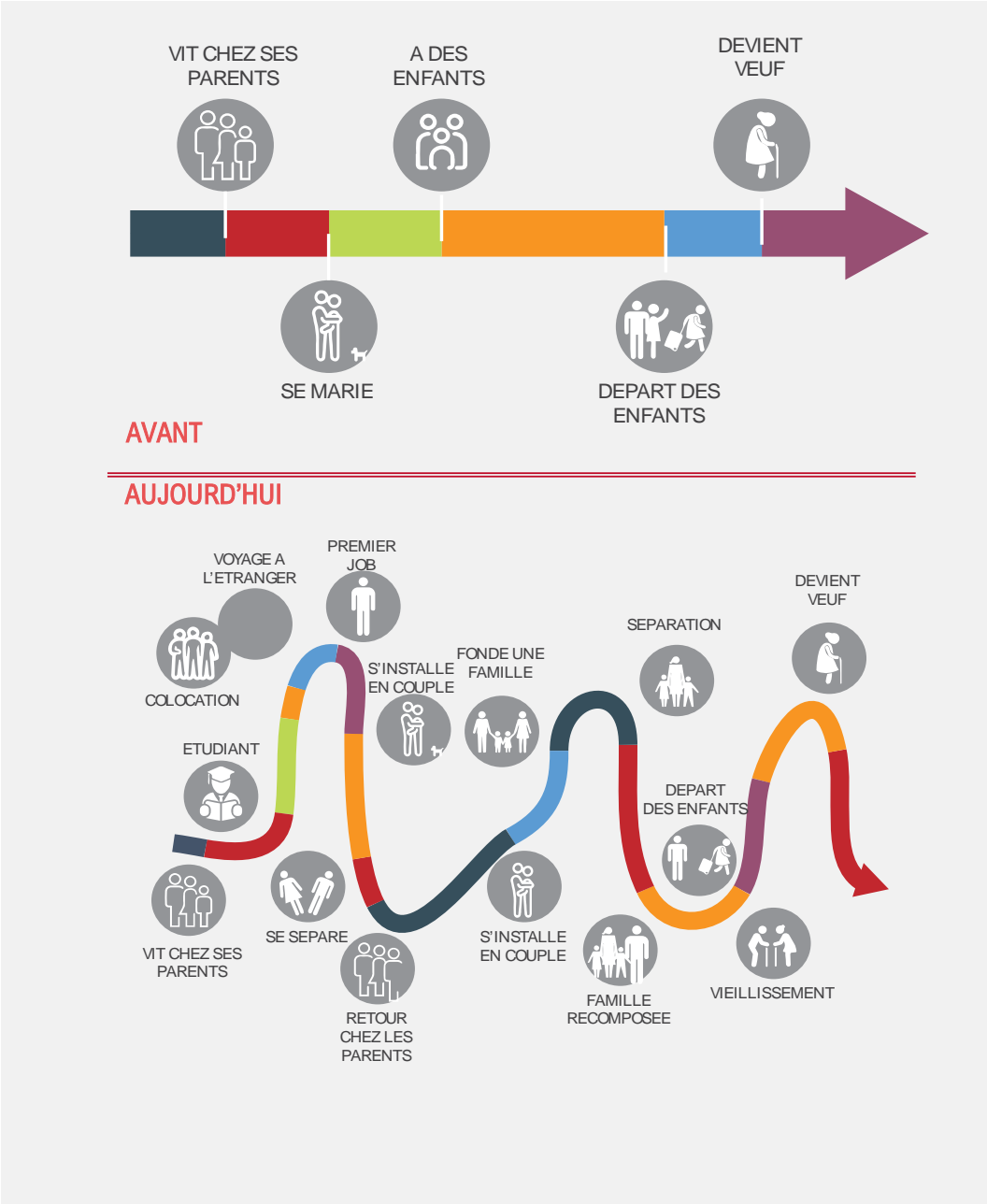
Les parcours résidentiels classiques laissent place à un parcours plus accidenté ou – du moins – moins linéaire. La prise en compte de ces évolutions doit conduire à une diversification de l'offre de logements : si le parc de logements est déjà fortement orienté

vers la grande maison individuelle, les acteurs de l'habitat doivent prendre conscience que le nombre de couples avec enfants est en diminution, au profit d'une forte augmentation de familles monoparentales dont les contraintes en termes de ressources financières et de mobilité limitent les choix résidentiels. Parallèlement, le nombre de personnes seules augmente considérablement et génère des besoins en petits logements.

Par conséquent, l'offre de logements doit évoluer, répondre à ces besoins nouveaux par différents moyens :

La construction neuve pour faire évoluer l'offre, mais elle doit être compensée par des démolitions

Pour produire une offre parfaitement adaptée et attractive, la construction neuve est l'un des principaux leviers. Pour autant, les éléments de diagnostic posent le constat d'une augmentation linéaire de la vacance à chaque nouvelle production. Pour ne pas augmenter le nombre de logements au global, le levier permettant la construction est la démolition. Idéalement, chaque construction nouvelle doit être compensée par la démolition d'un logement obsolète.



Bien qu'inhabituel à l'échelle d'un territoire, ce type de raisonnement est en réalité bien connu des partenaires de l'habitat, puisque pratiqué depuis plusieurs décennies dans le cadre des projets de renouvellement urbain. Bénéficiant justement d'un NPNRU, Châteauroux Métropole pourra s'appuyer sur les interventions prévues sur les quartiers Saint-Jean / Saint-Jacques et Beaulieu puisque près de 700 démolitions sont programmées. Idéalement, des démolitions dans le parc privé, où se concentre en réalité les logements les plus dégradés et obsolètes pourraient compléter ces volumes, bien que complexes et onéreuses à mettre en œuvre du fait de la multitude d'interlocuteurs (propriétaires privés).

Pour ne pas augmenter la vacance, la construction neuve devrait donc être quantitativement limitée : si le précédent PLH fixait un objectif de 330 logements neufs par an, le rythme observé est en réalité bien inférieur, autour de 208 logements par an.

Marché globalement détendu, les opérateurs privés sont de moins en moins nombreux : le nombre de lots à bâtir en vente a diminué de moitié en 4 ans. Pour les opérateurs privés, les temps de commercialisation s'étendent et la demande s'affaiblit. Parallèlement, le marché s'intensifie dans l'ancien : le nombre de

transactions observées augmente et les niveaux de prix pratiqués sont nettement inférieurs aux prix du neuf (écart moyen de 33 %). Si bien que la construction est finalement en grande partie portée par les bailleurs sociaux qui représentent 38 % de la production des dernières années. Et cette proportion devrait augmenter dans les années à venir, puisqu'en l'absence d'opérateurs privés, les communes sollicitent les bailleurs sociaux pour commercialiser également des lots à bâtir.

Ces développements, en plus d'alimenter la vacance, pourraient à terme, fragiliser le parc social. Par conséquent, la construction neuve devra être quantitativement limitée, en adéquation à la réalité des besoins et ajustée aux opportunités de renouvellement, et donc de démolitions.

La remobilisation de logements vacants, nécessaire à l'attractivité du territoire

La vacance des logements est une problématique très localisée sur le territoire de l'agglomération, mais en forte augmentation ces dernières années : concentrée à Châteauroux essentiellement, et particulièrement dans son centre historique. La vacance est fortement concentrée dans le parc privé, le nombre de logements locatifs sociaux vacants étant bien maîtrisé (vacance pour

démolition). La grande majorité des logements vacants sont la propriété de propriétaires privés.

La vacance est nuisible à l'attractivité du territoire, d'abord parce qu'elle se concentre le plus souvent dans les centralités, où les logements sont anciens. Ces centralités qu'au contraire les habitants et élus souhaitent voire dynamiques et animées.

Ensuite, parce que la vacance résulte d'une suroffre de logements, et qu'elle entraîne par conséquent une baisse des valeurs immobilières. Cette baisse est pour le moment observable sur les transactions d'appartements dans l'ancien, dont les niveaux de prix baissent depuis 2008. Cette baisse des valeurs immobilières entraîne à son tour un désinvestissement du patrimoine : des propriétaires moins enclins à réaliser des travaux d'entretien, des investisseurs moins présents dans un contexte de marché détendu.

Par conséquent, il est nécessaire de remobiliser les logements vacants, en priorité dans les centralités. Plusieurs dispositifs existent pour accompagner ce type d'initiative, tels qu'Action Cœur de Ville, à l'œuvre à Châteauroux. Jeu-les-Bois et Déols interviennent également pour remobiliser leur bâti ancien, chacune à son échelle.

ENJEU 2 REAJUSTER LE PARC AUX BESOINS DES MENAGES

Permettre le développement de logements adaptés : plus petits, accessibles, modernes, mieux localisés, etc...

ENJEU 3 FIXER DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION REALISTES ET ADAPTES AUX NOUVEAUX BESOINS

Ne pas tomber dans l'écueil d'objectifs trop larges, qui n'incitent pas à prioriser les développements. Prioriser les développements qualitatifs aux développements quantitatifs.

ENJEU 4 ORGANISER LA DÉMOLITION DU PARC OBSOLETE

Pour organiser un réel renouvellement de l'offre de logements : démolir pour pouvoir construire d'autres logements

3] IL FAUT ACCOMPAGNER LA MONTÉE EN GAMME DU PARC EXISTANT POUR AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ RESIDENTIELLE ET LE CONFORT DES HABITANTS

Dans la continuité des actions menées de longue date sur le territoire communautaire, l'amélioration du parc de logements existants reste un enjeu fort de la politique locale de l'habitat.

Dans le parc privé

Depuis 2002, près de 5 400 logements privés auront bénéficiés d'un accompagnement à l'amélioration sur le volet énergétique, de l'adaptation à la perte d'autonomie ou de l'indignité. Le succès des dispositifs successifs d'amélioration de l'habitat privé le démontre, les besoins d'interventions sur les logements persistent et l'agglomération doit poursuivre son accompagnement.

D'autant plus que les dispositifs d'accompagnement déployés ont trois effets notables :

- Ils améliorent considérablement le confort des résidents
- Ils accompagnent la montée en gamme du parc de logements et par conséquent limite son obsolescence. Les logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration sont moins susceptibles de devenir vacants dans un contexte de détente des marchés immobiliers
- Ils stimulent l'économie locale, faisant travailler les secteurs du BTP, de nombreux artisans et ouvriers locaux. Pour rappel, lors de l'OPAH 2011 – 2016, pour 1 € de subvention versée (tout partenaires financeurs confondus), 3 € de travaux ont été générés.

Dans le parc social

Bien que les bailleurs sociaux entretiennent régulièrement leur patrimoine, des besoins d'amélioration existent toujours.

A court terme, l'essentiel des interventions prévues par les bailleurs sociaux auront lieu dans le cadre des NPNRU : démolitions, réhabilitations, résidentialisations et constructions permettront d'améliorer significativement la qualité et l'image globale du parc locatif social.

L'amélioration du parc privé par les bailleurs sociaux, un levier d'intervention à déployer

En l'absence d'opérateurs privés, certaines communes se sont tournées vers les opérateurs publics pour les accompagner dans des projets d'amélioration. A différentes échelles : Jeu-les-Bois gère l'acquisition et l'amélioration de bâti dégradés, et mobilise l'OPAC pour assurer par la suite la gestion locative. Déols mène un large projet de renouvellement d'un secteur de son centre, et mobilise le bailleur pour assurer le portage foncier puis la démolition, l'aménagement et les développements. Dans le secteur gare de Châteauroux également, l'OPAC intervient dans sur un projet d'ensemble.

Dans la perspective d'un développement neuf plus mesuré, et d'une mobilisation accrue de logements vacants, le recours à des opérations d'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux pourrait être fortement encouragées.

ENJEU 5 REDYNAMISER LE PARC VACANT POUR REDYNAMISER LES CENTRES

Faire revenir les ménages dans les bourgs et les centralités, pour pérenniser les équipements et commerces

ENJEU 6 POURSUIVRE LA MONTÉE EN GAMME DU PARC EXISTANT

Accompagner l'amélioration du parc de logements, privé et social, redonner de la valeur aux logements

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS

2021 - 2026

VERSION 11.2020

CODRA 


CHÂTEAURoux
Métropole

SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS DU PLH 2021 - 2026..... 100

1] Redynamiser les centralités à travers le prisme du logement 100

2] Améliorer le parc existant 106

3] Cibler la production pour répondre aux besoins 109

4] Permettre les parcours résidentiels 112

5] Animer la politique de l'habitat 115

LES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2026..... 117

1] La méthode d'évaluation des besoins en logements 119

2] Le scénario de développement : 100 lgts / an, soit 600 lgts en 6 ans 123

3] La territorialisation à la commune des objectifs de production 126



A photograph of a European street scene. In the foreground, a cobblestone street leads towards a church with a prominent, dark, conical spire. To the left, a building with a dormer window is visible. To the right, a street lamp with a decorative, curved arm hangs from a building. A flower box with red flowers is also visible on the right. The sky is clear and blue. The text is overlaid on a white rectangular background.

**5 ORIENTATIONS POUR
MENER LA POLITIQUE DE
L'HABITAT**

À l'issue du diagnostic restitué en janvier 2020, 7 enjeux sont considérés prioritaires pour le territoire de Châteauroux Métropole :

- 1 Fixer une hypothèse démographique réaliste à 6 ans
- 2 Réajuster le parc aux besoins des ménages
- 3 Fixer des objectifs de construction adaptés aux nouveaux besoins et aux dynamiques de marchés
- 4 Remobiliser le parc vacant pour redynamiser les centres
- 5 Poursuivre la montée en gamme du parc existant
- 6 Organiser la démolition du parc obsolète
- 7 Améliorer la mixité sociale dans les parcs, social et privé

Ces enjeux ont permis de décliner 5 orientations qui structurent le PLH 2021 – 2026. Ces orientations s'inscrivent dans la continuité du PLH 2013 – 2018, mais affichent une priorité

marquée au parc existant, au travers notamment de la remobilisation de logements vacants, du renouvellement et de l'amélioration du parc. Ces orientations visent une meilleure articulation de la politique de l'habitat avec d'autres enjeux et politiques sectorielles : aménagement et lutte contre l'étalement urbain, environnement et réduction des consommations énergétiques, santé et amélioration du confort du logement. La production nouvelle doit être mieux ciblée, en termes de typologies de logements et de localisation afin de limiter son impact sur le reste du parc de logements. Enfin, le PLH a vocation à veiller à ce que l'offre à destination des publics fragiles soit satisfaisante : la continuité des parcours résidentiels sera recherchée pour répondre aux besoins des jeunes, des actifs, des plus précaires, des seniors ou encore des gens du voyage.

Afin d'atteindre les objectifs fixés, l'animation d'une politique de l'habitat avec les communes, partenaires et ménages est nécessaire : il s'agit essentiellement de simplifier le parcours du demandeur, d'améliorer l'information et la formation et d'être en capacité, chemin faisant, d'ajuster la politique de l'habitat selon les résultats et évolutions.

REDYNAMISER LES CENTRALITÉS

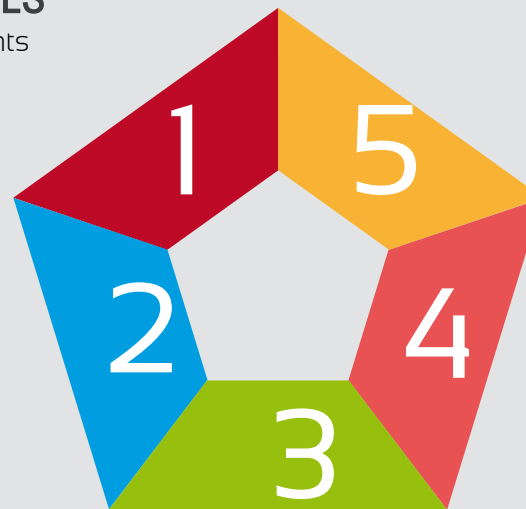
- Remobilisation de logements vacants
- Renouvellement
- Stratégie foncière

AMÉLIORER LE PARC EXISTANT

- Dans le parc privé
- Dans le parc social

CIBLER LA PRODUCTION POUR RÉPONDRE AUX BESOINS

- Territorialisée
- Nouveaux besoins
- Besoins spécifiques
- Diversification



ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

- Parcours du demandeur
- Communication
- Pilotage, évaluation

PERMETTRE LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

- Peuplement et attributions
- Publics défavorisés
- Vieillesse
- Gens du voyage
- Jeunes et étudiants

LES ORIENTATIONS DU PLH 2021 - 2026

Le PLH de Châteauroux Métropole s'inscrit dans une dynamique démographique particulière : la population diminue depuis une trentaine d'années désormais : le solde migratoire est déficitaire et le solde naturel est désormais nul³ – tendance qui devrait s'accroître en raison du vieillissement de la population. Bien que cette perte démographique concerne essentiellement Châteauroux et Déols, elle impacte en réalité l'ensemble du territoire puisqu'elle fragilise les communes qui portent aujourd'hui l'essentiel de l'offre d'équipements, de services et de commerces. Elle nuit également à la dynamique territoriale, rendant complexe la valorisation du territoire auprès d'acteurs extérieurs (entreprises, tourisme, etc.).

Cette perte de dynamisme du cœur d'agglomération n'est pas spécifique à Châteauroux Métropole, elle est partagée par nombre de territoires, et constitue désormais l'une des priorités d'interventions du gouvernement. Au travers du dispositif Action Cœur de Ville notamment, et de ses déclinaisons (Petites villes de demain et autres dispositifs régionaux ou départementaux), les politiques nationales visent à remettre au cœur des préoccupations et des dispositifs les centralités, afin de conforter leur rôle de moteur du développement de leur territoire.

Au sein de l'agglomération, d'autres communes que Châteauroux subissent une perte de dynamisme de leur centre, qui se traduit par une pérennité difficile de l'offre de services et d'équipements et une offre commerciale de plus en plus fragile dans un contexte où les ménages privilégient les centres commerciaux de périphérie. Parallèlement, l'offre de logements des centres est moins attractive : logements anciens nécessitant souvent des travaux, configuration parfois exigüe, manque d'espaces extérieurs, difficultés de stationnement et niveaux de prix qui restent malgré tout plutôt élevés au regard des besoins

d'amélioration et de l'offre concurrentielle en périphérie, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien. Par conséquent, ces logements sont de plus en plus difficiles à vendre ou à louer, et deviennent parfois vacants – ou le sont déjà depuis déjà plusieurs années. Or, les logements inoccupés se dégradent plus vite, et s'engage alors une spirale de dégradation complexe à enrayer.

Si les ménages privilégient le neuf, les raisons en sont nombreuses : les bâtis anciens nécessitent souvent des mises en état lourdes et coûteuses pour répondre aux normes électriques, énergétiques et de confort. Aussi, les bâtis anciens des centres disposent rarement d'espaces extérieurs et de stationnement, critères qui restent importants aux yeux des ménages arrivants. Par conséquent, l'attractivité de ces logements est plutôt faible et la population des centres tend à diminuer. L'impact sur le dynamisme est certain : la diminution du nombre d'habitants fragilise les commerces de proximité. Parallèlement, les petites opérations et lotissements se développent, souvent situés en périphérie des centres, là où le foncier est disponible.

Pour renforcer le dynamisme des centres, le PLH doit déployer les conditions nécessaires au développement d'une offre de logements attractifs de centralité.

³ Dernières données disponibles du RP INSEE 2017

A. DECLINER UNE STRATEGIE FONCIERE POUR IDENTIFIER LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT

i. Une stratégie foncière orientée exclusivement vers le renouvellement

Le volet foncier a toujours été présent dans les PLH, mais la transformation des conclusions du diagnostic vers une réelle stratégie foncière faisait souvent défaut. Afin d'accentuer la déclinaison de la stratégie 'habitat vers une stratégie foncière adaptée, la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 renforce le volet foncier du PLH :

- Les orientations et les actions doivent prévoir et traduire une véritable stratégie foncière,
- Le diagnostic doit comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements,
- L'observatoire doit comprendre un volet foncier

Pour précision, à l'occasion du diagnostic, des monographies foncières ont été réalisées : à l'échelle de chaque commune, elles sont composées d'une cartographie qui localise les potentiels de développement à court et moyen terme. A cette cartographie est associé un tableau des programmations (adresse du foncier, type de propriétaire, opérateur, type d'opération envisagée, nombre de logements – dont sociaux, année de démarrage et niveau d'engagement). Dans le cadre de l'observatoire, ces monographies seront régulièrement actualisées afin d'avoir toujours une lecture à l'échelle du PLH des perspectives de développement.

Quant à la déclinaison d'une stratégie foncière au sein du présent document d'orientations, elle doit prendre en considération les enjeux identifiés à l'issue du diagnostic et les grandes orientations gouvernementales en matière de développement.

A cet effet, rappelons qu'en juillet 2019, l'Etat publie la circulaire « Zéro artificialisation nette » au sein de laquelle il entend limiter drastiquement l'étalement urbain à l'horizon 2050.

« [...] l'étalement de l'urbanisation, lié au développement des zones pavillonnaires et à l'implantation de zones d'activités et de surfaces commerciales à la périphérie des métropoles et des agglomérations, emporte des contraintes économiques, sociales et environnementales pour les collectivités et l'ensemble de la population ».

« la consommation d'espace [...] engendre partout une perte de biodiversité, de productivité agricole, de capacité de résilience face au risque d'inondation, au changement climatique et à la précarité énergétique, une banalisation des paysages et en conséquence une perte d'attractivité, y compris économique, des territoires. Ce phénomène s'accompagne également d'une augmentation des besoins en services de transports et de réseaux coûteux en investissement comme en exploitation ».

*Par ailleurs, le diagnostic a mis en exergue la nécessité d'orienter le développement vers la remobilisation et le renouvellement du parc existant, précisant que le développement de logements neufs doit être maîtrisé et limité. Ces éléments concordent avec la stratégie nationale de lutte contre l'étalement urbain, et conduisent à décliner au sein de Châteauroux Métropole **une stratégie foncière orientée exclusivement vers le renouvellement. D'un point de vue opérationnel, cela signifie que les aides à la production et à la mobilisation de fonciers seront exclusivement concentrées dans des périmètres de renouvellement stratégiques : centralités, QPV, friches.***

ii. Un projet de redynamisation global à définir dans chaque commune

Préalable à toutes interventions sur les centres, les communes doivent mener une réflexion sur le développement et le renouvellement de leur centralité, dépassant le cadre de l'habitat. A l'image des travaux menés sur le centre-ville de Châteauroux dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville, chaque commune doit **préciser son projet de redynamisation au travers de plusieurs thématiques** :

- La réhabilitation-restructuration de l'habitat
- Le développement économique et commercial
- L'accessibilité, les mobilités et connexions
- La mise en valeur de l'espace public et du patrimoine
- L'accès aux équipements et services publics

Effectivement, le retour des ménages dans les centralités n'est pas uniquement dépendant de l'attractivité du logement à proprement parler : un ensemble de facteurs contribue à l'attractivité résidentielle d'un logement : la présence de stationnements à proximité, la qualité des espaces publics et le cadre paysager, la présence de commerces et services de proximité, l'accès aux équipements, la qualité de la couverture numérique, etc...

Les communes devront définir pour leur centre **une feuille de route pour la redynamisation**, précisant leur projet à moyen-long terme et les interventions envisagées / envisageables sur l'ensemble des thématiques mentionnées.

En matière d'habitat, ce projet devra **préciser les priorités de la commune en matière de développement** : en effet, dans un contexte de marché détendu, toute offre de logements concurrentielle pourrait être préjudiciable au renouvellement du centre. Ainsi, le projet de développement de l'habitat doit être bien articulé entre développements neufs en périphérie et renouvellement du centre (en remobilisation de logements vacants ou développement d'une offre neuve en densification ou démolition-reconstruction). Pour préciser les perspectives de développement, les communes pourront mettre à jour les monographies communales réalisées dans le cadre du diagnostic de PLH.

La définition d'un projet de redynamisation multithématiques permettra **d'identifier un périmètre de centralité pertinent, au sein duquel doivent se concentrer les interventions**. C'est au sein de ce périmètre que se concentreront les outils et interventions sur l'habitat prévues dans le programme d'actions.

iii. Une étude foncière pour préciser les opportunités sur l'habitat

Parallèlement à la définition d'un projet de redynamisation, les communes doivent s'appuyer sur une étude foncière permettant de préciser les opportunités sur l'habitat.

Cette étude foncière pourra être réalisée à plusieurs niveaux : dans certaines communes, elle pourrait permettre de préciser les potentiels de renouvellement à l'échelle d'îlots ou de secteurs plus larges encore, à l'image de l'intervention menée sur l'îlot Saint-Germain à Déols (constitué d'une centaine de parcelles cadastrales).

Dans d'autres communes, l'étude foncière pourrait permettre d'identifier les fonciers bâtis ou non bâtis du centre. Au regard des objectifs de remobilisation de logements vacants fixés dans le présent PLH, cette étude foncière devrait à minima permettre d'identifier dans chaque commune autant de potentiels remobilisables que d'objectifs de remobilisation. Des entretiens avec les propriétaires de logements vacants devraient permettre de rendre plus opérationnelle la stratégie foncière, permettant de distinguer les potentiels à long terme (logements non mobilisables à court terme : propriétaires non-vendeurs, succession, indivision, etc...) des réelles opportunités à court-moyen terme (propriétaires prêts à s'engager dans des travaux, propriétaires vendeurs, etc...).



