

EX-COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE VATAN

DEPARTEMENT DE L'INDRE



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Aize - Buxeuil - la Chapelle-
Saint-Laurian - Fontenay -
Giroux - Guilly - Liniez -
Luçay-le-Libre - Ménétréols-
sous-Vatan - Meunet-sur-
Vatan - Reboursin - Saint-
Florentin - Saint-Pierre-de-
Jards - Vatan

5.4. PROJET DE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS

Ex-Communauté de communes du
canton de VATAN

Communauté de communes
Champagne-Boischaux
24, rue de la République
36150 VATAN



ELABORATION DU PLUi

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation de l'élaboration du Plan
Local d'Urbanisme intercommunal par
le Conseil communautaire du

Le Président
Pierre ROUSSEAU

SOMMAIRE

1. FONCTIONNEMENT DU MARCHE LOCAL DU LOGEMENT	5		
Introduction	6		
1.1. L'offre	7		
1.1.1. L'offre publique et privée de logements et d'hébergements	7	1.2.2. Demande en logement dans le parc social : organismes HLM	34
1.1.1.1. Parc de logements	7	1.2.2.1. Ménages selon l'âge	34
1.1.1.2. Parc des propriétaires occupants	10	1.2.2.2. Composition des ménages	34
1.1.1.3. Parc locatif	11	1.2.2.3. Origine des ménages	35
1.1.1.4. Logements locatifs sociaux par commune en 2016	12	1.2.2.4. Situation professionnelle des ménages	35
1.1.1.5. Logements locatifs sociaux dans le département en 2016	13	1.2.2.5. Motifs de la demande dans le parc SCALIS	35
1.1.2. Les hébergements	15	1.2.2.6. Type de logements demandés	36
1.1.2.1. Schéma départemental d'aménagement des gens du voyage du département de l'Indre	15	1.2.2.7. Secteur souhaité	36
1.1.2.2. Structures pour les personnes âgées	15	1.2.2.8. Loyer recherché dans le parc SCALIS	36
1.1.2.3. Logement des stagiaires et apprentis	16	1.2.2.9. Bilan ADIL sur la demande en logement dans le parc social	37
1.1.2.4. Logement d'urgence	16	1.2.3. Demande en logement dans les communes	38
1.1.3. L'état du parc de logements	17	1.2.3.1. Les propriétaires	38
1.1.3.1. Taille du parc de logements	17	1.2.3.2. Les locataires	39
1.1.3.2. Confort du parc de logements	17	1.2.4. Le logement des personnes défavorisées	40
1.1.3.3. Le potentiel de renouvellement urbain	18	1.2.4.1. Les objectifs du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées 2009-2014	40
1.1.4. L'offre foncière et la construction	19	1.2.4.2. Les ménages en difficulté dans les communes	41
1.1.4.1. Disponibilités foncières restantes pour l'habitat dans les espaces urbains	19	1.2.5. Synthèse	42
1.1.4.2. Commercialisation des terrains en lotissement dans le département en 2016	27	1.3. Les politiques de l'habitat mises en œuvre	43
1.1.4.3. Logements commencés dans le département en 2016	27	1.3.1. Bilan des politiques de l'habitat	43
1.1.4.4. Construction neuve sur l'ex CCC Vatan	28	1.3.1.1. Bilan de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) depuis l'année 2005	43
1.1.4.5. Taux de construction sur le secteur	28	1.3.1.2. Bilan ADIL sur les logements subventionnés : les aides de l'ANAH	44
1.1.4.6. Point mort et effet démographique sur la période 2008-2013	29	1.3.1.3. Accession sociale dans le département : le prêt à taux zéro	44
1.1.5. Synthèse	31	1.3.1.4. Aides au logement dans le département	45
1.2. La demande	33	1.3.2. Les actions souhaitables	46
1.2.1. Eléments du profil de la population	33	1.3.2.1. Les communes	46
1.2.1.1. Age de la population	33	1.3.2.2. Les bailleurs sociaux	46
1.2.1.2. Revenus et pauvreté	33	1.3.2.3. Les propriétaires privés	47
		1.3.3. La politique de l'habitat : les outils	48
		1.3.3.1. Amélioration des parcs de logements privés et communaux	48
		1.3.3.2. Accession sociale	50
		1.3.3.3. Outils fiscaux sur le foncier	51
		1.3.3.4. Action foncière	52
		1.3.3.5. Aménagement opérationnel	54
		1.3.3.6. Programme 2017 en faveur du logement	56
		1.3.4. Synthèse	57

2. PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS	59	2.3. Budget de la Communauté de communes	84
Introduction	60	2.3.1. Frais d'investissement : coût total pour la Communauté de communes et les communes	84
2.1. Les objectifs généraux du PLUi valant Programme local de l'habitat	61	2.3.2. Frais d'investissement : reste à charge pour la Communauté de communes	86
2.2. Les orientations et actions proposées	63	2.3.3. Frais de fonctionnement : coût pour la Communauté de communes	87
2.2.1. Adapter l'offre en logement aux besoins : actions prioritaires	64		
2.2.1.1. Mettre en place une Opération programmée d'amélioration de l'habitat - OPAH	65		
2.2.1.2. Développer l'accession à la propriété dans le parc ancien	67		
2.2.1.3. Réaliser un logement locatif pour les apprentis et les stagiaires	68		
2.2.2. Adapter l'offre en logement aux besoins : autres actions (non prioritaires)	70		
2.2.2.1. Réaliser des accueils familiaux regroupés	71		
2.2.2.2. Mobiliser le parc public communal pour maintenir le nombre de logements à loyer abordable	73		
2.2.2.3. Mobiliser le parc privé par des opérations de bail à réhabilitation	74		
2.2.3. Agir sur le foncier et faciliter la réalisation des opérations : action prioritaire	75		
2.2.3.1. Acquérir du foncier pour préparer des opérations d'habitat	76		
2.2.4. Agir sur le foncier et faciliter la réalisation des opérations : autres actions (non prioritaires)	77		
2.2.4.1. Créer des lotissements communaux	78		
2.2.4.2. Faciliter les opérations privées : le Projet urbain partenarial (PUP)	79		
2.2.5. Aider les personnes âgées à se déplacer pour faciliter le maintien à domicile : action prioritaire	80		
2.2.5.1. Mettre à disposition un véhicule navette	81		
2.2.6. Mettre en place un outil d'analyse du marché du logement : action prioritaire	82		
2.2.6.1. Mettre en place un observatoire de l'habitat	83		

1. FONCTIONNEMENT DU MARCHE LOCAL DU LOGEMENT

INTRODUCTION

L'ex Communauté de communes du canton de Vatan a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal le 28 mai 2015. Ce plan local d'urbanisme intercommunal vaut programme local de l'habitat (PLH), pour développer la cohérence des politiques relatives à l'urbanisme et à l'habitat.

Le PLH définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et à assurer entre les communes et les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de logements

Il poursuit en particulier les objectifs énoncés à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation :

- assurer les besoins en logement et hébergement ;
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées ;
- assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

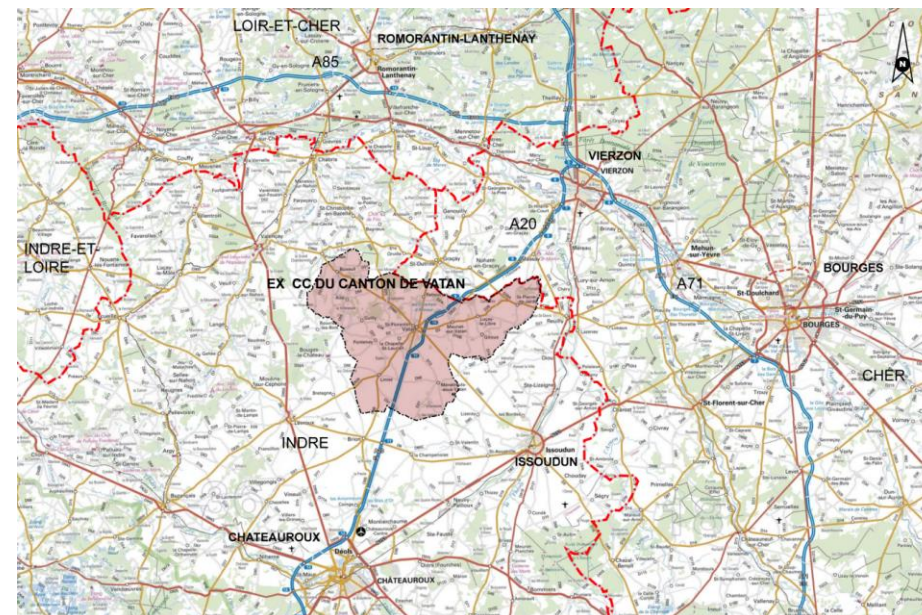
Il comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements (article L.302-1-III du code de l'urbanisme).

L'ex Communauté de communes du canton de Vatan est située dans la région Centre - Val de Loire, dans l'arrondissement d'Issoudun, au nord du département de l'Indre, en limite avec le département du Cher. Sa population est de 4 500 habitants en 2013. Elle s'étend sur 25 866 ha. Elle appartient désormais à la Communauté de communes Champagne-Boischauts.

Elle compte 14 communes : Aize, Buxeuil, Fontenay, Giroux, Guilly, la Chapelle-Saint-Laurian, Liniez, Luçay-le-Libre, Meunet-sur-Vatan, Ménétréols-sous-Vatan, Reboursin, Saint-Florentin, Saint-Pierre-de-Jards, Vatan.

L'ex Communauté de communes est située entre Châteauroux et Vierzon, de part et d'autre de l'A20, voie structurante pour les déplacements routiers entre le nord et le sud de la France. Le territoire est ainsi en situation de porte d'entrée dans le département de l'Indre.

La population de Vatan est de 2 018 habitants en 2013. C'est la 17^{ème} commune du département en nombre d'habitants (population 2014 en vigueur au 1^{er} janvier 2017). Elle concentre les services du territoire. Avec Saint-Florentin et la Chapelle-Saint-Laurian, elle constitue une unité urbaine, soit une zone de bâti continue et qui compte plus de 2 000 habitants.

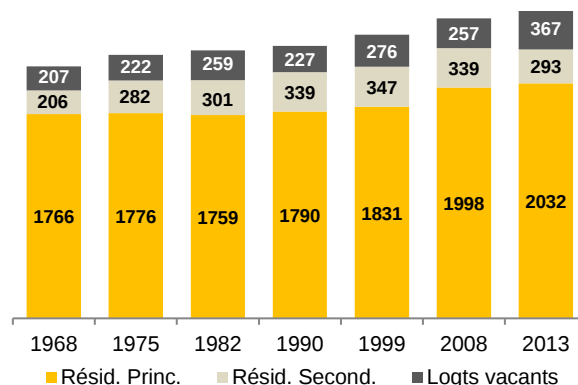


1.1. L'OFFRE

1.1.1. L'OFFRE PUBLIQUE ET PRIVEE DE LOGEMENTS ET D'HEBERGEMENTS

1.1.1.1. Parc de logements

Source : INSEE - RP 2013 et précédents

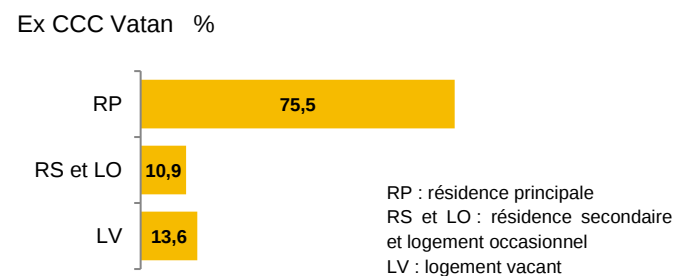


En 2013, les résidences principales poursuivent leur progression engagée à partir de 1999. Les logements vacants sont désormais plus nombreux que les résidences secondaires et les logements occasionnels.

■ Age du parc : les résidences principales construites avant 2011

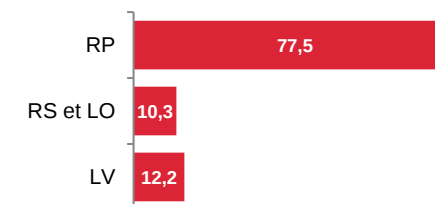
Le parc d'avant 1945 représente 55,1 % des résidences principales construites avant 2011, dont 43,5 % avant 1919. Cette proportion est importante. Dans le département, elle est de 38,5 % avant 1945, et dans la région de 28,8 %.

Globalement, la période allant de 1919 à 1970 est la plus faible en construction, rapportée au nombre d'année. Depuis 1991, 15,9 % du parc a été construit.

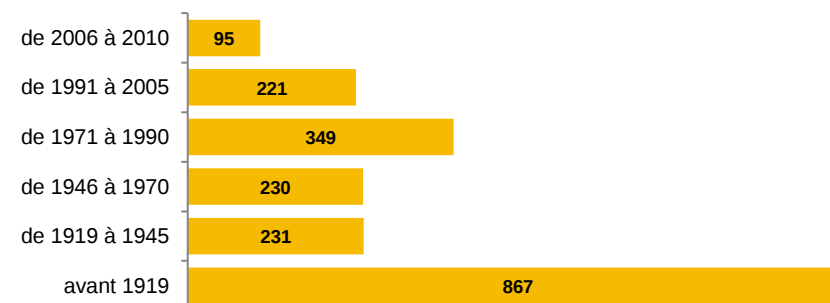
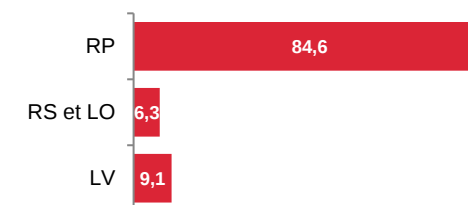


Sur l'ex CCC Vatan, le taux de vacance du parc (13,6 %) est supérieur à ceux du département (12,2 %) et de la région (9,1 %). Les résidences secondaires et les logements occasionnels sont bien représentés. Le cadre de vie rural est favorable à leur développement. Le poids des résidences principales est inférieur.

Département de l'Indre %



Région Centre - Val de Loire %

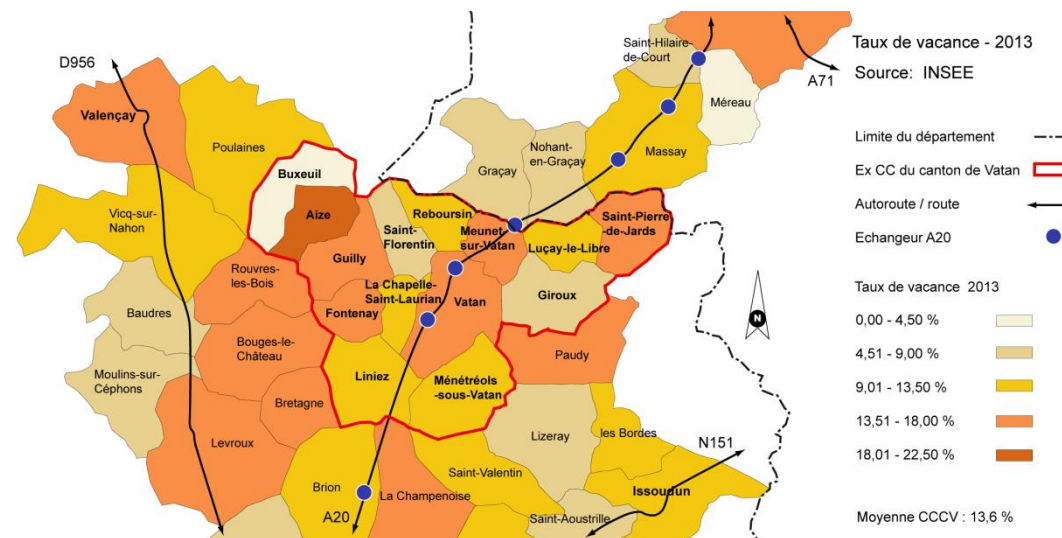


■ Logements vacants

Sur la base des chiffres INSEE 2013, les taux de vacance supérieurs au nord du département sont situés sur un arc entre Levroux et Saint-Pierre-de-Jards, en passant par l'ex CCC Vatan.

La vacance des logements est élevée dans le territoire de l'ex CCC Vatan. Un travail réalisé avec les communes en 2016-2017 a permis d'identifier 184 potentiels de reprise dans ce parc. La mobilisation de ce parc est nécessaire pour contribuer à répondre à la demande en logement.

Une taxe sur les logements vacants a été mise en place sur la commune de Saint-Florentin, mais elle n'a pas permis d'atteindre les résultats souhaités. Elle est estimée insuffisante pour inciter les propriétaires à louer ou à vendre. D'autres solutions sont à rechercher, l'incitation à la réhabilitation notamment.



Aize	Buxeuil	Fontenay	Giroux	Guilly	la Chap.-St-Laurian	Liniez	Luçay-le-Libre	Ménétréols-sous-Vatan	Meunet-sur-Vatan	Reboursin	Saint-Florentin	St-Pierre-de-Jards	Vatan
Potentiel parmi les logements vacants													
11	8	4	7	12	5	14	4	10	8	6	20	2	73

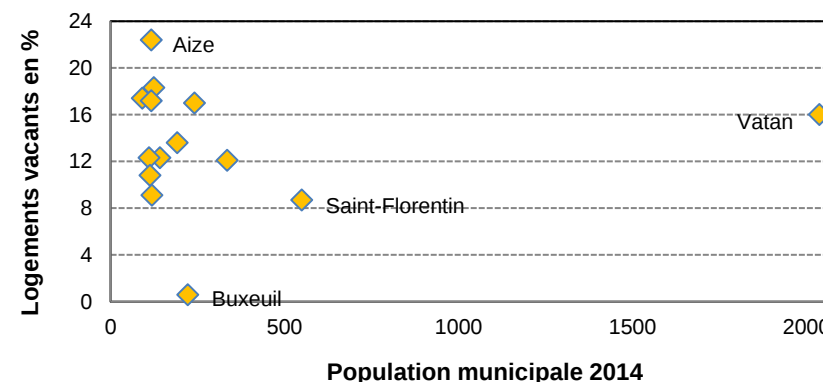
Source : Données communales 2016 - 2017

■ Proportion de logements vacants dans le parc de logements : comparaison entre les communes

Source : INSEE - RP 2014

On distingue un groupe de communes avec une proportion de logements vacants forte, au-dessus de 16 %, auquel appartient Vatan, et un groupe de communes avec une proportion modérée, entre 8 et 12 %, auquel appartient Saint-Florentin. Les communes avec une forte proportion sont : Aize, Fontenay, Guilly, Ménétréols-sous-Vatan, Saint-Pierre-de-Jards, Vatan.

Pour les agents immobiliers rencontrés lors de réunions de travail, les propriétaires de logements vacants ont besoin d'être conseillés et assistés dans les démarches, sur les aides financières et la fiscalité. Une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) pourrait permettre d'apporter ces éléments, avec pour relai les artisans locaux.



■ Proportion de logements vacants dans le parc de logements : comparaison sur les communes de 1 500 à 3 000 habitants dans le département de l'Indre

Source : INSEE - RP 2014

Les communes par ordre croissant de population sont : Saint-Marcel, Montierchaume, Niherne, Montgivray, Neuvy-Saint-Sépulchre, Saint-Gaultier, Le Pêchereau, Vatan, Reuilly, Valençay, Châtillon-sur-Indre, Chabris, Villedieu-sur-Indre, Levroux.

La proportion de logements vacants sur la commune de Vatan (16 %) est parmi les plus fortes. Le taux est globalement plus élevé pour les communes de plus de 2 500 habitants, à l'exception de Villedieu-sur-Indre (9,1 %). Le profil de Vatan se rapporte à ce groupe de communes.

Reuilly possède le taux le plus bas (4,8 %) et Valençay le taux le plus haut (16,9 %).

■ Autres caractéristiques du parc de logements

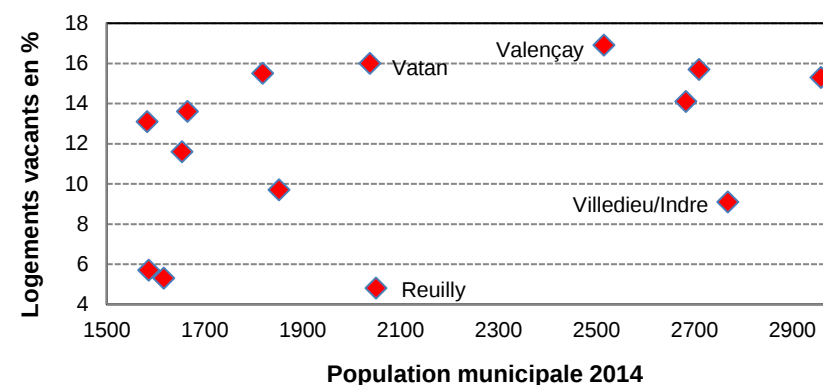
Le parc est constitué à près de 95 % de maisons individuelles (2 540 maisons et 141 appartements). Cette proportion est de 82,5 % dans le département de l'Indre et 72,6 % dans la région Centre - Val de Loire. Cette caractéristique a un impact sur la consommation foncière, à travers la demande en terrain constructible.

Le parc est constitué de grands logements :

- 7,2 % des résidences principales en 1/2 pièces (Indre : 10,4 % ; Centre-Val de Loire : 13,8 %) ;
- 43,2 % des résidences principales en 5 pièces et plus (Indre : 38,4 % ; Centre-Val de Loire : 38,8 %).

Il n'est pas assez diversifié en taille pour garantir la satisfaction de la demande d'ensemble en logement.

La stabilité dans le parc est élevée sur l'ex CCC Vatan puisque 60,4 % des ménages sont dans leurs logements en 2013 depuis 10 ans ou plus. Cette proportion baisse progressivement pour le département (57,2 %) et la région (52,1 %). La mobilité grandit avec l'importance du parc locatif. Elle est donc plus faible sur l'ex CCC Vatan. D'une façon générale, la mobilité est positive pour le renouvellement de la population et des générations. En parc de propriétaires occupants, la stabilité est supérieure et se traduit par un vieillissement de la population.