Ardentes et Déols ayant été retenues au titre du dispositif Petites Villes de Demain, elles pourraient bénéficier d'ingénierie et de moyens complémentaires pour préciser leur projet de redynamisation et sa déclinaison foncière.

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ÎLOT SAINT-GERMAIN A DEOLS, ACCOMPAGNÉ PAR L'OPAC 36

3 PHASES D'INTERVENTION

1. Analyse urbaine, sociale, environnementale et réglementaire
2. Définition des besoins et maîtrise foncière
3. Propositions et préconisations pour la définition du projet d'aménagement



B. DÉPLOYER LES OUTILS NÉCESSAIRES AU RENOUVELLEMENT DE L'HABITAT DANS LES CENTRES

Afin d'encourager la redynamisation des centres par l'habitat, le PLH doit concourir à la mise en marché de logements attractifs dans les centres. Cette production de logements peut se traduire par deux types de développement : la remise en marché de logements vacants et la production de logements neufs.

i. Remettre en marché des logements vacants.

On observe dans certaines centralités une concentration de logements vacants depuis plusieurs années, alors considérés « hors marché ». Ces logements, du fait de l'absence d'occupation pendant plusieurs saisons, peuvent présenter un état de dégradation avancé. La remise en marché de ces logements doit alors s'accompagner de travaux d'amélioration. A minima, une amélioration des performances énergétiques du logement est attendue.

Seulement, certains logements, souvent anciens, nécessitent plus que des travaux d'amélioration : parfois, des restructurations lourdes, des agrandissements, des extensions sont obligatoires pour donner au logement une attractivité suffisante.

Pour les ménages, qu'ils soient propriétaires occupants ou bailleurs, l'acquisition puis amélioration d'un logement ancien est un projet complexe, potentiellement long et incertain. Nombre de ménages freinent devant la perspective de travaux, difficiles à estimer tant du point de vue du besoin de travaux que du coût. Nombreux sont ceux qui privilégieront l'achat d'une maison « habitable en l'état » ou même d'un logement neuf, sans travaux. Par conséquent, pour encourager les ménages et opérateurs à investir l'habitat des centres, le PLH doit décliner une palette d'outils, adaptés aux différents besoins des ménages et des opérateurs.

Pour rendre réellement opérationnelle la stratégie de remise en marché de logements vacants, **l'ensemble de la chaîne de production doit être questionnée pour faciliter le parcours de remise en marché** :

- **Le propriétaire du logement vacant** doit être contacté et sensibilisé à l'ensemble des aides concourant à la remise en marché :
 - Aides financières à la réalisation de travaux : ANAH, Prime Rénov', Action Logement, etc... ;
 - Ingénierie mobilisable (Châteauroux Métropole, ADIL, EIE, CAUE, etc...),
 - Dispositifs de défiscalisation : déficit foncier, Denormandie ; conventionnement ANAH, intermédiation locative, etc... ;
 - Dispositifs de sécurisation locative : intermédiation locative, VISALE, assurances, etc...
- **Les ménages et les investisseurs privés** souhaitant s'engager dans une accession-amélioration doivent être accompagnés :
 - Communiquer sur les atouts de la vie en centre-ville/centre-bourg, au travers des médias locaux notamment ;
 - Rendre visibles les logements vacants : ils doivent être recensés et accessibles par les ménages (relais des agences immobilières, annonces en ligne) ;
 - Proposer des projets « clefs en main » : réaliser pour les ménages les études de faisabilité et estimations travaux,
 - Informer sur l'ensemble des aides financières mobilisables et accompagner les ménages pour une optimisation de leurs plans de financement
 - Déployer des aides financières incitatives dédiées spécifiquement à la remobilisation de logements vacants.
- **Les opérateurs sociaux** pourront contribuer à la remise en marché de logements vacants, mais considérant les contraintes inhérentes à ce type de développement, des aides ajustées devront également être déployées :
 - Des aides financières dédiées à la production de logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration
 - Des travaux sur l'optimisation des financements des partenaires (DDT, Région Centre-Val-de-Loire, Département, etc ...
- **Les communes** devront également être accompagnées si elles souhaitent engager des opérations d'acquisition-amélioration en maîtrise d'ouvrage directe, telles que mises en œuvre par la commune de Jeu-les-Bois.
 - Information, conseils et retours d'expériences de Châteauroux Métropole sur les aides mobilisables, les bonnes pratiques et les points de vigilance
 - Aide à l'identification des opportunités par le biais de l'étude foncière
 - Aides financières à l'acquisition
 - Aides à la recherche d'opérateurs

ACQUISITION-AMÉLIORATION EN MAITRISE D'OUVRAGE COMMUNALE A JEU LES BOIS

- Une gestion locative assurée par l'OPAC 36
- Un remboursement des emprunts couvert par les recettes locatives

21 CHEMIN DE L'ECOLE

APRÈS TRAVAUX

- Rénovation et extension d'une maison existante, réalisée entre 2012 et 2014,
- 612 € de loyer pour 190 m²
- Gestion locative OPAC
- Coût de travaux : 237 724 €
- Financement : 60 % d'aides publiques (Etat, région, département, fonds de concours...) + emprunt de 80 000 € couvert par le loyer

AVANT TRAVAUX



ii. Développer une offre neuve dans les centres

L'amélioration de logements existants est parfois insuffisante ou inadaptée : certains logements présentent un tel niveau de dégradation ou des problématiques de configuration telles que la démolition est préférable.

Dans ce cas de figure, la difficulté rencontrée est souvent celle de la valeur du bâti, surestimée par son propriétaire. A l'image des bâtis avec présence d'amiante, les coûts de travaux nécessaires pour rendre le logement habitable (réhabilitation ou démolition / reconstruction) sont parfois rédhibitoires. D'un point de vue comptable, la valeur de certains biens devrait même être négative pour permettre un équilibre d'opération, ce à quoi les propriétaires ne sont évidemment pas enclins. Pour autant, une prise de conscience est nécessaire sur la valeur réelle des bâtis dégradés en secteur détendu, présentant une suroffre de logements. Certains outils, tels que la taxe sur les logements vacants, pourront être questionnés par les communes, pour inciter les propriétaires à sortir de cet état de latence.

Dans certains cas, concernant des biens stratégiques pour la commune, un investissement supplémentaire doit être réalisé pour sortir d'une situation bloquée. En ce sens, **Châteauroux Métropole doit accompagner la démolition de certains bâtis pour favoriser le renouvellement.**

Ce renouvellement ne doit pas uniquement être envisagé dans la perspective d'une reconstruction : certains bâtis doivent être démolis pour mieux valoriser l'offre d'habitat alentour, pour créer des espaces de « respiration » dans un tissu trop dense et mal conçu, des stationnements, des espaces verts, des espaces publics, etc...

Enfin, certaines communes bénéficient encore de fonciers non bâtis en centre-bourg. Le PLUi a permis l'identification de dents creuses et de fonciers en renouvellement dans les centralités : dans la perspective d'un développement de l'habitat au service de la redynamisation des centres, ce sont ces fonciers qu'il faudra développer en priorité. La programmation de ces fonciers devra être orientée vers les besoins mal couverts : par exemple, certaines communes précisent manquer de logements locatifs ou de logements adaptés aux personnes âgées dans le bourg.



Des précisions sur la stratégie foncière :

Pour aller plus loin dans la mise en œuvre de sa politique foncière, la collectivité pourrait envisager de mobiliser les services d'un Etablissement Public Foncier : le métier des établissements publics fonciers (EPF) consiste à acquérir des terrains, en vue de leur aménagement, par un tiers chargé de la construction de logements, de nouveaux quartiers ou encore d'équipements publics... Cette acquisition stratégique s'appelle le portage de terrains.

- Châteauroux Métropole souhaite dans un premier temps expérimenter différents outils fonciers locaux (aides à l'acquisition, à la démolition, appels à projets, portage foncier par Châteauroux Métropole etc..) avant d'envisager une éventuelle adhésion à un EPF.

2

AMELIORER LE PARC EXISTANT

i. Une intervention déjà bien ancrée, donc il faut assurer la continuité

Le parc de logements de Châteauroux Métropole est composé de plus de 40 000 logements. Bien souvent, les politiques de l'habitat sont considérées par le prisme de la construction neuve, or, chaque année, les 200 logements construits ne représentent que 0.5 % du parc.

Ainsi, l'essentiel des besoins générés par la population s'expriment au travers du parc existant, et non du développement. Conscient de ces enjeux sur le parc, Châteauroux Métropole mène depuis plus de 20 ans une politique active d'amélioration du parc.

Dans le parc privé, cette politique se traduit par le pilotage d'une succession d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat privé : OPAH et PIG s'enchainent. Cette continuité dans l'action publique est certainement l'une des clefs de réussite de ces opérations puisqu'ainsi, les ménages ayant déjà bénéficiés d'aides peuvent en être le relais dans leur entourage, ou les mobiliser à nouveau pour poursuivre les travaux de leur logement, et/ou réaliser des travaux dans de nouveaux logements.

Cette continuité dans l'action publique conduit également à un diagnostic plutôt favorable de l'état du parc comparativement à d'autres territoires. La faible tension observée sur les marchés immobiliers aurait pu conduire à une forte concentration de logements dégradés et d'un certain délaissement des propriétaires bailleurs vis-à-vis de leur patrimoine. Pour autant, les partenaires (opérateurs et agents immobiliers) précisent que dans l'ensemble ce n'est pas le cas.

Aujourd'hui, Châteauroux Métropole instruit près de 200 dossiers d'amélioration par an dans le cadre de deux opérations sur des périmètres distincts : l'OPAH 2019 – 2023 est une opération communautaire, offrant un accompagnement technique et financier aux ménages

souhaitant réaliser des travaux d'amélioration énergétique et de réhabilitation lourde permettant de sortir de situation de mal-logement (indécence, indignité). Et l'OPAH RU, engagée en 2020 dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville, se concentre sur le centre-ville de Châteauroux sur des problématiques similaires et une intervention plus forte (moyens supplémentaires, ravalements de façades, etc...).

En parallèle, des interventions sont menées par les bailleurs sociaux sur leur patrimoine. Ces interventions concernent le plus souvent l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, visant une amélioration du confort de vie mais également une réduction des charges locatives pour des locataires à ressources modestes.



Les bailleurs mènent d'autres types d'interventions, répondant à la demande des locataires : certains logements font l'objet de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie de l'occupant par exemple. Également, certains patrimoines, notamment dans le cadre des projets de renouvellement urbain, font l'objet d'une résidentialisation, opération consistant à mieux délimiter les espaces privés des espaces publics, afin d'améliorer l'appropriation des espaces de la résidence par leurs occupants.

Dans le cadre du PLH 2021 – 2026, Châteauroux Métropole souhaite **poursuivre son intervention sur l'amélioration des logements, en assurant une continuité des dispositifs en cours**, et en prévoyant dès à présent de les renouveler à échéance, après évaluation et estimation des nouveaux besoins.

ii. Aller plus loin dans l'amélioration du parc privé, questionner l'opportunité de nouveaux dispositifs et expérimenter

Châteauroux Métropole souhaite également être en capacité **d'expérimenter de nouveaux dispositifs**, afin d'en vérifier la pertinence et l'utilité au regard des problématiques locales et du réseau d'acteurs existant. Par exemple, les plateformes et les dispositifs relatifs à l'amélioration énergétique se multiplient et Châteauroux Métropole déterminera au cours des 6 années du PLH quels sont les dispositifs les plus adaptés pour son territoire et ses administrés, dans la perspective d'une plus grande efficacité et lisibilité des aides existantes. Ainsi, plusieurs thématiques font l'objet de nouveaux dispositifs qu'il faudra expérimenter ou questionner :

- la lutte contre l'indécence et le permis de louer,
- l'amélioration énergétique et la PTRE,
- les copropriétés et la VOC, le programme ETHEC, la transformation de RDC en parties communes pour les copropriétés,
- la réhabilitation globale et les DIIF et VIR ...

Sous-jacent à l'ensemble des dispositifs d'aide, Châteauroux Métropole fixe également comme nouvel objectif du PLH de **simplifier le parcours du demandeur (objectif 12.1)** Si effectivement les dispositifs et aides ont rarement été aussi nombreux et intéressants, ils relèvent finalement d'une grande complexité : entre nature des travaux, niveau de ressources,

périmètre d'éligibilité, condition sur le logement et l'âge du propriétaire ... monter un dossier d'aides optimisé a rarement été aussi compliqué. Par conséquent, au-delà des thématiques sur lesquelles Châteauroux Métropole proposera un accompagnement technique ou financier, il sera nécessaire de faciliter l'accès à l'information et aux aides existantes.

iii. Poursuivre le renouvellement des quartiers Saint-Jean et Beaulieu et de l'ensemble du parc

Les premières interventions menées dans les quartiers lors du premier programme de renouvellement urbain ont permis d'amorcer un changement d'image. Mais des interventions restent nécessaires pour améliorer les conditions de vie des habitants et pour permettre un retour dans le droit commun d'ici quelques années.

S'appuyant sur la convention du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de Châteauroux, les bailleurs sociaux, la ville et l'agglomération ainsi que plusieurs autres partenaires (Région, Département, Action Logement et la CDC) engagent un important programme de travaux sur les deux quartiers.

Pour rappel, les perspectives sur le quartier Saint-Jean/Saint-Jacques sont les suivantes :

- Restructuration profonde pour Saint-Jean par la démolition des formes obsolètes (déconstruction de 500 à 700 logements en grands collectifs, reconstruction de 300 logements en habitat mixte, redynamisation des cœurs)
- Requalification des espaces publics (création d'un mail nord-sud et d'une trame verte est-ouest structurante entre les quartiers) et pieds d'immeubles à Saint-Jacques, pas de démolition, uniquement de la réhabilitation de logements (diversification avec construction dans les dents creuses, réhabilitation de logements non démolis).

Les perspectives sur le quartier Beaulieu :

- Requalifier le quartier (en s'appuyant sur le projet défini en 2011 dans le cadre de l'opération isolée ANRU, soit 136 logements démolis, 25 logements semi-collectifs construits à La Grenouillère et rue de Bourgogne, création d'ascenseurs sur des bâtiments existants, réaménagement du centre commercial, traitement des espaces verts extérieurs et notamment création d'un bassin de rétention) et le repositionner dans la structure de l'Arc Sud ;
- Démolir les immeubles les plus obsolètes et réintroduire de nouvelles formes de logements (locatif social en individuel et semi-collectifs, PSLA ...) ;
- Améliorer l'attractivité des immeubles conservés (ascensorisation notamment...).

A terme, l'objectif est de contribuer à une plus grande mixité sociale dans le quartier : l'image doit en être améliorée afin de faciliter l'accueil des ménages des quartiles 2 à 4 des demandeurs, mais également de ménages propriétaires, par le biais de la diversification de l'habitat (développement de l'offre de logements en accession sur le quartier).

Outre les quartiers NPNRU, les bailleurs sociaux ont engagé depuis plusieurs années une démarche de valorisation et de réhabilitation des logements, afin d'en améliorer l'attractivité. Ces interventions sont essentielles, et elles ont jusqu'à présent permis au parc locatif social de préserver de bons indicateurs de fonctionnement : malgré la faible tension, la vacance est relativement faible et la rotation est en baisse.

Au regard des orientations gouvernementales et des dispositifs d'accompagnement existants ou à venir, les 6 prochaines années seront marquées par une montée en puissance des réhabilitations thermiques : près de 1 200 logements parmi les plus énergivores devraient ainsi être réhabilités, soit 12 % du parc locatif social.



3

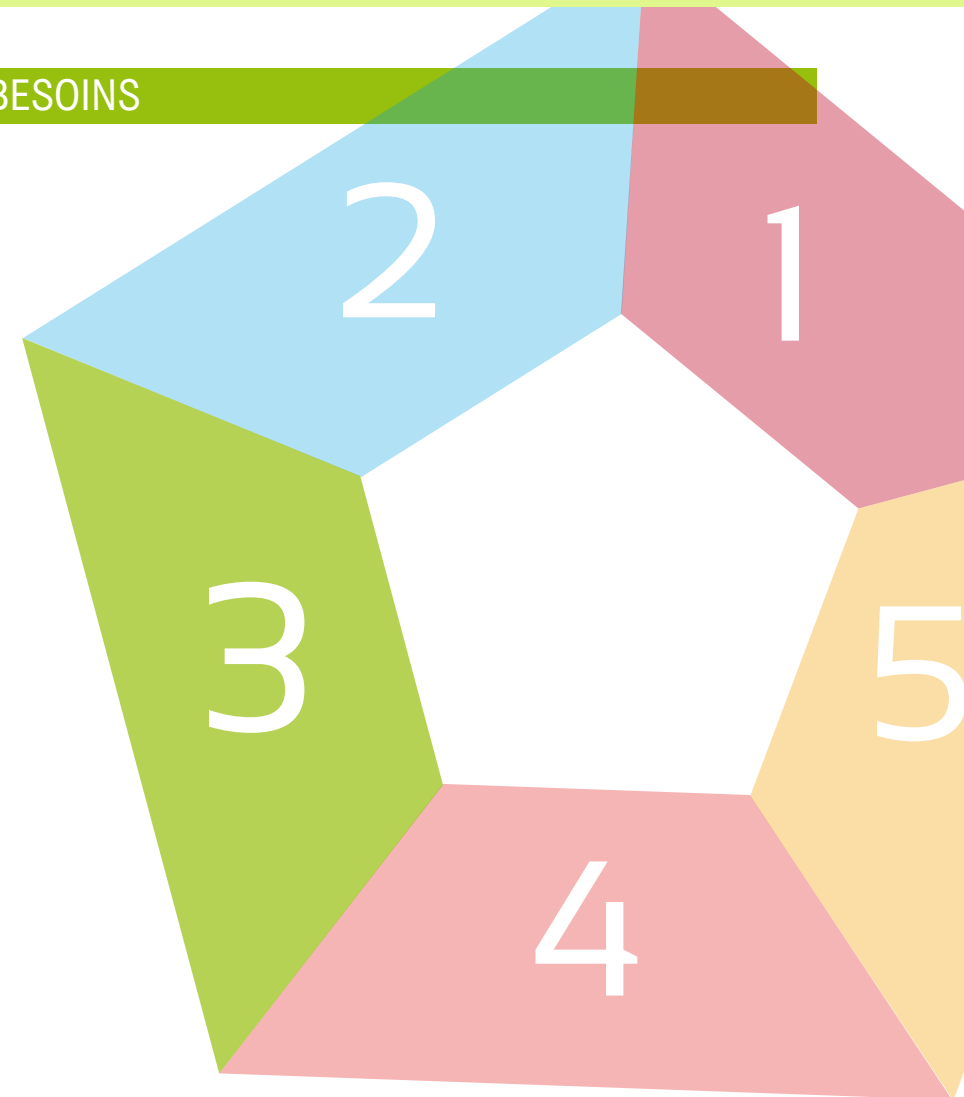
CIBLER LA PRODUCTION POUR REpondre AUX BESOINS

i. Remettre en tension les marchés immobiliers et fonciers en réduisant la construction neuve

Le diagnostic a fait la démonstration d'un besoin en logements supplémentaires réduit du fait de la perte de ménages qui, probablement, se poursuivra à court terme. La prise en compte de ces perspectives démographiques a conduit Châteauroux Métropole à décliner un scénario de développement basé non pas sur une ambition démographique souhaitée, mais sur une hypothèse réaliste à court terme. Elle permet de déployer **une politique de l'offre ajustée au contexte de marché local**, ayant un impact limité sur le reste du parc. En effet, l'analyse de la production de logements ces dernières années a mis en évidence la corrélation entre production neuve et augmentation de la vacance.

Pour autant, la construction neuve est nécessaire mais elle doit être mieux orientée vers la réponse aux besoins. D'abord, d'un point de vue quantitatif : le scénario de développement retenu précise les besoins de production annuels, et Châteauroux Métropole a décliné son ambition de remobilisation de logements vacants. La part de logements neufs à produire chaque année en découle donc : autour de 83 logements par an.

Cet objectif de production marque **un tournant dans la politique communautaire** : alors que jusqu'à présent la production de logements était envisagée comme une opportunité de retrouver un dynamisme démographique, le bilan du dernier PLH a démontré les effets contre-productifs d'objectifs élevés. Non seulement les objectifs n'ont pas été atteints, mais ils ont contribué à renforcer les déséquilibres territoriaux : la production nécessaire dans les zones urbaines n'a pas eu lieu, tandis que l'urbanisation de terrains s'est poursuivie dans les villages. Plus encore, la vacance a largement augmenté sur la période, fragilisant les centralités.



Les communes et Châteauroux Métropole devront ainsi veiller à limiter la production neuve : 83 logements /an, c'est plus de deux fois moins que la production observée ces 10 dernières années. Pour autant, ces dernières années sont déjà marquées par une baisse de la construction individuelle (baisse de la demande des ménages) qui devrait s'accroître du fait de la baisse du nombre de surfaces constructibles (en lien avec l'approbation du PLU et l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels). En 2018, le nombre de logements commencés est légèrement inférieur à 100 logements. La crise sanitaire et économique devrait également peser sur la construction.

Mais les **baillleurs sociaux devraient porter une part importante de la construction** à court terme, notamment du fait de la reconstitution ANRU (300 à 400 logements), mais également par l'engagement d'opérations d'envergure (plusieurs opérations de 80 à 100 logements). L'absence d'opérateurs privés dans ce contexte de marché détendu conduit les communes à solliciter les bailleurs sociaux sur la production de logements en accession à la propriété.

Considérant les orientations du PLH, **l'ensemble des opérations de logements de Châteauroux Métropole devront être, dans la mesure du possible, échelonnées.** Les perspectives opérationnelles des opérateurs sociaux et des communes conduisent à un nombre de livraisons pendant les 6 ans du PLH bien supérieur aux besoins. Des discussions doivent être engagées afin d'actualiser les calendriers d'opérations (au regard de la crise sanitaire notamment) et en vue de les ajuster si possible (moins de logements, plus de temps entre les livraisons de programmes, etc...).



ii. Répondre aux besoins nouveaux par la construction neuve

Au-delà des impacts de la construction neuve sur le parc ancien (suroffre, vacance, etc...) la construction neuve est nécessaire pour développer des produits logements nouveaux, plus ajustés aux besoins jusqu'alors non satisfaits. A Châteauroux Métropole comme ailleurs, on observe une hausse du nombre de petits ménages et de personnes vivant seules. Ces ménages génèrent un besoin en logements plus petits. Et pour partie, ces personnes seules sont également en demande de logements adaptés à la perte d'autonomie lorsqu'il s'agit de personnes âgées ou de personnes en situation de handicap. Effectivement, le vieillissement de la population génère et va générer un besoin important en petites typologies (T3 le plus souvent) conçus pour faciliter la perte de mobilité (de plain-pied, sans marches d'escaliers, salle de bain adaptée, etc...). Parallèlement, ces personnes vont libérer les logements qu'elles occupaient jusqu'alors, souvent de grandes typologies en individuel.

On va donc observer une hausse de la demande en petits logements et une augmentation des maisons disponibles. Il est alors nécessaire de réorienter la construction (jusqu'alors très axée sur la maison T4 – T5) vers la production de plus petits logements.

D'autres types de produits pourraient également être expérimentés : les partenaires signalent l'absence de logements destinés à l'accueil d'actifs en mobilités professionnelles par exemple, d'autres plaident pour développer des résidences intergénérationnelles. Si les conditions de marché sont incertaines pour faciliter le travail des opérateurs privés, ceux-ci peuvent être encouragés par la collectivité. Dans le cadre du PLH 2021 – 2026, Châteauroux Métropole souhaite encourager l'innovation et (re)mobiliser les investisseurs privés. Pour y parvenir, l'agglomération devra développer un réseau de professionnels et leur proposer un accompagnement adapté : recherche de fonciers, accompagnement technique, financement, etc...

4

PERMETTRE LES PARCOURS RESIDENTIELS

Le PLH doit veiller à la prise en compte des besoins des ménages dans leur globalité et leur diversité. Certaines catégories de ménages, dites spécifiques (séniors, jeunes, ménages précaires...), nécessitent que des mesures soient prises afin d'améliorer leur accès à une offre de logements qui leur soit adaptée.

i. Accompagner le développement de l'offre d'habitat adaptée aux séniors

Le diagnostic a mis en exergue le déficit migratoire des retraités : ils sont plus nombreux à quitter le territoire qu'à s'y installer. Ce constat interroge sur la disponibilité de l'offre adaptée au vieillissement et le PLH doit décliner les actions nécessaires à la couverture des besoins, considérant leur grande diversité (selon leurs ressources et leur degré d'autonomie).