1.1.1.2. Parc des propriétaires occupants

Source : INSEE - RP 2013 et précédents

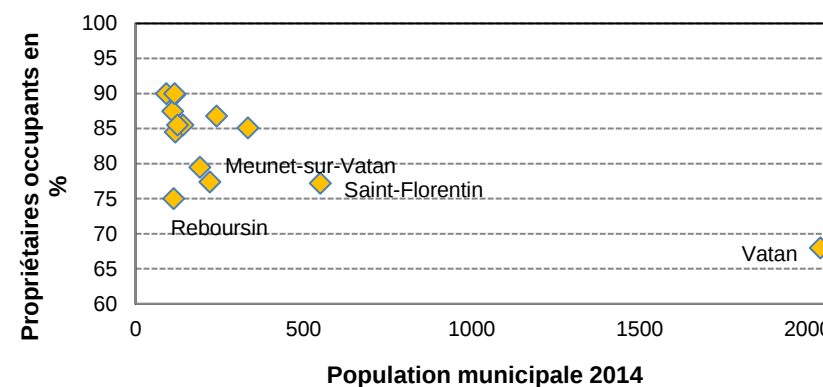
La proportion de propriétaires est élevée sur l'ex CCC Vatan, par comparaison avec les moyennes du département et de la région. Les logements locatifs (22,3%) représentent une part significative du parc. La ville de Vatan possède la majorité des logements locatifs, 276 soit 61 %.

Statut d'occupation 2013	Ex CCC Vatan	Département de l'Indre	Région Centre - Val de Loire
Propriétaire	76,1 % (1 547)	67,5 %	64,0 %
Locataire	22,3 % (453)	30,3 %	34,2 %
Logé gratuitement	1,6 % (32)	2,2 %	1,8 %

■ Proportion de propriétaires occupants dans le parc de logements : comparaison entre les communes

Source : INSEE - RP 2014

Plus de la moitié des communes a une proportion de propriétaires occupants représentant de 85 à 90 % des occupants. Vatan a un taux plus faible, de 68 %, dû notamment au nombre de logements HLM. Des communes proches de Vatan ont un taux intermédiaire, de 75 % à 80 % (Meunet-sur-Vatan, Reboursin, Saint-Florentin).

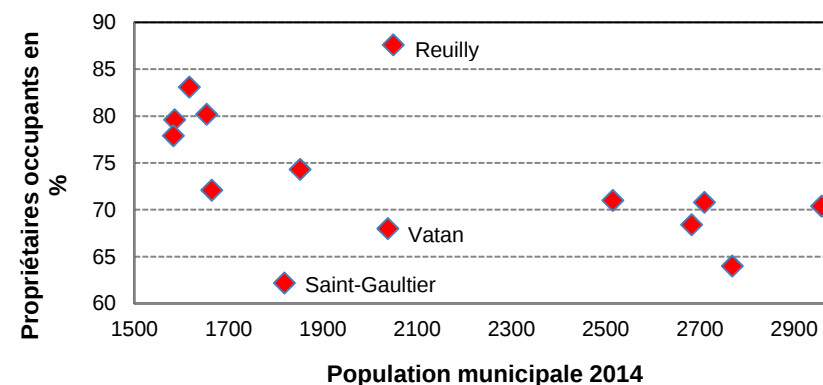


■ Proportion de propriétaires occupants dans le parc de logements : comparaison sur les communes de 1 500 à 3 000 habitants dans le département de l'Indre

Source : INSEE - RP 2014

La proportion de propriétaires occupants sur la commune de Vatan (68 %) est relativement faible par rapport aux communes de taille inférieure, et comparable avec les communes approchant 3 000 habitants telles que Chabris et Châtillon-sur-Indre. Elles ne dépassent pas 71 % en proportion.

Reuilly possède le taux le plus élevé (87,6 %) et Saint-Gaultier le plus faible (62,2 %). Sous la barre de 1 700 habitants, la proportion oscille autour de 80 %.



Le poids de ce parc a un impact sur la forme urbaine avec de la construction essentiellement en maison individuelle, la taille d'ensemble du parc avec la réalisation de grands logements, et la mobilité des ménages qui est faible.

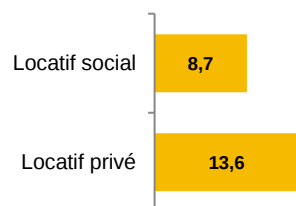
1.1.1.3. Parc locatif

Source : INSEE - RP 2013 et précédents

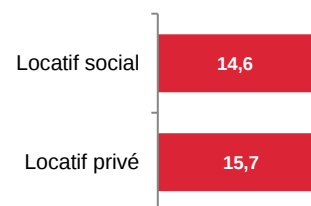
L'augmentation du nombre de logements locatifs sociaux entre 2008 et 2013 ne compense pas la baisse des logements locatifs privés. Cette baisse est forte sur la commune de Vatan, avec 35 logements en moins en 5 ans (environ 10 %).

Catégories de logements locatifs	2008		2013	
	Vatan	Hors Vatan	Vatan	Hors Vatan
Locatif privé	181	121	146	129
Locatif social	115	49	130	48
Logé gratuitement	27	16	19	13
TOTAL	323	186	295	190

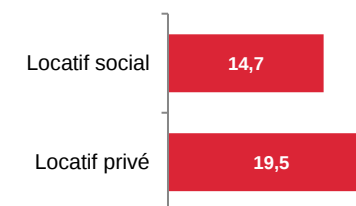
Ex CCC Vatan %



Département de l'Indre %



Région Centre - Val de Loire %



Par comparaison avec le département ou la région, la proportion de logements locatifs privés et sociaux est modérée sur l'ex CCC Vatan. La loi impose aux communes d'au moins 3 500 habitants situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de 15 000 habitants, et aux communes dites isolées de plus de 15 000 habitants et en croissance démographique, d'avoir au moins 20 % de logements locatifs sociaux dans le parc des résidences principales. L'ex CCC Vatan n'a pas d'obligations spécifiques en matière de création de logement social. Néanmoins, ce parc peut avoir un rôle dans le développement global du locatif, en vue de rajeunir la population.

Au sens de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU), le taux d'équipement est de 11 % en 2014 (Source : Porter à connaissance, d'après SHC/PHL).

Il est nécessaire de lutter contre la baisse du nombre de logements locatifs, préjudiciable pour le renouvellement de la population (le renouvellement est supérieur en parc locatif) et son rajeunissement (le parc locatif est au point de départ du parcours résidentiel des jeunes ménages). Le parc locatif privé doit être une cible de l'action politique en matière de logements.

1.1.1.4. Logements locatifs sociaux par commune en 2016

Source : Données communales 2016 – Données des organismes HLM 2017

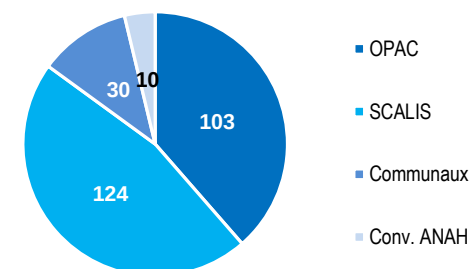
Communes	Locatif social OPAC	Locatif social SCALIS	Locatif communal	Vente de logements locatifs sociaux
Aize	-	-	-	-
Buxeuil	4	-	3 (dont 1 vacant)	-
Fontenay	-	-	2 (conventionnés)	-
Giroux	2	-	1	-
Guilly	4	-	2 (dont 1 vacant)	-
La Chapelle-Saint-Laurian	-	-	1	-
Liniez	4	-	6 (4 conventionnés)	-
Luçay-le-Libre	-	-	2 (vacants en vente)	-
Ménétréols-sous-Vatan	-	-	-	-
Meunet-sur-Vatan	6	-	2	-
Reboursin	-	-	1	-
Saint-Florentin	31	-	-	1
Saint-Pierre-de-Jards	-	-	2 (conventionnés)	-
Vatan	52	124	8	30
TOTAL	103	124	30	31

Le parc locatif social est situé à 80 % à Vatan et Saint-Florentin (avec les locatifs communaux). Ces deux communes représentent 57 % de la population.

A Vatan, 30 logements ont été vendus, en tout ou partie aux occupants précédemment locataires, et 1 à Saint-Florentin. D'autres logements sont actuellement en vente. Il s'agit d'une tendance forte qui impactera le territoire car il n'existe pas en parallèle de programmes de réalisation de logements.

Les organismes HLM OPAC 36 et SCALIS représentent 85 % de ce parc. Les 15 % restants sont constitués de logements communaux et de logements privés qui ont été conventionnés avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (ANAH). La proportion de logements conventionnés dans le privé est faible. Il n'y a pas eu d'Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) récentes engagées sur le territoire.

Parc locatif social en 2016

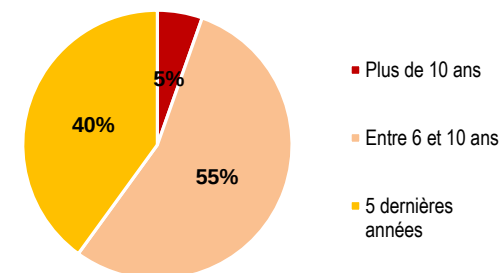


La vacance déclarée par les organismes HLM est faible (6 pour l'OPAC dont 5 sont proposés à la vente).

Sur le secteur de Vatan, la rotation des habitants dans le parc OPAC est élevée. En 2016, seulement 5 % des locataires occupent leur logement depuis plus de 10 ans et 40 % sont entrés dans leur logement sur les 5 dernières années.

Pour comparaison, l'INSEE indique en 2013 pour l'ensemble du parc que 23,8 % des ménages sont emménagés depuis 4 ans ou moins et 60,4 % depuis 10 ans ou plus. Les proportions sont très différentes dans le parc total, du fait de l'importance du nombre de logements occupés par des propriétaires occupants. Le parc social a un effet positif pour le renouvellement de la population.

Rotation dans le parc OPAC en % en 2016



1.1.1.5. Logements locatifs sociaux dans le département en 2016

Source : ADIL Observatoire de l'habitat 2017

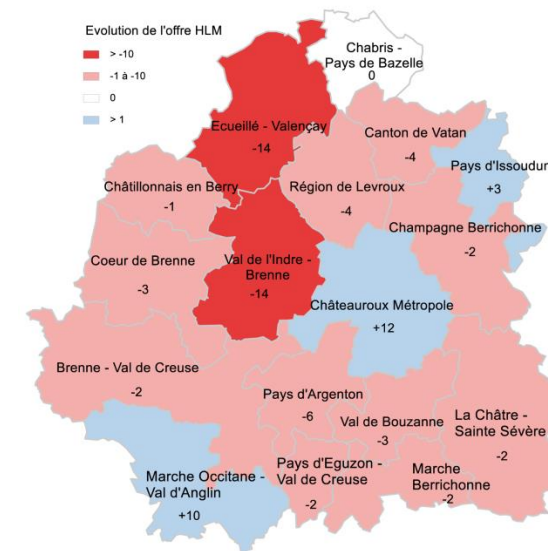
Au cours de l'année 2016, le département de l'Indre a perdu 166 logements locatifs sociaux :

- 93 retirés de la location en vue d'une démolition ;
- 66 logements vendus ;
- 7 logements vacants détruits.

Durant cette même année, 132 logements ont été mis en service. Ils ont été insuffisants pour conserver le parc global. Il perd 34 unités.

L'ex CCC Vatan perd 4 logements, conformément aux proportions observées dans la majorité des territoires ruraux du département. A l'est, le Pays d'Issoudun gagne des logements, au nord Chabris – Pays de Bazelle est stable alors qu'Ecueillé – Valençay connaît la plus forte érosion dans ce parc.

Variation du nombre des logements sociaux en 2016



ADIL Observatoire de l'habitat 2017

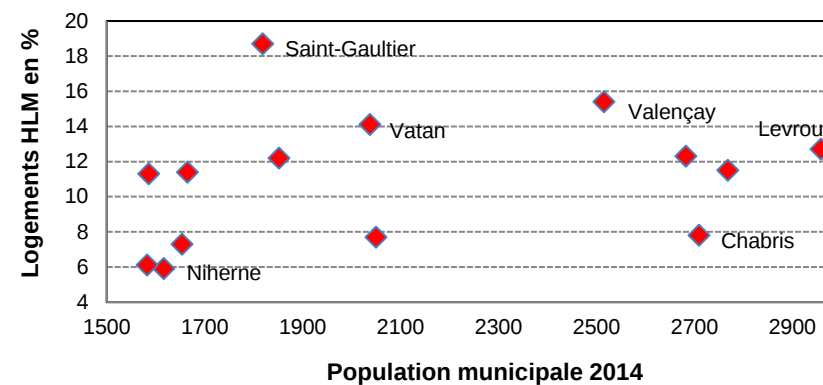
Les perspectives d'évolution du parc locatif sont négatives sur l'ex CCC Vatan. D'une part, le parc locatif privé est en baisse. D'autre part, les organismes HLM n'engagent plus d'opérations et ils prévoient la vente d'une partie de leur parc. La mobilisation du parc privé pour conforter le locatif est nécessaire.

■ Proportion de logements locatifs HLM dans le parc de logements : comparaison sur les communes de 1 500 à 3 000 habitants dans le département de l'Indre

Source : INSEE - RP 2014

La proportion de logements HLM sur la commune de Vatan (14 %) est assez importante par comparaison avec les autres communes de taille comparable. Niherne possède le taux le plus bas (5,9 %) et Saint-Gaultier le taux le plus haut (18,7 %). Vatan à un taux comparable à Valençay (15,4 %) et à Levroux (12,7 %).

Le taux baisse globalement avec la taille des communes mais des exceptions sont observables (Saint-Gaultier, Chabris).



1.1.2. LES HEBERGEMENTS

1.1.2.1. Schéma départemental d'aménagement des gens du voyage du département de l'Indre

Source : Etudes préalables à la révision du schéma départemental. 2011

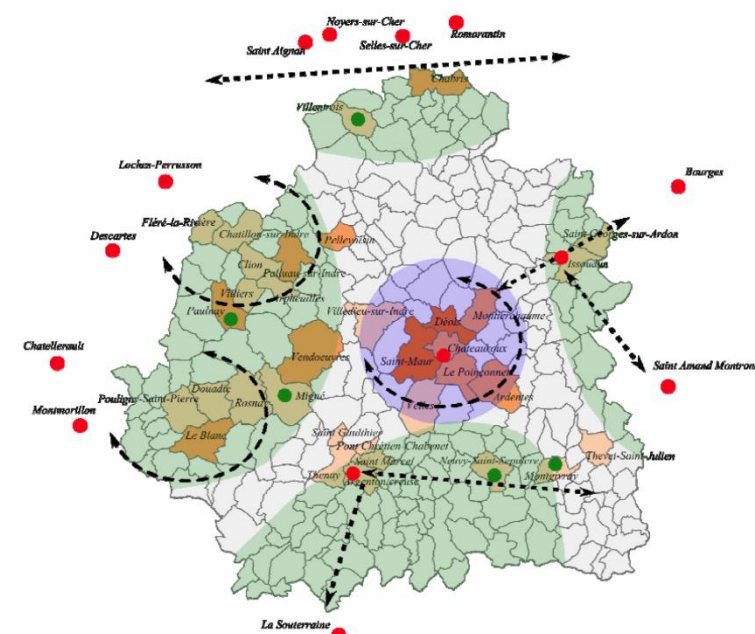
Le schéma départemental a été approuvé le 16 septembre 2002 et révisé le 17 janvier 2012. L'ex CCC Vatan n'a pas d'obligation de réalisation d'une aire d'accueil.

Dans le secteur, Châteauroux possède une aire de 40 places- caravanes, Issoudun possède une aire de 15 places-caravanes et Villentrôis 5 places-caravanes pour le petit passage. L'aire d'Issoudun a un taux d'occupation faible, de 20 % environ, et le temps d'occupation est long, ce qui montre que le secteur est à faible pression.

Il n'est pas relevé de stationnements hors aires d'accueil, ni de phénomène de sédentarisation dans le secteur de Vatan. Il faut souligner que de nombreuses solutions de stationnement existent dans le val de Cher, ce qui limite le besoin en stationnement sur le nord du département de l'Indre.

Les flux de circulation sont périphériques au secteur de Vatan. Il n'est pas identifié de besoins particuliers en matière de stationnement.

Dynamique de stationnement des gens du voyage



Source : Etude préalable à la révision du schéma départemental. 2011

1.1.2.2. Structures pour les personnes âgées

L'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes « le Bois Rosier » situé rue Jean Levasseur à Vatan compte 76 lits. Il dispose d'une unité spécifique Alzheimer de 11 places. Un service de soins infirmiers à domicile est présent. Le remplissage de l'Ehpad est quasi maximum tout au long de l'année.

La résidence seniors « les hameaux de Vatan » est située chemin des Coquelicots à Vatan. Elle est constituée de 29 pavillons de type 2 à 4 en résidence sécurisée. La situation à l'écart du centre-ville, la proximité de l'A20, la faiblesse des aménagements extérieurs, l'insuffisance des services proposés et des problèmes d'entretien par le gestionnaire n'ont pas permis une bonne commercialisation de l'opération. De nombreux appartements sont actuellement inoccupés. Le propriétaire n'a pas pu être contacté pour échanger sur ces difficultés (plusieurs relances infructueuses).

En matière d'hébergement pour les personnes âgées, les élus identifient deux priorités :

- le maintien à domicile, ce qui induit d'apporter des services à domicile et de réaliser des travaux d'adaptation des logements aux handicaps dus au vieillissement ;
- la réalisation de logements pour les personnes âgées, de type accueil familial groupé, avec des services en commun.

La réalisation de logements pour les personnes âgées est à concevoir de façon à ne pas rentrer en concurrence avec la résidence privée existante « les hameaux de Vatan ». Le projet public souhaité est comparable à l'accueil familial groupé situé à Bommiers sur une autre commune de la Communauté de communes Champagne - Boischauts. Des objectifs mesurés sont à retenir en nombre de logements.

1.1.2.3. Logement des stagiaires et apprentis

Une demande en logement pour les stagiaires et apprentis est identifiée, dont certains pourraient être liés à l'avenir au bâtiment relais sur la zone d'activité. Le besoin est de disposer de logements régulièrement disponibles, avec des baux adaptés pour des locations pouvant être de courte durée, sécurisés pour assurer le versement des loyers. Ce besoin est confirmé par la Mission locale d'Issoudun, pour les jeunes en emploi d'avenir. A noter qu'un logement a été réalisé près de la maison médicale pour l'accueil de stagiaires en médecine. Il est régulièrement occupé.

Différentes pistes sont envisagées pour la création de ce type de logements, en construction avec des logements groupés, en logements autonomes diffus dans le parc existant ou dans le cadre de logements chez l'habitant, pour lier valorisation d'un logement et entre-aide.

Le dispositif relais-logement de l'ADIL a été mis en place pour mettre en relation les propriétaires et les candidats à la location en parcours de formation ou de professionnalisation (location ou colocation). Un site internet existe pour s'informer sur le dispositif. Il n'y a pas de logements disponibles par ce biais sur le secteur de Vatan. L'offre est à développer.

1.1.2.4. Logement d'urgence

Il existe un hébergement d'urgence situé à Vatan, pour une personne ou une famille monoparentale. Il est régulièrement occupé durant l'hiver. Du 1^{er} novembre 2016 au 31 mars 2017, 17 cas d'hébergement d'urgence ont été traités (*source : commune de Vatan*). Ils concernent en quasi-totalité des personnes étrangères, jeunes et seules. Le logement réservé répond aux besoins à ce jour.

L'association Solidarité Accueil, antenne d'Issoudun, est en rapport avec les collectivités pour offrir des solutions en hébergement d'urgence. Elle peut occasionnellement solliciter la commune mais elle n'a pas identifié de besoins spécifiques sur Vatan. Les hébergements sont organisés essentiellement sur Châteauroux et Issoudun. La Mission locale d'Issoudun suit la population âgée de 15 à 25 ans sortie du système scolaire. Environ 60 jeunes sont suivis à la permanence de Vatan. Environ 20 % sont en logement autonome. Les autres sont hébergés par la famille ou des amis. Quelques cas en besoin d'hébergement d'urgence sont identifiés par année par la Mission locale.

1.1.3. L'ETAT DU PARC DE LOGEMENTS

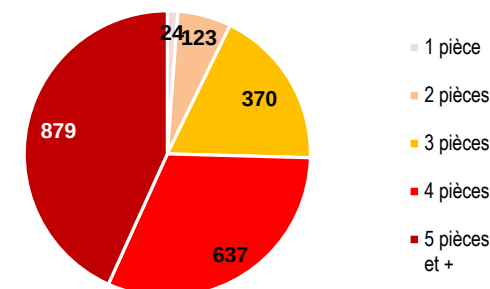
1.1.3.1. Taille du parc de logements

Source : INSEE - RP 2013 et précédents

Le parc de logements est de grande taille. Près de 75 % des logements sont composés de 4 pièces et plus, dont 43 % de 5 pièces et plus. Cette caractéristique est conforme à la nature d'un parc rural composé essentiellement de maisons individuelles (94,4 %) et de logements de propriétaires occupants (76,1 %). Pour comparaison, dans le département environ 69 % des logements sont composés de 4 pièces et plus, dont 39 % de 5 pièces et plus.

Cette répartition a un impact par rapport à la demande. La nature du parc dans son ensemble est inadaptée aux jeunes ménages et aux jeunes actifs isolés, en offrant peu de logements de petite ou moyenne taille. Les agents immobiliers confirment le besoin en logements de taille intermédiaire sur le secteur.