Pour y parvenir, il s'agit d'abord de **favoriser le maintien à domicile** en veillant au développement suffisant d'une offre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie à la fois dans le parc privé et dans le parc social. Pour y parvenir, le PIG Adaptation déployé par le Département constitue le principal outil. A l'image de la politique d'amélioration des logements de Châteauroux Métropole, le Département de l'Indre assure cette mission d'accompagnement au maintien à domicile depuis de nombreuses années, ce qui permet au dispositif d'être particulièrement efficace en termes de partenariats et de financements. En matière de maintien à domicile, et au regard de l'efficacité du dispositif, le PLH repose sur l'action départementale.

Pour les ménages ne souhaitant / ne pouvant pas rester à domicile, le PLH doit **favoriser le développement d'une offre neuve**, conçue spécifiquement pour les ménages en perte d'autonomie de type résidences séniors : HRPA dans le parc social, MARPA ou autre dans le parc privé. Ce type de logements est déjà développé localement, par le biais des bailleurs sociaux, tandis que des opérateurs privés sollicitent quelques communes du territoire. Le



PLH, dans le cadre de son observatoire, constituera un lieu d'échanges entre communes et partenaires, afin de questionner l'opportunité de développer certaines structures.

ii. Assurer un accès au logement aux jeunes étudiants et début de parcours résidentiels

Des structures sont présentes afin d'accueillir les étudiants, stagiaires, apprentis, intérimaires et jeunes actifs, telles que les CROUS (Résidence La Chapelle et Résidence Charlemagne). Aussi, de nouveaux types d'offres se développent à destination de ce public : les colocations et les logements meublés proposées par les bailleurs, mais l'agglomération devra s'assurer du développement suffisant de l'offre en petites typologies dans le locatif social et privé, afin de proposer une diversité de réponses adaptées à la diversité des besoins des jeunes.

Des outils existent, mettant en relation les jeunes et les propriétaires bailleurs proposant des chambres et logements sur le territoire de Châteauroux Métropole. « E-logement » et « Relais logement » sont des outils insuffisamment valorisés sur lesquels la communication devra être accrue afin de les consolider.

iii. Poursuivre l'orientation et l'accompagnement des ménages les plus fragiles

Le PLH a vocation à assurer aux ménages les plus modestes des conditions décentes de logements. Globalement, la faible tension observée sur les marchés immobiliers de l'agglomération permet des niveaux de prix accessibles aux ménages précaires. Aujourd'hui, **le parc social** répond bien aux besoins des ménages autonomes et développe des solutions adaptées (meublés, PLAI adaptés). En effet, les demandes en loyer bas, qui sont majoritaires, sont globalement bien satisfaites du fait d'un parc plutôt adapté à la demande.

Pour aller plus loin, et dans le cadre de **la réforme des attributions**, le PLH doit décliner les outils nécessaires à la mise en place d'une politique d'attribution. L'animation de la CIA

(Convention Intercommunale des Attributions) doit améliorer les équilibres de peuplement au sein du parc locatif social, et garantir l'accès des ménages prioritaires à ce parc.



Pour rappel, les objectifs de la CIA sont les suivants :

- Atteindre d'ici 2022 25% d'attributions aux ménages du 1^{er} quartile, soit 6 761 € par UC en 2019, ou relogés dans le cadre des opérations NPRU en dehors des QPV
- Appréhender le rééquilibrage territorial à travers une lecture plus fine des fragilités à l'échelle des secteurs et des résidences
- Renforcer la solidarité intercommunale dans l'accueil des ménages les plus fragiles
- Favoriser le parcours résidentiel choisi des ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain en quartiers fragiles
- Poursuivre l'effort porté aux demandes de mutations
- Faciliter et promouvoir l'accès au logement des ménages prioritaires

Châteauroux Métropole devra également mettre en place le système de cotation de la demande dès l'engagement du PLH. Dans la continuité de ces travaux, la finalisation du PPGDID (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur) est nécessaire à moyen terme.



Parfois, les objectifs de la CIA et la cotation de la demande ne suffiront pas à faciliter l'accès au logement de ménages en grande fragilité sociale ou psychique. Certains ménages nécessitent un **accompagnement social vers et dans le logement**. D'autant plus que les politiques gouvernementales se sont récemment réorientées dans ce sens : le Logement d'Abord est un dispositif qui vise à permettre l'accès au logement « classique » de ménages qui nécessitent parfois un suivi. Ces ménages jusqu'alors orientés vers des structures d'hébergement temporaire sont désormais accompagnés dans un logement. A Châteauroux Métropole, les associations d'insertion et d'accompagnement et les bailleurs sociaux disposent d'un bon partenariat à pérenniser. D'autant plus que la DDCSPP déploie sur le territoire un nombre de mesures d'accompagnement très utiles à la bonne intégration de ces ménages. Dans le cadre du PLH 2021 – 2026, Châteauroux Métropole veille au maintien de conditions d'accueils et d'orientations satisfaisantes pour les ménages par le biais du CCAS et du FSL (Fonds Solidarité Logement).

iv. Assurer l'accueil et l'habitat adapté des gens du voyage

Le PLH doit permettre de déployer les orientations Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de l'Indre (SDAGV). Celui-ci prévoit notamment l'aménagement de 18 terrains familiaux, sur lesquels les communes et Châteauroux Métropole ont travaillé dans le cadre de l'élaboration du PLUi. 18 terrains ont été identifiés et pourront faire l'objet d'aménagement lors du PLH.

En matière d'accueil des gens du voyage, le PLH doit prévoir l'amélioration de l'aire d'accueil de Notz : celle-ci est dégradée et son aménagement génère des difficultés de cohabitation entre familles. Pour remédier à ces difficultés, des solutions doivent être prévues au travers du programme d'actions.

Également, Châteauroux Métropole engage une importante étude en vue de la résorption du « bidonville » de la Croix Blanche à Déols. Cette étude redéfinira les besoins quantitatifs et qualitatifs de relogements des ménages de la Croix Blanche.

5

ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Après le temps d'élaboration du PLH, la mise en œuvre de la stratégie locale passe par l'engagement opérationnel des actions.

Dans un premier temps, au travers du PLH les acteurs et partenaires doivent contribuer à l'organisation de l'information et de la communication sur l'habitat à destination des habitants actuels et futurs. Les dispositifs d'aides sont très nombreux et fluctuants, la communication sur les dispositifs est possible mais les règlements d'aides évoluent chaque année, rendant leur compréhension plus complexe et contraignant la communication papier (information vite obsolète et difficile à actualiser).

Afin de **faciliter le parcours du demandeur**, Châteauroux Métropole met en place un numéro unique que chaque ménage ou investisseur peut solliciter pour disposer d'une information complète sur l'ensemble des dispositifs : aides sociales de maintien dans le logement ; aide à l'accession à la propriété, aides à l'amélioration, défiscalisation, etc... Par la suite, l'agglomération souhaite rassembler en un lieu unique les différentes structures d'accompagnement des ménages afin de simplifier la prise d'information et d'améliorer la lisibilité : la Maison de l'Habitat de Châteauroux Métropole sera ainsi le site ressources pour qui souhaite être renseigné sur ses droits et devoirs en matière de logement.

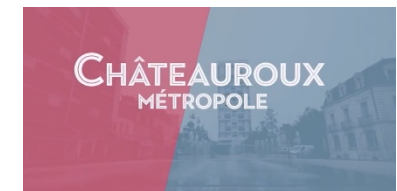
En matière de d'information, Châteauroux Métropole pourra également **orienter sa communication vers la « preuve par l'exemple » en communiquant davantage sur les réalisations** : les actions financées et accompagnées par l'agglomération devront faire l'objet d'une communication plus soutenue afin que les ménages et investisseurs intègrent la compétence de Châteauroux Métropole en matière d'habitat. A titre d'exemple, quelques opérations d'acquisition-améliorations pourraient être identifiées sur l'espace public et dans

les médias locaux en tant qu'« opérations de redynamisation du centre accompagnées par Châteauroux Métropole » avec précisions sur les programmes de travaux et les subventions accordées, photos avant/après. Pour aller plus loin, Châteauroux Métropole pourra également envisager de déployer une stratégie de marketing territoire, afin de valoriser sur d'autres territoires ses atouts, son cadre de vie et sa politique de l'habitat.

LA WEBINALE DE L'ANAH SUR LES INTERVENTIONS DE CHATEAUROUX METROPOLE



LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT



Simultanément, les partenaires et communes doivent être bien informés sur les dispositifs existants, car ils sont le premier relais local de l'information. Pour cela, une information simple et efficace doit leur parvenir : les dispositifs et leurs articulations sont particulièrement complexes et il ne s'agit pas de faire de chaque partenaire un expert de la politique de l'habitat. Néanmoins, **des clefs de compréhensions doivent leur être apportées** : les dispositifs existants et leurs principales caractéristiques, les thématiques accompagnées, et les personnes ressources à mobiliser pour aller plus loin. Pour motiver et simplifier ces informations, ici aussi la « preuve par l'exemple » sera utile : au travers d'une lettre du PLH et de rencontres, les élus et partenaires seront informés des réalisations exemplaires sur diverses thématiques.

Plus informés, **les élus pourront ainsi devenir davantage acteurs de la politique de l'habitat** : la relayant sur le territoire, et l'ajustement selon leurs retours d'expériences. Des réunions de suivi des dispositifs seront maintenues, ainsi que des réunions régulières d'informations sur les dispositifs (auxquelles pourront être associés les élus communaux et techniciens pour plus d'efficacité).

Enfin, le programme d'actions constituera une feuille de route, établie à l'instant T, pour l'agglomération. Châteauroux Métropole doit pouvoir mesurer les effets de sa politique afin de pouvoir l'ajuster si nécessaire. C'est particulièrement le cas sur ce territoire où d'importants projets peuvent impacter les perspectives économiques et par conséquent les objectifs quantitatifs de développement. L'exercice de planification reste théorique même s'il s'assoit sur des perspectives crédibles, mais certains facteurs ne peuvent être anticipés : évolutions législatives, impacts de la crise sanitaire, nouvelles normes, nouveaux acteurs... Il est essentiel que Châteauroux Métropole réalise un suivi régulier des actions mises en œuvre, de leurs effets et des évolutions sur la socio-démographie. Ce suivi sera réalisé dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, du peuplement et du foncier. Alimenté par les partenaires et les communes, il pourra faire l'objet de restitutions, permettant des temps d'échanges autour des évolutions constatées et impliquant si nécessaire des ajustements dans la politique de l'habitat.

A photograph of a European town square. In the center, a church with a tall, dark, conical spire rises against a clear blue sky. To the left, a light-colored building with a dormer window is visible. To the right, a street lamp with a decorative, curved arm hangs from a building. A flower basket with red flowers is also visible on the right. The foreground shows a cobblestone street and the lower legs of people walking.

DES OBJECTIFS QUANTITATIFS

LES ORIENTATIONS DU PLH 2021 - 2026

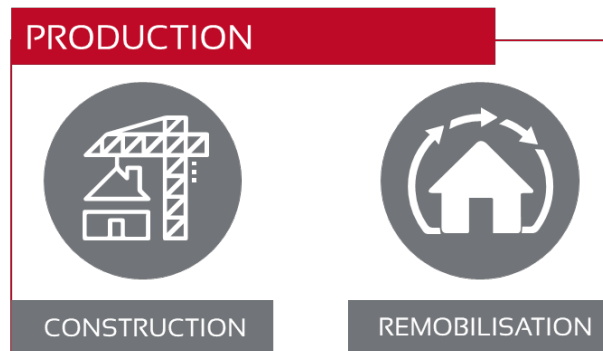
L'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2026

Afin d'évaluer les besoins en logements sur le territoire de Châteauroux Métropole, plusieurs hypothèses ont été posées quant aux évolutions probables sur la démographie et aux différents niveaux d'interventions envisageables sur le parc de logements existants.

Basée sur une méthode de calcul dite « méthode des scénarios », l'évaluation des besoins conduit à la proposition de plusieurs scénarios de développement. Ceux-ci font ensuite l'objet d'un arbitrage politique, qu'il s'agit de conforter au travers du programme d'actions.

Le scénario retenu précise le nombre de logements à produire au cours des six prochaines années. Cette production de logements se traduit par deux procédés : il s'agit en grande partie de **logements issus de la construction neuve**, mais une part sera également le résultat d'une **remise en marché d'un logement vacant** depuis plusieurs années, sur lequel une réhabilitation parfois lourde est nécessaire.

Ces objectifs de production sont ensuite déclinés à l'échelle de groupes de communes, définis dans le PLUi et repris dans le diagnostic du présent PLH. Puis déclinés à l'échelle des communes. On parle de **territorialisation des objectifs de production**. Cette territorialisation prend en compte les spécificités communales telles que le niveau d'équipement, l'accessibilité et la localisation des emplois.



1] LA METHODE D'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

L'analyse des besoins en logements permet d'approcher quantitativement le niveau de production à atteindre pour répondre à quatre types de besoins :



CROISSANCE

Permettre l'accueil des personnes supplémentaires



DESSERREMENT

Permettre les décohabitations, lorsqu'elles sont plus nombreuses que par le passé



RENOUVELLEMENT

Remplacer l'offre de logements qui disparaît par démolitions et restructurations



FLUIDITÉ

Maintenir un taux suffisant de logements vacants et résidences secondaires pour permettre la rotation

En s'appuyant sur différentes hypothèses démographiques et interventions sur le parc existant, l'évaluation des besoins permet de définir le projet de développement intercommunal.

Les besoins liés aux évolutions démographiques

Lorsque la population augmente, des besoins en logements supplémentaires sont naturellement créés. A partir d'une hypothèse d'évolution démographique, on projette le nombre de ménages supplémentaires au terme du PLH : il correspond au nombre de logements à produire pour répondre à la croissance démographique.

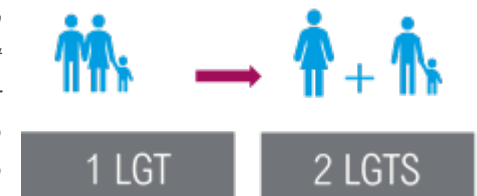
A l'inverse, si le territoire subit une perte démographique telle que le nombre de ménages diminue, alors la projection des besoins en logements supplémentaires est négative.

Les besoins liés au desserrement

Les évolutions sociales et sociétales (vie en couples plus tardive, décohabitations plus nombreuses, divorces) font qu'aujourd'hui la population a besoin de davantage de logements

qu'autrefois pour se loger : les ménages sont plus petits, donc à population égale, les besoins en logements sont plus élevés.

Exemple : un couple avec 2 enfants génère un besoin d'un logement. Le desserrement de ce type de ménage peut se traduire par une séparation qui génère un besoin de deux logements, pour un même nombre de personnes.



Les besoins liés au renouvellement du parc





De manière spontanée ou organisée, une partie des logements existants font l'objet de démolitions, de changement d'affectation ou de restructuration : il peut s'agir d'une vieille maison démolie pour libérer du foncier permettant d'en construire deux, ou du regroupement de deux appartements pour n'en faire qu'un. Les démolitions organisées dans le cadre de programmes de renouvellement également, NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) conduisent à la disparition d'une partie du parc. Renouveler le parc consiste à produire des logements compensant les logements disparus.

Les besoins liés à la fluidité

Une part du stock de logements existants correspond à des résidences secondaires ou des logements vacants. Lorsqu'ils représentent une part « normale » du parc de logements (usuellement, on considère un taux de vacance autour de 7 à 8 %) ils permettent la rotation dans le parc (*vacance du logement entre deux locataires*). Dans la production neuve, on estime qu'une part doit permettre de maintenir ou de réduire la fluidité (si celle-ci est trop importante).

i. Le fil de l'eau des indicateurs pour bien prendre en compte les dynamiques récentes

Le « fil de l'eau » est un repère, il s'agit de calculer les besoins en logements pour la période à venir à partir des indicateurs constatés sur la période passée.

-  Entre 2011 et 2016, Châteauroux Métropole connaît une perte démographique importante, de l'ordre de 0.40 %/an soit 280 habitants de moins chaque année, en moyenne. La perte d'habitants s'accompagne d'une perte de ménages, estimée à -134 ménages par an (en partie compensée par le desserrement de la population).
 - La projection des mêmes évolutions sur les 6 prochaines années conduit à un besoin estimé à **-134 lgts/an**.
-  Le desserrement de la population est de -0.20%/an, il est faible au regard de la moyenne départementale (-0.45 %/an).
 - La projection du même desserrement induit un besoin en logements de **+70 lgts/an**.
-  Entre 2011 et 2016, le renouvellement a été plutôt faible puisque la période correspond à l'après ANRU 1 et l'avant ANRU 2. Il est d'environ 0.05%/an.
 - La projection du même renouvellement conduit à un besoin en logements de **+16 lgts/an**.
-  La vacance était déjà trop importante, les besoins en fluidité sont considérés nuls.

Une continuité des tendances socio-démographiques et un faible renouvellement conduisent à un besoin en logements négatif : **- 52 lgts/an**

- Sans même construire, le nombre de logements vacants augmenterait de 52 lgts/an.

LE FIL DE L'EAU DES INDICATEURS



DÉCROISSANCE

Une perte de ménages qui libère des logements et impacte négativement les besoins en logements



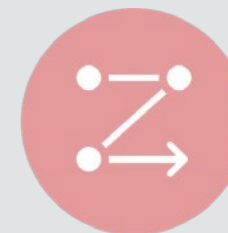
DESSERREMENT

Le desserrement est faible mais génère des besoins en logements



RENOUVELLEMENT

Des démolitions importantes à prendre en compte (NPNRU)







FLUIDITÉ

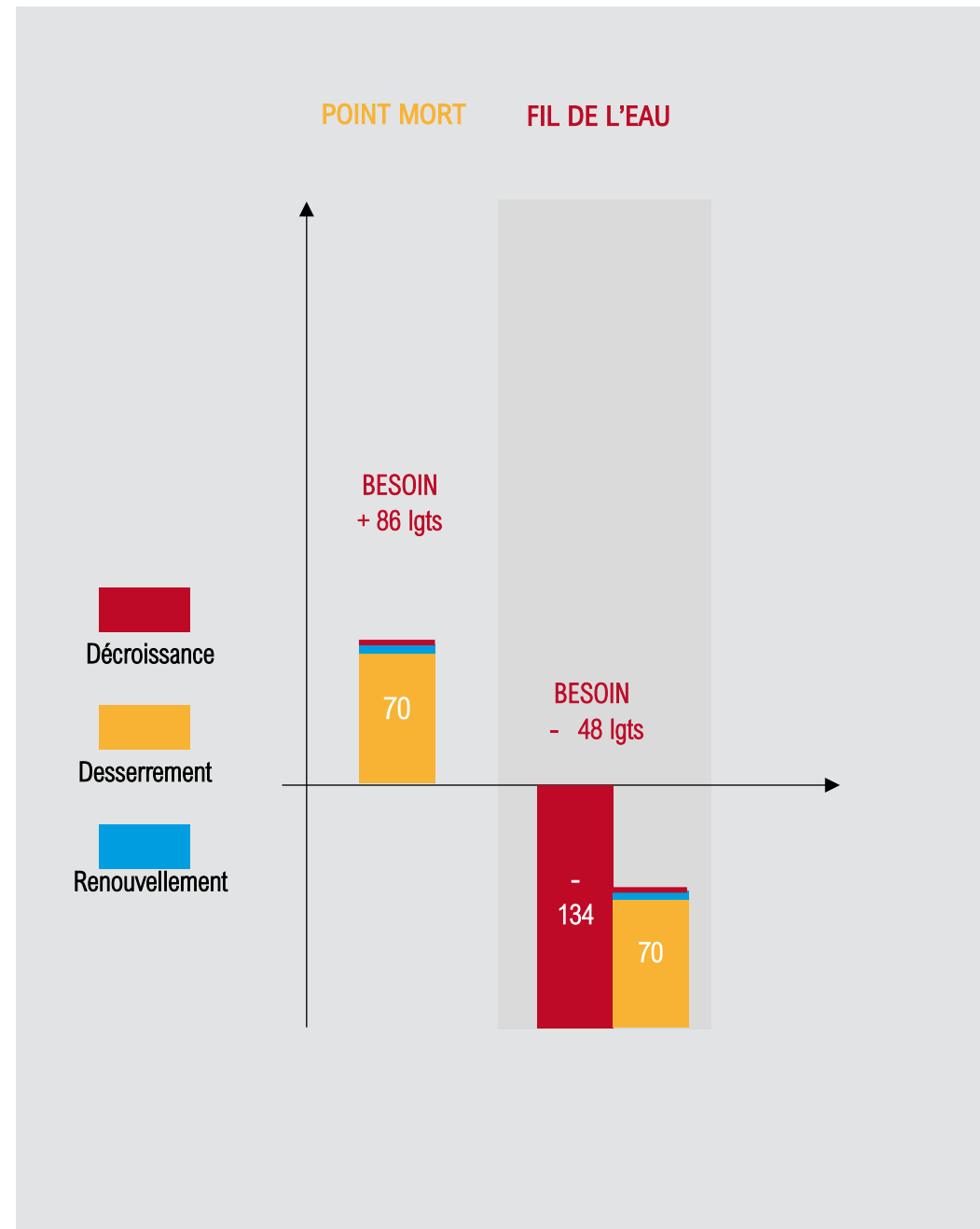
Un besoin nul : la vacance est déjà trop importante

ii. Le point mort

Le point mort correspond au volume de logements à produire pour répondre aux besoins endogènes du territoire, les besoins générés par la population des ménages en place sans croissance démographique. Seuls les besoins liés au desserrement des ménages et au renouvellement spontané du parc sont pris en compte.

-  Le point mort correspond à une population stable. Aucun besoin n'est donc généré par l'évolution de la démographie.
-  Le desserrement : compte tenu de la taille moyenne des ménages désormais, on peut estimer que le rythme de desserrement pourrait être identique à celui observé aujourd'hui : $-0,20\%/an$, soit une taille des ménages restant à 2,06 et donc un gain de 70 ménages/an à l'horizon 2026.
 - La projection du même desserrement induit un besoin en logements de **+70 lgts/an**.
-  Le renouvellement spontané est plutôt faible, et sans intervention volontaire, il pourrait être similaire à celui de la période passée : $0,05\%/an$.
 - La projection du même renouvellement conduit à un besoin en logements de **+16 lgts/an**.
-  Le besoin de fluidité est toujours nul, car la vacance est trop importante.

Si la population était stable et l'intervention sur le parc très réduite, le besoin en logements supplémentaires serait de **86 lgts/an**



iii. *Scénario 1 : une moindre perte démographique, équivalente au scénario de l'INSEE*



Cette hypothèse se base sur les projections démographiques OMPHALE de l'INSEE, qui prévoient une perte démographique de -0,26%/an à l'échelle de l'Indre. L'application de ce rythme à l'échelle de Châteauroux Métropole conduit à une population de près de 69 500 habitants en 2026 (rappel : la population des ménages en 2016 est de 71 262 habitants).



Le desserrement des ménages est estimé similaire à celui constaté sur la période passée : -0,20% par an.



Les perspectives de renouvellement pour les 6 ans à venir sont bien supérieures à celles observées récemment du fait de l'engagement opérationnel des NPNRU de Beaulieu et Saint-Jean. 700 démolitions sont attendues durant la période du PLH, soit un taux de renouvellement de 0.34 % des résidences principales.

- **Un besoin de 97 logements par an.**

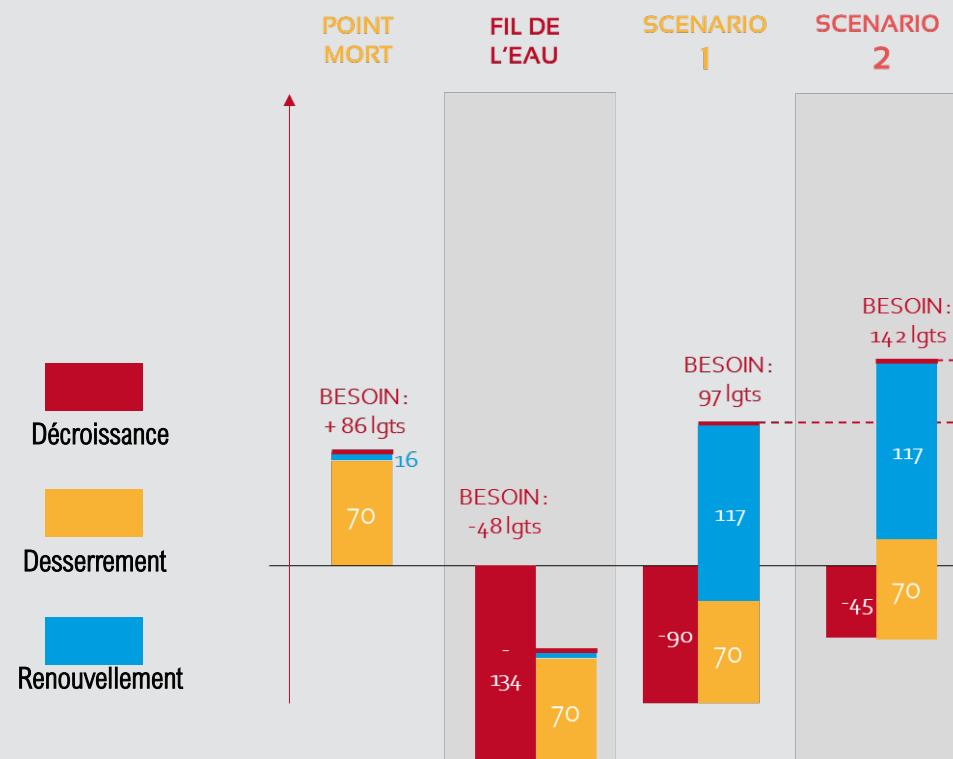
iv. *Scénario 2 : une moindre perte démographique, entre le scénario de l'INSEE et la stabilisation démographique*



Une hypothèse de décroissance moins importante, de l'ordre de -0,13% par an. Ce scénario est optimiste compte tenu de la décroissance actuelle et des prévisions de l'INSEE. Il pourrait s'appuyer sur les perspectives de développement de la ZAC d'Ozans.

Le desserrement et le renouvellement estimés sont similaires à ceux du scénario 1.

- **Un besoin de 142 logements par an.**



2] LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT : 100 LGTS / AN, SOIT 600 LGTS EN 6 ANS

i. Un scénario basé sur une hypothèse démographique réaliste et une forte intervention sur le parc existant

Pour son PLH 2021-2026, Châteauroux Métropole fait le choix d'un scénario de développement basé sur une évolution démographique réaliste, à savoir, une poursuite de la perte démographique, ralentie néanmoins.

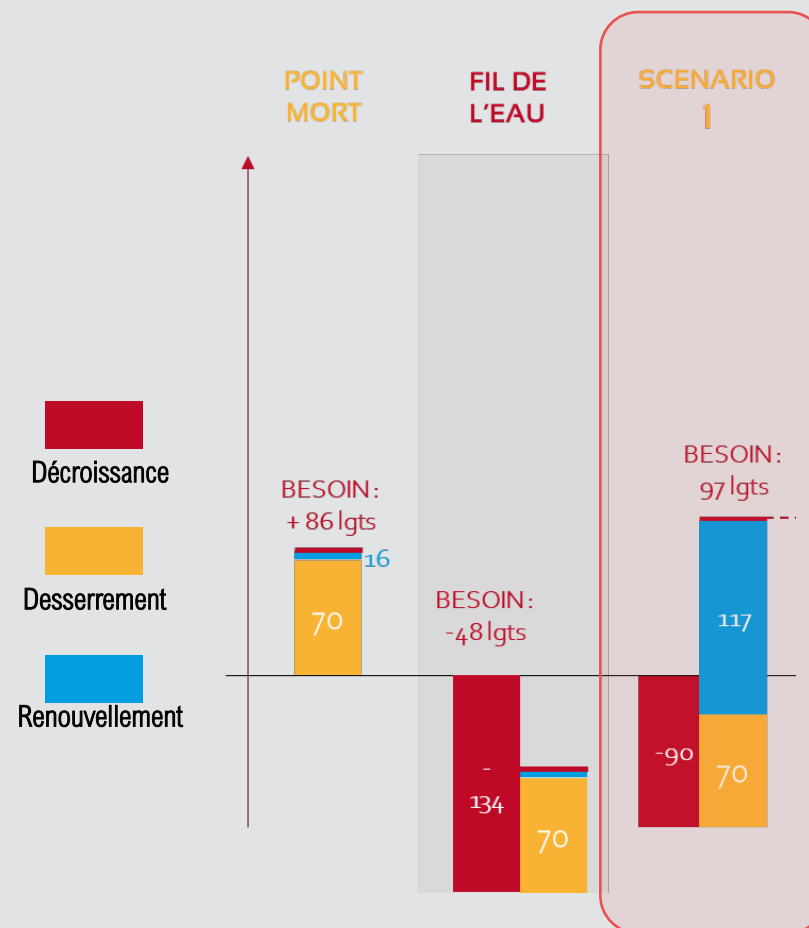
Ce scénario de développement conduit à un besoin d'environ **100 logements à produire chaque année, en construction neuve et remobilisation du parc existant.**

Cet objectif de production sur 14 communes est bien inférieur à celui du précédent PLH, qui fixait un objectif de production de 315 logements par an entre 2014 et 2020, tandis que la production réelle est estimée à environ 208 lgts/an sur la période, générant en parallèle une augmentation de la vacance (+ 1175 logements vacants).

ii. 100 lgts/an, entre neuf et remobilisation de logements vacants

Au sein des 100 logements à mettre en marché chaque année, le Code de la Construction et de l'Habitat prévoit que le PLH précise la part attendue en remobilisation de logements vacants. En concertation avec les communes et au regard des dispositifs existants et à déployer, Châteauroux Métropole fixe un objectif de 17 % de production en remobilisation de logements vacants, **soit 100 lgts sur les 6 ans du PLH – 17 lgts/an.**

Cet objectif est ambitieux, et ne sera réalisable qu'à condition d'un réel effort sur l'offre (baisse de la construction neuve) et de dispositifs opérationnels favorables à l'amélioration de logements parfois lourdement dégradés.



iii. 100 lgts/an, entre production privée et sociale

60 logements privés par an : le marché immobilier de Châteauroux Métropole est globalement détendu, et les opérateurs privés sont peu présents du fait de prix de sortie particulièrement contraints (forte concurrence du parc ancien, très accessible - prix médians : ~ 1 300 €/m² en individuel, 925 €/m² en collectif).

La promotion immobilière en collectif est un produit urbain, à orienter plutôt vers Châteauroux : quelques opérateurs, locaux notamment, commercialisent des opérations ciblées. Mais ces productions sont quantitativement limitées. Parallèlement, la construction individuelle est de moins en moins présente : les durées de commercialisation des lots à bâtir s'étalent et les constructeurs de maisons individuelles s'inquiètent d'une demande en baisse.

L'analyse des potentiels fonciers a permis d'identifier une nouvelle modalité de production du parc privé pour les années à venir : les bailleurs sociaux sont mobilisés dans plusieurs communes afin de commercialiser des lots à bâtir dans le cadre d'opérations mixtes le plus souvent.

Également, la déclinaison des objectifs de production entre neuf et ancien conduit à envisager une part de la production privée en remobilisation de logements vacants : elle consiste alors à orienter les ménages et investisseurs privés vers l'acquisition-amélioration. Sur les 6 ans du PLH, ce sont environ 75 logements vacants qui pourraient être remis sur le marché privé après amélioration.

- Au regard du bilan du précédent PLH, il convient d'être vigilant et de décliner les moyens nécessaires à la production privée, notamment par la mise en œuvre de moyens spécifiques dans le programme d'actions.

40 logements locatifs sociaux par an : cet objectif de production est nettement inférieur à la production observée ces dernières années : 80 logements locatifs sociaux en moyenne.

La définition d'un rythme de production sociale satisfaisant est complexe, dans la mesure où plusieurs dispositifs, parfois contradictoires, doivent s'articuler sur le territoire :

- Action Cœur de Ville : le dispositif a vocation à redynamiser le centre de Châteauroux et à concentrer les moyens et partenaires sur un périmètre restreint. Sa déclinaison sur la thématique de l'habitat se traduit notamment par la mobilisation des bailleurs sociaux sur des opérations d'acquisition-amélioration, qui impliquent un fort investissement opérationnel de leur part.
- Le NPNRU prévoit la démolition de près de 700 logements, dont 47 % seront reconstruits. Ces logements reconstruits viennent pour partie remplacer un parc non vacant (400 logements vacants aujourd'hui, soit l'équivalent des logements non reconstruits). Les bailleurs sociaux considèrent alors cette reconstitution comme du remplacement de parc, et non comme une mise en marché de logements supplémentaires. Pour autant, cette reconstitution est déjà fléchée vers des périmètres définis.
- A ces deux dispositifs structurants pour Châteauroux Métropole, s'ajoute l'application réglementaire de la loi SRU, qui impose aux communes un rattrapage de leur offre sociale, afin d'atteindre un taux SRU supérieur à 20 % en 2025. Pour rappel, Châteauroux et Déols disposent d'un taux supérieur à 20%, tandis que Saint-Maur (12.8%), Ardentes (12.2%) et Le Poinçonnet (81%) sont en rattrapage.

Or, le diagnostic du PLH et les exemptions accordées aux communes ces dernières années illustrent la faible tension sur le locatif social. Si les bailleurs sociaux maintiennent un taux de vacance très faible dans le parc (hors vacance organisée), c'est grâce à une évolution de leurs pratiques de commercialisation, leur permettant d'aller capter davantage de ménages, et notamment des ménages logés dans le parc privé. Les équilibres entre parc privé et parc social sont fragiles, et si la production d'une offre sociale supplémentaire pourrait effectivement rencontrer de la demande, ceci se ferait probablement aux dépens du parc privé, ce qui aurait alors un effet contre-productif vis-à-vis de la politique ambitieuse de réhabilitation et réinvestissement du parc privé que souhaite mener Châteauroux Métropole.

Conformément aux attentes exprimées par les services de l'Etat dans le Porter à Connaissance, sur la partie parc public « le PLH devra appréhender au plus juste possible les besoins réels en logements locatifs sociaux de la collectivité et s'orienter plus vers la réhabilitation ».

Par conséquent, considérant la faible tension sur le locatif social, Châteauroux Métropole priorise la production au sein du périmètre Action Cœur de Ville et la reconstitution déjà contractualisée dans le cadre du NPNRU. Sur les communes SRU, l'augmentation de la part de logements locatifs sociaux est un objectif, mais le PLH 2021 - 2026 ne permettra pas l'atteinte du seuil légal de 20 % à l'horizon 2025, considérant qu'une telle production dans ces communes auraient des répercussions néfastes sur l'ensemble des marchés immobiliers.



Illustration : Résidence Gireugne de l'OPAC 36 à Saint-Maur

3] LA TERRITORIALISATION A LA COMMUNE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

i. Des projets et potentiels de projets à priori supérieurs aux besoins

Dans le cadre des entretiens réalisés avec l'ensemble des communes en octobre 2019, un recensement des projets et potentiels fonciers a été réalisé ainsi de préciser les perspectives opérationnelles à l'horizon du PLH 2021 - 2026.

Ce recensement comptabilise à la fois :

- Des potentiels déjà engagés, ayant déjà fait l'objet d'un permis de construire ou d'un agrément, et certainement livrés entre 2021 et 2026. Pour l'essentiel, il s'agit de logements locatifs sociaux, dont les agréments ont été délivrés il y a parfois plusieurs années. Les logements en reconstitution ANRU sont également considérés engagés, ayant fait l'objet d'une contractualisation dans le cadre de la convention NPNRU.
- Des potentiels crédibles pour l'accueil de logements entre 2021 et 2026
- Des potentiels incertains, constructibles mais crédibles à plus long terme, sur lesquels les opérateurs ne sont pas encore positionnés

Ce recensement a conduit à l'identification d'un potentiel d'environ **1 750 logements** pouvant être livrés sur la période 2021 – 2026 sur l'ensemble de Châteauroux Métropole. Un potentiel bien supérieur au besoin, d'autant plus que seuls, les potentiels engagés conduiront déjà à la livraison de plus de logements que de besoins.

ii. Fixer un cap pour les développements futurs, mais ne pas remettre en question les développements déjà engagés

Afin de prendre en compte les « coups partis », des opérations sur lesquelles les opérateurs et communes travaillent parfois depuis plusieurs années, le choix suivant a été retenu : **Les objectifs de production fixés dans le PLH s'entendent en dehors des potentiels engagés à l'écriture de PLH (mentionnés dans le tableau ci-contre).**

PROJETS ET POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT A 6 ANS

ENTRETIENS EN COMMUNE – OCTOBRE 2019

	POTENTIELS RECENSÉS		
	ENGAGÉ	CREDIBLE	INCERTAIN
CHATEAUX	364	450	50
DEOLS	110	25	86
POINCONNET	85	73	15
ST MAUR	7	18	52
ARDENTES	30	56	16
ARTHON	10	14	23
COINGS		27	9
ETRECHET		4	25
DIORS		16	2
JEU	11	7	2
LUANT		27	12
MARON			37
MONTIERCHAUME	9	14	40
SASSIERGES		11	6
CM	626	742	375

L'objectif est donc pour les communes de s'inscrire progressivement dans un ralentissement de la construction neuve, qui pourra s'accompagner d'une production par remobilisation de logements vacants.

iii. Les objectifs de production par commune

La territorialisation du PLH s'appuie sur la territorialisation déclinée précédemment dans le PLUi. Elle traduit l'armature territoriale et est cohérente avec les poids démographiques des communes :

- Châteauroux : 59 lgts / an
- 1^{ère} couronne : 23 lgts/an
- Ardentes : 6 lgts/an
- Villages : 12 lgts/an

La répartition des objectifs de remobilisation de logements vacants tient compte de la localisation des situations de vacance de longue durée (estimée à partir du fichier 1767biscom), des dynamiques de marchés et des dispositifs opérationnels. Ainsi, une part importante des objectifs se situent à Châteauroux qui déploie une OPAH RU avec une action forte sur la vacance. Déols et Ardentes pourront également s'appuyer sur les outils du dispositif Petites Villes de Demain. Le programme d'actions prévoit par ailleurs plusieurs outils fonciers, financiers, techniques et partenariaux pour engager la remobilisation sur l'ensemble des communes.

La répartition entre privé et social tient compte des perspectives opérationnelles sur certaines communes (Châteauroux, Ardentes

notamment) mais traduisent également l'application de la loi SRU par l'orientation des développements neufs exclusivement dans les communes SRU. Néanmoins, afin de ne pas se priver d'un levier précieux de remobilisation du parc vacant dans les communes rurales, les développements sociaux dans l'ancien seront encouragés. La déclinaison de la programmation sociale par typologie de financement pourra prendre la forme suivante : 30 % minimum de PLAI, 50 % de PLUS, 20 % de PLS maximum.

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION A 6 ANS 2021 - 2026

	TOTAL	NEUF	ANCIEN	PRIVÉ		SOCIAL	
Châteauroux	360	292	68	180	50%	179	50%
Déols	62	55	7	50	81%	11	19%
Le Poinçonnet	48	45	3	28	58%	20	42%
Saint-Maur	29	27	2	20	68%	9	32%
Ardentes	32	25	6	7	22%	25	78%
Arthon	10	8	2	10	100%	0	0%
Coings	7	6	1	7	100%	0	0%
Diors	6	6	1	6	100%	0	0%
Étrechet	8	7	1	8	100%	0	0%
Jeu-les-Bois	3	1	2	3	100%	0	0%
Luant	12	10	2	12	100%	0	0%
Mâron	6	4	2	6	100%	0	0%
Montierchaume	13	11	2	13	100%	0	0%
Sassierges	4	3	1	4	100%	0	0%
	600	500	100	354	60%	246	41%

Les projets engagés, faisant l'objet d'un permis de construire accordé avant septembre 2020 ou d'un agrément pour le logement locatif social ne sont pas comptabilisés dans les objectifs ci-dessous (reconstitution ANRU notamment).



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2021 - 2026

PROGRAMME D'ACTIONS
Les fiches-actions



CHÂTEAURoux
Métropole

SOMMAIRE

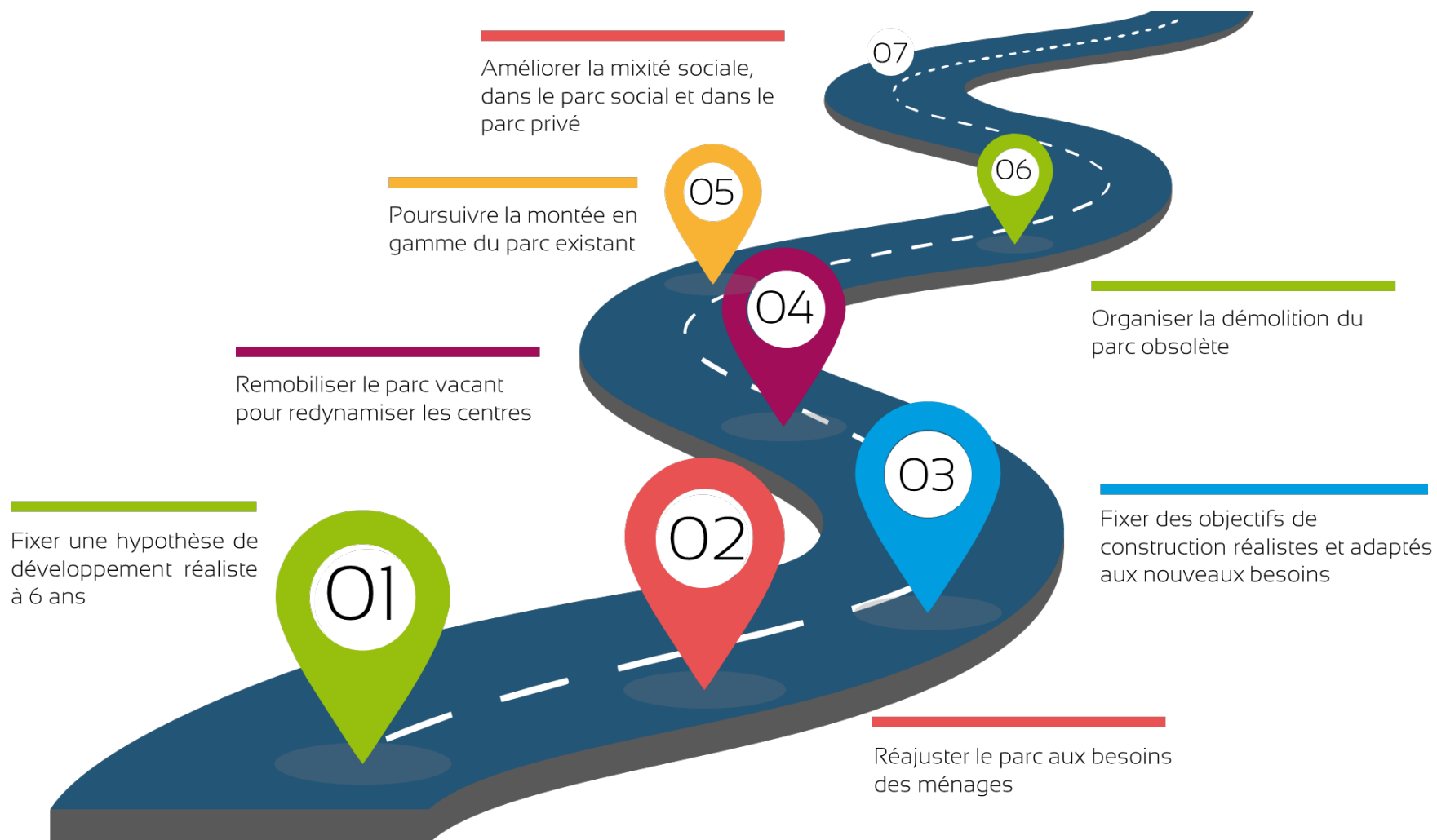
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Les enjeux à l'issue du diagnostic	130
Les 5 orientations retenues.....	131
L'articulation avec les dispositifs et conventions existantes	132

PROGRAMME DES ACTIONS

Les actions en synthèse	133
Le budget en synthèse	134
Redynamiser les centralités	137
Améliorer le parc existant	145
Cibler la production pour qu'elle réponde aux besoins	153
Permettre les parcours résidentiels	157
Animer la politique locale de l'habitat	169
Les mesures et le calendrier en synthèse	178

LES ENJEUX À L'ISSUE DU DIAGNOSTIC



LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES RETENUES

REDYNAMISER LES CENTRALITÉS

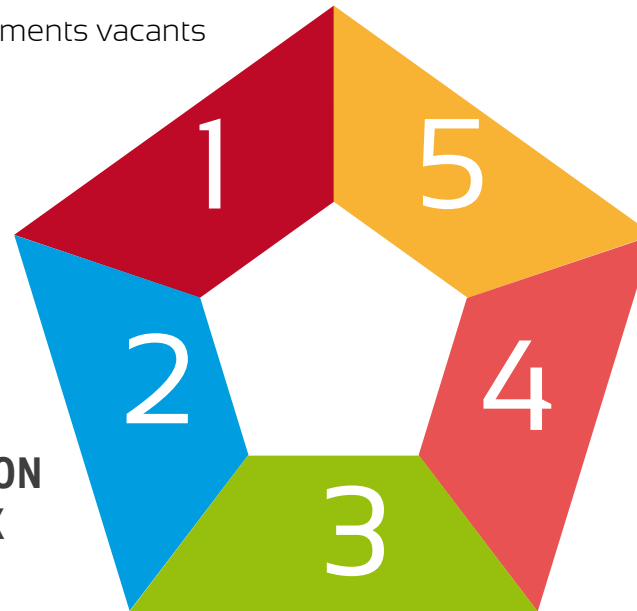
- Remobilisation de logements vacants
- Renouvellement
- Stratégie foncière

AMÉLIORER LE PARC EXISTANT

- Dans le parc privé
- Dans le parc social

CIBLER LA PRODUCTION POUR RÉPONDRE AUX BESOINS

- Territorialisée
- Nouveaux besoins
- Besoins spécifiques
- Diversification



ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

- Parcours du demandeur
- Communication
- Pilotage, évaluation

PERMETTRE LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

- Peuplement et attributions
- Publics défavorisés
- Vieillesse
- Gens du voyage
- Jeunes et étudiants

LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

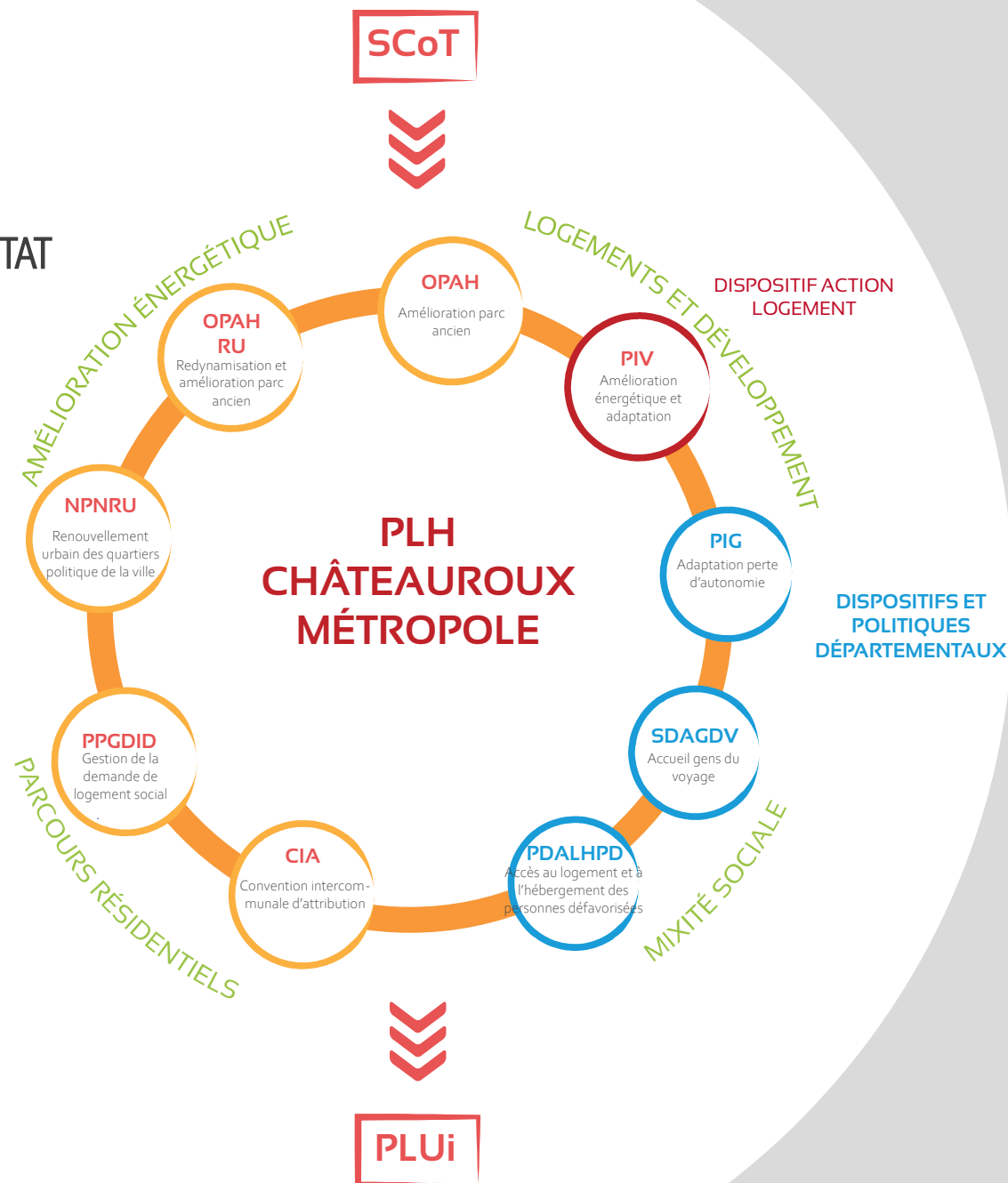
Articulation des dispositifs et conventions existants

Le Programme Local de l'Habitat s'articule autour d'un ensemble de dispositifs et de conventions parfois établis et engagés en amont de son élaboration.