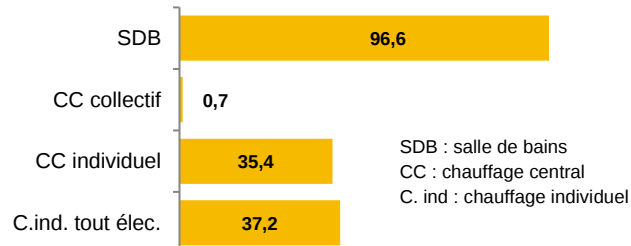
Nombre de pièces dans les logements



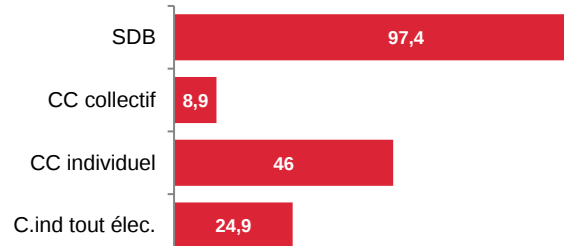
1.1.3.2. Confort du parc de logements

Source : INSEE - RP 2013 et précédents

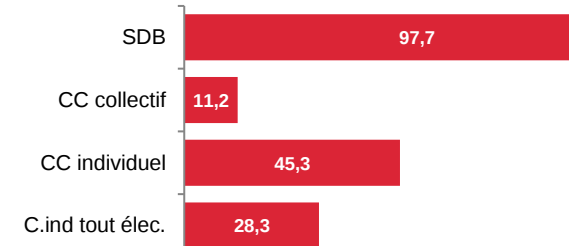
Ex CCC Vatan %



Département de l'Indre %



Région Centre - Val de Loire %



Sur l'ex CCC Vatan, 3 logements sur 4 sont équipés d'un chauffage central, dont la moitié tout électrique. La proportion avec chauffage électrique est élevée. Une bonne isolation est nécessaire dans ce cas pour limiter les déperditions thermiques. Environ 55 % du parc date d'avant 1945 (38,5 % dans le département et 28,8 % dans la région), des besoins en travaux d'isolation sont vraisemblablement nécessaires dans ce parc.

Pour les agents immobiliers locaux, la qualité des logements est moyenne en général. Dans le parc locatif, les loyers sont plutôt élevés ce qui conduit à des difficultés pour louer.

Huit communes ont un réseau collectif d'assainissement. Il couvre généralement le bourg, sauf à la Chapelle Saint-Laurian où c'est la partie dans la continuité de Vatan qui est raccordée. Des hameaux sont parfois couverts, comme à Japperenard. Les communes sans assainissement collectif ont une aptitude à l'assainissement individuel globalement peu favorable. La part des installations non conformes est élevée au regard du risque pour l'environnement (NC2 : 78 % à Aize, 74 % à Fontenay, 92 % à Giroux, 80 % à Lucay-le-Libre, 55 % à Meunet-sur-Vatan, 72 % à Reboursin). Les taux sont comparables dans les secteurs en assainissement individuel des autres communes. Source : SAUR. Etat des lieux de l'assainissement non collectif.

1.1.3.3. Le potentiel de renouvellement urbain

Outres les logements vacants, des bâtiments et îlots dégradés ont été identifiés à Vatan et à Saint-Florentin. Ils représentent un potentiel de renouvellement urbain. Certains ensembles sont en vente.

En particulier, l'objectif des élus de réaliser des logements pour les personnes âgées, de type accueil familial groupé, peut être envisagé dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (acquisition / réhabilitation ou acquisition / démolition / reconstruction). Il faudra le cas échéant échanger avec l'architecte des bâtiments de France, pour un projet situé dans les périmètres de protection patrimoniale des monuments historiques de la ville.

Une opération de cette nature aurait également pour intérêt d'être proche du centre de Vatan, ce qui permettrait de contribuer à son animation et d'être attractif pour les personnes âgées.



1.1.4. L'OFFRE FONCIERE ET LA CONSTRUCTION

1.1.4.1. Disponibilités foncières restantes pour l'habitat dans les espaces urbains

Source : analyse menée avec des groupes de travail par commune, en novembre 2016.

Communes	Document d'urbanisme	Potentiel pour l'habitat	Potentiel incertain pour l'habitat	Hors potentiel dans les communes avec doc. d'urbanisme	Assainissement
Aize	carte communale	4,25 ha	0,29 ha	2,10 ha	individuel
Buxeuil	-	2,45 ha	0,55 ha	-	collectif (bourg)
Fontenay	-	1,96 ha	-	-	individuel
Giroux	-	1,44 ha	0,46 ha	-	individuel
Guilly	-	0,57 ha	0,69 ha	-	collectif (bourg)
La Chapelle-Saint-Laurian	-	3,86 ha	-	-	collectif (agglo. de Vatan)
Liniez	carte communale	5,06 ha	-	1,32 ha	collectif (bourg)
Luçay-le-Libre	-	1,31 ha	0,94 ha	-	individuel
Ménétréols-sous-Vatan	carte communale	5,32 ha	0,16 ha	1,17 ha	collectif (bourg)
Meunet-sur-Vatan	plan local d'urbanisme (PLU)	3,43 ha	0,71 ha	1,96 ha	individuel
Reboursin	carte communale	4,49 ha	-	1,39 ha	individuel
Saint-Florentin	plan d'occupation des sols (POS)	10,31 ha	-	1,26 ha	collectif (bourg)
Saint-Pierre-de-Jards	plan local d'urbanisme (PLU)	1,86 ha	-	0,44 ha	collectif (bourg et Japperenard)
Vatan	plan d'occupation des sols (POS)	49,48 ha	-	8,30 ha	collectif (bourg)
TOTAL		95,79 ha	3,80 ha	17,94 ha	

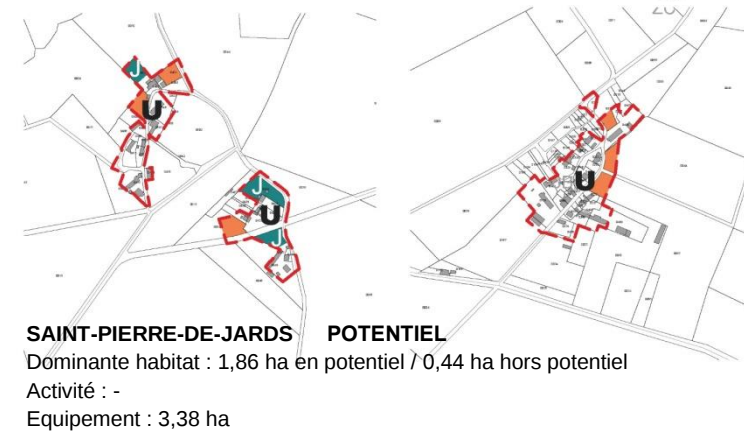
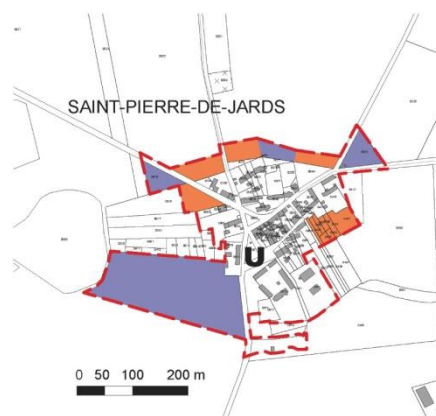
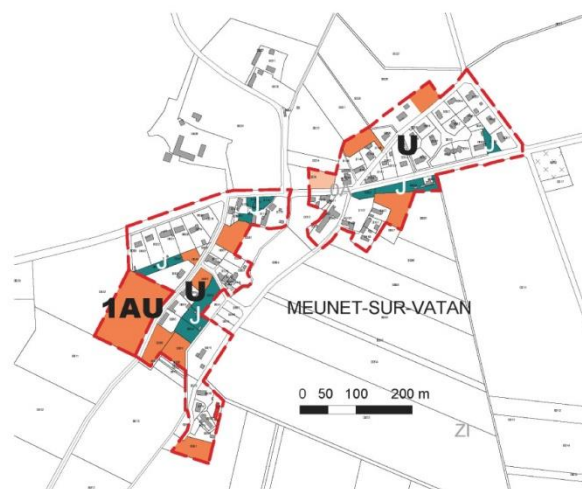
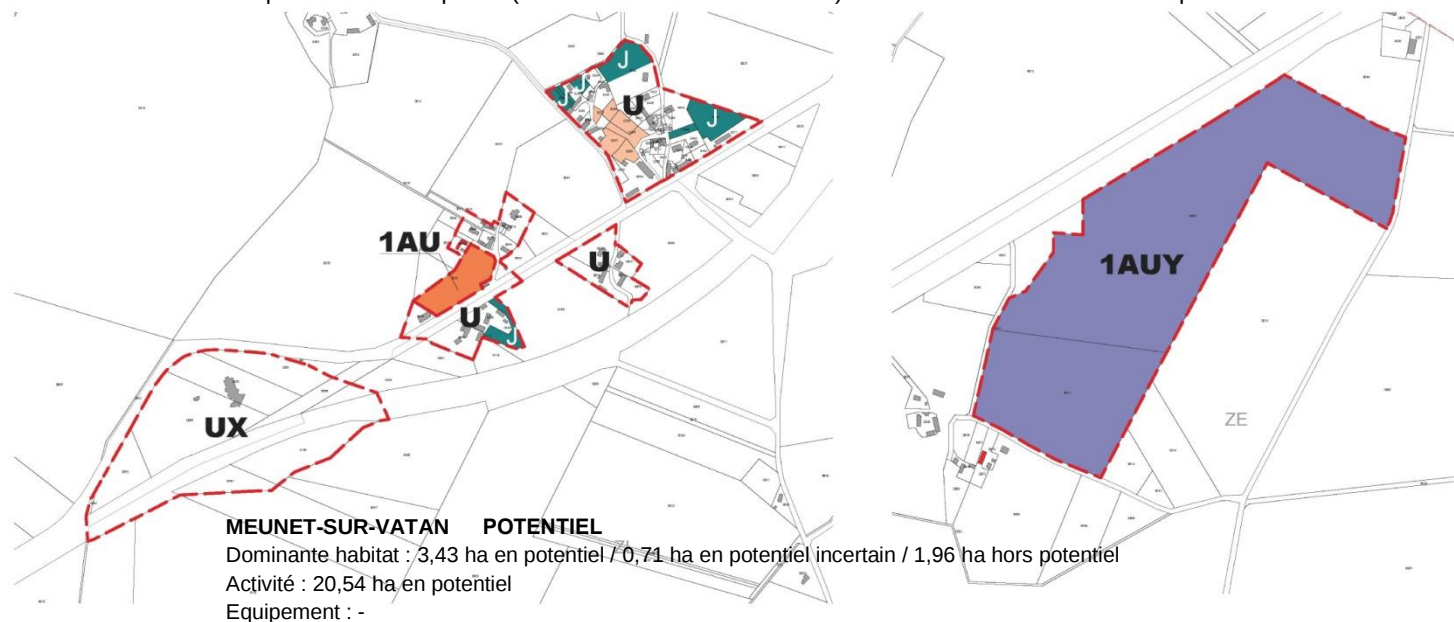
Le foncier en potentiel pour l'habitat représente 95,79 ha. On compte 3,80 ha en potentiel incertain. Dans les communes avec document d'urbanisme, le potentiel est de 84,2 ha dont 49,48 ha à Vatan (59 %). Le foncier hors potentiel représente 17,94 ha. Dans cet ensemble, 4,55 ha sont des terrains agricoles (registre parcellaire graphique de 2012), principalement situés à Vatan. Les autres terrains sont très souvent constitués de jardins, attenants ou non aux habitations : 8,77 ha. D'autres occupations du sol bloquent la constructibilité ou sont impropres ou non destinées à la construction, dont des espaces publics à préserver, des friches et des terrains fauchés.

Dans les communes sans document d'urbanisme, le potentiel est de 11,59 ha. Le potentiel de construction est évalué sur la base des parcelles libres de bâtiments dans la partie actuellement urbanisée estimée. La présence de jardins, d'espaces agricoles et de zones humides dans plusieurs communes (Fontenay et Giroux), imbriqués avec les espaces urbains, sont un frein à la constructibilité.

Les surfaces constructibles sont à réduire pour être plus en adéquation avec les besoins démographiques et la capacité en équipement des communes.

L'observatoire de l'Habitat de l'ADIL a réalisé une étude sur le marché foncier de l'Indre en 2013. Le coût du terrain à bâtir en secteur rural dans le département est d'environ 15,5 € par m². Dans les secteurs au nord du département, le coût moyen est de 15,1 € par m² pour Valençay-en-Berry et de 21,1 € par m² pour la Champagne Berrichonne (d'après l'enquête annuelle de l'ADIL auprès de tous les lotisseurs du département, communaux et privés, sur les coûts des terrains vendus et disponibles).

■ Communes avec PLU : présentation simplifiée (zones urbaines et à urbaniser) - Potentiel de construction des parcelles libres de bâtiments



FONCIER NON BATI

HABITAT

Potentiel construction ■Hors potentiel construction ■Potentiel incertain ■

ACTIVITE - EQUIPEMENT

Potentiel ■

DETAIL HORS POTENTIEL

Agriculture	(A)
Archéologie	(Ar)
Bois	(B)
Carrière	(C)
Espace public	(P)
Friche	(F)
Jardin	(J)
Parc urbain	(Pa)
Terrain fauché	(T)
Terrain humide	(H)
Verger	(V)

■ Communes avec POS : présentation simplifiée (zones urbaines et à urbaniser) - Potentiel de construction des parcelles libres de bâtiments

FONCIER NON BATI

HABITAT

- Potentiel construction ■
- Hors potentiel construction ■
- Potentiel incertain ■

ACTIVITE - EQUIPEMENT

- Potentiel ■

DETAIL HORS POTENTIEL

- Agriculture (A)
- Archéologie (Ar)
- Bois (B)
- Carrière (C)
- Espace public (P)
- Friche (F)
- Jardin (J)
- Parc urbain (Pa)
- Terrain fauché (T)
- Terrain humide (H)
- Verger (V)

SAINT-FLORENTIN POTENTIEL

Dominante habitat : 10,31 ha en potentiel / 1,26 ha hors potentiel

Activité : 0 ha dans le POS / 3,52 ha en secteur NB avec hypothèse de classement futur pour les activités (à confirmer dans le cadre des travaux sur le zonage du PLUi)

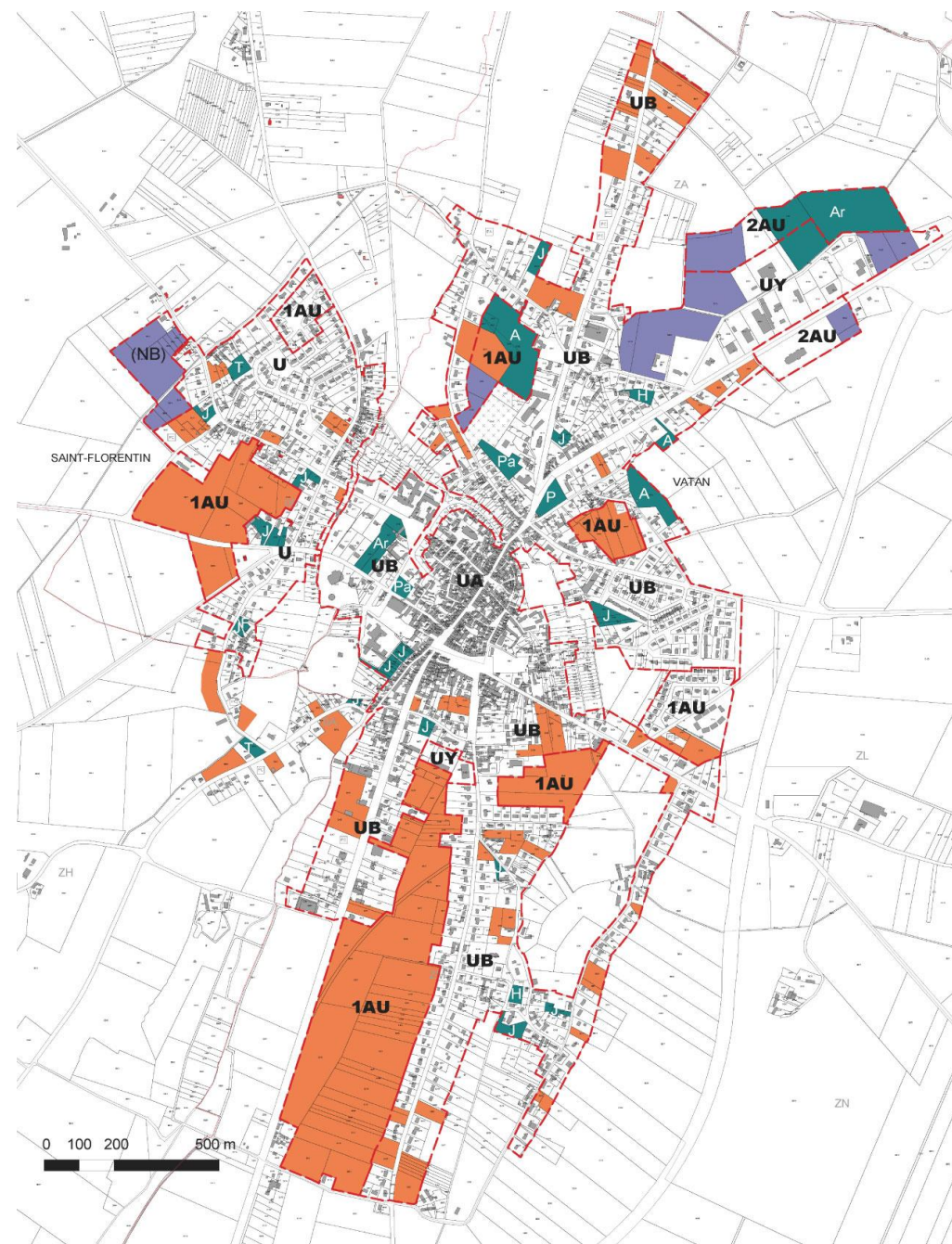
Equipement : -

VATAN POTENTIEL

Dominante habitat : 49,48 ha en potentiel / 8,30 ha hors potentiel

Activité : 8,75 ha

Equipement : 0,96 ha



■ Communes avec carte communale : présentation simplifiée (zones constructibles) - Potentiel de construction des parcelles libres de bâtiments

FONCIER NON BATI

HABITAT

Potentiel construction

Hors potentiel construction

Potentiel incertain

ACTIVITE - EQUIPEMENT

Potentiel

DETAIL HORS POTENTIEL

Agriculture

Archéologie

Bois

Carrière

Espace public

Friche

Jardin

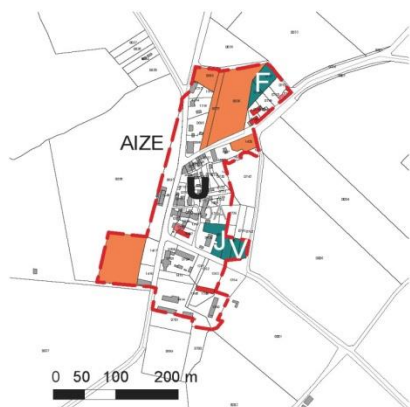
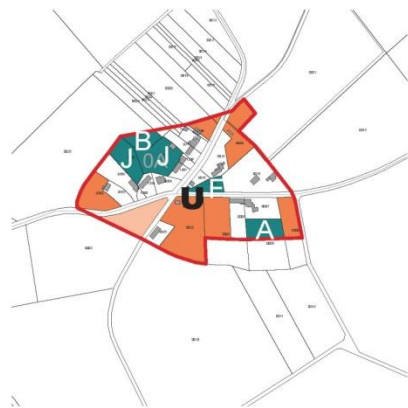
Parc urbain

Terrain fauché

Terrain humide

Verger

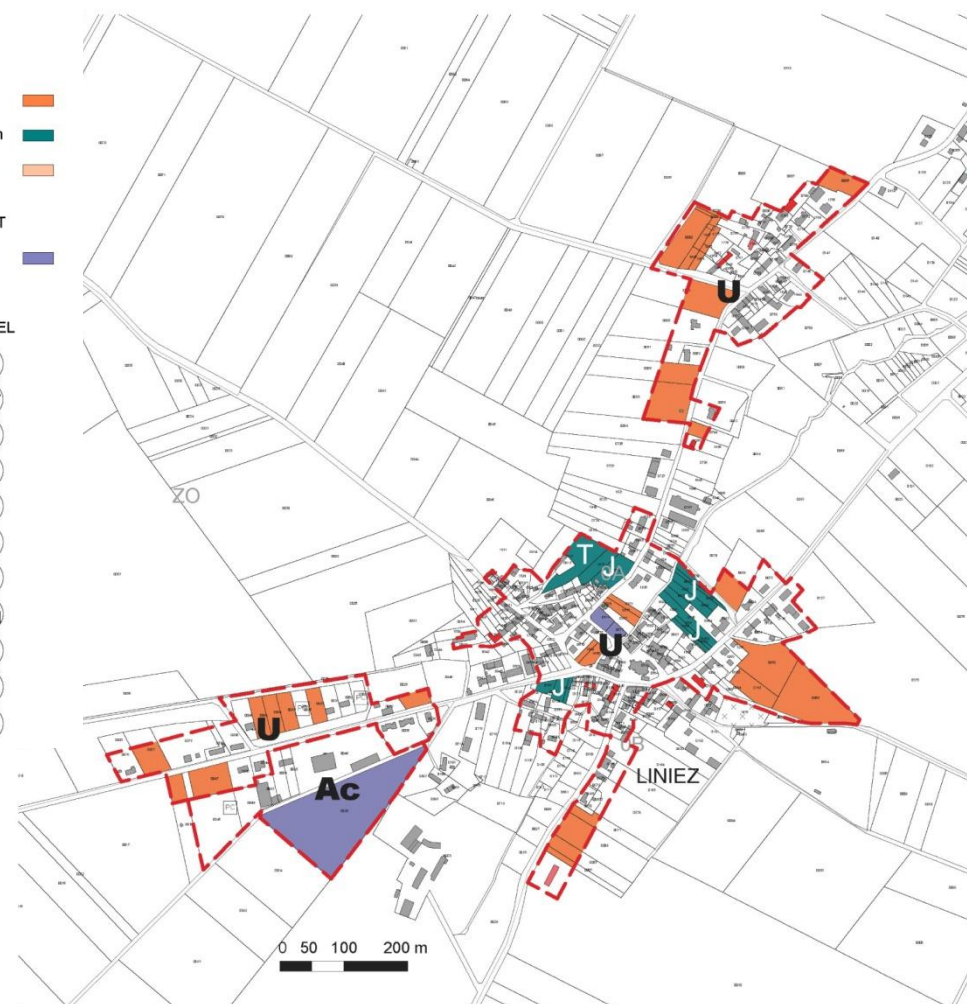
(A)
(Ar)
(B)
(C)
(P)
(F)
(J)
(Pa)
(T)
(H)
(V)

**AIZE POTENTIEL**

Dominante habitat : 4,25 ha en potentiel / 0,29 ha en potentiel incertain / 2,10 ha hors potentiel

Activité : -

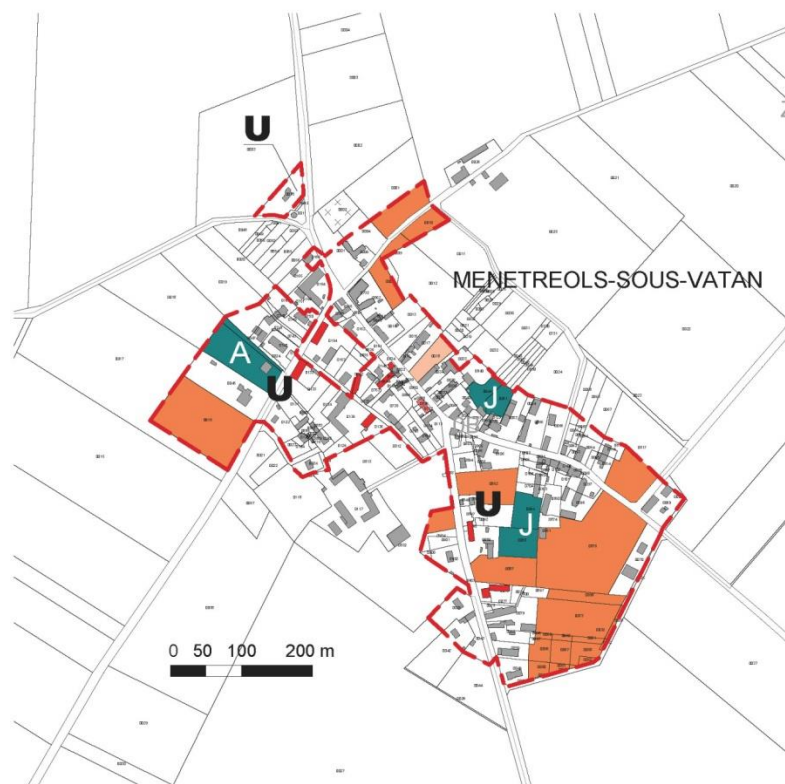
Equipement : -

**LINIEZ POTENTIEL**

Dominante habitat : 5,06 ha en potentiel / 1,32 ha hors potentiel

Activité : 2,00 ha

Equipement : 0,12 ha



FONCIER NON BATI

HABITAT

Potentiel construction

Hors potentiel construction

Potentiel incertain

ACTIVITE - EQUIPEMENT

Potentiel

DETAIL HORS POTENTIEL

Agriculture

Archéologie

Bois

Carrière

Espace public

Friche

Jardin

Parc urbain

Terrain fauché

Terrain humide

Verger

A

Ar

B

C

P

F

J

Pa

T

H

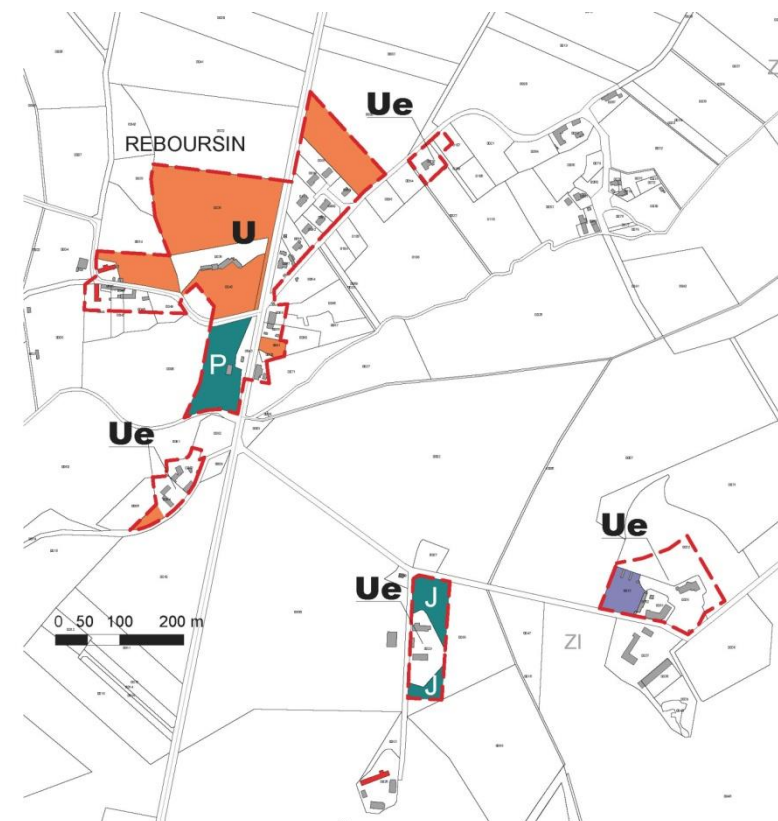
V

MENETREOLS-SOUS-VATAN POTENTIEL

Dominante habitat : 5,32 ha en potentiel / 0,16 ha en potentiel incertain / 1,17 ha hors potentiel

Activité : -

Equipement : -



REBOURSIN POTENTIEL

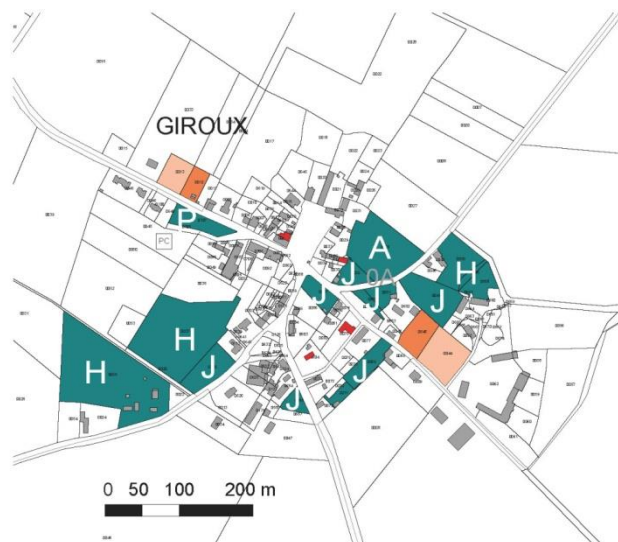
Dominante habitat : 4,49 ha en potentiel / 1,39 ha hors potentiel

Activité : 0 ha dans le POS / 0,35 ha en secteur Ue avec hypothèse de vocation pour des activités touristiques

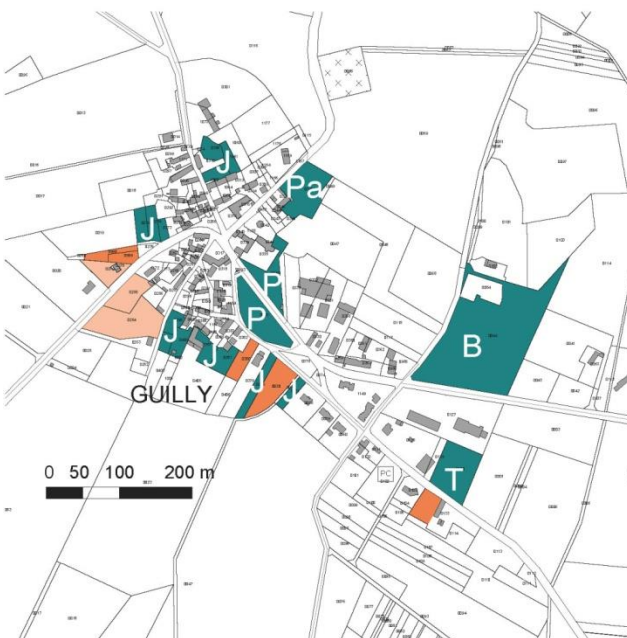
Equipement : -

■ Communes sans document d'urbanisme : potentiel de construction des parcelles libres de bâtiments dans la partie actuellement urbanisée estimée





GIRONX POTENTIEL
1,44 ha en potentiel / 0,46 ha en potentiel incertain



GULLY POTENTIEL
0,57 ha en potentiel / 0,69 ha en potentiel incertain

FONCIER NON BATI

HABITAT

Potentiel construction



Hors potentiel construction



Potentiel incertain



ACTIVITE - EQUIPEMENT

Potentiel



DETAIL HORS POTENTIEL

Agriculture



Archéologie



Bois



Carrière



Espace public



Friche



Jardin



Parc urbain



Terrain fauché

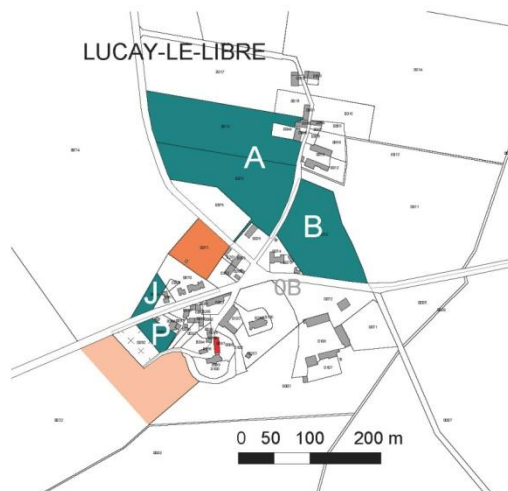


Terrain humide

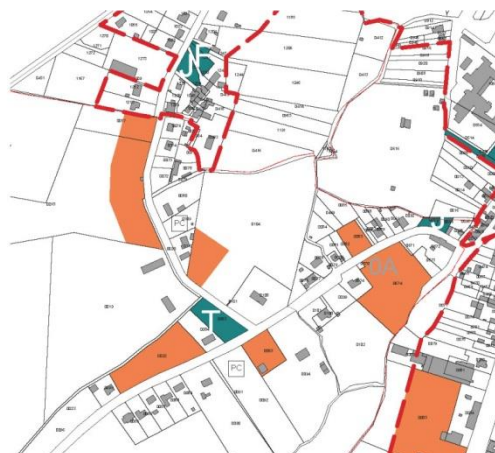
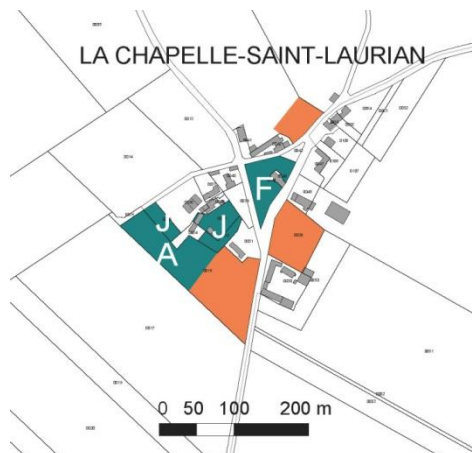


Verger





LUCAY-LE-LIBRE POTENTIEL
1,31 ha en potentiel / 0,94 ha en potentiel incertain



LA CHAPELLE-SAINT-LAURIAN POTENTIEL
3,86 ha en potentiel

FONCIER NON BATI

HABITAT

Potentiel construction



Hors potentiel construction



Potentiel incertain



ACTIVITE - EQUIPEMENT

Potentiel



DETAIL HORS POTENTIEL

Agriculture



Archéologie



Bois



Carrière



Espace public



Friche



Jardin



Parc urbain



Terrain fauché



Terrain humide



Verger



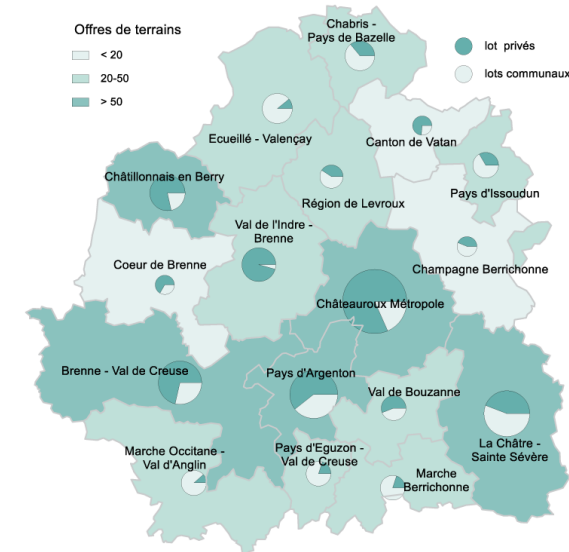
1.1.4.2. Commercialisation des terrains en lotissement dans le département en 2016

Source : ADIL Observatoire de l'habitat 2017

Les ventes de terrain ont sensiblement augmenté au cours de l'année 2016 dans le département de l'Indre. Le secteur privé est plus dynamique que le secteur communal. Les ventes de lots (132) ont été supérieures au nombre de nouveaux terrains mis sur le marché (87). L'offre s'est donc réduite mais elle reste largement excédentaire avec 791 lots restant à pourvoir.

L'offre de terrains sur l'ex CCC Vatan (canton de Vatan) est inférieure à 20, ce qui la place avec la Champagne Berrichonne et Cœur de Brenne dans le groupe des territoires où l'offre est la plus faible. En proportion, un lot communal est disponible pour 3 lots privés. La proportion de lots communaux disponibles est très souvent plus importante dans les autres territoires. L'implication des communes dans des opérations publiques est à encourager.

Offre en terrain en lotissement en 2016



ADIL Observatoire de l'habitat 2017

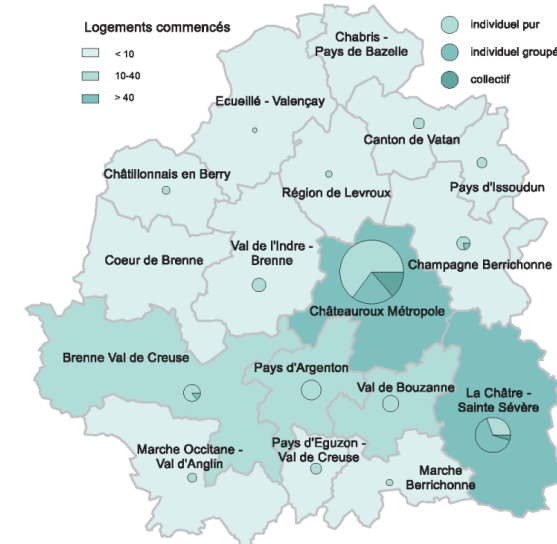
1.1.4.3. Logements commencés dans le département en 2016

Source : ADIL Observatoire de l'habitat 2017

En 2016, 360 logements ont été commencés dans le département de l'Indre. Le secteur de l'individuel a progressé et le secteur collectif a baissé. Les réalisations individuelles dans le cadre d'opérations d'aménagement ont également progressé.

La situation sur le canton de Vatan, avec moins de 10 logements, est conforme à ce qui se passe dans la majorité des secteurs du département. Elle est généralement un peu supérieure aux secteurs proches. La Champagne Berrichonne possède un total un peu supérieur avec 9 logements commencés. Seuls Châteauroux Métropole, la Châtre - Sainte-Sévère, Val de Bouzanne, Pays d'Argenton et Brenne - Val de Creuse comptabilisent plus de 10 logements commencés en 2016.

Logements commencés en 2016



ADIL Observatoire de l'habitat 2017

1.1.4.4. Construction neuve sur l'ex CCC Vatan

Source : Données communales 2016

Habitat - Neuf Permis de construire	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Construction neuve	24	40	13	9	20	21	14	12	4	6	8

Source : communes de l'ex CCC Vatan

Entre 2005 et 2015, 171 permis de construire sont délivrés. Sur la période, le maximum de constructions a été atteint en 2006 (40) et le minimum en 2013 (4). La moyenne est de 15 à 16 permis par an. Le chiffre prend en compte la réalisation de 29 résidences à Vatan, chemin des Coquelicots. Le rythme de construction a baissé après 2012 mais semble progressivement reprendre. Ce mouvement reste à confirmer.

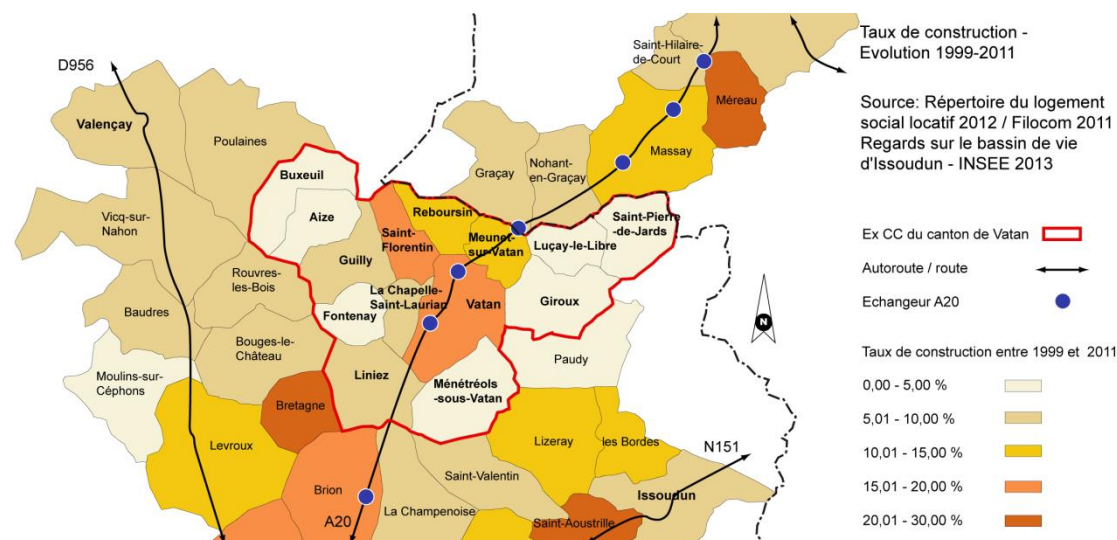
Les opérations communales ou intercommunales sont à encourager pour développer l'offre foncière dans les zones urbaines du futur document d'urbanisme, relancer la construction et contribuer à la consommation foncière prévue.

1.1.4.5. Taux de construction sur le secteur

Le taux de construction correspond au nombre de logements construits entre 1999 et 2011, rapporté au nombre total de logements existants en 1999 (source INSEE).

Le taux de construction se situe entre 15,01 et 20,00 % à Vatan et Saint-Florentin, et entre 10,01 et 15,00 % à Reboursin et Meunet-sur-Vatan. Il est plus faible sur les autres communes situées sur les marges du canton.

Sur le bassin de vie d'Issoudun, qui comprend 12 des 14 communes du canton de Vatan, le taux de construction est de 8,8 %, en-dessous de la moyenne régionale de 13,9 %.



1.1.4.6. Point mort et effet démographique sur la période 2008-2013

Le point mort est le nombre de logements nécessaires pour conserver la population sur une période intercensitaire. L'effet démographique est le nombre de logements permettant de gagner de la population sur une période intercensitaire.

Le point mort combine 3 facteurs :

- les logements nouveaux affectés au remplacement des logements disparus ;
- les logements devenus résidences secondaires ou vacants ;
- les logements compensant la variation de taille des ménages (nombre de personnes par logement).

Ex CCCV	Population	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements	Logements créés (*)
2013	4 500	2 032	293	367	2 692	
2008	4 443	1 998	339	257	2 594	
Evolution 2008/2013	+ 57	+ 34	- 46	+ 110	+ 98	+ 76

(*) du 01/01/2008 au 31/12/2012

1. Remplacement des logements disparus	
Variation du parc (source INSEE)	98
Logements apparus (source communes)	76
Logements nouveaux affectés au remplacement des logements disparus (76 - 98)	- 22

2. Variation du nombre d'occupants par résidence principale	
Résidences nécessaires si le taux d'occupation 2013 (2,21) avait été atteint dès 2008	2 010
Résidences principales en 2008	1 998
Logements compensant la variation de taille des ménages (2 010 - 1 998)	+ 12

3. Variation du parc des résidences secondaires et logements vacants	
Logements devenus résidences secondaires	- 46
Logements devenus vacants	+ 110
Logements devenus résidences secondaires ou vacants	+ 64

Entre 2008 et 2013 :

- la variation du parc total est supérieure au nombre des logements apparus. Des divisions dans l'existant ont été réalisées (*) ;
- des logements étaient à créer pour compenser l'essor des logements vacants ;
- le nombre de logements à créer pour compenser la baisse du taux d'occupation est modéré (12).

(*) Il faut retenir les tendances qui ressortent du calcul, des sources différentes étant utilisées : INSEE et communes

4. Calcul du point mort (1+2+3)	
Logements nouveaux affectés au remplacement des logements disparus	- 22
Logements compensant la variation de taille des ménages (dessalement)	+ 12
Logements devenus résidences secondaires ou vacants	+ 64
Logements nouveaux apparus entre 2008 et 2013, non liés à la variation de la population	54

54 logements construits ont permis de conserver la population sur la période 2008 - 2013. Sans ces constructions, le territoire aurait perdu des habitants.

5. Calcul de l'effet démographique	
Logements apparus entre 2008 et 2013	76
- Point mort	54
Effet démographique soit les logements ayant participé à l'augmentation de la population	22

22 logements construits ont permis de gagner de la population sur la période 2008 - 2013. Sans ces constructions au-delà de 54 logements, le territoire aurait juste conservé ses habitants.

Source : ANALOG. Population et habitat. Méthode d'analyse et de gestion. 1989.