Il s'agit des dispositifs nationaux, déclinés sur les territoires : NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), Action Cœur de Ville et sa traduction opérationnelle (OPAH RU), l'OPAH communautaire, la réforme des attributions (CIA et PPGDID).

Il s'agit également de politiques départementales, à décliner localement (SDAGDV, PDALHPD) ou de dispositifs pilotés par d'autres acteurs, qui enrichissent la politique locale de l'habitat à l'image du PIG piloté par le Département sur l'adaptation des logements.

Concernant les documents de planification, le PLUi doit être compatible avec le PLH, qui doit être compatible avec le SCoT.



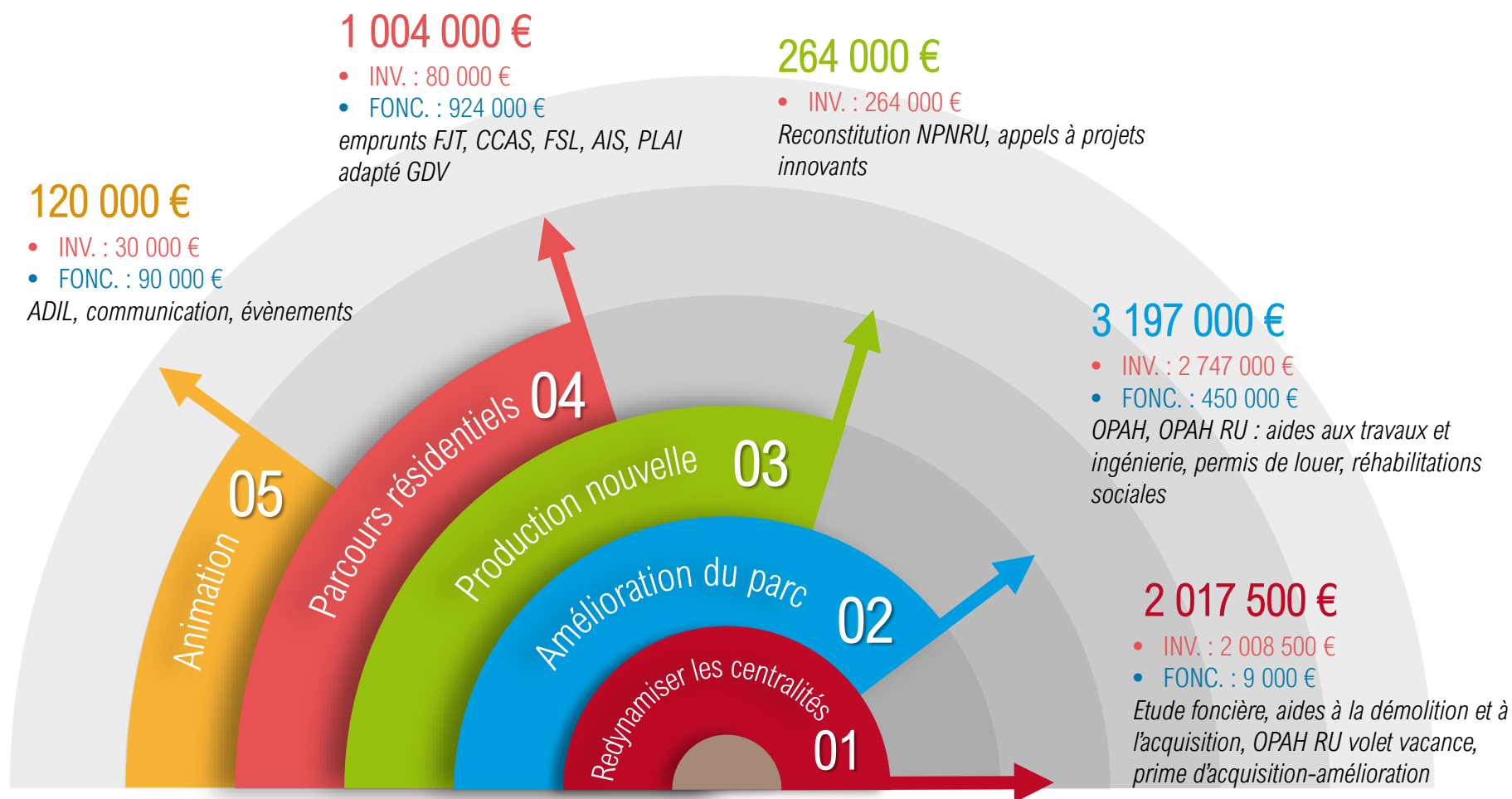
LE PROGRAMME DES ACTIONS EN SYNTHÈSE

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS
ORIENTATION 1 REDYNAMISER LES CENTRALITÉS	OBJECTIF 1 Déployer une stratégie foncière au service de la redynamisation des centralités	ACTION 1.1 Définir dans chaque commune un projet de renouvellement ACTION 1.2 Engager une politique foncière intercommunale
	OBJECTIF 2 Privilégier le renouvellement par la reconquête du parc vacant	ACTION 2.1 L'OPAH RU pour remettre en marché les logements du centre-ville de Châteauroux ACTION 2.2 Accompagner la remise en marché des logements vacants sur l'ensemble de l'agglomération
ORIENTATION 2 AMÉLIORER LE PARC EXISTANT	OBJECTIF 3 Accompagner l'amélioration du parc privé	ACTION 3.1 L'OPAH communautaire pour améliorer le parc ACTION 3.2 L'OPAH RU pour améliorer le parc ACTION 3.3 Compléter l'ensemble de mesures en faveur de l'amélioration
	OBJECTIF 4 Encourager la rénovation du parc social	ACTION 4.1 Poursuivre le renouvellement des QPV ACTION 4.2 Encourager la rénovation énergétique
ORIENTATION 3 CIBLER LA PRODUCTION	OBJECTIF 5 Produire en préservant les équilibres territoriaux	ACTION 5.1 Organiser la production en neuf et dans l'ancien ACTION 5.2 Organiser la production locative sociale
	OBJECTIF 6 Etre attractif pour de nouveaux investisseurs	ACTION 6 Stimuler l'innovation
ORIENTATION 4 PERMETTRE LES PARCOURS RÉSIDENTIELS	OBJECTIF 7 Mettre en œuvre une stratégie de peuplement pour améliorer la mixité sociale	ACTION 7.1 Organiser la gestion des politiques de peuplement ACTION 7.2 Aboutir le PPGDID et mettre en place le SAID
	OBJECTIF 8 Assurer une réponse aux besoins des ménages fragiles	ACTION 8.1 Orienter les ménages vers une offre adaptée ACTION 8.2 Garantir l'accompagnement dans le logement des ménages les plus modestes
	OBJECTIF 9 Développer l'offre adaptée à la perte d'autonomie	ACTION 9.1 Poursuivre l'accompagnement des travaux d'adaptation ACTION 9.2 Suivre et accompagner le développement de l'offre seniors
	OBJECTIF 10 Assurer l'accueil et l'habitat adapté des gens du voyage	ACTION 10.1 Réorganiser l'offre d'accueil temporaire ACTION 10.2 Déployer une offre d'habitat adaptée ACTION 10.3 Engager la résorption du bidonville de la Croix Blanche
	OBJECTIF 11 Permettre aux jeunes de se loger	ACTION 11 Améliorer l'offre à destination des jeunes
ORIENTATION 5 ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT	OBJECTIF 12 Rendre l'ensemble des aides au logement plus lisible et accessible	ACTION 12.1 Faciliter le parcours du demandeur ACTION 12.2 Poursuivre l'information sur la politique de l'habitat
	OBJECTIF 13 Associer les communes à la gouvernance du PLH	ACTION 13.1 Associer les communes au suivi des dispositifs ACTION 13.2 Informer les communes (élus, techniciens, secrétaires) sur les dispositifs
	OBJECTIF 14 Assurer la transversalité de la politique de l'habitat	ACTION 14 Assurer un suivi des PC
	OBJECTIF 15 Animer la politique de l'habitat	ACTION 15.1 Elaborer une lettre du PLH, communiquer sur les retours d'expériences et bilans ACTION 15.2 Poursuivre l'observation et l'évaluation

LA SYNTHÈSE BUDGÉTAIRE A 6 ANS : 6 602 500 €

Un budget annuel de près d'1,1 millions d'euros

	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 €



LA SYNTHÈSE BUDGÉTAIRE A 6 ANS : 6 602 500 €

Un budget annuel de près d'1,1 millions d'euros

		2021-2026	2021	2022	2023	2024	2025	2026	MOY.		
		BUDGET PLH	6 602 500 €	875 500 €	1 168 500 €	1 105 500 €	1 206 000 €	1 046 000 €	1 201 000 €	1 100 417 €	
			2 017 500 €	202 500 €	296 000 €	312 000 €	362 000 €	401 000 €	444 000 €	336 250 €	
1	Stratégie foncière au service de la redynamisation des centralités	Définir dans chaque commune un projet de renouvellement à moyen - long terme									
		Identifier les fonciers stratégiques et leur condition de remobilisation	50 000 €		10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	INV.
		Engager une politique foncière intercommunale									
		Financer la démolition des bâtis obsolètes	50 000 €				15 000 €	15 000 €	20 000 €	20 000 €	INV.
	Reconquête du parc vacant	CAUE conseil aux collectivités et particuliers	9 000 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	FONC.
		Financer l'acquisition des fonciers stratégiques	75 000 €				20 000 €	20 000 €	35 000 €	35 000 €	INV.
		L'OPAH RU pour remettre en marché les logements du centre-ville de Châteauroux									
		Financer les travaux dans le cadre de l'OPAH RU (volet lgts vacants)	732 000 €	122 000 €	122 000 €	122 000 €	122 000 €	122 000 €	122 000 €	122 000 €	INV.
		Animer l'OPAH RU (ingénierie externalisée)	474 000 €	79 000 €	79 000 €	79 000 €	79 000 €	79 000 €	79 000 €	79 000 €	INV.
		Aide financière à l'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux	262 500 €		52 500 €	52 500 €	52 500 €	52 500 €	52 500 €	52 500 €	INV.
Remettre en marché des logements vacants sur l'ensemble des communes											
Enquête auprès des propriétaires de lgts dans les périmètres de centralité (cause)		15 000 €		15 000 €						INV.	
Soutien à l'accession d'un bien vacant depuis plus de 2 ans	200 000 €		16 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	56 000 €	64 000 €	INV.		
Aide financière à l'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux	150 000 €			15 000 €	30 000 €	30 000 €	45 000 €	60 000 €	INV.		
			3 197 000 €	452 000 €	642 000 €	542 000 €	599 000 €	425 000 €	537 000 €	532 833 €	
2	Amélioration parc privé	OPAH Communautaire	815 000 €	165 000 €	165 000 €	165 000 €	100 000 €	110 000 €	110 000 €	INV.	
		OPAH RU	1 272 000 €	212 000 €	212 000 €	212 000 €	212 000 €	212 000 €	212 000 €	INV.	
	Amélioration parc social	Permis de louer	450 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	FONC.	
		Réhabilitation du parc social NPNRU	660 000 €		190 000 €	90 000 €	212 000 €	28 000 €	140 000 €	INV.	
			264 000 €	47 000 €	40 500 €	61 500 €	55 000 €	30 000 €	30 000 €	44 000 €	
3	Neuf	Reconstitution partielle de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU	84 000 €	17 000 €	10 500 €	31 500 €	25 000 €			INV.	
	Innovation	Mettre en place un appel à projets innovants	180 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	INV.	
			1 004 000 €	154 000 €	170 000 €	170 000 €	170 000 €	170 000 €	170 000 €	167 333 €	
4	Très modestes	Garantir l'accompagnement vers et dans le logement									
		FSL	240 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	FONC.
		CCAS	264 000 €	44 000 €	44 000 €	44 000 €	44 000 €	44 000 €	44 000 €	44 000 €	FONC.
	GDV	AIS	60 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	FONC.
		Assurer l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage									
	Jeunes	Financer le PLAI adapté	80 000 €		16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	INV.
		Améliorer l'offre à destination des jeunes	360 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	FONC.	
			120 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	
5	Animation et observation	Poursuivre l'information et la communication auprès des ménages									
		Observatoire habitat ADIL	84 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	FONC.
		Information et communication									
		Ideal Co	6 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	FONC.	
			1 473 000 €	245 500 €	245 500 €	245 500 €	245 500 €	245 500 €	245 500 €	245 500 €	
			5 129 500 €	630 000 €	923 000 €	860 000 €	960 500 €	800 500 €	955 500 €	854 917 €	

LA SYNTHÈSE BUDGÉTAIRE A 6 ANS PAR BÉNÉFICIAIRE



MÉNAGES

3 733 000 €

- Aides directes aux travaux et ingénierie OPAH et OPAH RU
- Primes à l'acquisition-amélioration d'un logement vacant
- FSL



STRUCTURES

417 000 €

- ADIL
- AIS
- CAUE
- CCAS



PUBLICS SPÉCIFIQUES

440 000 €

- Production PLAI adapté
- Remboursement réhabilitation FJT



INFORMATION & COMMUNICATION

36 000 €

- Animations, visites, publications
- Formation

BAILLEURS SOCIAUX

1 156 500 €

- Aides A/A
- Reconstitution ANRU
- Réhabilitations NPNRU

BS

OPERATEURS

PRIVÉS/COMMUNES

125 000 €

- Aides à la démolition
- Aides à l'acquisition



OPERATEURS

PRIVÉS/ SOCIAUX/ COMMUNES

180 000 €

- Appels à projets



REDYNAMISER LES CENTRALITÉS

Le diagnostic socio-démographique et les analyses sur le parc de logements ont conduit à l'identification d'un enjeu majeur pour le territoire : la remise en tension de l'offre de logements.

La perte démographique engagée de longue date, d'abord sur les communes urbaines, et progressivement sur les autres communes induit désormais une diminution du nombre de ménages.

Moins de ménages signifie moins de logements occupés, et la construction neuve génère de fait une augmentation du nombre total de logements, et donc de logements inoccupés. En dehors des situations juridiques complexes (succession, indivision, etc...), les logements qui deviennent vacants sont ceux qui présentent le moins d'atouts sur le marché de l'accession ou de la location : des logements non adaptés structurellement à la demande des ménages (absence de stationnement, d'espaces extérieurs, configuration à revoir, etc...) ou nécessitant d'importants travaux de réhabilitation. Le plus souvent, ces logements inadaptés sont localisés dans les centres-bourgs et centres-villes.

A l'endroit même où convergent le plus souvent toutes les attentions: celles des ménages qui souhaiteraient y voir commerces et services pérennes et celles des élus qui aimeraient y voir se développer diverses aménités.

C'est aussi l'endroit où tout développement est plus durable : la proximité limite les déplacements, les réseaux sont déjà structurés et la densité mieux vécue.

Pour ces raisons, les politiques publiques doivent converger et encourager le retour des ménages dans les centres. Pour y parvenir, une action forte sur l'habitat est essentielle. Dans le cadre du programme d'actions du PLH, elle se traduit à deux échelles :

- Celle du logement vacant, qu'il faut remettre en marché après réhabilitation
- Celle de l'îlot, voire celle du centre, qu'il faut repenser pour en renouveler l'attractivité

Châteauroux Métropole fixe alors deux objectifs :

OBJECTIF 1 : Déployer une stratégie foncière au service de la redynamisation des centralités

- **ACTION 1.1** : Définir dans chaque commune un projet de renouvellement
- **ACTION 1.2** : Engager une politique foncière intercommunale

OBJECTIF 2 : Privilégier le renouvellement par la reconquête du parc vacant

- **ACTION 2.1** : L'OPAH RU pour remettre en marché les logements du centre-ville de Châteauroux
- **ACTION 2.2** : Accompagner la remise en marché des logements vacants sur l'ensemble de l'agglomération

1.1

DÉFINIR DANS CHAQUE COMMUNE UN PROJET DE RENOUVELLEMENT A MOYEN-LONG TERME

OBJECTIFS

- Décliner la stratégie communautaire à l'échelle de chaque commune en matière de renouvellement et de reconquête du parc vacant.
- Permettre la mise en œuvre des objectifs de remobilisation déclinés par commune en identifiant les fonciers bâtis potentiels.

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

La redynamisation des centres-bourgs et centres-villes nécessite une approche globale et multithématiques, à l'image du dispositif Action Cœur de Ville.

Dans le cadre du PLH, Châteauroux Métropole peut accompagner sur le volet habitat les communes volontaires et ayant déjà défini des orientations générales pour leur centre.

Cet accompagnement consiste à :

- **Définir un projet de redynamisation** par l'habitat (entre développement neuf et remobilisation) et un périmètre de centralité au sein duquel sera déployé un dispositif d'aides techniques et financières ajusté.
- **Réaliser une étude foncière et une enquête auprès des propriétaires** pour identifier les

fonciers bâtis vacants et stratégiques pour la commune, et préciser leurs conditions de remobilisation (en lien avec l'enquête de l'action 1.2).

- **Actualiser annuellement les monographies** réalisées dans le cadre du PLH, précisant les potentiels de développement en neuf et dans l'ancien.

Aides financières déployées

Financement d'une étude foncière et d'une enquête auprès des propriétaires de logements vacants pour identifier les fonciers stratégiques et remobilisables : 15 000 €

TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Toutes les communes

Secteurs prioritaires

- Centralités

PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- Communes
- Châteauroux Métropole, services de la DAUH

Indicateurs de suivi

- Nombre de communes participant à l'étude
- Nombre de logements identifiés réellement vacant
- Nombre de fonciers bâtis stratégiques

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Définition d'un projet de redynamisation						
Etude foncière et enquête auprès des propriétaires						

Calendrier prévisionnel des actions

1.2

ENGAGER UNE POLITIQUE FONCIÈRE INTERCOMMUNALE

OBJECTIFS

- Doter l'agglomération de moyens d'observation et aider les communes à l'acquisition foncière, dans le cadre des projets de renouvellement s'inscrivant dans la stratégie du PLH.
- Déployer une assistance à maîtrise d'ouvrage pour accompagner les communes dans le pilotage d'opérations de renouvellement.
- Lever le frein de la démolition pour pouvoir engager de véritables opérations de renouvellement.
- Gérer les espaces libérés dans le cadre du NPNRU.

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- **Elaboration de « fiches-immeubles »** avec estimation des coûts de travaux nécessaires pour diffusion aux partenaires (agents immobiliers, notaires, ADIL, opérateurs privés et sociaux), dans le cadre de l'OPAH RU dans un premier temps, puis sur les autres communes par la suite.
- **Réaliser un suivi des DIA** dans les secteurs de centralité, notamment sur les fonciers bâtis identifiés dans le cadre de l'étude

foncière.

- **Monter des groupes-projets opérationnels** sur les opportunités foncières qui ne mutent pas spontanément : à partir des fiches-immeubles réalisées, étudier les différentes pistes opérationnelles et les leviers nécessaires (mobilisation des bailleurs sociaux, financement démolition ou réhabilitation, etc...)
- **Accompagner le financement de la démolition** de bâtis obsolètes lorsque nécessaire à l'équilibre financier.
- **Accompagner le financement de l'acquisition de fonciers** stratégiques lorsque nécessaire à l'équilibre financier.
- **Envisager des interventions à l'échelle des ilots** : au-delà des interventions à la parcelle, identifier des périmètres de renouvellement à une échelle plus large, et si nécessaire, mener une réflexion sur le portage foncier
- **Remobiliser les fonciers libérés par les démolitions réalisées dans les quartiers ANRU** : diversification de l'habitat ou diversification fonctionnelle

Aides financières déployées

Démolitions :

- Prime à la démolition, 50 % des coûts de démolition, plafonnés à 10 000 €/opération.

Acquisitions :

- Prime à l'acquisition, 20 % des coûts d'acquisition, plafonnés à 15 000 €/opération

TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Communes
- Opérateurs privés
- Opérateurs publics

Secteurs prioritaires

- Centralités



PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- Châteauroux Métropole - services de la DAUH
- Bailleurs sociaux,
- Opérateurs privés,
- Agents immobiliers,
- Notaires,
- ADIL,
- Communes,
- Etat

Budget CHATEAURoux Métropole

- Volet complémentaire à l'enquête réalisée auprès des propriétaires de logements vacants, réalisation de 20 à 25 diagnostics techniques et fiches-immeubles : 50 000 € / 6 ans
- Démolitions : 50 000 € / 6 ans
- Acquisition foncière : 75 000 € / 6 ans

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Diagnostics techniques et fiches-immeubles						
Groupes-projets						
Suivi des DIA sur les sites repérés						
Financement de démolitions						
Financement d'acquisitions						

Calendrier prévisionnel des actions

2020 – 2024 : ORAH RU Châteauroux
 2022 – 2026 : déploiement sur les autres communes

Les aides des partenaires

- CRCVL

Indicateurs de suivi

- Nombre de DIA sur des fonciers stratégiques
- Nombre de démolitions financées
- Nombre d'acquisitions financées
- Nombre de logements remis en marché

2.1

L'OPAH RU POUR REMETTRE EN MARCHÉ LES LOGEMENTS DU CENTRE-VILLE DE CHÂTEAURoux



OBJECTIFS

Près de 270 maisons vacantes ont été identifiées sur le périmètre du centre, dont 140 nécessitant un accompagnement à la rénovation, réhabilitation ou à la transformation. Des copropriétés, immeubles collectifs en monopropriété et immeubles mixtes activités / logements concentrent également des situations de vacance préoccupantes. L'OPAH RU doit permettre la remobilisation d'une partie de ces logements :

- 50 acquisitions-améliorations de maisons par des opérateurs privés (PO ou PB)
- 15 acquisitions-améliorations de maisons par des bailleurs sociaux
- 10 immeubles restructurés en changement d'usage



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Dès lors qu'un propriétaire ou un porteur de projet potentiel est identifié, il peut être accompagné :

- Réalisation d'un diagnostic du bâti et projection de l'évolution potentielle du bien
- Faisabilité financière du projet
- Le cas échéant, réalisation d'une « fiche accession »

Selon les typologies de logements vacants,

l'OPAH RU déploie 2 modalités d'intervention :

- **Remobilisation des maisons vacantes dégradées** : création d'une base de données, contacts avec les propriétaires, réalisation de diagnostic pour définir les interventions nécessaires sur les biens, accompagnement des porteurs de projet potentiel (réalisation de diagnostic du bâti et projection de l'évolution potentielle du bien + faisabilité financière du projet avec aides mobilisables).
- **Restructuration d'immeubles vacants dégradés avec changement d'usage et réhabilitation d'immeubles collectifs** : idem maisons vacantes + réalisation de fiches accession, promotion auprès des propriétaires et acteurs immobiliers (visites, hypothèse d'évolution, estimation sommaire des travaux, etc...), réflexion sur les parcelles alentours, captation possible de biens par la collectivité.

Aides financières déployées

Accédants à la propriété

- Tout ménages confondus :
 - Prime accession dans l'ancien dégradé vacant : 3 à 10 000 €
 - Prime de 10 % des travaux, plafonnés à 6 500 € pour l'installation d'un équipement à énergie renouvelable

- Ménages éligibles aides ANAH :
 - Subvention de 25 % des travaux lourds, plafonnée à 50 000 € TTC
 - Subvention de 50 % de la MOE, plafonnée à 10 000 € TTC
- Ménages aux ressources > plafonds ANAH
 - subvention de 25 % des travaux lourds si gain énergétique > 35%, plafonnés à 20 000 €

Investisseurs

- Prime accession dans l'ancien dégradé : 3 à 10 000 € TTC

Bailleurs

- PLAI : 25 000 €
- PLUS : 12 000 €



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Ménages
- Investisseurs

Secteurs prioritaires

- Centre-ville Châteauroux : périmètre OPAH RU et secteur prioritaire hyper-centre



PILOTAGE

Châteauroux Métropole, service habitat : 3 ETP

Partenaires à associer

- ADIL / EIE
- ANAH
- Action Logement
- UDAP
- Châteauroux Métropole – services DAUH
- CAUE
- Action Logement
- Etat

Budget CHÂTEAURoux Métropole

OPAH RU – volet remobilisation de logements vacants

- Investissement : 201 000 €/an

Rappel :

Subventions ANAH - OPAH RU

Aides aux travaux :

- 555 787 €/an
- 2 223 148 € sur 4 ans (2021 – 2024)

Aides à l'ingénierie :

- 86 840 €/an
- 347 360 € sur 4 ans (2021 – 2024)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
OPAH RU						
Bilans annuels						
Bilan final						

Calendrier prévisionnel des actions

Les aides des partenaires

Action Logement, au titre du programme Action Cœur de Ville, finance les opérations dans la limite de 1 000€ TTC/m² de SH :

- d'acquisition-amélioration d'immeubles entiers,
- D'acquisition de locaux ou immeubles entiers en vue de leur transformation en logements,
- De réhabilitation d'immeubles entiers

La Région Centre Val de Loire finance les projets d'acquisitions-amélioration par les bailleurs sociaux.