Sur la période 2008-2013, pour 10 logements construits, 3 permettent de gagner des habitants. Les variations du nombre de personnes par logement et l'évolution des résidences secondaires impactent les besoins en construction à la marge. C'est principalement le développement de la vacance du parc qui nécessite un effort important de construction, en compensation de la perte de logements occupés. La lutte contre la vacance est un enjeu important.

1.1.5. SYNTHÈSE

■ Le parc de logements

La part de propriétaires occupants est importante, avec ses corollaires en milieu rural : construction individuelle, logements de grande taille, recherche privilégiée en terrain diffus libre plus qu'en opération d'aménagement, faible renouvellement des ménages empêchant un rajeunissement de la population. Elle est plus faible à Vatan, où le poids du parc locatif social est plus fort. La vente d'une part importante de ce parc locatif social, en cours actuellement, doit conduire à s'interroger sur l'évolution d'ensemble du parc locatif. Une érosion est prévisible. Il faut noter que dans le parc locatif social, la vacance est faible. Il correspond donc bien à un besoin du territoire.

La vacance est un phénomène qui touche l'ensemble des communes. Elle est assez forte mais relativement classique à l'échelle du département. Elle est à mettre en vis-à-vis de la demande en logement locatif, notamment de la demande en logement social qui est réelle. Le retour sur le marché de ces logements apparaît viable, mais le marché doit être encadré : niveau de loyer adapté à la demande, en rapport avec la qualité des logements, tailles diversifiées pour répondre à des besoins différents par rapport à l'accession à la propriété. Le parc locatif doit être une cible de l'action politique en matière de logements.

■ Les hébergements

Les flux de circulation des gens du voyage sont périphériques au secteur. Il n'est pas identifié de besoins particuliers en matière de stationnement pour cette population.

L'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes « le Bois Rosier » a un remplissage quasi maximum tout au long de l'année. La résidence seniors « les hameaux de Vatan » apparaît aujourd'hui défaillante, avec des handicaps difficiles à surmonter, l'éloignement du centre de Vatan en particulier. Aussi, les priorités suivantes sont identifiées :

- le confort et l'adaptation des logements des personnes âgées, pour favoriser le maintien à domicile, et la réalisation de logements de type accueil familial groupé en secteur urbain ;
- le logement des stagiaires et apprentis, avec des baux adaptés, dans le parc existant, dans le cadre de logements chez l'habitant le cas échéant, ou dans des logements à créer.

■ L'état du parc de logements

Des potentiels de renouvellement urbain sont identifiés principalement à Vatan et Saint-Florentin. Ils représentent un potentiel pour des projets privés ou publics. La réalisation de structures d'hébergements pour les profils ciblés ci-dessus est envisageable dans ce cadre : opération d'acquisition/réhabilitation ou d'acquisition/démolition/construction.

Huit communes ont un réseau collectif d'assainissement. La part des installations d'assainissement non conformes est élevée au regard du risque pour l'environnement dans les communes sans réseau collectif, et dans les secteurs non raccordés des autres communes, alors que l'aptitude à l'assainissement individuel est globalement peu favorable. Des réhabilitations des systèmes individuels sont à prévoir dont certains seront coûteux compte tenu de l'absence de traitement avant rejet.

■ Le foncier

La réservation foncière est importante dans les documents d'urbanisme des communes, mais la construction baisse globalement. L'offre de terrains en lotissement est limitée et la part des opérations communales est faible par comparaison avec d'autres secteurs du département. La réservation foncière est insuffisante en soit pour assurer un renouvellement de la construction. L'implication des communes dans des opérations d'ensemble est à encourager sur deux volets, par la réalisation de lotissements communaux et par la constitution de portefeuilles fonciers afin de faciliter l'engagement d'opérations.

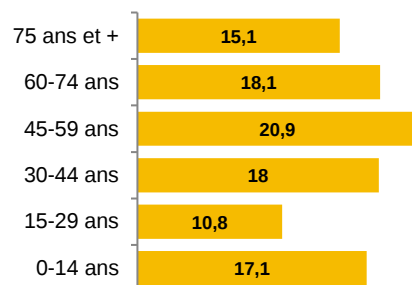
1.2. LA DEMANDE

1.2.1. ELEMENTS DU PROFIL DE LA POPULATION

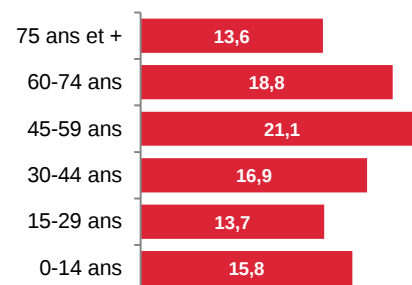
Source : INSEE - RP 2013 et précédents

1.2.1.1. Age de la population

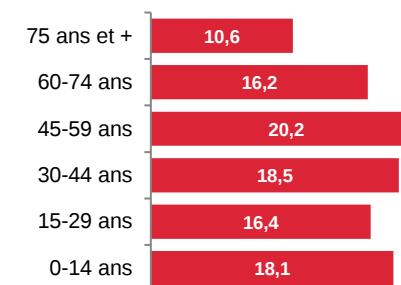
Ex CCC Vatan %



Département de l'Indre %



Région Centre - Val de Loire %



La part de la classe d'âge 0 à 14 ans est assez importante sur le canton, nettement supérieure à celle du département. La classe d'âge de 15 à 29 ans est peu représentée sur l'ex CCC Vatan (10,8 % de la population), moins que dans le département (13,7 %) et la région (16,4 %). Le vieillissement est plus marqué, avec 33,2 % de la population âgée de 60 ans ou plus, contre 32,4 % dans le département et 26,8 % dans la région. A noter que 85 habitants sont en maison de retraite sur l'ex CCC Vatan. La part des classes actives de 30 à 59 ans est comparable dans les trois cas.

1.2.1.2. Revenus et pauvreté

Communes	Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	Part des ménages fiscaux imposés (en %)	Taux de pauvreté	Ensemble des prestations sociales dans le revenu disponible (en %)
Ex CCC Vatan	19 047 €	50,7 %	14,8 %	4,6 %
Département de l'Indre	18 927 €	51,0 %	14,3 %	5,3 %
Région Centre - Val de Loire	20 202 €	58,5 %	12,5 %	5,0 %

Les revenus sont un peu inférieurs à ceux de la région mais équivalents à ceux du département. C'est aussi le cas pour la part des ménages fiscaux imposés et le taux de pauvreté (proportion de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté : généralement seuil de 60 % de la médiane des niveaux de vie). Les prestations sociales dans le revenu disponible sont généralement inférieures par rapport au département et à la région.

1.2.2. DEMANDE EN LOGEMENT DANS LE PARC SOCIAL : ORGANISMES HLM

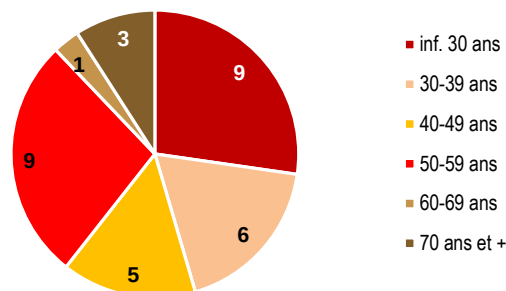
Source : Données OPAC 36 et exploitation des fiches des demandes SCALIS sur la commune de Vatan

1.2.2.1. Ménages selon l'âge

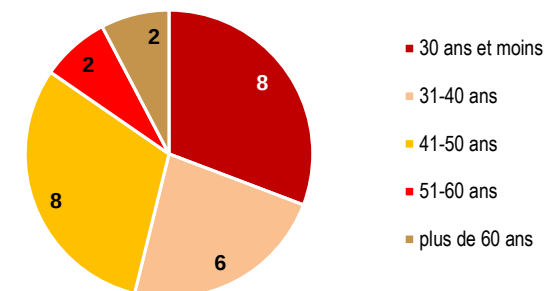
Les demandes concernent 36 ménages dans le parc SCALIS au mois d'avril 2017 (toutes les informations ne sont pas renseignées) et 26 ménages dans le parc OPAC 36 au mois de juin 2017.

Globalement, un ménage sur 2 est âgé de moins de 40 ans, en fonction de la personne de référence. On note pour le parc SCALIS de Vatan, la proportion importante de ménages de 50 à 59 ans, et pour le parc OPAC 36, la proportion importante de ménages de 41 à 50 ans.

SCALIS



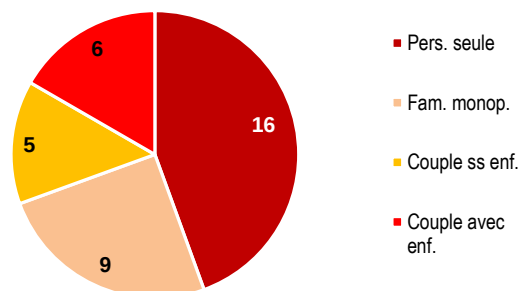
OPAC 36



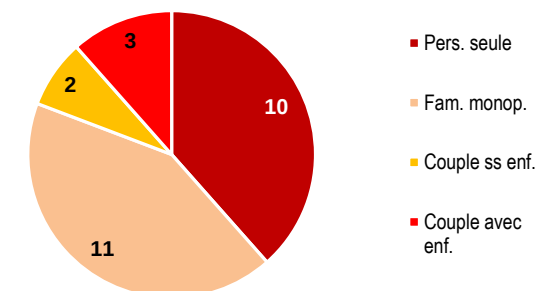
1.2.2.2. Composition des ménages

Les personnes seules et familles monoparentales sont nettement majoritaires. Sur la totalité des deux parcs (doublons possibles), elles représentent respectivement 42 % et 32 % des demandes. Ce profil renvoie à la jeunesse des demandeurs et à des demandes qui font suite à des séparations de ménages.

SCALIS



OPAC 36

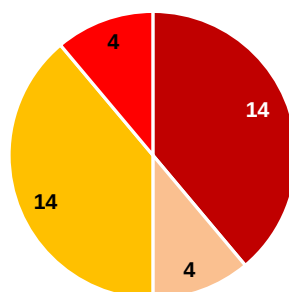


1.2.2.3. Origine des ménages

Dans le parc SCALIS, les ménages sont principalement originaires de l'unité urbaine de Vatan (Vatan, Saint-Florentin et la Chapelle-Saint-Laurian) ou de communes en-dehors du canton. Parmi celles-ci, les origines géographiques sont diverses (12 communes différentes). Dix ménages sont déjà en parc HLM (28 %).

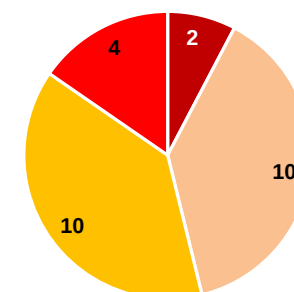
Dans le parc OPAC 36, 10 sont hébergés et 10 sont en parc privé. Seulement 2 sont déjà en parc HLM (8 %).

SCALIS



- UU Vatan
- Autre CCCV
- Autre Indre
- Hors Indre

OPAC 36

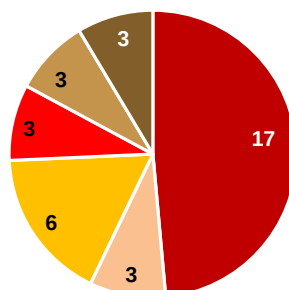


- OPAC 36
- Hébergés
- Parc privé
- Propriétaires

1.2.2.4. Situation professionnelle des ménages

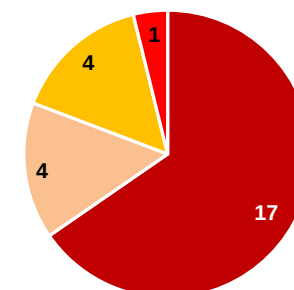
Dans le parc SCALIS, près de 50 % des ménages sont des ouvriers - employés. Cette proportion monte à 65 % dans le parc OPAC 36. Les cas de chômage et d'inactivité (hors retraite) sont fréquents, entre 25 et 30 %.

SCALIS



- CDI ouvr. empl.
- CDI autres
- Chômage
- SS profession
- Retraité
- Autres

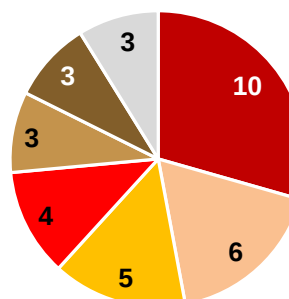
OPAC 36



- Ouv. empl.
- Bénéf. Assedic
- Bénéf. RSA
- Retraité

1.2.2.5. Motifs de la demande dans le parc SCALIS

Il s'agit souvent d'un motif familial, en particulier suite à une séparation et à une volonté de rapprochement avec la famille, parfois un motif professionnel. Les cas de personnes hébergés sont fréquents, ainsi que des problèmes liés au logement mais leur nature est diverse (voisinage, taille inadaptée, loyer élevé).



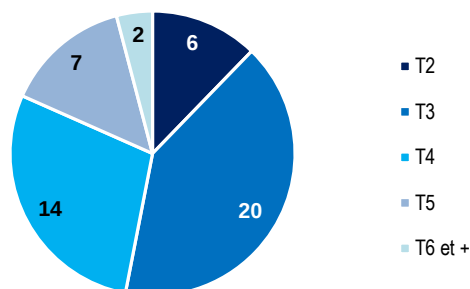
- Séparation
- Ss logt - hébergé
- Prob. logt actuel
- Familial
- Travail
- Santé-handicap
- Autres

1.2.2.6. Type de logements demandés

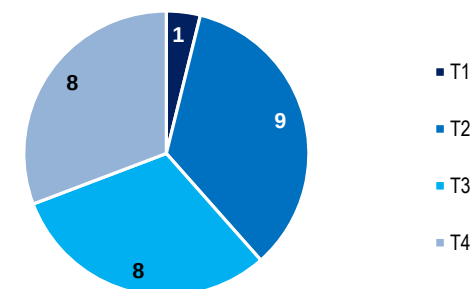
Dans le parc SCALIS (plusieurs réponses possibles), la demande concerne très majoritairement des logements de type 3 et 4 (70 %). Dans le parc OPAC 36, la demande va du type 2 au type 4, à part égale.

La demande concerne donc du logement de petite taille (personnes seules) à intermédiaire (famille monoparentales, ...).

SCALIS



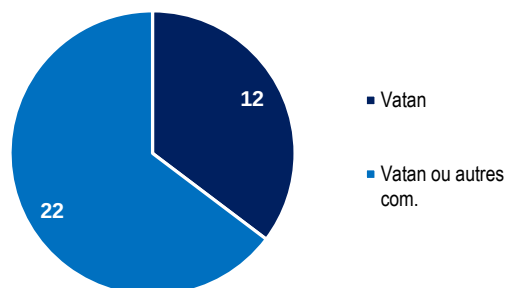
OPAC 36



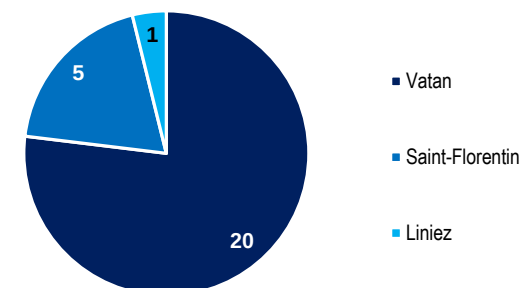
1.2.2.7. Secteur souhaité

Dans le parc OPAC 36, qui concerne plusieurs communes, les 26 demandes en cours d'instruction concernent Vatan (20), Saint-Florentin (5) et Liniez (1). Le parc SCALIS est situé en totalité sur Vatan, mais les souhaits ne sont pas toujours spécialement ciblés sur la commune. La demande peut être satisfaite ailleurs.

SCALIS



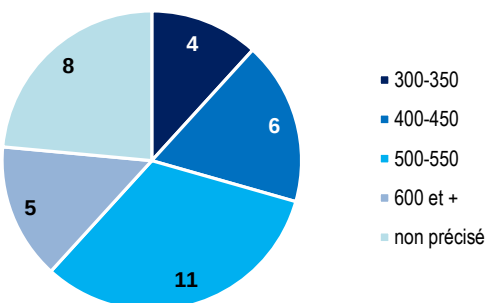
OPAC 36



1.2.2.8. Loyer recherché dans le parc SCALIS

La majorité des loyers est en-dessous de 550 €, ce qui doit s'entendre comme le loyer global avant déduction des aides au logement.

Des données OPAC 36 montrent par ailleurs que les ressources mensuelles les plus faibles concernent principalement les personnes seules et familles monoparentales (moins de 1 000 € par mois)



1.2.2.9. Bilan ADIL sur la demande en logement dans le parc social

Source : ADIL Observatoire du logement social 2017

La demande en logement social concerne principalement les ménages d'une seule personne et des familles monoparentales, 19 sur 31 en 2016. L'âge moyen du demandeur est de 41 ans. Il est de 42 ans dans le département.

Parmi les éléments importants du profil :

- 16 ont un emploi (dont 2 ont un emploi temporaire), 3 sont sans emploi et 12 sont classés dans la catégorie autres ;
- 15 sont décohabitants (48 %), 9 locataires du parc privé (29 %) et 4 déjà en parc HLM (13 %) ;
- 796 € de revenu moyen par unité de consommation ;

Les logements les plus demandés sont les logements de type 2 (11) et type 4 (9).

Ces différentes données recoupent les observations sur l'état de la demande par organisme au printemps 2017.

1.2.3. DEMANDE EN LOGEMENT DANS LES COMMUNES

Source : questionnaire communal 2017

Un questionnaire a été adressé dans les communes au printemps 2017, pour identifier plus précisément les besoins en logement et préparer les actions à mener pour y répondre. Les réponses ont été faites sur la base d'estimations par les élus locaux et personnels des communes.

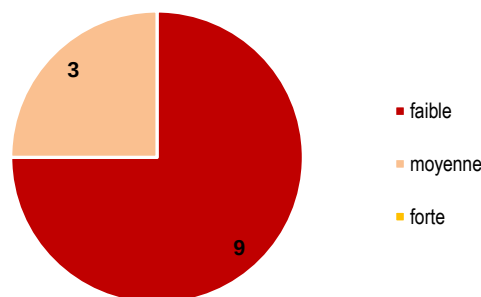
1.2.3.1. Les propriétaires

La demande est estimée faible dans 9 communes sur 12 pour lesquelles une réponse a été apportée. Elle est estimée moyenne dans les 3 autres cas. Dans le contexte, une demande faible correspond à une demande inférieure à 1 tous les 2 mois, et une demande moyenne à 1 environ par mois.

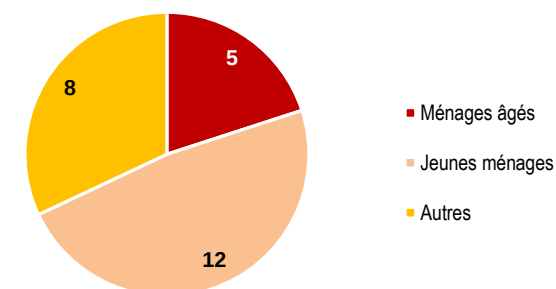
La demande est globalement faible mais des demandes sont faites par d'autres circuits : agences immobilières, bailleurs sociaux.

Toutes les communes enregistrent des demandes de jeunes ménages, mais les profils des ménages sont assez diversifiés.

NIVEAU DE LA DEMANDE
en nombre de communes



PROFIL DES MENAGES
en nombre de communes

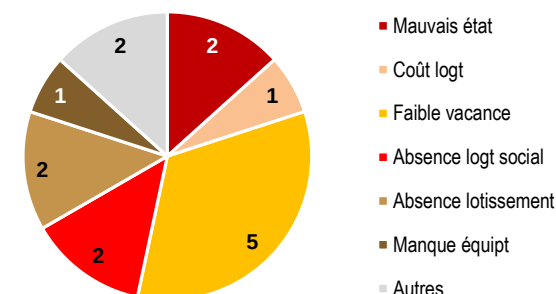


Le manque de logements disponibles ressort parmi les motifs de points de blocage, ce qui est paradoxal au regard de la vacance du parc. Mais le problème du parc vacant est souvent son inconfort.

L'absence de logements sociaux ou de lotissements est mentionnée dans deux communes. On a vu précédemment que la proportion de lots communaux disponibles est faible. Elle est très souvent plus importante dans les autres territoires du département. Le mauvais état du parc de logements et le coût sont peu mentionnés.

Certaines communes ne mentionnent pas de blocage, dont une au regard de délais de vente relativement courts.

POINTS DE BLOCAGE
en nombre de communes



1.2.3.2. Les locataires

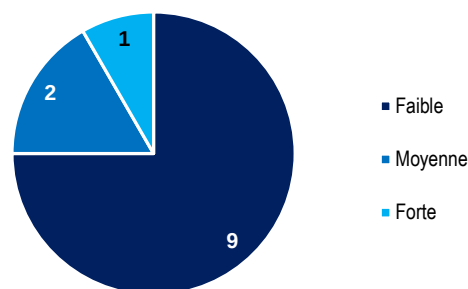
Le niveau de la demande est équivalent à celui des propriétaires, dans 9 communes sur 12 la demande est estimée faible. Elle est forte lorsqu'il existe un parc social important (Saint-Florentin).

Les demandes concernent souvent des jeunes ménages. Plusieurs communes n'ont pas complété cette partie du questionnaire, parce que le niveau de la demande, faible, ne permet pas de cerner un profil précis.

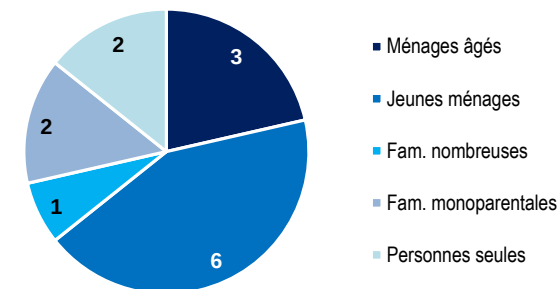
Autres précisions apportées par certaines communes :

- les demandes concernent des logements de type 3 ou 4 ;
- les loyers recherchés sont à situer en moyenne autour de 400 € hors charges, et un peu plus dans l'unité urbaine Vatan - Saint-Florentin, jusqu'à 500 à 600 € dans le cas de familles avec enfants.

NIVEAU DE LA DEMANDE
en nombre de communes



PROFIL DES MENAGES
en nombre de communes

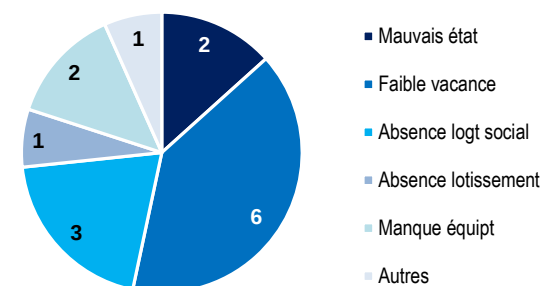


Le manque de logements disponibles ressort parmi les points de blocage. Les mêmes réserves peuvent être faites que pour les propriétaires : des logements vacants existent mais sont non disponibles. Le manque d'équipements est avancé dans deux communes.

L'absence de logement social est mentionnée dans trois communes. La politique de construction des bailleurs sociaux n'est pas orientée sur les communes rurales. Hormis la création de logements communaux conventionnés dans le parc existant (réhabilitation avec PALULOS communale), ce parc ne se développera pas.

PALULOS : prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale. Prime de l'Etat pour l'amélioration des logements locatifs sociaux. Les logements sont conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL).

POINTS DE BLOCAGE
en nombre de communes



1.2.4. LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES 2009-2014

1.2.4.1. Les objectifs du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées 2009-2014

Source : PDALPD 2009-2014

La loi n°90.449 du 31 mai 1990 a mis en œuvre le droit au logement. La réalisation d'un Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées est issue de cette loi. Le plan a été réalisé dans l'Indre pour la période 2009-2014. Il est toujours en cours en l'attente d'un nouveau plan prévu en 2017.

■ Etat des lieux

Concernant le logement des personnes défavorisées, le plan départemental précise que « (...) les constats sont plutôt positifs avec un maintien du rythme de production des logements sociaux. Néanmoins des problèmes persistent sur les cantons d'Ardentes, d'Issoudun-nord et de Vatan en termes de tension du marché locatif.

De plus, pour certains publics l'accès au logement de droit commun reste difficile. C'est le cas des jeunes (non solvables, absence de logements adaptés, ...), c'est le cas aussi des ménages en grandes difficultés économiques et sociales, des personnes isolées avec des problèmes de dépendance (vieillesse, handicap) et des personnes avec des problèmes comportementaux (inadaptées à la vie en collectivité) ».

Un programme d'intérêt général a été mis en place sur la période 2005-2007, pour l'adaptation du logement des personnes âgées ou handicapées. Le bilan est de 362 dossiers traités. « Les volets roulants motorisés, l'adaptation de la salle de bains, des sanitaires ou encore les montes escaliers, et l'adaptation ou l'agrandissement des rez-de-chaussée, sont les types de travaux les plus demandés. L'origine des demandes par secteur est assez équilibrée et la tranche d'âge la plus en demande se situe entre 70 et 90 ans ».

■ Objectifs

Parmi les objectifs, le plan prévoit notamment :

- pour le développement d'une offre en logement adaptée, l'augmentation des prêts locatifs aidés d'intégration (PLA-I) et des logements conventionnés très sociaux avec les aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) ;
- par public, il cible les jeunes en situation d'insertion (chambres chez l'habitant, logements communaux), et les personnes âgées et/ou handicapées (habitat regroupé pour personnes âgées, programme d'intérêt général).

Il prévoit de mobiliser les outils pour les publics spécifiques, notamment sur les volets suivants :

- la lutte contre l'habitat indigne, le cas échéant dans le cadre d'un volet spécifique à une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ;
- mieux informer les ménages dans le cadre des OPAH et du PIG ;
- sensibiliser les locataires et bailleurs sur leurs droits et devoirs.

■ Programme d'intérêt général (PIG)

Un PIG est actuellement en cours dans le département et jusqu'en 2019. Il concerne l'adaptabilité et l'accessibilité des logements privés occupés par des personnes âgées ou handicapées. L'ANAH et le Conseil régional participent notamment au dispositif. Le Département conseille les demandeurs et instruit les dossiers, accompagne la recherche de financement et joue un rôle de guichet unique pour les partenaires signataires. Les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs sont concernés.

1.2.4.2. Les ménages en difficulté dans les communes

Source : questionnaire communal 2017

Onze communes ont identifié des ménages en difficulté sur leur territoire. Dans 9 communes il s'agit de propriétaires, et dans 7 communes il s'agit de locataires.

Les profils des ménages sont les suivants :

- principalement des ménages âgés et des personnes seules parmi les propriétaires ;
- des ménages âgés parmi les locataires. Le nombre de ménages concerné est globalement faible.

Pour les propriétaires, les enjeux sont principalement la mise au confort des logements, la maîtrise des mensualités dans le cas d'accédants en difficulté. Dans la catégorie « Autres », on trouve notamment les logements mal conçus.

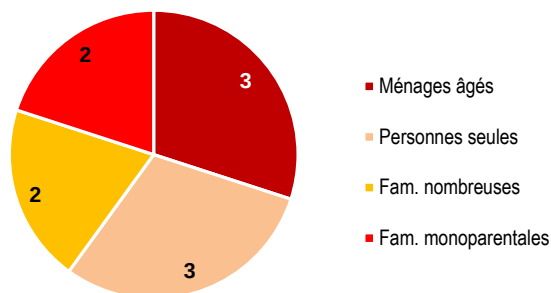
Pour les locataires, les mêmes enjeux sont identifiés : inconfort et loyer élevé.

Ces constats rejoignent les observations faites par les professionnels de l'immobilier lors de l'atelier sur le thème de l'habitat en janvier 2017 :

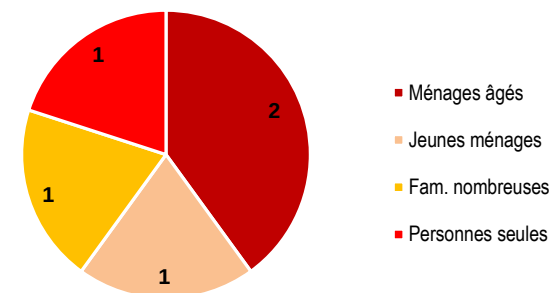
- propriétaires : les propriétaires sont souvent mal informés et ont besoin d'assistance (aides financières, fiscalité) ;
- locataires : la qualité des logements est moyenne en général et les loyers sont plutôt élevés, ce qui conduit à des difficultés pour louer.

Parmi les actions souhaitables, les élus citent principalement la rénovation des logements dans lesquels ces populations habitent (9 communes), parfois un besoin en suivi social (4 communes) et en allègement des charges et loyers (4 communes) ce qui peut renvoyer au besoin en conventionnement (loyer plafonné, éligibilité à l'APL). La rénovation des logements du parc privé est citée par 5 communes.

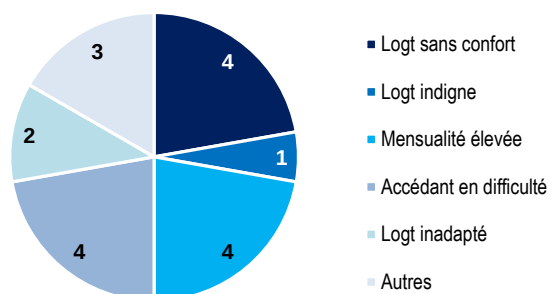
PROPRIETAIRES
en nombre de communes



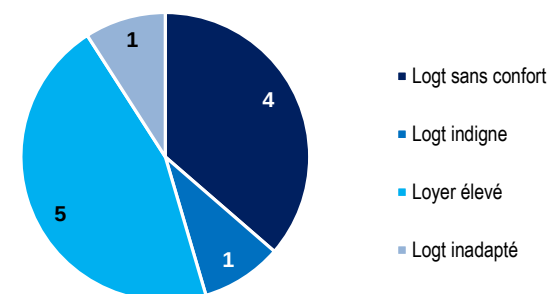
LOCATAIRES
en nombre de communes



PROPRIETAIRES : PROBLEMES LES PLUS COURANTS
en nombre de communes



LOCATAIRES : PROBLEMES LES PLUS COURANTS
en nombre de communes



1.2.5. SYNTHÈSE

■ La demande en logement dans le parc social : organismes HLM

La demande est réelle dans le parc SCALIS et OPAC. Elle vient plutôt de jeunes ménages, et les personnes seules et familles monoparentales sont nettement majoritaires. Beaucoup font une demande d'entrée dans le parc HLM. Le motif est souvent familial, en particulier suite à une séparation et à une volonté de rapprochement avec la famille. Un peu plus d'un demandeur sur deux a un emploi. La demande concerne des logements de petite taille (personnes seules) à intermédiaire (familles monoparentales, ...). L'évolution de ce parc pose question puisque des logements sont mis en vente par les organismes HLM, et qu'il n'y a pas de programmes de construction ou d'acquisition. La demande en logement des jeunes sera plus difficile à satisfaire, alors que le renouvellement des générations est un enjeu fort dans les territoires ruraux. Un relai doit être pris pour maintenir une offre adaptée.

■ La demande en logement dans les communes

Elle est globalement faible, pour l'accession comme pour la location. Les demandes prennent d'autres circuits : agences immobilières, bailleurs sociaux. Le manque de logements disponibles ressort parmi les points de blocage, ce qui est paradoxal au regard de la vacance du parc. La question du confort de ce parc est posée. Une action de mise en valeur du parc ancien est nécessaire. Il faut pour cela informer les propriétaires sur le marché du logement, les loyers pratiqués et les aides aux améliorations de l'habitat. Il faut également les assister dans les démarches à engager.

■ Le logement des personnes défavorisées

Le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées 2009-2014 indique que des problèmes persistent sur les cantons d'Ardentes, d'Issoudun-nord et de Vatan en termes de tension du marché locatif. Dans le contexte, le développement du parc privé conventionné avec les aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) est une voie possible. Au titre des objectifs, le plan départemental cible les jeunes en situation d'insertion (chambres chez l'habitant, logements communaux), et les personnes âgées et/ou handicapées (habitat regroupé pour personnes âgées, programme d'intérêt général).

L'inconfort et la maîtrise des coûts sont deux problèmes qui ressortent des réponses apportées par les communes à un questionnaire sur les ménages en difficulté. La rénovation des logements est nécessaire, parfois un suivi social et un allègement de charges et loyers, ce qui renvoie au besoin en conventionnement dans le cas du parc locatif.

1.3. LES POLITIQUES DE L'HABITAT MISES EN OEUVRE

1.3.1. BILAN DES POLITIQUES DE L'HABITAT

1.3.1.1. Bilan de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) depuis l'année 2005

Source : ANAH 36

Communes	Logements indignes Impropres à l'usage d'habitation ou avec risques pour la sécurité physique ou la santé	Logements très dégradés	Logements autonomie Adaptation du logement à la perte d'autonomie : personnes âgées ou handicapées (portage CD36 : PIG)	Logements énergie Programme « Habiter mieux » de lutte contre la précarité énergétique (isolation, chauffage, menuiseries, ...)	Non précisé
Aize	-	-	1	-	-
Buxeuil	1	-	2	3	-
Fontenay	-	-	-	-	-
Giroux	-	-	-	1	-
Guilly	1	-	-	-	1
La Chapelle-Saint-Laurian	-	-	1	1	-
Liniez	-	-	1	-	2
Luçay-le-Libre	-	-	-	-	3
Ménétréols-sous-Vatan	-	-	-	-	-
Meunet-sur-Vatan	-	-	-	-	1
Reboursin	-	-	-	-	-
Saint-Florentin	1	-	5	-	-
Saint-Pierre-de-Jards	-	-	1	-	1
Vatan	1	1	11	4	3
TOTAL	4	1	22	9	11

Depuis 2005, 11 communes sur 14 ont des habitants qui ont bénéficié d'aides financières pour améliorer leurs logements. Sur 47 aides allouées, 20 concernent la commune de Vatan et 6 Saint-Florentin. Les travaux concernent principalement l'autonomie des personnes. Les travaux engagés représentent 592 000 €, pour 211 000 € de subventions soit 36 %.

Le département de l'Indre est un marché globalement détendu, où les besoins ne sont pas aussi importants en matière de logements que dans d'autres départements de la région Centre - Val de Loire. Néanmoins, les aides à l'amélioration de l'habitat de l'ANAH sont à mobiliser, principalement pour contribuer à la revitalisation des bourgs. Elles sont globalement sous-utilisées alors que la population éligible est importante au regard des conditions de ressources.

Les secteurs en Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sont prioritaires pour les aides à l'amélioration de l'habitat de l'ANAH. La mise en place de ce type d'opération est intéressante pour améliorer la qualité d'ensemble du parc de logements.

1.3.1.2. Bilan ADIL sur les logements subventionnés : les aides de l'ANAH

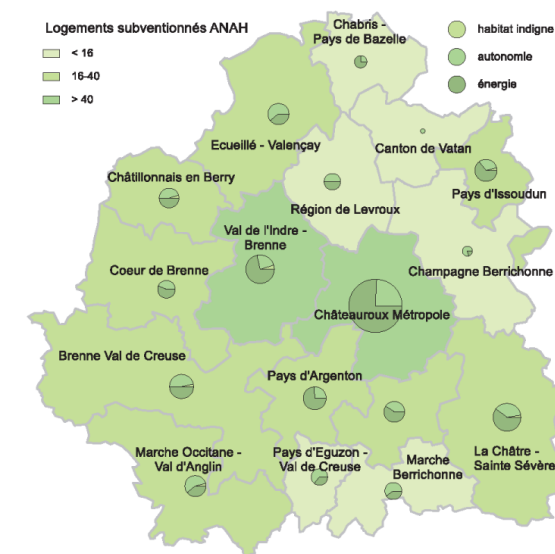
Source : ADIL Observatoire de l'habitat 2017

En 2016, les aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) ont contribué à financer la réhabilitation de 473 logements dans le département. Les principaux travaux concernent des travaux de rénovation énergétique (62 %). Une seule aide de l'ANAH a été octroyée sur le canton de Vatan, pour des travaux d'autonomie pour un propriétaire occupant. C'est très nettement le plus faible total des différents secteurs du département, ce qui renvoie au problème d'information des propriétaires évoqué précédemment.

Sur les 5 dernières années, de 2012 à 2016, 22 aides ont été octroyées, en quasi-totalité pour des propriétaires occupants (21 sur 22). Les travaux concernés :

- 12 pour des travaux favorisant l'autonomie des personnes ;
- 6 pour des travaux de rénovation énergétique ;
- 1 pour la réhabilitation des logements indignes ou très dégradés ;
- 3 pour d'autres travaux.

Logements subventionnés par l'ANAH en 2016



ADIL Observatoire de l'habitat 2017

1.3.1.3. Accession sociale dans le département : le prêt à taux zéro

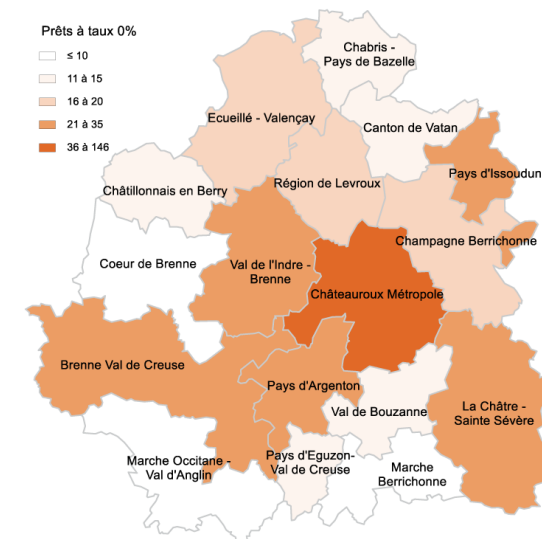
Source : ADIL Observatoire de l'habitat 2017

Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt aidé par l'Etat pour l'achat d'une résidence principale, sous conditions. Il s'adresse notamment aux primo-accédants (il ne faut pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 dernières années). Il ne peut financer qu'une partie de l'opération, en complément d'un prêt principal. Il peut s'agir de l'achat d'un logement neuf ou d'un logement ancien avec travaux.

Les conditions plus avantageuses, notamment l'extension à l'ancien avec travaux, ont permis de passer de 150 PTZ en 2015 à 423 en 2016 dans le département de l'Indre. Le revenu moyen des emprunteurs est de 2 375 €.

Dans le canton de Vatan, 13 prêts ont été attribués. C'est un total comparable au secteur de Chabris - Pays de Bazelle tout proche. Il est un peu en-dessous de la moyenne des différents secteurs du département. Les prêts ont concernés 7 logements dans le neuf et 6 dans l'ancien.

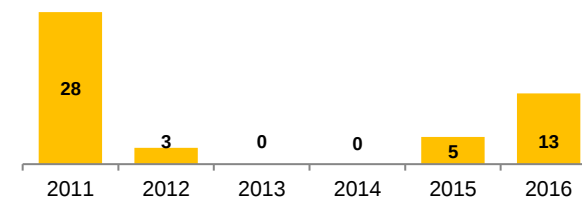
Prêts à taux zéro % en 2016



ADIL Observatoire de l'habitat 2017

Le nombre de prêt en 2016 est en augmentation par rapport aux années précédentes, en suivant le mouvement général de relance. Il reste nettement inférieur avec l'année 2011 pour laquelle 28 prêts avaient été attribués dont 23 dans l'ancien.

Prêts à taux zéro % sur le canton de Vatan de 2011 à 2016



ADIL Observatoire de l'habitat 2016 et 2017

Les conditions d'octroi peuvent évoluer selon les mesures fiscales. Fin 2017, le programme en faveur du logement prévoit de recentrer le prêt en logement neuf sur les zones tendues, et de favoriser la revitalisation des zones détendues (agglomérations moyennes et secteurs ruraux) en ciblant le prêt sur l'ancien à rénover.

1.3.1.4. Aides au logement dans le département

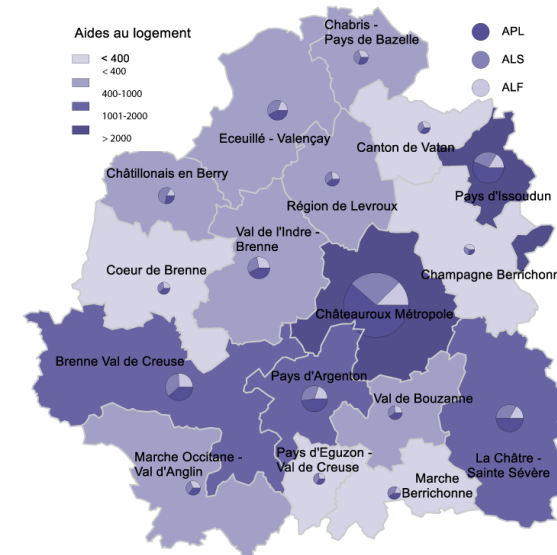
Source : ADIL Observatoire de l'habitat 2017

Les aides au logement ont reculé dans le département en 2016, avec 289 allocataires en moins. Tous les types d'aides sont concernés par ce recul : allocation logement familiale (ALF), allocation logement sociale (ALS), aide personnalisée au logement (APL). La baisse concerne principalement les aides allouées aux accédants à la propriété et aux allocataires hébergés en logements-foyers.

Les aides pour les locataires du parc privé sont en légère augmentation, alors que le parc locatif social perd également des allocataires. Ces évolutions résultent essentiellement de la faible évolution des barèmes.

Les aides au logement sont inférieures à 400 dans le canton de Vatan. C'est un total qui renvoie globalement au poids de son parc dans le département.

Aides au logement en 2016



ADIL Observatoire de l'habitat 2017

1.3.2. LES ACTIONS SOUHAITABLES

Source : questionnaire communal 2017

Un questionnaire a été adressé dans les communes au printemps 2017, pour identifier plus précisément les besoins en logement par commune et préparer les actions à mener. Les réponses ont été faites sur la base d'estimations par les élus locaux et personnels des communes. Les actions communales sont privilégiées (10 communes) par rapport aux actions des bailleurs sociaux (3 communes) ou des propriétaires privés (7 communes).

1.3.2.1. Les communes

La rénovation de logements communaux est retenue par 8 communes, devant l'acquisition du foncier pour engager des opérations publiques par 7 communes. Rappelons que l'offre en terrain public est faible sur le canton de Vatan comparativement aux autres secteurs du département. L'acquisition de logements est mentionnée dans 5 cas, trois fois avec travaux, deux fois sans travaux.

L'engagement d'actions de type bail à réhabilitation n'est retenu que par une seule commune, avec une mise en œuvre intercommunale (bail à réhabilitation : contrat par lequel un preneur non propriétaire, bailleur social par exemple, améliore un logement par des travaux et le loue en percevant les loyers, puis le restitue à son propriétaire au terme de la durée minimale du bail, généralement 12 ans, en bon état d'entretien).

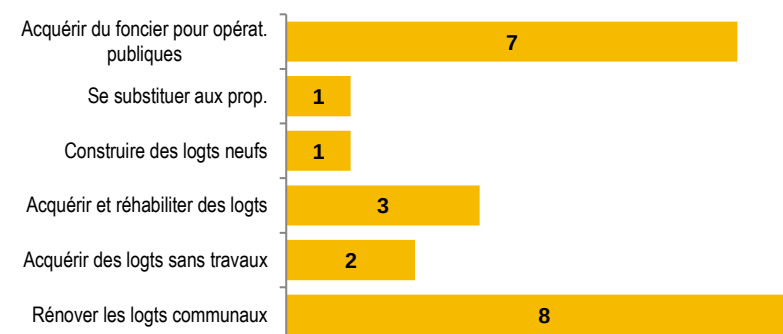
1.3.2.2. Les bailleurs sociaux

L'action des bailleurs sociaux est globalement peu envisagée par les communes, ce qui apparaît cohérent avec leur désengagement actuel sur le territoire. Les organismes HLM n'engagent plus d'opérations et ils prévoient la vente d'une partie de leur parc.