Règlement d'aides 2020

- Subvention de 20 % (PLUS) à 30 % (PLAI) des coûts d'acquisition et de travaux de réhabilitation
- Subvention majorée de 10 % en cas de :
 - Système de chauffage (majoritairement bois)
 - Bâtiment très faible consommation d'énergie
 - Bâtiment intégrant une masse significative de matériaux biosourcés

Divers dispositifs concourent également à la reconquête du parc vacant :

- Denormandie,
- PTZ dans l'ancien,
- Louer abordable,
- Etc...

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements vacants réhabilités et remis en marché
 - par des opérateurs privés
 - par des bailleurs sociaux
- Nombre d'immeubles restructurés
- Nombre de contacts pris auprès des propriétaires de logements vacants

22

ACCOMPAGNER LA REMISE EN MARCHÉ DES LOGEMENTS VACANTS SUR L'ENSEMBLE DE L'AGGLOMÉRATION



OBJECTIFS

Près de 5 000 logements vacants sont comptabilisés sur l'agglomération selon les bases de données exploitables, et leur nombre augmente rapidement. Châteauroux Métropole souhaite répondre aux besoins des ménages en remobilisant une part de ces logements :

- 100 logements à réhabiliter et à remettre en marché en 6 ans, dont 65 sur le périmètre d'OPAH RU de Châteauroux ;
- Une communication à destination des propriétaires de logements vacants à améliorer, afin de s'assurer qu'ils ont connaissance des aides existantes.
- Une démarche proactive pour capter les propriétaires de biens vacants et décliner un accompagnement adapté



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Après avoir expérimenté les dispositifs de remobilisation de logements vacants sur le périmètre de l'OPAH RU de Châteauroux (prime à l'accession dans l'ancien vacant dégradé, réalisation de diagnostic du bâti, projection de l'évolution potentielle du bien, faisabilité financière et fiches accession), ces dispositifs pourront être déployés sur les périmètres de centralités des autres communes, puis dans le cadre de la **prochaine**

OPAH communautaire.

Au préalable, **une enquête sera réalisée** auprès des propriétaires de logements vacants, à partir du fichier fiscal de la vacance. Cette enquête permettra de :

- Vérifier la situation réelle de vacance
- En comprendre les causes
- Sensibiliser les propriétaires aux diverses aides et dispositifs existants (OPAH RU, OPAH, PIG, Action Logement)

Après estimation des potentiels de remobilisation dans chaque commune, et au regard des objectifs fixés, Châteauroux Métropole pourra décliner un programme d'aides adapté en direction des logements vacants et dégradés.

En réflexion : candidature de Châteauroux Métropole au plan national pour mobiliser les logements vacants, en attente retours du Préfet.

Aides financières déployées

Proposition prévisionnelle :

- 25 primes à l'acquisition-amélioration à destination des ménages, 8 000 €/ lgt.
- 10 primes acquisition-amélioration en maîtrise d'ouvrage accompagnée HLM ou commune, de 15 000 € par logement pour 10 logements locatifs sociaux produits.



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Propriétaires de logements vacants
- Investisseurs
- Bailleurs sociaux
- Communes

Secteurs prioritaires

- Centre des communes



PILOTAGE

Châteauroux Métropole, service habitat

Partenaires à associer

- ADIL / EIE
- ANAH
- UDAP
- Châteauroux Métropole – services DAUH
- Etat
- Action Logement
- CRCVL

Budget CHÂTEAURoux Métropole

- Prime à l'acquisition-amélioration par les porteurs de projets privés, estimation de 25 logements :
 - 8 000 €/logements
 - 200 000 €/6 ans
- Aide à l'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux ou communes, estimation de 10 logements locatifs sociaux :
 - 15 000 € lgt
 - 150 000 € / 6 ans
- Etude pré-opérationnelle réalisée en interne et externalisation de l'enquête vacance : 15 000 €

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Intervention expérimentale sur le centre-ville de Châteauroux au travers de l'OPAH RU						
Enquête sur les autres centres						
Déploiement d'un système d'aides adapté						

Calendrier prévisionnel des actions

Les aides des partenaires

- Action Logement**, au titre de son Programme d'Investissement Volontaire,
- Aide aux travaux de rénovation énergétique jusqu'à 20 000 €
 - Aide aux travaux d'adaptation jusqu'à 5 000 €

La Région Centre Val de Loire finance les projets d'acquisitions-amélioration par les bailleurs sociaux.

Règlement d'aides 2020

- Subvention de 20 % (PLUS) à 30 % (PLAI) des coûts d'acquisition et de travaux de réhabilitation
- Subvention majorée de 10 % en cas de :
 - Système de chauffage (majoritairement bois)
 - Bâtiment très faible consommation d'énergie
 - Bâtiment intégrant une masse significative de matériaux biosourcés

Indicateurs de suivi

- Réalisation d'une enquête
 - Épure de la base fiscale des logements vacants (avec les élus, terrain)
 - Nombre de contacts pris avec des propriétaires de logements vacants
- Nombre de logements vacants bénéficiant d'une subvention
- Identification des leviers et des freins à la remobilisation

AMÉLIORER LE PARC EXISTANT

Châteauroux Métropole déploie depuis près de 20 ans une action forte en faveur de l'amélioration des logements existants, ayant piloté 6 dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH et PIG) successifs. Avec près de 200 dossiers /an depuis 2011, ces dispositifs sont toujours fortement mobilisés par les ménages du territoire.

Le renforcement des mesures gouvernementales en faveur des travaux d'amélioration énergétique et de lutte contre l'habitat dégradé dans le parc privé conforte Châteauroux Métropole dans la poursuite et l'engagement d'actions en faveur de l'amélioration :

- La poursuite de l'OPAH communautaire, par laquelle est proposé un accompagnement technique et financier des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs souhaitant réaliser des travaux d'amélioration énergétique.
- L'engagement de l'OPAH RU sur le centre-ville de Châteauroux, déclinaison opérationnelle du volet « habitat » du dispositif Action Cœur de Ville. Ce dispositif a vocation à concentrer les interventions sur un secteur stratégique, afin de le redynamiser.

- L'expérimentation de nouveaux dispositifs thématiques, tels que le permis de louer pour lutter contre le mal-logement, ou la VOC (Veille et Observation des Copropriétés) pour anticiper d'éventuelles dégradations de la situation de copropriétés fragiles.

Lors de l'élaboration du PLH, les partenaires et élus ont salué la diversité des dispositifs existants, ils soulignent cependant la nécessité de rendre plus accessibles ces aides, au travers d'une communication efficace et de la définition d'un parcours du demandeur : un processus clairement établi permettant de faciliter l'accès à l'information au tout venant. Ces sujets font l'objet des actions 12 à 15.

Concomitamment à l'amélioration du parc privé, le renouvellement et l'amélioration du parc social se poursuivent. Au travers notamment d'un NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) ambitieux, déclinant un important programme de démolitions, réhabilitations, reconstitution et de diversification.

L'amélioration du parc social se traduit au sein du PLH 2021 – 2026 essentiellement par la mise en œuvre des projets de renouvellement sur les quartiers Saint-Jean et Beaulieu. Le temps du PLH sera mis à profit pour préciser à l'échelle communautaire les perspectives sur

le reste du patrimoine en matière de réhabilitation, d'adaptation au vieillissement ou encore de démolitions.

Châteauroux Métropole fixe deux objectifs :

OBJECTIF 3 : Accompagner l'amélioration du parc privé

- **ACTION 3.1** : L'OPAH Communautaire pour améliorer le parc privé
- **ACTION 3.2** : L'OPAH RU pour améliorer le parc privé du centre-ville
- **ACTION 3.3** : Compléter l'ensemble des mesures en faveur de l'amélioration

OBJECTIF 4 : Accompagner l'amélioration du parc social

- **ACTION 4.1** : Poursuivre le renouvellement des QPV
- **ACTION 4.2** : Déployer un programme de rénovation énergétique

3.1

ANIMER L'OPAH COMMUNAUTAIRE 2019 - 2023



OBJECTIFS

- Diminuer les pertes énergétiques dans les logements du parc privé :
 - 135 dossiers Habiter Mieux par an (propriétaires occupants)
 - 5 dossiers de précarité énergétique par an (propriétaires bailleurs),

Soit 675 logements de propriétaires occupants et 25 logements de propriétaires bailleurs.
- Accompagner 1 copropriété /an, **soit 5 copropriétés en 5 ans**
- Remettre en état des logements indignes ou très dégradés :
 - 5 logements indignes / an (propriétaires occupants)
 - 5 logements très dégradés / an (propriétaires bailleurs),

Soit 50 logements en 5 ans
- Mieux identifier les situations de non-décence et établir les constats en lien avec le PDLHI



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

L'OPAH communautaire 2019 – 2023 est menée en régie par Châteauroux Métropole. La collectivité assure le financement de l'équipe opérationnelle constituée d'un technicien animateur à temps complet et d'une secrétaire à temps partiel.

L'équipe de suivi-animation réalise la visite et l'état des lieux technique du logement, accompagne le ménage dans l'identification des besoins de travaux et l'établissement d'un programme de travaux. Elle estime les coûts de travaux et les évaluations énergétiques projetées après travaux, ainsi que les financements pouvant être octroyés. L'équipe indique où trouver les entreprises RGE (site internet FAIRE), aide à l'analyse des devis et au suivi de l'opération.

Elle accompagne également le demandeur dans la constitution de son dossier ANAH, dans les démarches en ligne, la mobilisation des aides d'Action Logement et délivre des aides en propre (prime énergie renouvelable, etc..)

Lutte contre l'habitat indigne :

Le CCAS de Châteauroux et le Service Hygiène et Prévention de la ville collaborent dans le cadre des projets de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI).

Aides financières déployées

- Moyens financiers : cf convention d'OPAH, financement CM et ANAH



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, copropriétaires

Secteurs prioritaires

- Châteauroux Métropole hors périmètre OPAH RU

PILOTAGE

Châteauroux Métropole
Moyens humains : 1.5 ETP

Partenaires à associer

- DDT / ANAH
- Communes
- ADIL – EIE
- Action Logement
- Service hygiène et Prévention des villes
- CCAS
- Travailleurs sociaux
- RCVDL

Budget CHATEAURoux Métropole

- 165 000 € / an d'aides aux travaux dans le cadre de l'OPAH communautaire 2019 – 2023
- 100 à 110 0000 €/an d'aides aux travaux dans le cadre du prochain dispositif

Rappel :

Subventions ANAH - OPAH 2019 - 2023

Aides aux travaux :

- 845 000 €/an
- 4 225 000 € sur 5 ans (2019 – 2023)

Aides à l'ingénierie :

- 288 000 €/an
- 440 000 € sur 5 ans (2019 – 2023)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
OPAH Communautaire						
Bilan et étude pré-opérationnelle pour le prochain dispositif						
Nouveau dispositif communautaire						

Calendrier prévisionnel des actions

Les aides des partenaires

La Région Centre Val de Loire finance les projets de rénovation thermique du parc locatif privé

Règlement d'aides 2020

- Montant forfaitaire de 2 000 €/lgt pour un logement conventionné, pour des travaux permettant d'atteindre la classe C + gain de 100kwh/m²/an
- Bonification de 500 € si :
 - Consommation d'énergie inférieure ou égale à 80kwh/m²
 - Installation d'un poêle à bois

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements réhabilités sur les différentes thématiques : amélioration énergétique, copropriétés, logements indignes
- Montant total des travaux générés
- Taux de subvention moyen par thématique, dont part CACM
- Gain énergétique moyen
- Elaboration de la convention du prochain dispositif communautaire

3.2

ANIMER L'OPAH RU DE CHÂTEAUROUX 2020 - 2024



OBJECTIFS

- Accompagner des propriétaires occupants dans des travaux d'amélioration thermique :
 - **150 projets d'amélioration thermique pour propriétaires occupants,**
 - **1 accompagnement de copropriété (max. 15 lots).**
- Lutter contre l'habitat indigne, tant pour des propriétaires occupants qui vivraient dans des logements dégradés à très dégradés, que pour des locataires qui habiteraient un logement non décent, dégradé... :
 - **5 ménages propriétaires occupants.**



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

L'OPAH RU 2020 – 2024 est menée en régie par Châteauroux Métropole. La collectivité assure le financement de l'équipe opérationnelle renforcée d'un chargé de projet dédié à l'opération, et un pilotage co-réalisé (en fonction des objets) par la responsable du service habitat Logement et la chef de projet « Cœur de ville ».

L'équipe de suivi-animation porte les missions suivantes :

- Animation du dispositif et du partenariat
- Démarches proactives
- Mise en œuvre du plan de communication.

Performance énergétique : diagnostic à domicile et aide à la définition d'un projet de travaux pour les projets d'amélioration thermique des propriétaires occupants de leur logement

Volet Insalubrité :

- l'accompagnement des projets de sortie d'insalubrité et de travaux lourds est bien plus lourd que les dossiers classiques. Ce type de projet nécessite en général la mise en œuvre d'une **mission de maîtrise d'œuvre** pour accompagner toute la partie mise en œuvre technique.
- Le portage financier global de l'opération (via un **dispositif de caisse d'avance**) est nécessaire pour avancer l'ensemble des financements mobilisés pour le compte du demandeur et être garant du respect des contenus de travaux.
- Un accompagnement social est parfois nécessaire, lié notamment à la gestion budgétaire et à mettre en place le plus en amont possible pour assainir la situation et dégager une petite épargne pour la réalisation du projet.

Les actions de ce volet seront traitées en concertation avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et seront en partie externalisées.

Volet Copropriété (action nouvelle) : L'accompagnement à la réalisation de travaux en copropriétés fragiles consiste à :

- Définir les conditions de mise en œuvre des travaux envisagés d'amélioration thermique. Ce travail peut être réalisé en coordination avec l'EIE et/ou un bureau d'étude spécialisé, en fonction des contacts préalables déjà initiés (diagnostic énergétique, financements mobilisables, accords de l'assemblée générale des copropriétaires.
- Accompagnement à la réalisation du projet : réalisation de devis, calcul des quotes-parts en fonction des aides, demandes de subventions à l'ANAH et autres financeurs, plans de financements définitifs et déblocage des fonds.

Aides financières déployées

- Moyens financiers : cf convention OPAH RU 2020 – 2024



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, copropriétés

Secteurs prioritaires

- Centre de Châteauroux et hypercentre



PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- DDT / ANAH / Banque des Territoires / Action Logement
- Prestataire(s)

Budget CHÂTEAUROUX Métropole

- 212 000 € / an (hors volet vacance) dans le cadre de l'OPAH RU 2020 – 2024
- 212 000 € / an dans le cadre du prochain dispositif

Subventions ANAH - OPAH RU 2020 - 2024

Aides aux travaux :

- 555 750 000 €/an
- 2 816 805 € sur 5 ans (2020 – 2024)

Aides à l'ingénierie :

- 86 840 €/an
- 434 200 € sur 5 ans (2020 – 2024)

Subventions Ville de Châteauroux

- 150 000 €/an : fonds façades

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
OPAH RU						
Bilans annuels						
Bilan final et propositions d'intervention pour la suite						

Calendrier prévisionnel des actions

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements réhabilités sur les différentes thématiques : amélioration énergétique, copropriétés, logements indignes
- Montant total des travaux générés
- Taux de subvention moyen par thématique, dont part CACM
- Gain énergétique moyen

3.3

COMPLÉTER L'OFFRE D'ACCOMPAGNEMENT VERS L'AMÉLIORATION

OBJECTIFS

- Mobiliser les leviers existants pour lutter contre le mal-logement et les propriétaires peu scrupuleux
- Amplifier la rénovation énergétique
- Améliorer la connaissance des situations des copropriétés

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Déployer le permis de louer à titre expérimental à Châteauroux afin de contraindre les propriétaires de logements impropres à l'habitation à réaliser des travaux d'amélioration, sous peine d'interdiction de mise en location.

Questionner l'opportunité d'une PTRE (Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique).

Engager une VOC (Veille et Observation des Copropriétés) et sensibiliser les copropriétés à l'enregistrement au sein du registre national des copropriétés : l'immatriculation de toutes les copropriétés est désormais obligatoire. A renseigner chaque année, le registre des copropriétés ressece les principales informations relatives à la gestion (taux

d'impayés, fonds de travaux, nature du syndic, etc..). L'analyse de ces informations permet une bonne lecture des fragilités éventuelles des copropriétés, elle permet, si nécessaire, de déployer des mesures adaptées à la situation (accompagnement des copropriétés) pour éviter que celles-ci n'entrent dans une spirale de dégradation.

Malgré l'obligation faite de renseigner le registre national, celui-ci est pour le moment loin d'être exhaustif. Quelques actions d'informations et de sensibilisations : flyers, réunions publiques, animations spécifiques pourraient être déployées pour informer les copropriétaires sur les bonnes pratiques en matière de gestion.

TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Propriétaires privés, copropriétaires

PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- ANAH
- ADIL
- Ville de Châteauroux pour la mise en place du permis de louer

Budget **CHATEAURoux** Métropole

Permis de louer : 75 000 €/an

Indicateurs de suivi

- Permis de louer : nombre de visites et nombre de logements réhabilités pour mise en locatin
- Engagement d'une VOC
- Nb et nature des actions de communication à destination des copropriétaires

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Déployer le permis de louer à Châteauroux						
Questionner l'opportunité d'une PTRE						
Engager une VOC et sensibiliser les copropriétés						

Calendrier prévisionnel des actions

4.1

POURSUIVRE LE RENOUVELLEMENT DES QPV

OBJECTIFS

- Poursuivre et mener à bien le renouvellement urbain engagé sur les quartiers Saint-Jean/Saint-Jacques (QIN) et Beaulieu (QIR) dans le cadre du NPNRU
- Saisir l'opportunité du NPNRU pour engager un renouvellement et un resserrement temporaire du parc de logement social, visant à remettre en tension le parc privé.

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Près de 700 démolitions sur la période :

- Saint-Jean / Saint-Jacques : 722 démolitions (dont 136 réalisées en 2018, résidence Léna)
- Beaulieu : 174 démolitions (pour l'essentiel réalisées avant 2020).

Des reconstitutions sur site et hors site, qui participent à l'amélioration de l'attractivité du parc social : 330 logements seront reconstitués. La répartition exacte de leur localisation reste à valider, mais elle devrait se réaliser à environ 40 % en périmètre ORT, 40% sur site et 20 % en diffus.

Des réhabilitations : 866 dans les QPV

L'OPAC 36 prévoit de réaliser l'ensemble des réhabilitations prévues dans le cadre du NPNRU avant fin 2026, soit 609 réhabilitations : 330 logements requalifiés à Beaulieu

- 279 à Saint-Jean,
- dont 199 réhabilitations en BBC rénovation.

SCALIS prévoit 264 réhabilitations thermiques y compris dans les parties communes.

Une diversification de l'offre en QPV

Afin d'accompagner la mixité sociale au sein du quartier, la diversification de l'offre est recherchée, par la commercialisation de logements en accession à prix maîtrisés et de terrains à bâtir sur les quartiers. Les programmations neuves incluront également une part de logements locatifs sociaux.

Aides financières déployées

- Moyens financiers : cf maquette financière annexée à la convention ANRU

TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Ménages des quartiers en renouvellement
- Bailleurs sociaux

PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- DDT
- Bailleurs sociaux
- ANRU
- Action Logement

Budget CHATEAUROUX Métropole

- 660 000 € /6 ans pour la réhabilitation des logements, contractualisés dans le cadre du NPNRU, soit un montant moyen d'aide de 760 €/Igt
- 84 000 € /6 ans pour la reconstitution, contractualisés dans le cadre du NPNRU

Indicateurs de suivi

- Revue de projets

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Démolitions						
Réhabilitations						

4.2

ENCOURAGER LA RÉNOVATION DU PARC SOCIAL

OBJECTIFS

- Poursuivre la réhabilitation thermique du parc locatif social : **de l'ordre de 1200 logements parmi les plus énergivores.**
- Porter un ambitieux programme d'amélioration du parc social (rénovation, amélioration énergétique, adaptation, vente, etc..).

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- Définir et ajuster avec les bailleurs sociaux un programme pluriannuel de réhabilitations du parc existant et énergivore
- Engager les réhabilitations prévues dans le cadre du NPNRU des quartiers Saint-Jean et Beaulieu.

TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Bailleurs sociaux

Secteurs prioritaires

- Hors QPV parmi le parc classé E, F ou G

Les aides des partenaires

La Région Centre Val de Loire finance la réhabilitation des logements locatifs sociaux, sous conditions.

Règlement d'aides 2020

Aide forfaitaire de 2 000 € / logement

L'Union Européenne : cf règlement FEDER

Autre dispositif : exonération possible de la TFPB, sous conditions

PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- Bailleurs sociaux
- Région
- Etat

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements réhabilités
- Evolution du nombre de logements énergivores (E, F, G)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Définition d'un programme pluriannuel d'interventions sur le parc						

Calendrier prévisionnel des actions

CIBLER LA PRODUCTION POUR QU'ELLE RÉPONDE AUX BESOINS

L'élaboration du diagnostic a permis de mettre en exergue des enjeux forts sur la production : la perte démographique, les évolutions dans la structure de la population et des ménages, les dynamiques immobilières, foncières, et l'augmentation de la vacance ont conduit à la définition d'une stratégie de développement orientée vers une réduction de la production neuve, et d'une action forte de remobilisation des logements vacants.

Au travers du programme d'actions, Châteauroux Métropole fixe pour 6 ans :

- Un objectif total à ne pas dépasser : un seuil de 500 logements neufs engagés sur la période. Ce seuil, inférieur à la construction constatée ces dernières années, a deux objectifs :
 - Remettre en tension les marchés immobiliers et fonciers : la suroffre de logements (qui se traduit par une hausse de la vacance et une baisse des valeurs immobilières) devrait s'atténuer progressivement,
 - Faciliter la remise en marché du parc de logements aujourd'hui inoccupés, souvent situés dans les centralités,
- Un objectif minimum à atteindre : 100 logements vacants à remettre en marché. Cet objectif s'appuie sur des dispositifs opérationnels déjà engagés, ou qui le

seront au cours du PLH.

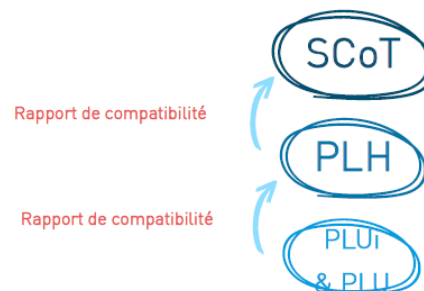
- Une déclinaison des objectifs à l'échelle de chaque commune (« territorialisation des objectifs de production ») afin de préserver les équilibres territoriaux.

Ces objectifs tiennent compte de perspectives démographiques et économiques qui pourront être réévaluées lors du bilan triennal du PLH (2023).

Le programme d'actions précise également les objectifs de développement du parc locatif social, fixés à 40 % de la production totale (neuf et remobilisation).

Considérant l'évolution sur la population, les modes de cohabitation, les besoins et les attentes des ménages, Châteauroux Métropole accompagne l'innovation et déploie un appel à projets qui pourra concerner des thématiques spécifiques ou des fonciers stratégiques.

RAPPEL DE L'ARTICULATION ENTRE LE PLH ET LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION



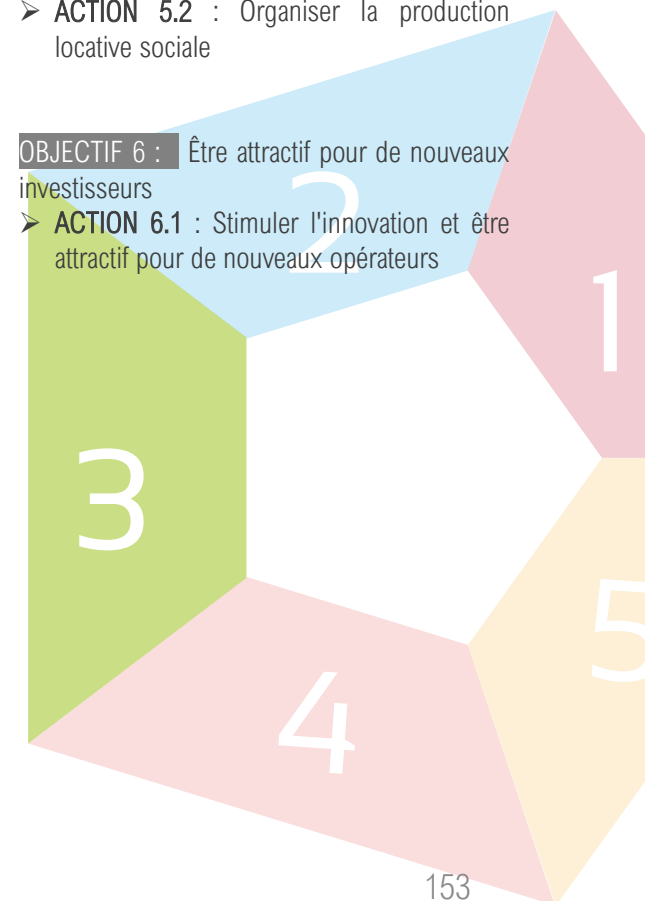
Châteauroux Métropole fixe deux objectifs :

OBJECTIF 5 : Produire en préservant les équilibres territoriaux

- **ACTION 5.1 :** Organiser la production en neuf et dans l'ancien
- **ACTION 5.2 :** Organiser la production locative sociale

OBJECTIF 6 : Être attractif pour de nouveaux investisseurs

- **ACTION 6.1 :** Stimuler l'innovation et être attractif pour de nouveaux opérateurs



5.1

PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE EN PRÉSERVANT LES ÉQUILIBRES TERRITORIAUX

OBJECTIFS

- Assurer un développement de l'offre de logements équilibré entre les communes de l'agglomération
- Articuler la production nouvelle entre neuf et remobilisation des logements vacants, pour un développement plus durable, économe en ressources et limitant l'artificialisation des sols

Au regard des objectifs de production du précédent PLH, et du niveau de la construction neuve moyenne ces dernières années (~208 lgts/an), Châteauroux Métropole porte une ambitieuse stratégie de remise en tension du parc de logements.