La construction de logements neufs reste un souhait pour deux communes rurales. L'engagement d'actions de type bail à réhabilitation est également souhaité mais il est peu probable pour la même raison de désengagement en secteur rural.

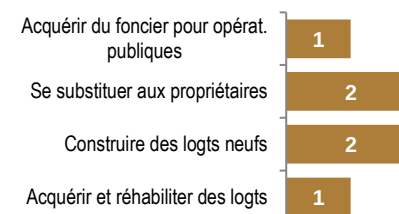
LES ACTIONS

en nombre de communes



LES ACTIONS

en nombre de communes



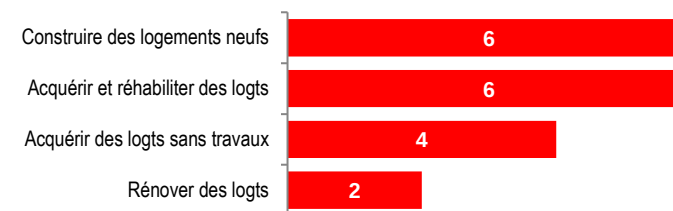
1.3.2.3. Les propriétaires privés

La réhabilitation de logements privés est à encourager, en opération de réhabilitation pure et en acquisition-amélioration, mais aussi pour la construction de logements neufs, ce qui renvoie à la question de la disponibilité foncière.

En matière de réhabilitation, un cadre incitatif pour les opérations privées est à créer, en favorisant l'octroi d'aides à l'amélioration de l'habitat notamment. On a vu précédemment que les aides existantes (ANAH, ...) n'étaient pas assez sollicitées par les habitants sur le territoire.

LES ACTIONS

en nombre de communes



1.3.3. LA POLITIQUE DE L'HABITAT : LES OUTILS

Présentation synthétique de différents outils, liste non exhaustive, adaptée aux problématiques rencontrées dans le canton de Vatan.

1.3.3.1. Amélioration des parcs de logements privés et communaux

Opération programmée d'amélioration de l'habitat - OPAH

- L'OPAH est l'outil privilégié de réhabilitation du parc de logements privés dans le parc achevé depuis au moins 15 ans.
- C'est un contrat entre une collectivité locale, l'Etat et l'ANAH, pour traiter les difficultés d'un territoire en matière d'habitat.
- Elle incite les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs à effectuer des travaux, avec des aides à l'amélioration de l'habitat revalorisées.
- Les aides sont octroyées sous conditions de ressources pour les propriétaires occupants. Les aides sont octroyées sous conditions de conventionnement avec les propriétaires bailleurs (le loyer ne peut excéder un montant maximal fixé localement en fonction des loyers sociaux, conventionnement de 9 ans minimum, les locataires ont des revenus inférieurs à des plafonds de ressources)
- Les travaux compris dans le projet doivent se rapporter à une priorité d'intervention de l'ANAH :
 - traitement de l'habitat indigne ou très dégradé ;
 - rénovation thermique de l'habitat et lutte contre la précarité énergétique ;
 - adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement ;
 - redressement des copropriétés en difficulté.
- Les programmes sont d'une durée de 5 ans maximum.
- OPAH de revitalisation rurale (OPAH-RR) : il s'agit d'une OPAH thématique qui permet de traiter spécifiquement des territoires ruraux confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation et de paupérisation, nécessitant la mise en place d'un dispositif d'intervention dans les domaines de l'habitat et du cadre de vie accompagnant un projet d'ensemble de développement local, sur des sites bien identifiés

Programme « Habiter mieux »

- Le programme national d'aide à la rénovation thermique des logements « Habiter mieux » est géré par l'ANAH.
- Les bénéficiaires sont des propriétaires occupants de ressources modestes, pour des travaux générant un gain de performance énergétique (isolation, chauffage, menuiseries, ...) L'aide peut être accordée indépendamment d'une aide de l'ANAH.
- Le logement doit être achevé depuis plus de 15 ans et les travaux doivent permettre un gain énergétique d'au moins 25 %.
- Le programme permet de bénéficier d'un accompagnement dans les démarches préalables (diagnostic thermique, devis, ...), et des aides financières de l'ANAH, de l'Etat et, le cas échéant, des collectivités locales.
- L'octroi de cette aide est soumis à l'existence d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique.

ANAH : Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat. L'ANAH est un établissement public dont la mission est d'améliorer le parc de logements privés existants. Elle accorde des aides financières pour travaux sous conditions. Elle est partenaire des collectivités territoriales pour des programmes d'habitat, dont des OPAH.

Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale – PALULOS

- La PALULOS est une subvention de l'Etat destinée à l'amélioration des logements locatifs sociaux et des foyers-logements.
- Les communes et les organismes d'habitations à loyer modéré sont parmi les bénéficiaires possibles.
- Les logements doivent être conventionnés et ouvrent droit à l'aide personnalisée au logement (APL).
- Les travaux éligibles :
 - mise en conformité avec les normes minimales d'habitabilité ;
 - économies d'énergie ;
 - économies de charges, renforcement de la sécurité des biens et des personnes, et amélioration du confort ;
 - autres travaux destinés à l'amélioration de la vie quotidienne, y compris les travaux d'adaptation aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées.

Programme d'intérêt général départemental - PIG

- Dans le département de l'Indre, un programme d'intérêt général (PIG) est en place jusqu'en 2019, pour aider le financement de travaux d'adaptabilité et d'accessibilité des logements des personnes âgées et handicapées : propriétaires occupants de 60 ans et plus en situation de dépendance ou de handicap lourd, propriétaires bailleurs louant un logement à une personne de 60 ans et plus ou handicapée
- L'ANAH, la Région, le Département, la mutualité sociale agricole, le régime social des indépendants et la Carsat (retraite et santé au travail) abondent le dispositif

Bail à réhabilitation

- Le bail à réhabilitation est contrat par lequel un preneur non propriétaire, commune ou bailleur social par exemple, améliore un logement par des travaux et le loue en percevant les loyers, puis le restitue à son propriétaire au terme de la durée minimale du bail en bon état d'entretien.
- Le contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution.
- La durée minimale du bail est de 12 ans. Pendant cette durée, l'organisme preneur assure la gestion du logement et les frais (entretien, gestion locative).
- La taxe foncière sur les propriétés bâties est payée par le preneur. La région, le département et la commune peuvent exonérer totalement ou partiellement les logements de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

1.3.3.2. Accession sociale

Prêt à taux zéro - PTZ

- Le PTZ est un outil de l'accession sociale à la propriété. Il complète un prêt principal contracté pour l'acquisition d'une première résidence principale. Il ne faut pas avoir été propriétaire depuis au moins 2 ans. Il est cumulable avec le prêt à l'accession sociale (PAS) par exemple.
- Il est attribué sous un plafond de revenus défini en fonction de la taille du ménage et de la localisation du bien à acheter.
- C'est un prêt sans intérêt d'une durée totale de 20, 22 ou 25 ans. Il comprend une période de différé d'une durée de 5 à 15 ans durant laquelle le ménage ne paie aucune mensualité sur son PTZ. Plus les ménages sont modestes, plus les conditions sont favorables.
- Il peut financer :
 - l'acquisition d'un logement neuf ou rénové à neuf ;
 - la construction d'un logement neuf ;
 - l'acquisition-amélioration d'un logement ancien.
- Les conditions peuvent évoluer selon les lois de finances et leurs priorités. Le projet de loi de finance 2018 prévoit le recentrage du PTZ pour le logement neuf sur les zones tendues, et le recentrage du PTZ pour l'ancien dans les zones moins tendues (zones B2 et C, soit l'Indre dans son ensemble).
- L'éco-PTZ permet de financer des travaux d'éco-rénovation, pour des propriétaires ou des propriétaires bailleurs, sans condition de ressources. Les travaux doivent être réalisés par des entreprises reconnues garant de l'environnement (RGE). Il est notamment cumulable avec les aides de l'ANAH et le PTZ pour l'accession à la propriété.

Prêt à l'accession sociale - PAS

- Le PAS est destiné aux ménages aux ressources modestes. Il est accordé par une banque ou un établissement financier ayant passé une convention avec l'Etat. Il est cumulable avec le prêt à taux zéro (PTZ).
- Il peut financer, notamment :
 - la construction (terrain et construction) ;
 - l'achat d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans travaux ;
 - des travaux d'économie d'énergie.
- Il est remboursable avec intérêts et peut financer la totalité du coût de l'opération. Il peut être remboursé sur une durée allant de 5 à 25 ans. Le contrat peut prévoir d'allonger cette durée jusqu'à 35 ans. Les prêts sont garantis par le Fonds de garanties de l'accession sociale à la propriété (FGAS).
- Un logement acquis avec un PAS à partir du 1^{er} janvier 2016 ne peut pas être mis en location pendant les 6 années suivant le versement du prêt, sauf cas particuliers

1.3.3.3. Outils fiscaux sur le foncier

Taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles

- La taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles est mise en place pour financer des aménagements et équipements publics nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants. La taxation repose sur le principe que le classement du terrain par la collectivité locale, et les équipements et aménagements qu'elle a réalisés, ont permis la plus-value du cédant.
- Elle concerne des terrains rendus constructibles du fait de leur classement par un PLU dans une zone urbaine ou à urbaniser. Elle est égale à 10 % de la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation. En l'absence d'éléments de référence, la taxe est égale à 10 % des deux tiers du prix de cession.
- Elle est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible. Elle est due par le cédant.
- Elle ne s'applique pas dans certains cas, dont les cas suivants :
 - terrains classés en zones constructibles depuis plus de 18 ans ;
 - terrains dont le prix est inférieur au triple du prix d'acquisition ;
 - cessions dont le prix est inférieur ou égale à 15 000 € ;
 - cession à un organisme d'habitations à loyer modéré.
- Présentation simplifiée. Détail de la taxe : article 1529 du code général des Impôts.

Taxe foncière sur les propriétés non bâties - TFPNB

- La TFPNB a pour objectif de lutter contre la rétention et la spéculation foncières. Elle repose sur une majoration de la valeur locative cadastrale des terrains desservis par les réseaux en zones urbaines ou à urbaniser.
- Elle est due par les propriétaires ou usufruitiers des propriétés non bâties au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Elle est calculée en multipliant le taux annuel fixé par la collectivité locale par la valeur locative cadastrale réduite de 20 %. La valeur locative cadastrale des terrains est majorée d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 € par mètre carré pour le calcul de la part revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre.
- La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 200 mètres carrés. La majoration ne peut excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré définie par décret et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique.
- La majoration ne s'applique pas dans certains cas, dont les cas suivants :
 - terrains appartenant aux établissements publics fonciers ;
 - parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation ;
 - terrains classés depuis moins d'un an dans une zone urbaine et à urbaniser.
- Présentation simplifiée. Détail de la taxe : article 1396 du code général des Impôts.

1.3.3.4. Action foncière

Droit de préemption urbain - DPU

□ Le DPU s'exerce à l'occasion de la vente volontaire de biens immobiliers, en permettant à une collectivité locale de se substituer aux acquéreurs éventuels. Cette priorité a pour objet de lui permettre d'acquérir les biens immobiliers nécessaires pour réaliser une action ou opération d'aménagement d'intérêt général.

□ Ces actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de :

- mettre en œuvre un projet urbain ;
- mettre en œuvre une politique locale de l'habitat ;
- organiser le maintien, l'extension, ou l'accueil des activités économiques ;
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- réaliser des équipements collectifs ;
- lutter contre l'insalubrité ;
- permettre le renouvellement urbain ;
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti.

La préemption peut également être exercée en vue de la constitution des réserves foncières pour la réalisation à terme des actions ou opérations susmentionnées.

□ Le DPU est institué par délibération de la collectivité locale. Il peut couvrir l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des PLU. Il peut exclure pour une période de 5 ans les lotissements à l'occasion de la vente de lots.

□ Une fois institué, la collectivité locale est destinataire de déclarations d'intention d'aliéner (DIA) liées aux projets de vente. A compter de la réception d'une DIA, la procédure est encadrée par des obligations et délais précis (transmission, délais de réponse au propriétaire). A défaut d'accord sur le prix, le juge de l'expropriation peut être saisi. Un registre des préemptions doit être ouvert pour consignation des décisions.

□ La décision de préempter doit précisément justifier l'intérêt de la préemption en identifiant clairement l'opération envisagée.

Zone d'aménagement différé - ZAD

□ La ZAD est un secteur créé par l'Etat sur proposition des collectivités locales, à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption pour acquérir des biens immobiliers à l'occasion de leur vente volontaire. Elle a pour objectif de préparer des opérations d'aménagement sur le long terme, en évitant que l'annonce du projet ne déclenche une hausse des valeurs foncières.

□ Elle concerne les mêmes actions ou opérations d'aménagement que celles prévues pour l'exercice du droit de préemption urbain (DPU).

□ Les ZAD peuvent être créées dans n'importe quelle commune, dotée d'un PLU ou non, et en cas de PLU dans n'importe quelle zone : urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle. Dans le périmètre de la ZAD, la préemption ZAD se substitue au DPU.

□ Le droit de préemption lié à la ZAD peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable, à compter de la publication de l'acte créant le ZAD.

□ Comme en matière de DPU, la décision de préemption doit être motivée.

□ Un droit de délaissement protège les propriétaires en leur permettant de proposer à la commune d'acquérir le bien. La collectivité locale doit se prononcer dans les deux mois sous peine de perdre son droit de préempter le bien concerné. A défaut d'accord sur le prix, le juge de l'expropriation peut être saisi.

Etablissement public foncier - EPF

- Un EPF est un établissement à caractère industriel et commercial, dont la vocation est le portage du foncier : négocier, acquérir, porter, gérer et revendre les biens. Il a une mission de conseil technique et juridique auprès de ses membres pour la mise en œuvre de stratégies foncières.
- Il est compétent pour réaliser des acquisitions foncières et immobilières, en vue de constituer des réserves foncières et en prévision d'actions ou d'opérations d'aménagement.
- L'acquisition foncière amiable est privilégiée. Des préemptions, expropriations, ou d'autres procédures spéciales (biens sans maître, en état d'abandon manifeste) peuvent être mises en place avec délégation à l'EPF pour mener la procédure et assumer le contentieux.
- Les collectivités locales doivent adhérer à l'EPF et préciser les axes d'intervention demandés (logement, activité économique, équipements publics et infrastructures, ...).
- Le coût global est à payer par le destinataire du bien : la collectivité à l'origine de la demande ou le tiers désigné par elle (aménageur, bailleur, ...).
- Une taxe spéciale d'équipement est perçue au profit de l'EPF, pour leur permettre de financer les acquisitions foncières et immobilières correspondant à leur vocation.

1.3.3.5. Aménagement opérationnel

Lotissement

- Le lotissement est une division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L.442-1 du code de l'urbanisme).
- Il peut être réalisé selon deux procédures :
 - permis d'aménager en cas de création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs propres au lotissement, ou lorsqu'il est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques ou en site classé ou en instance de classement ;
 - déclaration préalable dans les autres cas.
- Pour les lotissements avec une surface de terrain à aménager supérieure à 2 500 m², le recours à l'architecte est nécessaire pour élaborer le projet architectural, paysager et environnemental du permis d'aménager.
- Les règles d'urbanisme applicables propres au lotissement deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU.
- Le permis de construire ne peut pas être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de 5 ans suivant l'achèvement des travaux du lotissement en cas de permis d'aménager, ou la date de non opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable.

Zone d'aménagement concerté - ZAC

- La ZAC est une procédure qui permet à une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, de réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.
- La collectivité se fonde sur un bilan financier qui précise le financement des équipements publics nécessaires au besoin de la zone, et sur des relations contractuelles avec un aménageur public ou privé, chargé d'acquérir, d'équiper et de commercialiser les terrains lorsqu'elle ne réalise pas elle-même l'opération.
- Elle s'élabore en deux étapes :
 - le dossier de création, aboutissement des études sur l'opportunité de la ZAC ;
 - le dossier de réalisation, qui définit les modalités de réalisation dont le programme des équipements publics et les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps.
- La maîtrise foncière est obligatoire en ZAC publique, par des emplacements réservés, droit de préemption urbain, ou déclaration d'utilité publique pour expropriation. La maîtrise foncière est non obligatoire en ZAC privée (convention avec les propriétaires privés).
- L'exonération des constructeurs ou aménageurs en ZAC à la part locale de la taxe d'aménagement, est subordonnée à la prise en charge par ces constructeurs ou aménageurs d'un minimum d'équipements publics.
- La ZAC est une procédure lourde, à mettre en œuvre pour des opérations avec un certain niveau de complexité.

Projet urbain partenarial - PUP

- Dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements publics, les propriétaires, aménageurs ou constructeurs peuvent conclure avec la collectivité locale compétente en matière de PLU une convention de PUP prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.
- La convention est négociée entre les propriétaires, aménageurs ou constructeurs et la collectivité locale. Elle fixe les modalités de participation financière pour les équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci
- La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous la forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.
- Le PUP entraîne l'exonération de la part locale de la taxe d'aménagement pour une durée maximale de 10 ans.

1.3.3.6. Programme 2017 en faveur du logement

Source : www.cohesion-territoires.gouv.fr

Le programme 2017 en faveur du logement est construit autour de 3 grands objectifs :

- construire plus, mieux et moins cher ;
- répondre aux besoins de chacun ;
- améliorer le cadre de vie.

Il est présenté succinctement ci-dessous des dispositions avec des incidences pour le volet Habitat sur le canton de Vatan. Elles s'appliqueront à compter de 2018.

Le programme prévoit la prolongation de l'investissement immobilier « Pinel » jusqu'au 31 décembre 2021. Il s'agit d'un dispositif d'aide à l'investissement locatif, permettant de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement à le louer sous condition de loyer plafonné. Un recentrage du dispositif est prévu au bénéfice des zones tendues (zones de la politique du logement A, A bis et B1), le renouvellement urbain étant en priorité à soutenir dans les zones détendues (zones B2 et C, soit l'Indre dans son ensemble). En 2018, le dispositif sera néanmoins maintenu en zone B2 (agglomération de Châteauroux).

Il prévoit la prolongation du prêt à taux zéro (PTZ) jusqu'au 31 décembre 2021, un recentrage du PTZ pour le logement neuf sur les zones tendues, et un recentrage du PTZ pour le logement ancien à rénover sur les zones détendues (zones B2 et C, soit l'Indre dans son ensemble). En 2018, le PTZ dans le neuf sera néanmoins maintenu en zone B2 mais avec des conditions moins favorables (agglomération de Châteauroux).

Un bail « mobilité » est créé. Il s'agit d'un contrat de location d'une durée d'un à 10 mois non renouvelable, sans dépôt de garantie pour faciliter l'accès au logement, en particulier pour les personnes en formation professionnelle, en contrat d'apprentissage ou en stage. La garantie locative gratuite « Visale » garantira les impayés et la remise en état des lieux pour le nouveau bail mobilité.

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) sera transformé en prime à compter de 2019.

La taxe d'habitation sur la résidence principale diminuera à compter de 2018 et disparaîtra en 2020, pour 80 % des ménages. La mesure concernera les foyers dont les ressources n'excèdent pas 27 000 € de revenu fiscal de référence pour une part, majorées de 8 000 € pour les deux demi-parts suivantes, soit 43 000 € pour un couple, puis 6 000 € par demi-part supplémentaire.

1.3.4. SYNTHÈSE

■ Bilan des politiques de l'habitat

Le recours aux aides de l'ANAH pour la réhabilitation du parc privé est faible dans le canton de Vatan. Les aides sont sous-utilisées alors que la population éligible est importante au regard des conditions de ressources et que les besoins en amélioration du parc de logements sont réels. Au-delà des réalisations individuelles, elles sont un outil intéressant pour la revitalisation des bourgs. Les secteurs en Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sont prioritaires pour les aides à l'amélioration de l'habitat de l'ANAH. La mise en place de ce type d'opération est souhaitable pour améliorer à court terme la qualité d'ensemble du parc de logements.

■ Actions souhaitables

L'action publique est nécessaire mais face au retrait des bailleurs sociaux, les actions doivent être portées par les collectivités locales. En maîtrise d'ouvrage publique, deux orientations sont à privilégier, la rénovation de logements communaux et l'acquisition du foncier pour engager des opérations publiques et étoffer l'offre foncière. En matière de réhabilitation, un cadre incitatif pour les opérations privées est à créer, en favorisant l'octroi d'aides à l'amélioration de l'habitat notamment (OPAH).

■ La politique de l'habitat : les outils

La politique de l'habitat se réoriente sur les zones tendues (investissement locatif, prêt à taux zéro pour le neuf). La politique sur les zones détendues et rurales favorisent le parc ancien et le renouvellement urbain. Il faut travailler sur ces segments du marché. La création d'un bail « mobilité » est positive pour répondre à l'objectif local de proposer des logements adaptés pour les stagiaires et apprentis : durée limitée, sans dépôt de garantie.

2. PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

INTRODUCTION

L'ex Communauté de communes du canton de Vatan a prescrit l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal le 28 mai 2015. Ce Plan local d'urbanisme intercommunal vaut Programme local de l'habitat (PLH), pour développer la cohérence des politiques relatives à l'urbanisme et à l'habitat.

Le PLH définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et à assurer entre les communes et les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de logements

Lorsque le Plan local d'urbanisme tient lieu de Programme local de l'habitat, il comporte un programme d'orientations et d'actions (POA). Le POA comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie par le PLU. Il est non opposable aux autorisations d'urbanisme. Il comprend les contenus non réglementaires, comme les éléments de programmation.

Il précise les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, et un programme d'actions concernant :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire.

Il indique également les conditions de mise en place du dispositif d'observation de l'habitat portant sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Les orientations d'aménagement et de programmation préciseront si nécessaire les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs du POA.