Face au constat d'une baisse de la construction privée (liée à une baisse de la demande des ménages pour des logements neufs), et d'une perte démographique qui diminue de fait les besoins en logements supplémentaires, l'agglomération vise un développement maîtrisé et mesuré de l'offre : 600 logements en 6 ans.

Cette production nouvelle s'articule entre

- développement neuf : 500 logements en 6 ans
- remise en marché de logements vacants : 100 logements en 6 ans, soit 17 % de la production totale.

Si les objectifs de production neuve sont considérés comme un plafond à ne pas dépasser, les objectifs de remise en marché de logements vacants correspondent à un objectif minimum pour chaque commune.

Les développements en neuf doivent être privilégiés dans des secteurs prioritaires : en renouvellement des centres notamment, de manière à pérenniser les équipements, commerces et services existants.

Ces logements neufs doivent également être réorientés vers des besoins mal couverts ou en augmentation : les logements adaptés à la perte de mobilité, ainsi que les petits logements doivent être priorités.

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

	TOTAL	NEUF	ANCIEN
Châteauroux	360	292	68
Déols	62	55	7
Le Poinçonnet	48	45	3
Saint-Maur	29	27	2

Ardentes	32	25	6
----------	----	----	---

Arthon	10	8	2
Coings	7	6	1
Diors	6	6	1
Étrechet	8	7	1
Jeu-les-Bois	3	1	2
Luant	12	10	2
Mâron	6	4	2
Montierchaume	13	11	2
Sassierges	4	3	1

600	500	100
-----	-----	-----

OBJECTIFS DE PRODUCTION À 6 ANS 2021 – 2026

Les projets engagés, faisant l'objet d'un permis de construire accordé avant septembre 2020 ou d'un agrément pour le logement locatif social ne sont pas comptabilisés dans les objectifs ci-dessous (reconstitution ANRU notamment).

5.2

ASSURER LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE

OBJECTIFS

- Encadrer le développement de l'offre locative sociale, sans remettre en question les projets engagés et déjà visés
- Prioriser les développements au sein des communes SRU : Ardentes, Déols, Saint-Maur, Le Poinçonnet
- Permettre les développements locatifs sociaux dans les communes rurales, à la seule condition qu'ils permettent de remobiliser des logements existants
- Orienter une part significative de la production sociale vers l'acquisition-amélioration : 15 %, soit 36 lgts en 6 ans

Aides financières déployées

Considérant le resserrement des objectifs de production en neuf et les contraintes fortes sur les opérations d'acquisition-amélioration : le financement du logement locatif social est supprimé dans le neuf, et réorienté vers l'acquisition-amélioration.

- Objectif : 15 logements locatifs sociaux dans le cadre de l'OPAH RU, et 10 logements locatifs sociaux hors OPAH RU

- Subvention des opérations d'acquisition-amélioration
- Dans le cadre de l'OPAH RU : 25 000 € par PLAI, 12 500 € par PLUS
- Hors OPAH RU : 15 000 € par logement

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

	PRIVÉ		SOCIAL	
Châteauroux	180	50%	179	50%
Déols	50	81%	11	19%
Le Poinçonnet	28	58%	20	42%
Saint-Maur	20	68%	9	32%

Ardentes	7	22%	25	78%
----------	---	-----	----	-----

Arthon	10	100%	0	0%
Coings	7	100%	0	0%
Diors	6	100%	0	0%
Étrechet	8	100%	0	0%
Jeu-les-Bois	3	100%	0	0%
Luant	12	100%	0	0%
Mâron	6	100%	0	0%
Montierchaum	13	100%	0	0%
Sassierges	4	100%	0	0%

	354	60%	246	41%
--	-----	-----	-----	-----

OBJECTIFS DE PRODUCTION À 6 ANS 2021 – 2026

Les projets engagés, faisant l'objet d'un permis de construire accordé avant septembre 2020 ou d'un agrément pour le logement locatif social ne sont pas comptabilisés dans les objectifs ci-dessous.

6

STIMULER L'INNOVATION ET ÊTRE ATTRACTIF POUR DE NOUVEAUX OPÉRATEURS



OBJECTIFS

- Encourager le développement de programmes de logements attractifs, répondant à des besoins identifiés.
- Valoriser le territoire auprès de nouveaux opérateurs.



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Appel à projets ponctuels : définir un besoin, une thématique (meublé pour actifs, personnes âgées, habitat participatif, gens du voyage, mixité intergénérationnelle, usage de matériaux spécifiques, etc...) et/ou un foncier stratégique (réhabilitation d'un patrimoine, intervention complexe en cœur de bourg) et solliciter des opérateurs privés et sociaux pour y répondre.

- Les élus communautaires seront mobilisés pour définir les thématiques et lauréats.
- Un réseau d'opérateurs potentiels est à structurer

Aides financières déployées

- Prime de 30 000 € pour le lauréat.



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Opérateurs privés
- bailleurs sociaux
- SEM
- etc...

Secteurs prioritaires

- Toutes les communes
- périmètres de centralité



PILOTAGE

Châteauroux Métropole, services habitat et urbanisme

Partenaires à associer

- Opérateurs privés
- bailleurs sociaux
- SEM
- etc...

Budget CHATEAUROUX Métropole

30 000 € par appel à projet, soit 180 000 €/ PLH si un appel à projet lancé chaque année.

Indicateurs de suivi

- Nombre d'appels à projets réalisés
- Nombre de réponses aux appels à projets

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Appels à projet						

Calendrier prévisionnel des actions

PERMETTRE LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Le PLH doit assurer l'accès au logement des ménages dans leur diversité. Le programme d'actions prévoit diverses interventions en faveur du développement d'un parc adapté, d'une amélioration de la lisibilité de l'offre, d'une plus grande mixité dans les parcs de logements et d'un accompagnement social renforcé.

Pour y parvenir, le PLH s'appuie sur des objectifs déclinés dans des politiques départementales (en faveur de l'adaptation à la perte d'autonomie, pour l'accueil des gens du voyage) et sur des conventions locales (gestion des attributions, gestion de la demande, relogement des ménages dans le cadre des projets de renouvellement).

Le PLH s'appuie également sur un réseau d'acteurs et de partenaires déjà fortement mobilisés dans l'orientation et l'accompagnement des ménages présentant des difficultés d'accès au logement : le CCAS, les bailleurs sociaux, les gestionnaires de structures, le Conseil Départemental de l'Indre, etc...

Châteauroux Métropole fixe cinq objectifs :

OBJECTIF 7 : Mettre en œuvre une stratégie de peuplement pour améliorer la mixité sociale

- **ACTION 7.1 :** Organiser la gestion des politiques de peuplement
- **ACTION 7.2 :** Aboutir le PPGDID et mettre en place le SIAD

OBJECTIF 8 : Assurer une réponse aux besoins des ménages fragiles

- **ACTION 8.1 :** Orienter les ménages vers une offre adaptée, dans le parc privé et social
- **ACTION 8.2 :** Garantir l'accompagnement dans le logement des ménages les plus modestes

OBJECTIF 9 : Développer l'offre adaptée à la perte d'autonomie

- **ACTION 9.1 :** Poursuivre l'accompagnement des travaux d'adaptation
- **ACTION 9.2 :** Suivre et accompagner le développement de l'offre à destination des seniors

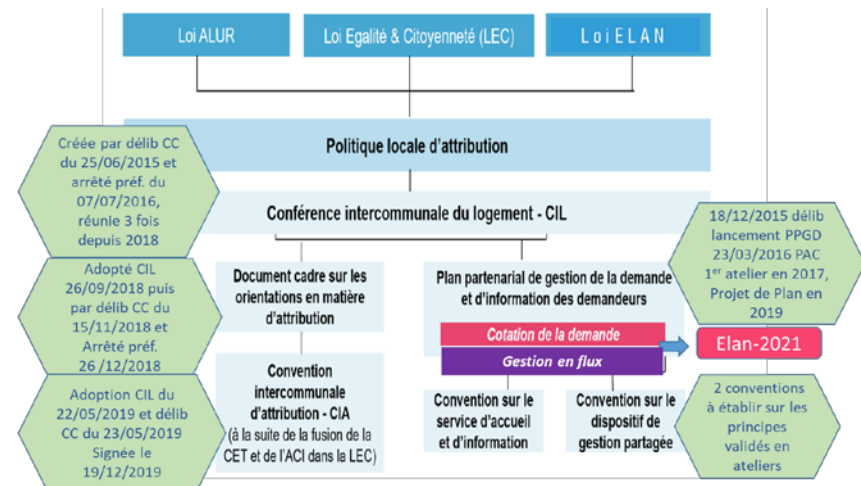
OBJECTIF 10 : Assurer l'accueil et l'habitat adapté des gens du voyage

- **ACTION 10.1 :** Réorganiser l'offre d'accueil
- **ACTION 10.2 :** Déployer une offre d'habitat adapté
- **ACTION 10.3 :** Engager la résorption du « bidonville » de la Croix Blanche

OBJECTIF 11 : Permettre aux jeunes de se loger

- **ACTION 11 :** Améliorer l'offre à destination des jeunes

ARTICULATION DES DISPOSITIFS ET CONVENTION LIÉS À LA STRATÉGIE DE PEUPLEMENT



7.1

ORGANISER LA GESTION DES POLITIQUES DE PEUPLEMENT

OBJECTIFS

Orientations de la CIA :

- Agir en faveur du rééquilibrage territorial grâce aux attributions
- Faciliter l'accès au parc locatif social des ménages relogés dans le cadre d'un NPNRU, en situation de mutation et les ménages prioritaires
- Mobiliser les autres leviers pouvant impacter la politique de rééquilibrage

Engagements :

- **Attribuer 25 % des logements hors QPV à des ménages du 1er quartile**
- **Attribuer au moins 50 % des logements en QPV à des ménages des quartiles 2 à 4**
- **Organiser les relogements ANRU hors QPV et hors quartier de veille.**

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Engager une dynamique partenariale pour mettre en œuvre et suivre la politique d'attribution dans le cadre de la CIA (organisation de rencontres régulières) :

- Réaliser et partager des **bilans annuels** sur les attributions, le relogement ANRU et les évolutions sur l'occupation du parc, en mobilisant notamment le GIP SNE. Ces **indicateurs de suivi** de la politique de peuplement pourront être intégrés à l'observatoire du PLH.

- Assurer le développement de l'offre de logements locatifs très sociaux (loyers très accessibles) hors QPV, afin d'atteindre les objectifs d'attributions au 1er quartile et aux ménages prioritaires.
- Favoriser la mixité sociale en appliquant **l'exonération du SLS** sur le territoire communautaire, afin de maintenir les ménages « porteurs de mixité ».
- Poursuivre la mise en œuvre de la **charte relogement** dans le cadre du NPRU
- Requestionner régulièrement, dans le cadre du renouvellement des quartiers, la stratégie d'accueil des ménages des quartiles 2 à 4.

TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Demandeurs d'un logement social
- Ménages prioritaires au titre du L. 441-1
- Ménages issus du relogement

Secteurs prioritaires

- Toutes les communes

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Réunions annuelles : suivi et d'ajustement						
Bilan à mi-parcours de la CIA						
Restitution annuelle lors des CIL						

PILOTAGE

Châteauroux Métropole, service habitat

Partenaires à associer

- Bailleurs sociaux
- Action Logement
- DDT/ DDCSPP
- CCAS
- Réservataires
- Communes
- Associations

Indicateurs de suivi

- Nombre et part des attributions
 - aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV, total et par réservataire
 - aux ménages des quartiles 2 à 4, au global et par réservataire
 - aux ménages prioritaires
- Nombre de relogements opérés dans le QPV
- Nombre de relogements opérés hors QPV
- Part des relogements avec maintien du reste à charge

7.2

ABOUTIR LE PPGDID ET METTRE EN PLACE LE SERVICE D'ACCUEIL ET D'INFORMATION DU DEMANDEUR (SAID)

OBJECTIFS

- Introduire plus de lisibilité, de transparence et d'efficacité dans les processus d'information, d'instruction des demandes et de suivi des attributions des demandeurs.
- Faire de l'EPCI l'échelon de référence pour la gestion et l'information des demandes de logements sociaux.

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- **Aboutir l'écriture** du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID) et élaborer les conventions d'application concernant le Service d'Accueil et d'Information du Demandeur (SAID) et sur le dispositif de gestion partagée.
- Mettre en place le **système de cotation de la demande** et l'intégrer dans le dispositif de gestion de la demande, en cohérence avec les orientations de la CIA, d'ici au 1er

septembre 2021

- Participer à la réflexion sur les conditions du passage de gestion en stock à la gestion en flux annuels des contingents de réservation : échéance 2021
- Organiser le **parcours du demandeur**, et intégrer le SAID à la future organisation en Maison de l'Habitat

TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- EPCI, demandeurs d'un logement social, bailleurs sociaux, réservataires

Secteurs prioritaires

- Châteauroux Métropole

PILOTAGE

Châteauroux Métropole, service habitat

Partenaires à associer

- Bailleurs sociaux
- DDT / DDCSPP
- Réservataires

Indicateurs de suivi

- Finalisation du PPDGLSID et rédaction des conventions d'application
- Organisation des rencontres sur le thème des attributions
- Mise en place de la cotation et gestion en flux des contingents de réservation

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Finalisation de l'écriture du PPGDID						
Mise en place du système de cotation de la demande et de location voulue						
S'associer aux groupes de travail sur le passage d'une gestion en stock à une gestion en flux						

8.1

ORIENTER LES MÉNAGES VERS UNE OFFRE ADAPTÉE, DANS LE PARC PRIVÉ ET SOCIAL

OBJECTIFS

- Assurer une offre adaptée suffisante, le cas échéant, la développer.
- Organiser les passerelles entre l'hébergement et le logement autonome.
- Proposer un accompagnement aux ménages en difficulté

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Veiller à un maintien des conditions d'accueil et d'orientation des ménages : la gestion de la demande et l'orientation des ménages par téléphone est réalisée par le SIAO, qui ne réalise plus les permanences permettant de réaliser les évaluations sociales des demandeurs. Dans ce cadre, les partenaires doivent être vigilants et veiller au maintien de conditions suffisantes d'accueil et d'orientation des ménages. La bonne coordination entre les partenaires doit être maintenue, par le biais des commissions d'accès au logement, réunies tous les 15 jours.

Passerelle vers le logement autonome, social : le travail partenarial entre les associations, le CCAS et les bailleurs sociaux est maintenu pour organiser l'accès au logement autonome des sortants d'hébergement. Pour faciliter les

sorties d'hébergement et ainsi améliorer la fluidité dans les structures d'hébergement, les bailleurs veilleront à développer au moins 40%* de logements locatifs très sociaux, ainsi qu'une part significative de petits logements, afin de permettre le relogement des personnes seules et couples.

**cette part correspond aux logements qui seront produits dans le cadre du PLH, hors projets engagés, parmi lesquels sont comptabilisés les logements en reconstitution NPRU à 60 % financés en PLAi, soit environ 200 lgts.*

Passerelle vers le logement autonome, privé : à encourager, notamment par le recours à l'intermédiation locative (IML) par les propriétaires bailleurs :

- Organiser une campagne de communication: lors de leurs démarches au sein du SAID ou auprès de l'ADIL (contacts et Relais Logement), les propriétaires seront informés des intérêts de l'intermédiation locative (sécurisation locative, défiscalisation). Ces intérêts seront également valorisés au sein des guides à destination des investisseurs.
- Pérenniser le partenariat entre la DDCSPP, les associations, CCAS et CM concernant les mesures d'IML, par des échanges réguliers sur la mobilisation et l'affectation des mesures, ainsi que sur les besoins exprimés.

TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Demandeurs d'une solution logement
- Sortis d'hébergement
- Propriétaires bailleurs

Secteurs prioritaires

- Toutes les communes



PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- DDCSPP
- Associations
- CCAS
- bailleurs sociaux
- ADIL
- AIS SOLIHA

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Campagne de communication sur l'intermédiation locative						

Calendrier prévisionnel des actions

Indicateurs de suivi

- Nombre d'appels reçus par an par le SIAO
- Nombre de personnes en liste d'attente au sein des structures d'hébergement
- Nombre et évolution des personnes accueillies au sein des structures d'hébergement
- Nombre de sorties d'hébergement vers le parc social, vers le parc privé
- Nombre de mesures octroyées pour de l'IML
- Nombre de logements mobilisés en intermédiation locative dans le parc privé

8.2

GARANTIR L'ACCOMPAGNEMENT DANS LE LOGEMENT DES MÉNAGES LES PLUS MODESTES

OBJECTIFS

- Faciliter l'intégration par le logement des ménages présentant des difficultés
- Améliorer la fluidité dans les structures d'hébergement

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Accompagnement financier : au travers du Fonds de Solidarité Logement (FSL) auquel contribue l'agglomération. Le FSL peut, sous certaines conditions, accorder une aide en vue du règlement des dettes locatives ou de factures impayées d'énergie, d'eau et de téléphone. Ces aides peuvent également financer les dépenses liées à l'entrée dans les lieux : dépôt de garantie, premier loyer, assurance du logement. Pourront être envisagées :

- Une aide au déménagement, dont le portage pourrait être assuré par le bailleur ou une association
- Une articulation FSL (impayés d'énergie) et OPAH / OPAH RU pour lutter contre la précarité énergétique

Accompagnement social : au travers des mesures d'accompagnement vers et dans le logement, accordées par la DDCSPP à plusieurs associations locales (AIDAPHI,

Soliha, UDAF) et au CCAS en vue de proposer une prestation d'accompagnement individuel ou collectif, fournie sur une période déterminée, à une personne dont le problème de maintien ou d'accès dans un logement provient de difficultés financières, de difficultés d'insertion sociale ou d'un cumul des deux. L'accompagnement vise à lui permettre d'accéder à un logement et/ou à bien y vivre durablement en bénéficiant des droits et en respectant les obligations des locataires, des sous-locataires ou des résidents. L'objectif est l'autonomie de la personne dans la prise en charge de sa situation de logement.

Encourager les initiatives d'auto-réhabilitation : l'auto-réhabilitation accompagnée (ARA) est une démarche destinée à aider des habitants en difficulté (propriétaires ou locataires) dans la réalisation de réparations, mises en propreté, aménagements intérieurs ou rénovations. Cette réhabilitation est réalisée par le ménage, avec l'aide d'un animateur technique professionnel.

TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Ménages très modestes

Secteurs prioritaires

- Toutes les communes

PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- Associations
- Etat
- Département
- ADIL
- CCAS
- Bailleurs sociaux
- Associations

Budget **CHÂTEAURoux**
Métropole

- FSL : 40 000 €/an

Indicateurs de suivi

- Nombre d'accompagnements FSL par thématique
- Nombre et évolution des mesures vers et dans le logement
- Nombre d'initiatives d'auto-réhabilitation

9.1

POURSUIVRE L'ACCOMPAGNEMENT DES TRAVAUX D'ADAPTATION AU TRAVERS DU PIG

OBJECTIFS

Accompagner les personnes âgées et handicapées dans la réalisation de travaux d'adaptation de leur logement pour favoriser le maintien à domicile dans des conditions confortables.

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Le PIG : le Département mène une politique d'adaptation des logements depuis près de 15 ans et pilote le Programme d'Intérêt Général (PIG). Ce programme de l'ANAH permet d'octroyer à des ménages modestes et très modestes des aides financières pour le remplacement de la baignoire par une douche, par la mise en place d'une cuvette réhaussée, par l'installation de barres d'appui ou volets roulants, etc... En 2018, le taux de subvention des opérations était de l'ordre de 92 %, soit un reste à charge de moins de 600 € pour un coût moyen de 7 255 €.

Le Plan d'Investissement Volontaire (PIV) d'Action Logement accompagne l'adaptation des logements à la perte d'autonomie jusqu'à 5 000 € pour améliorer l'accessibilité des logements occupés par des salariés retraités.

L'information des ménages sur les aides

mobilisables : afin d'assurer une information plus complète des personnes éligibles sur le territoire, Châteauroux Métropole et l'ADIL veillent à intégrer les aides du PIG au sein des communications réalisées (guides, formations des communes, des acteurs de l'habitat, information des ménages, etc..).

TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Personnes âgées de 60 ans et plus ou personnes ayant un taux d'invalidité de 80 % et plus ou ménage ayant un enfant bénéficiant de l'Allocation d'Education de l'Enfant handicapé (AEEH), propriétaires occupants le logement.
- Propriétaires bailleurs logeant une personne âgée de 60 ans et plus ou une personne handicapée ou un ménage ayant un enfant bénéficiant de l'AEEH.
- Publics éligibles aux aides adaptation d'Action Logement

Secteurs prioritaires

- Indre
- Châteauroux Métropole

PILOTAGE

Département (PIG)
Action Logement (PIV)

Partenaires à associer

- CM,
- ANAH,
- RCVDL,
- ADIL,
- Communes,
- Agents immobiliers,
- Caisses de retraite

Indicateurs de suivi

- Nombre et évolution des dossiers réalisés sur le territoire

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Intégration des aides au sein des guides élaborés						

9.2

SUIVRE ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE A DESTINATION DES SÉNIORS



OBJECTIFS

Veiller à ce que l'offre en logements et hébergements soit suffisante et adaptée au regard des enjeux de vieillissement à court et moyen terme.



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- **Observer et informer** les partenaires des évolutions sociodémographiques et de l'impact sur les besoins en logements adaptés sur le territoire.
- **Recenser les programmations dédiées** et réaliser un bilan des programmations afin de déterminer chemin faisant si l'offre est suffisante (dans le cadre de la lettre du PLH notamment).
- **Innover et orienter les partenaires vers le développement de produits logements adaptés**, par une capitalisation sur les expériences locales, et une veille nationale sur les montages et produits spécifiques pouvant être déployés localement. Cette capitalisation serait relayée au sein des

lettres du PLH et lors des rendez-vous annuels type journée de l'habitat.

- Questionner le développement d'une offre de plain pied individuel en opérations multisites pour mieux maîtriser les coûts : un sujet qui pourrait faire l'objet d'un appel à projet (action 6).



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Bailleurs sociaux,
- opérateurs privés
- personnes âgées et handicapées

Secteurs prioritaires

- Toutes les communes

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Réaliser des bilans annuels sur le vieillissement dans le cadre de l'observatoire						
Réaliser un suivi des opérations dédiées						
Capitaliser sur les expériences intéressantes au sein de la lettre du PLH ou des temps d'animation dédiés au PLH						



PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- ADIL,
- Bailleurs sociaux,
- Opérateurs privés

Indicateurs de suivi

- Evolution du nombre de personnes de plus de 75 ans
- Evolution du nombre d'allocataires de l'AAH
- Nombre de logements dédiés créés au sein du parc privé / parc social / hébergement

10.1

RÉORGANISER LES AIRES D'ACCUEIL

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, en révision, précise les objectifs règlementaires en matière d'aires d'accueil et d'habitat adapté.

Dans le cadre de ce schéma, Châteauroux Métropole a répondu à ses obligations en matière d'aires d'accueil et de grands passages, et déployé une MOUS (Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) pour accompagner certains ménages vers la sédentarisation. En décembre 2019, Châteauroux Métropole, par convention, délègue l'exercice de ses compétences gens du voyage au CCAS de Châteauroux.

OBJECTIFS

- Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage
- Proposer une alternative à l'aire de Notz par la création de deux petites aires relais d'une dizaine de places caravanes chacune

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- Envisager le réaménagement de l'aire d'accueil de Notz et l'individualisation des stationnements
- Création de deux aires relais : un emplacement déjà identifié, un second emplacement à trouver.

TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Gens du voyage de passage

PILOTAGE

Châteauroux Métropole - CCAS

Partenaires à associer

- Communes
- Etat

Budget

Réaménagement de l'aire de Notz : 1 000 000 €

Création des 2 aires relais : 200 000 €

Indicateurs de suivi

- Nombre de places réaménagées / créées
- Nombre d'aires relais créées
- Taux d'occupation des aires

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Réaménagement aire de Notz							
Aménagement des aires relais							

Calendrier prévisionnel des actions

10.2

ACCOMPAGNER LES MÉNAGES VERS LES SOLUTIONS D'HABITAT ADAPTÉES

OBJECTIFS

Lutter contre le mal logement, les risques sanitaires et les stationnements illicites par la recherche de solutions d'habitats durables et adaptés.

Objectif : **18 terrains familiaux** (objectifs en cours de redéfinition dans le cadre de la révision du Schéma Départemental d'Accueil et d'habitat des Gens du Voyage).

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Mieux définir les besoins : dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre à la Croix Blanche, une étude de calibrage des besoins sera engagée. Elle permettra de mieux définir les besoins en matière d'accueil, nombre et type : terrains familiaux ou habitat adapté, location ou accession.

Identifier les fonciers susceptibles d'accueillir des projets de fixation de familles : au sein du PLUi, 18 fonciers ont été identifiés sur les communes de Châteauroux Métropole.

Dans la perspective du relogement des ménages de la Croix Blanche, les besoins en foncier pourraient s'avérer supérieurs à ceux

déjà identifiés: les communes seront alors mobilisées dans l'accueil solidaire de ces ménages.

Participer au financement des opérations d'habitats adaptés : Châteauroux Métropole accorde une subvention aux bailleurs sociaux pour la réalisation de PLAI adaptés.

Aides financières déployées

A destination des bailleurs sociaux : Châteauroux déploie une aide à la création des PLAI adaptés à hauteur de 4 000 € / PLAI, plafonné à 20 PLAI adaptés sur le PLH.

TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Gens du voyage

Localisation

Toutes les communes

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Etude de calibrage des besoins						
Production de logements adaptés						

PILOTAGE

Châteauroux Métropole – CCAS

Partenaires à associer

- Communes
- Bailleurs sociaux
- Etat, CLNHI / ANAH

Budget CHÂTEAURoux Métropole

Financement PLAI adapté : 4 000 €/PLAI

Indicateurs de suivi

- Nombre d'habitats adaptés et terrains familiaux créés

10.3

ENGAGER LA RÉSORPTION DU « BIDONVILLE » DE LA CROIX BLANCHE

OBJECTIFS

- Lutter contre le mal logement, les risques sanitaires et sécuritaires liés au bidonville de la Croix Blanche
- Accompagner vers des solutions de relogement les ménages de la Croix Blanche

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Mieux définir les besoins : l'étude de calibrage des besoins permettra de mieux définir les besoins : nombre et types de terrains familiaux et habitat adapté, location ou accession.

Accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel dans le cadre d'une MOUS : le CCAS coordonne pour le compte de Châteauroux Métropole l'ensemble des actions, dispositifs et partenaires, élabore auprès des ménages un diagnostic des besoins, accompagne les familles désireuses vers un habitat fixe et durable par la définition de projets habitat ou vers des solutions de relogement adapté, impulse la création de terrains familiaux locatifs et d'habitats adaptés via une assistance au montage technique et financier.

TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Gens du voyage

Secteurs prioritaires

- Résorption du « bidonville » de la Croix Blanche à Déols
- Relogement à envisager

PILOTAGE

Châteauroux Métropole – CCAS

Partenaires à associer

- Communes
- Bailleurs sociaux
- Etat, CLNHI / ANAH

Indicateurs de suivi

- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre de la MOUS
- Nombre de ménages relogés

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Etude de calibrage des besoins						
Production de logements adaptés						

11

AMÉLIORER L'OFFRE A DESTINATION DES JEUNES

OBJECTIFS

- Face au constat d'obsolescence du FJT, la relocalisation, associée à la création d'une Auberge de Jeunesse permettrait un regain d'attractivité et une adaptation aux besoins de confort actuels.
- Améliorer l'accès des jeunes aux logements

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Relocaliser le FJT :

- Repositionner le FJT sur l'écocampus Balsan et lui adjoindre une Auberge de Jeunesse.
- Envisager la création de logements pour actifs en mobilité professionnelle.
- Démolir le FJT Pierre Perret actuellement situé sur le quartier Saint-Jean

Valoriser les plateformes de mise en relation des demandeurs et des offreurs de logements

- Communiquer auprès des jeunes en formation et des propriétaires sur la plateforme régionale e-logement
- Communiquer auprès des demandeurs (tout âges) et propriétaires sur le Relais Logement.

TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Jeunes de moins de 30 ans
- Actifs en mobilité professionnelle
- Touristes de loisir

Aides des partenaires

Action Logement déploie L'AIDE MOBILI-JEUNE qui s'adresse aux jeunes de moins de trente ans, en formation d'alternance. Il s'agit d'une aide de 10 à 100 € par mois permettant de prendre en charge une partie du loyer.

PILOTAGE

Châteauroux Métropole – CCAS

Partenaires à associer

- OPAC
- URHAJ
- UNAJ
- Action Logement
- RCVDL

Indicateurs de suivi

- Nombre de ménages accompagnés

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Etude de calibrage des besoins et faisabilité						
Construction						
Démolition Pierre Perret						

ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat est le résultat de plusieurs temps d'échanges et de co-construction avec les acteurs et partenaires de l'habitat. De ces échanges, un enjeu fort est mis en exergue : celui d'améliorer la lisibilité des aides.

Effectivement, les dispositifs sont nombreux, complexes et changeants. Leur compréhension est souvent affaire de techniciens, ce qui contraint leur appropriation par les partenaires, par les élus et surtout par les ménages.

Alors le PLH 2021 – 2026 doit œuvrer à un parcours simplifié pour tous les demandeurs : renforcer la communication, rendre l'information intelligible, améliorer l'accompagnement.

Pour y parvenir, l'information et la formation des partenaires et élus sont indispensables : ils sont le premier relais de la politique communautaire. Dans le cadre de l'animation de la politique de l'habitat, ils doivent être associés au suivi des dispositifs et informés de leur évolution. Ils doivent également pouvoir orienter tous les demandeurs vers les personnes ressources.

Enfin, l'animation d'une politique publique repose également sur une évaluation chemin faisant : un suivi des objectifs de production doit être mis en place, pour savoir ajuster si nécessaire les objectifs fixés : il s'appuiera sur la mise en place d'un observatoire foncier. Un suivi des actions doit également être mis en place, il pourra faire l'objet de rencontres et de publications régulières, au travers d'une lettre du PLH qui fait état des réalisations, des bonnes pratiques et des difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du programme d'actions.

Pour alimenter ces échanges et ces publications, Châteauroux Métropole s'appuie sur un observatoire de l'habitat, déjà mis en place, qu'il faudra enrichir d'un volet foncier, au travers de l'actualisation des monographies foncières réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLH.

Châteauroux Métropole fixe quatre objectifs :

- OBJECTIF 12 :** Rendre l'ensemble des aides au logement plus lisible et accessible
- **ACTION 12.1 :** Faciliter le parcours du demandeur
 - **ACTION 12.2 :** Poursuivre l'information sur la politique de l'habitat

OBJECTIF 13 : Associer les communes à la gouvernance du PLH

- **ACTION 13.1 :** Associer les communes au suivi des dispositifs
- **ACTION 13.2 :** Informer les communes (élus, techniciens, secrétaires) sur les dispositifs

OBJECTIF 14 : Assurer la transversalité de la politique de l'habitat

- **ACTION 14 :** Assurer un suivi des permis de construire (PC) logement et associer le service habitat à l'instruction des PC

OBJECTIF 15 : Animer la politique de l'habitat

- **ACTION 15.1 :** Elaborer une lettre du PLH, communiquer sur les retours d'expériences et bilans
- **ACTION 15.2 :** Organiser un événement type journée annuelle de l'habitat
- **ACTION 15.3 :** Poursuivre l'observation

5

1

2

12.1

FACILITER LE PARCOURS DU DEMANDEUR

OBJECTIFS

- Mettre en place un circuit d'information unique au sein duquel les ménages, investisseurs et partenaires peuvent obtenir une information complète sur tous les dispositifs existants sur le territoire de Châteauroux Métropole.
- A terme, simplifier le parcours des bénéficiaires de dispositifs en rassemblant en un même lieu les différentes structures pilotes des dispositifs.
- Aller plus loin : création d'un guichet unique ou d'une Maison de l'Habitat

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- **Proposer un numéro d'appel standard** pour Châteauroux Métropole
- **Organiser le circuit de la demande**
- Aller vers la mise en place d'une **Maison de l'Habitat avec lieu d'accueil et présence des différentes structures**
- **Identifier un lieu d'accueil** : idéalement dans le centre-ville de Châteauroux
- **Y intégrer les différentes structures d'information** auprès des ménages : ADIL, Espace Info Energie, animation de l'OPAH

RU et de l'OPAH, SAID, etc...

- *Aller plus loin* : Action Logement ? ANAH ? Service Logement du CCAS ? CAUE ? AIS ? Autres services de la DAUH ?

TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Ménages propriétaires
- accédants,
- locataires sociaux et privés,
- copropriétés,
- investisseurs

Secteurs prioritaires

- Châteauroux centre

PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- ADIL,
- Espace Info Energie,
- Communes,
- Bailleurs sociaux,
- Action Logement,
- Etat / ANAH
- ...

Indicateurs de suivi

- Création effective du guichet
- Nombre de visites
- Nombre d'appels téléphoniques
- Nombre de dossiers transversaux à plusieurs dispositifs

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Création d'un standard téléphonique						
Installation du guichet						

12.2

POURSUIVRE L'INFORMATION SUR LA POLITIQUE DE L'HABITAT

OBJECTIFS

- Accorder une information précise et neutre à toute personne s'interrogeant sur ses droits, devoirs ou sur les aides existantes en lien avec l'habitat : renseigner les ménages sur les aspects juridiques, financiers et techniques liés au logement.
- Accompagner les ménages dans leur projet lié au logement
- Faciliter la lecture des différentes aides (nationales et locales) existantes sur le territoire.
- Valoriser ces aides par des études de cas et des retours d'expérience pour donner à voir et mobiliser les ménages et investisseurs.

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Poursuite des actions engagées par l'ADIL

- information en ligne : écriture d'articles d'actualité, newsletter, guides
- Information par téléphone : accueil téléphonique
- Information en présentiel : accueil sur le site de Châteauroux par permanences régulières
- Interventions fréquentes auprès des partenaires : CAF, réunions publiques, salon de l'habitat de Châteauroux, etc...

Réaliser un guide annuel à décliner par type de bénéficiaires et le diffuser largement et de manière ciblée : agents immobiliers, notaires, au sein d'un réseau à construire d'investisseurs locaux, en distribution dans les mairies, aux entreprises de BTP, chez les gestionnaires locatifs, etc..

Réunir les acteurs à l'image des « Rencontres OPAH » pour un tour d'horizon mensuel des actualités des partenaires.

Valoriser les interventions de Châteauroux Métropole au travers des médias locaux et par une communication visuelle sur les chantiers.

TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Ménages propriétaires, accédants, locataires sociaux et privés, copropriétés, investisseurs, bailleurs sociaux, agents immobiliers, communes, autres partenaires

PILOTAGE

Châteauroux Métropole, service habitat et service communication

Partenaires à associer

- ADIL, région, département, Action Logement, ANAH pour la réalisation – agents immobiliers, notaires, associations, FNAIM, mairies pour diffusion.

Budget **CHÂTEAURoux**
Métropole

Guides : 5 000 €/an - 30 000 € / PLH

Indicateurs de suivi

- Nombre de publications locales
- Nombre de publications dans des médias nationaux
- Présence lors des rencontres nationales.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Actions de l'ADIL						
Elaboration des guides annuels						

Calendrier prévisionnel des actions

13.1

ASSOCIER LES COMMUNES AU SUIVI DES DISPOSITIFS

OBJECTIFS

- Aider les élus à prendre la mesure des actions du PLH sur leur commune
- Les associer au pilotage des dispositifs pour mieux les ajuster aux besoins locaux.

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- Réalisation de réunions de suivi des dispositifs : OPAHs, aides à l'accession, AMO communautaire pour des projets de reconquête des logements vacants.
- Mobiliser les élus pour définir les thématiques de l'appel à projets innovants et choisir les lauréats
- Maintenir les Comités d'Attribution OPAHs avec représentation politique

TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Communes

Secteurs prioritaires

- Toutes les communes

PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- Communes
- ADIL

Indicateurs de suivi

- Tenue des réunions annuelles
- Bilan financier des subventions de CM sur chaque commune par dispositif et par thématique (OPAH, logement social, accession, etc...).

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Réunions de suivi						

13.2

INFORMER LES COMMUNES (ÉLUS, TECHNICIENS, SECRÉTAIRES DE MAIRIES) SUR LES DISPOSITIFS DÉPLOYÉS

OBJECTIFS

- Assurer la connaissance des élus et des communes de l'ensemble des dispositifs déployés dans le cadre du PLH, afin que cette information soit bien relayée aux administrés.

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- Organisation un temps d'information des secrétaires de mairie, des techniciens et des élus.
- Diffusion des guides édités et d'une fiche-mémo des personnes ressources à mobiliser selon les thématiques, en cas de besoin de précisions.

TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Communes, élus, techniciens et secrétaires de mairie

Secteurs prioritaires

- Toutes les communes

PILOTAGE

- CM

Partenaires à associer

- ADIL
- Action Logement
- ADIL

Indicateurs de suivi

- Nombre de sessions organisées
- Nombre de participants

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Sessions de formation						

14

ASSURER UN SUIVI DES PERMIS DE CONSTRUIRE DE LOGEMENTS

OBJECTIFS

- Assurer la cohérence entre l'instruction des PC et les objectifs de territorialisation du PLH
- Assurer un suivi en temps réel des programmations par commune par rapport aux objectifs du PLH
- Informer en temps réel les communes des perspectives de développement sur leur territoire au regard des objectifs du PLH.

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- **Assurer un suivi régulier des permis de construire délivrés** au regard des objectifs de production fixés dans le PLH.
- **Avoir une lecture des programmations à venir** grâce aux monographies habitat réalisées dans le cadre du PLH.
- **Actualiser ces monographies habitat** : préciser l'avancement des potentiels fonciers non bâtis et les alimenter des potentiels bâtis vacants à remobiliser, identifiés dans le cadre de l'enquête auprès des propriétaires vacants.

PILOTAGE

Châteauroux Métropole – services DAUH

Partenaires à associer

Communes

Indicateurs de suivi

- Nombre d'avis émis favorable / défavorable
- Nombre de projets ayant subis des évolutions à la suite d'un avis défavorable.

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Suivi en continu et bilan annuel						

15.1

ELABORER UNE LETTRE DU PLH, COMMUNIQUER SUR LES RETOURS D'EXPERIENCES ET BILANS

OBJECTIFS

- Partager avec les partenaires les avancées du programme d'actions
- Valoriser certaines actions ou initiatives des partenaires
- Communiquer sur les évolutions introduites dans le PLH (règlements d'aides locaux ou aides nationales)
- Proposer des éclairages sur des dispositifs nationaux ou locaux (exemple : permis de louer, maison-relais, etc...).

PILOTAGE

- Châteauroux Métropole, prestation ADIL

Indicateurs de suivi

- Nombre de lettres réalisées

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- Réalisation d'une lettre biannuelle
- Diffusion numérique et papier aux commune et partenaires

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Rédaction d'une lettre 1 à 2 fois par an						

15.2

ORGANISER UN ÉVÈNEMENT TYPE JOURNÉE ANNUELLE DE L'HABITAT



OBJECTIFS

- Réunir l'ensemble des partenaires autour de l'avancée des actions du PLH.
- Organiser un temps de partages et d'échanges autour des sujets du PLH.



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- Elaboration d'une feuille de route des journées organisées : proposition d'évènements thématisés (une ou plusieurs thématiques par évènement)
- Mobilisation des partenaires pour réaliser des présentations courtes sur les thématiques identifiées
- Organisation et animation de temps d'échanges.
- Organisation d'opérations « modèles » sur le territoire.

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Journées de l'habitat						



PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- Ensemble des partenaires

Indicateurs de suivi

- Nombre de journées organisées
- Nombre de participants

15.3

POUR SUIVRE L'OBSERVATION ET L'ÉVALUATION

OBJECTIFS

- Disposer d'une analyse des évolutions socio-démographiques et des dynamiques de marché pour être réactif et ajuster rapidement les dispositifs du PLH.
- Déployer observatoire du foncier nu et bâti vacant

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- **Réaliser un bilan annuel** du PLH et actualisation des principales données statistiques (socio-démographiques, parc de logements et marchés immobiliers et fonciers) et diffusion aux partenaires et communes.
- **Actualiser annuellement les monographies foncières** réalisées dans le cadre du PLH, qui précisent l'ensemble des potentiels fonciers nus ou bâtis du territoire et leurs caractéristiques (propriété, opérateur, programmation logements, échéances opérationnelles). Cette actualisation permettra une lecture communautaire de l'avancée des opérations et de l'atteinte des objectifs du PLH.
- **Réaliser un bilan triennal** du PLH en 2024.

TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- DDT, CRHH, communes et partenaires

PILOTAGE

- Châteauroux Métropole, prestation ADIL

Partenaires à associer

- Ensemble des partenaires

Indicateurs de suivi

- Réalisation et transmission aux personnes associées des 6 bilans
- Réalisation et transmission aux personnes associées et CRHH du bilan à mi-parcours

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Bilans annuels						
Actualisation monographies foncières						
Bilan à mi-parcours						

SYNTHÈSE DES MESURES ET DU CALENDRIER

ORIEN.	OBJECTIFS	ACTIONS	MESURES	TYPE	CALENDRIER					
					2021	2022	2023	2024	2025	2026
ORIENTATION 1 REDYNAMISER LES CENTRALITÉS	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						
			Réaliser un suivi des DIA dans les périmètres de centralité	nouvelle						
		ACTION 1.2 Engager une politique foncière intercommunale	Piloter des groupes projets opérationnels sur les opportunités foncières	nouvelle						
			Accompagner les communes au montage de projets	nouvelle						
			Accompagner le financement de la démolition de bâtis obsolètes	nouvelle						
			Accompagner le financement de l'acquisition de fonciers stratégiques	nouvelle						
	OBJECTIF 2 Privilégier le renouvellement par la reconquête du parc vacant	ACTION 2.1 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						
			Contacteur les propriétaires et réaliser des diagnostics des logements vacants	nouvelle						
			Déployer une prime à l'accession dans l'ancien vacant dégradé	nouvelle						
		ACTION 2.2 Accompagner la remise en marché des logements vacants sur l'ensemble de l'agglomération	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						
			Engager une étude globale de remobilisation	nouvelle						
ORIENTATION 2 AMÉLIORER LE PARC EXISTANT	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						
	OBJECTIF 4 Accompagner l'amélioration du parc social	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						
			Renouveler l'offre de logements par la démolition et la diversification des QPV	poursuite						
		ACTION 4.2 Encourager la rénovation du parc social	Engager les réhabilitations et résidentialisations nécessaires	poursuite						
			Définir le plan d'intervention à l'horizon du PLH	nouvelle						
			Encourager la rénovation du parc social	poursuite						
			Encourager la rénovation du parc social	poursuite						
ORIENTATION 3 CIBLER LA PRODUCTION	OBJECTIF 5 Produire en préservant les équilibres territoriaux	ACTION 5.1 Organiser la production en neuf et dans l'ancien	Orienter la construction neuve là où elle est nécessaire	renforcée						
			Répondre aux besoins en logements dans l'offre existante	renforcée						
	ACTION 5.2 Organiser la production locative sociale	Orienter la construction neuve là où elle est nécessaire	renforcée							
		Répondre aux besoins en logements dans l'offre existante	renforcée							
	OBJECTIF 6 Etre attractif pour de nouveaux investisseurs	ACTION 6 Stimuler l'innovation et être attractif pour de nouveaux opérateurs	Déployer un appel à projets	nouvelle						

SYNTHÈSE DES MESURES ET DU CALENDRIER

ORIEN.	OBJECTIFS	ACTION S	MESURES	TYPE	CALENDRIER					
					2021	2022	2023	2024	2025	2026
ORIENTATION 4 PERMETTRE LES PARCOURS RÉSIDENTIELS	OBJECTIF 7 Mettre en œuvre une stratégie de peuplement pour améliorer la mixité sociale	ACTION 7.1 Organiser la gestion des politiques de peuplement	Engager une dynamique partenariale	renforcée						
			Développer le parc social en lien avec les objectifs de mixité	renforcée						
			Favoriser la mixité par l'exonération du SLS sur l'agglomération	poursuite						
			Mettre en place un observatoire du peuplement	nouvelle						
		Animer la charte de logement	renforcée							
		ACTION 7.2 Aboutir le PPGDID et mettre en place le SAID	Finaliser l'écriture du document	renforcée						
	OBJECTIF 8 Assurer une réponse aux besoins des ménages fragiles	ACTION 8.1 Orienter les ménages vers une offre adaptée	Finaliser l'écriture du document	nouvelle						
			Mettre en place le système de cotation de la demande, le dispositif de gestion de la demande et la gestion en flux	nouvelle						
			Veiller au maintien des conditions d'accueil et d'orientation des ménages	poursuite						
		ACTION 8.2 Garantir l'accompagnement dans le logement des ménages les plus modestes	Organiser des passerelles vers le parc social	poursuite						
			Organiser des passerelles vers le parc privé	poursuite						
			Poursuivre l'accompagnement financier via le FSL	poursuite						
	OBJECTIF 9 Développer l'offre adaptée à la perte d'autonomie	ACTION 9.1 Poursuivre l'accompagnement des travaux d'adaptation	Poursuivre l'accompagnement social vers les mesures d'accompagnement	poursuite						
			Encourager les initiatives d'autoréhabilitation	nouvelle						
ACTION 9.2 Suivre et accompagner le développement de l'offre seniors		Accompagner le déploiement du PIG	poursuite							
		Informier et sensibiliser localement les ménages aux possibilités offertes par le PIG	poursuite							
OBJECTIF 10 Assurer l'accueil et l'habitat adapté des gens du voyage	ACTION 10.1 Réorganiser l'offre d'accueil temporaire	Recenser les programmations dédiées	nouvelle							
		Observer et informer les partenaires sur les développements opportuns	nouvelle							
	ACTION 10.2 Déployer une offre d'habitat adaptée	Réaménager l'aire d'accueil de Notz	nouvelle							
		Créer deux aires d'accueil de 10 places caravanes	nouvelle							
	ACTION 10.3 Engager la résorption du bidonville de la Croix Blanche	Identifier les fonciers d'accueil des logements adaptés	renforcée							
Engager une MOUS logement dédiée		nouvelle								
OBJECTIF 11 Permettre aux jeunes de se loger	ACTION 11 Améliorer l'offre à destination des jeunes	Financer les opérations d'habitat adapté	renforcée							
		Relocaliser le Foyer Jeunes Travailleurs	nouvelle							
	Valoriser les plateformes de mise en relation offre / demande	poursuite								
ORIENTATION 5 ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT	OBJECTIF 12 Rendre l'ensemble des aides au logement plus lisible et accessible	ACTION 12.1 Faciliter le parcours du demandeur	Se doter d'un lieu d'accueil unique rassemblant les diverses structures existantes	nouvelle						
			Simplifier les démarches de demandeurs par la mise en place d'un numéro unique	nouvelle						
		ACTION 12.2 Poursuivre l'information sur la politique de l'habitat	Poursuivre les actions engagées par l'ADIL auprès des ménages	poursuite						
			Elaborer et mettre à jour un guide annuel des aides locales et nationales	nouvelle						
			Réunir les acteurs à l'image des « Rencontres OPAH »	poursuite						
		OBJECTIF 13 Associer les communes à la gouvernance du PLH	ACTION 13.1 Associer les communes au suivi des dispositifs	Valoriser les interventions de Châteauroux Métropole par la communication	nouvelle					
	Animer des réunions de suivi des dispositifs (OPAH, aides à l'accession, AMO communautaire, logements vacants, etc..)			poursuite						
	ACTION 13.2 Informer les communes (élus, techniciens, secrétaires) sur les dispositifs		Organiser des sessions annuelles de formation	nouvelle						
	OBJECTIF 14 Assurer la transversalité de la politique de l'habitat	ACTION 14 Assurer un suivi des permis de construire de logements	Elaborer des supports (ex. guide des aides)	nouvelle						
			Organiser le suivi de la production par commune	poursuite						
		Emettre un avis de comptabilité au PLH	nouvelle							
	OBJECTIF 15 Animer la politique de l'habitat	ACTION 15.1 Elaborer une lettre du PLH, communiquer sur les retours d'expériences et bilans	Elaborer une lettre du PLH	nouvelle						
			Organiser un évènement type journée annuelle de l'habitat	nouvelle						
		ACTION 15.2 Poursuivre l'observation et l'évaluation	Conforter l'observatoire de l'habitat et du foncier	renforcée						
	Réaliser les bilans annuels et le bilan triennal	renforcée								