2.1. LES OBJECTIFS GENERAUX DU PLUi VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

■ L'ex Communauté de communes du canton de Vatan est située dans la région Centre - Val de Loire, dans l'arrondissement d'Issoudun, au nord du département de l'Indre, en limite avec le département du Cher. Sa population est de 4 500 habitants en 2013. Elle s'étend sur 25 866 ha.

Elle est traversée par l'A20, atout de desserte que la collectivité souhaite utiliser pour mettre en place une politique d'accueil d'activités et de maintien de ses services et équipements. Son attractivité dépendra aussi de sa capacité à accueillir de nouveaux habitants et à renouveler sa population. Elle doit pour cela disposer d'un parc de logements adapté à la demande et abordable, et assurer la disponibilité du foncier réservé par le PLUi. Elle doit tenir compte d'un certain retrait des bailleurs sociaux sur le territoire, qui n'engagent plus d'opérations mais prévoient la vente d'une partie de leur parc. Aussi le volet social de la politique de l'habitat est à adapter pour ne pas uniquement se baser sur la présence du parc HLM.

■ Des objectifs généraux en matière de population, d'habitat et de consommation foncière sont définis par le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi.

Construire en priorité dans les quartiers déjà urbanisés de Vatan et dans les bourgs

- ☐ Privilégier la densité urbaine dans l'unité urbaine de Vatan et favoriser la réhabilitation du parc vacant dans le centre ancien, notamment pour des îlots ou ensembles bâtis dégradés.
- ☐ Organiser la construction dans l'espace rural, en priorité en s'appuyant sur les bourgs centres des communes, en conservant globalement le caractère regroupé du bâti, puis des principaux hameaux si cela s'avère nécessaire au besoin en renouvellement de la population en fonction de critères locaux (accessibilité, sécurité, intégration dans le paysage rural, ...) et, le cas échéant, des changements de destination de bâtiments.

Avoir une politique d'accueil de la population : atteindre progressivement 4 800 habitants à horizon 2030 et rajeunir la population

- ☐ Prolonger le développement de la population municipale des communes de ces dernières années, pour atteindre 4 800 habitants à l'horizon 2030.
- ☐ Créer environ 300 logements à compter de 2013. Prendre en compte dans ce total un objectif de 50 logements par des reprises de logements vacants et par des changements de destination.
- ☐ Développer les logements locatifs pour renouveler la population, notamment pour l'installation de jeunes ménages et de jeunes travailleurs, et le maintien à domicile des personnes âgées. Favoriser le bon état général du parc pour prévenir les vacances futures.
- ☐ Mobiliser le bâti existant pour participer à la satisfaction de la demande en logement, et l'engagement d'actions ciblées de réhabilitation et de renouvellement urbain.

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

- ☐ Réserver environ 30 ha avec espaces publics, pour un objectif de 250 constructions neuves à horizon 2030. Mener une politique publique de maîtrise foncière.
- ☐ Limiter la consommation foncière par l'habitat par une réduction globale des surfaces constructibles, à l'échelle de l'ex Communauté de communes du canton de Vatan, une baisse de la surface moyenne des terrains, et la valorisation des dents creuses dans les espaces urbains.
- ☐ Réaliser des orientations d'aménagement et de programmation pour encadrer la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble, leur bonne intégration dans les bourgs, et leur densification.
- ☐ Faire vivre le bâti existant en zone agricole ou naturelle en permettant les extensions et annexes, pour répondre aux besoins des familles, réaliser le cas échéant des travaux d'accessibilité.

■ Le Programme d'orientations et d'actions participe à l'élaboration du Projet de territoire du canton validé en 2016, qui a défini 4 axes pour les 5 à 10 prochaines années : grandir sur le territoire, travailler sur le territoire, vivre sur le territoire, bien vieillir sur le territoire.

En matière de logements, le projet de territoire a en particulier pour ambition de développer une politique de l'habitat et de logement de qualité sur le territoire, maintenir des personnes âgées à domicile, maintenir et développement des structures d'accueil pour le 4^{ème} et 5^{ème} âge, et ancrer la jeunesse dans le territoire.

Dans le temps, les orientations et actions sont programmées en cohérence avec le Contrat régional de solidarité territoriale (CRST), sur la période 2020-2025.

2.2. LES ORIENTATIONS ET ACTIONS PROPOSEES

ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENT AUX BESOINS

L'amélioration du parc de logements est nécessaire pour limiter la vacance et avoir un marché plus rationnel, en particulier avoir des loyers correspondants à la valeur des logements. La proportion importante de logements anciens nécessite par ailleurs d'engager des rénovations thermiques.

Dans un contexte marqué par un retrait des bailleurs sociaux, le maintien d'un parc locatif abordable est un enjeu, privé avec du conventionnement, ou public.

Il faut également diversifier le parc pour ne pas limiter la satisfaction de la demande. Une offre spécifique est en particulier à satisfaire, pour les accédants, les personnes âgées et les apprentis et stagiaires.

AGIR SUR LE FONCIER ET FACILITER LA REALISATION DES OPERATIONS

L'offre de terrains en lotissement est limitée et la part des opérations communales est faible par comparaison avec d'autres secteurs du département. Il apparaît nécessaire que les communes s'impliquent dans la mobilisation du foncier, pour fluidifier le marché, avoir un effet modérateur sur les prix des terrains, et mobiliser les terrains disponibles dans les zones urbaines.

L'engagement d'opérations communales, en maîtrise d'ouvrage, permettrait également de poursuivre ces objectifs. La réalisation d'opérations privées reste nécessaire et le mouvement est à accompagner en facilitant leur mise en place, notamment en levant les freins liés à l'équipement public.

AIDER LES PERSONNES AGEES A SE DEPLACER POUR FACILITER LE MAINTIEN A DOMICILE

La population âgée des communes rurales fait face à des problèmes d'isolement et de déplacement. Leur permettre d'accéder facilement aux équipements et services est nécessaire pour favoriser leur maintien à domicile. Un service de navette est à créer, avec un véhicule dédié.

METTRE EN PLACE UN OUTIL D'ANALYSE DU MARCHE DU LOGEMENT

La mise en place d'un observatoire de l'habitat est requise lors de l'élaboration d'un Programme local de l'habitat. Il doit apporter une visibilité sur la politique de l'habitat engagée et, selon les résultats, il peut être à l'origine des réorientations de cette politique ou au confortement des actions en cours.

2.2.1. ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENT AUX BESOINS

ACTIONS PRIORITAIRES

ACTION 2.2.1.1. METTRE EN PLACE UNE OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT - OPAH

ACTION PRIORITAIRE

Objectifs de la collectivité

- Adapter les logements au vieillissement, pour maintenir à domicile les personnes âgées.
- Développer le parc locatif privé à partir des logements dégradés, en logement conventionné pour répondre aux conditions de ressources des jeunes ménages.
- Engager des rénovations thermiques et lutter contre la précarité énergétique, notamment l'isolation dans un parc de logements qui est ancien et avec une forte proportion de chauffage électrique.
- Prévenir les vacances de demain, en anticipant sur les besoins en réhabilitation avant le départ d'un occupant de son logement.

Moyens

- Les aides sont octroyées sous conditions de ressources pour les propriétaires occupants.
- Les aides sont octroyées sous conditions de conventionnement avec les propriétaires bailleurs (le loyer ne peut excéder un montant maximal fixé localement en fonction des loyers sociaux, conventionnement de 9 ans minimum, les locataires ont des revenus inférieurs à des plafonds de ressources).
- Procédure :
 - Phase 1. étude pré-opérationnelle et convention de suivi-animation ;
 - Phase 2. suivi-animation d'une durée de 3 à 5 ans.
- Financement des aides à l'amélioration de l'habitat :
 - ANAH ;
 - programme « Habiter Mieux » contre la précarité énergétique des propriétaires occupants modestes ;
 - volet Habitat indigne ;
 - participation possible de la Communauté de communes sur un ou des thèmes spécifiques.
- Partenaires :
 - Communauté de communes, Etat, ANAH, Région, Département, ADIL, ADEME, Espace info énergie.

Programme d'actions

- Objectifs quantitatifs à préciser par l'étude pré-opérationnelle propre à l'OPAH. Estimation des objectifs :
 - nombre et types de logements de propriétaires occupants à réhabiliter : 40 logements par an, ciblage sur les ménages en difficulté (accédants), les logements indignes, la performance énergétique, les travaux d'adaptation au vieillissement et la réhabilitation des assainissements individuels en dehors des zones d'assainissement collectif des schémas directeurs ;
 - nombre et types de logements locatifs privés à réhabiliter : 20 logements par an (PADD du PLUi-H : objectif de 50 logements par des reprises de logements vacants et par des changements de destination), ciblage sur des logements de taille intermédiaire (T2 / T3).
- Echancier prévisionnel :
 - étude pré-opérationnelle : 2020 ;
 - suivi-animation : 2021-2025.

Coûts

-
- Etude pré-opérationnelle :
 - ANAH : 50 % dans la limite de 100 000 HT d'aide financière ;
 - reste à charge Communauté de communes : 50 %.

Pour un montant estimé à 20 000 €, reste à charge Communauté de communes de 10 000,00 €.

- Suivi-animation par année :
 - ANAH : 35 % et part variable selon le nombre de dossiers (au moins 20 % doit rester à la charge de la Communauté de communes) ;
 - reste à charge Communauté de communes : 65 %.

Pour un montant estimé à 20 000 €, reste à charge Communauté de communes de 13 000,00 € par année.

Communauté de communes : aides complémentaires

-
- Aides complémentaires à l'amélioration de l'habitat :
 - volet aides à l'amélioration de l'habitat - travaux énergétiques : 7 500 € par année ;
 - volet programme Habiter mieux : 7 500 € par année.

Communauté de communes : gestion du dispositif

-
- Estimation du coût d'un agent de développement Habitat :
 - relation avec le prestataire, suivi d'ensemble de la procédure : environ 3 000 € par an (1 mois en équivalent temps plein).

ACTION 2.2.1.2. DEVELOPPER L'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS LE PARC ANCIEN

ACTION PRIORITAIRE

Objectifs de la collectivité

- Lutter contre l'inconfort d'ensemble du parc de logements.
- Développer le parc privé en accession à partir des logements dégradés ou vacants.
- Encourager la mixité sociale par la diversité des opérations dans le parc ancien.

Communauté de communes : aides complémentaires

- Aides complémentaires à l'OPAH pour jeunes ménages accédants, dans d'anciens logements vacants (10 par an) :
 - 20 000 € par année.

Moyens

- Volet thématique de l'OPAH. Création en complément d'une aide financière spécifique de la Communauté de communes pour l'installation de jeunes ménages accédants, dans d'anciens logements vacants.
- Informer sur :
 - le recentrage du PTZ sur le parc ancien avec rénovation dans les zones détendues (secteurs ruraux) ;
 - l'éco-PTZ, qui permet de financer des travaux d'éco-rénovation, sans conditions de ressources des propriétaires.
- Associer l'ADIL et son réseau de permanences locales, pour informer les candidats à l'accession.

Communauté de communes : gestion du dispositif

- Mise à disposition d'un local public de permanence.
- Estimation du coût d'un agent de développement Habitat :
 - dossier de subvention CC, permanence d'une journée par mois : environ 3 000 € par an (1 mois en ETP).

Programme d'actions

- Estimation des objectifs :
 - nombre et types de logements : 10 logements par an jusqu'au terme de l'OPAH (13 logements en 2016, année de reprise suite à l'extension du dispositif aux logements anciens avec travaux).
- Objectifs opérationnels :
 - privilégier des opérations de reprise de logements vacants, avec les aides de l'OAPH et de la Communauté de communes.
- Echancier prévisionnel parallèle à l'OPAH :
 - études pré-opérationnelles : 2020 ;
 - suivi-animation : 2021-2025.

ACTION 2.2.1.3. REALISER UN LOGEMENT LOCATIF POUR LES APPRENTIS ET LES STAGIAIRES

ACTION PRIORITAIRE

Objectifs de la collectivité

- Créer un logement réservé pour les apprentis et stagiaires dans les entreprises, le cas échéant en lien avec :
 - le bâtiment relais sur la zone d'activité de Vatan ;
 - le restaurant à Saint-Pierre-de-Jards ;
 - la présence de logements communaux vacants à Luçay-le-Libre.
- Favoriser l'installation de jeunes en formation, permettant d'encourager des installations à plus longue durée sur le territoire.
- Répondre de façon souple à des demandes de logement portant sur des durées variables.

Moyens

- Offre en logement individuel réservé, groupé ou en parc diffus, abordable, éligible aux aides au logement, avec des baux adaptés pour des périodes d'installation variables mais souvent courtes.
- Réalisation par la collectivité (neuf ou réhabilitation) et/ou en développant le logement chez l'habitant (valorisation d'un logement et entre-aide).
- Option réalisation par la collectivité. Recherche d'assistance et de financements :
 - Etablissement public foncier ;
 - Caisse des dépôts (prêt au secteur public local).
 - ...

Acquisition par création d'emplacements réservés dans le PLU et/ou utilisation du droit de préemption urbain.

- Option logement chez l'habitant :
 - assistance de la collectivité pour les baux (bail « mobilité ») ;
 - lien avec le dispositif relais-logement de l'ADIL mis en place dans le département pour mettre en relation les propriétaires et les candidats à la location en parcours de formation ou de professionnalisation (location ou colocation) ;
 - mobilisation possible des aides de l'OPAH en opération de réhabilitation privée (chez l'habitant).
- Travailler en lien avec la Mission locale d'Issoudun.

Programme d'actions

- Estimation des objectifs :
 - nombre et types de logements : 1 logement pour 2 à 3 personnes (T3).
- Objectifs opérationnels :
 - privilégier une reprise d'un logement existant notamment vacant, ou une opération de renouvellement urbain sur un îlot dégradé dans l'unité urbaine de Vatan.
- Echancier prévisionnel :
 - réalisation en 2023.

Coûts

- Estimation du coût d'acquisition et travaux par la Communauté de communes :
 - bâti dans l'ancien avec travaux et sans terrain : environ 1 500 € par m² bâti, variable selon la valeur du bâti (estimation : 112 500 € pour un T3)
- Financement de l'opération :
 - Etat (dotation d'équipement des territoires ruraux) : 40 %.

Communauté de communes : gestion du dispositif

- Estimation du coût d'un agent de développement Habitat :
 - animation, bail logement et suivi des locations : environ 750 € par an (0,25 mois en ETP).

2.2.2. ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENT AUX BESOINS

AUTRES ACTIONS (NON PRIORITAIRES)

ACTION 2.2.2.1. REALISER DES ACCUEILS FAMILIAUX REGROUPES

AUTRE ACTION (NON PRIORITAIRE)

Objectifs de la collectivité

- Organiser l'accueil de personnes âgées en perte d'autonomie dans des logements individuels et un cadre familial adapté, permettant de maintenir des personnes âgées voulant rester sur le territoire.
- Créer une offre complémentaire aux maisons de retraite et aux résidences-services.
- Réaliser l'opération :
 - soit en centre-ville de Vatan pour contribuer à son animation et être attractive pour les personnes âgées (proximité des commerces et des services à la population) ;
 - soit dans une commune rurale où un potentiel bâti existe, en tenant compte du fait que la présence de la famille d'accueil permet la mobilité pour les personnes âgées (Buxeil dans d'anciens logements SCALIS, Giroux, Guilly, Saint-Pierre-de-Jards dans un ancien corps de ferme).

Moyens

- Offre d'hébergements individuels dans un cadre familial, avec un accompagnement personnalisé selon les besoins. Création de logements locatifs dont les occupants, appelés accueillants, s'engagent à sous-louer aux personnes âgées.
- Etude de faisabilité et acquisition foncière, recherche des locataires : par la Communauté de communes.
- Acquisition par création d'emplacements réservés dans le PLU et/ou utilisation du droit de préemption urbain.
- Recherche de partenaires publics ou privés, pour assistance et financement de l'opération (acquisition du foncier, construction ou réhabilitation) :
 - Conseil départemental ;
 - Etablissement public foncier ;
 - Caisse des dépôts (prêt au secteur public local) ;
 - Société d'économie mixte, ...
- Fonctionnement :
 - agrément du Conseil départemental pour les accueillants familiaux ;
 - établissement d'un contrat d'accueil ;
 - prix librement négocié entre l'accueillant familial et la personne accueillie ;
 - éligibilité des personnes accueillies aux aides au logement et à des aides sociales pour l'hébergement.

Programme d'actions

- Estimation des objectifs :
 - nombre et types de logements : 2 logements permettant l'accueil de personnes seules et couples âgés, avec 2 ménages accueillants, dans des logements de type 5 ou plus.
- Objectifs opérationnels :
 - privilégier une opération de renouvellement urbain dans le centre de Vatan, avec une opération exemplaire en acquisition/réhabilitation ou acquisition/démolition/construction, selon les faisabilités technique et financière, et dans une commune rurale en acquisition-réhabilitation.
- Echancier prévisionnel :
 - réalisations en 2022 et 2025.

Coûts

- Estimation du coût d'acquisition et travaux par la Communauté de communes :
 - bâti dans l'ancien avec travaux et terrain : environ 1 500 € par m² bâti, variable selon la valeur du bâti (estimation : 187 500 € pour un T5) ;
 - terrain à bâtir : environ 15 à 20 € par m² en secteur urbain / 10 à 15 € par m² en secteur rural.
- Financement de l'opération :
 - Région (CRST) : 50 % ;
 - Etat : 30 % ;
 - Département : aide forfaitaire (20 000 €) sur l'investissement.
- Financement du fonctionnement :
 - aide du Conseil départemental.

Communauté de communes : gestion du dispositif

- Estimation du coût d'un agent de développement Habitat :
 - animation, bail logement et suivi des locations : environ 1 500 € par an (0,5 mois en ETP).

ACTION 2.2.2.2. MOBILISER LE PARC PUBLIC COMMUNAL POUR MAINTENIR LE NOMBRE DE LOGEMENTS A LOYER ABORDABLE

AUTRE ACTION (NON PRIORITAIRE)

Objectifs de la collectivité

- Conserver le volume global du nombre de logements à loyer abordable, dans une période de retrait des bailleurs sociaux traditionnels sur le territoire.
- Mobiliser le parc locatif public communal, éligible au conventionnement le cas échéant.

Moyens

- Rénover les logements communaux et/ou développer le parc de logements locatifs des communes par des opérations d'acquisition/réhabilitation.
- Réalisation par les communes, en mobilisant l'assistance technique et les aides financières possibles.
- Aides financières pour l'acquisition :
 - Communauté de communes de Champagne - Boischauts ;
 - Etablissement public foncier ;
 - Caisse des dépôts (prêt au secteur public local).

Acquisition par création d'emplacements réservés dans le PLU et/ou utilisation du droit de préemption urbain

- Aides financières pour la réhabilitation dans l'ancien :
 - Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS), ouvrant droit à l'APL pour les locataires.

Programme d'actions

- Estimation des objectifs :
 - nombre et types de logements : 6 nouveaux logements, en plus des réhabilitations sur l'existant (actuellement 30 locatifs communaux) ;
 - ciblage sur des logements de taille intermédiaire (T2 / T3).
- Objectifs opérationnels :
 - en acquisition/réhabilitation, privilégier des opérations de reprise de logements vacants.
- Echancier prévisionnel :
 - un logement par an de 2020 à 2025.

Coûts

- Estimation du coût d'acquisition et travaux par les communes :
 - bâti dans l'ancien avec travaux et terrain : environ 1 500 € par m² bâti, variable selon la valeur du bâti (estimation : 93 750 € pour un T2/T3).
- Financement de l'opération :
 - Etat (DETR) : 40 %.

Communauté de communes : gestion du dispositif

- Estimation du coût d'un agent de développement Habitat :
 - animation, bail logement et suivi des locations : environ 750 € par an (0,25 mois en ETP).

ACTION 2.2.2.3. MOBILISER LE PARC PRIVE PAR DES OPERATIONS DE BAIL A REHABILITATION

AUTRE ACTION (NON PRIORITAIRE)

Objectifs de la collectivité

- Développer le parc locatif privé à partir des logements dégradés ou vacants.
- Lutter contre les réticences de certains propriétaires à mettre leur logement sur le marché locatif.

Moyens

- Bail à réhabilitation : rénover des logements dans le cadre d'un contrat par lequel un preneur non propriétaire améliore un logement par des travaux et le loue en percevant les loyers, puis le restitue à son propriétaire au terme de la durée minimale du bail de 12 ans en bon état.
- Paiement de la taxe foncière sur les propriétés bâties par le preneur. Possibilité d'exonération totale ou partielle de la taxe par les régions, le département et la commune.
- Preneur du bail à réhabilitation :
 - Bailleurs sociaux ou intercommunalité avec compétence en interne.

Programme d'actions

- Estimation des objectifs :
 - nombre et types de logements : 2 logements, non ciblés sur le type.
- Objectifs opérationnels :
 - privilégier des opérations de reprise de logements vacants appartenant à des propriétaires aux revenus modestes.
- Echancier prévisionnel :
 - réalisations en 2022 et 2025.

Coûts

- Estimation d'un coût de réhabilitation, par le preneur du bail :
 - bâti dans l'ancien : environ 600 à 800 € par m² pour une réhabilitation lourde (estimation : 60 000 € pour un T3).
- Estimation d'un loyer moyen acquitté par le locataire :
 - bâti dans l'ancien : environ 6 € par mois par m².

Communauté de communes : gestion du dispositif

- Estimation du coût d'un agent de développement Habitat :
 - animation, bail logement et suivi des locations : environ 1 500 € par an (0,25 mois en ETP).

2.2.3. AGIR SUR LE FONCIER ET FACILITER LA REALISATION DES OPERATIONS

ACTION PRIORITAIRE

ACTION 2.2.3.1. ACQUERIR DU FONCIER POUR PREPARER DES OPERATIONS D'HABITAT

ACTION PRIORITAIRE

Objectifs de la collectivité

- Constituer un portefeuille foncier pour lisser le lancement des opérations dans le temps et répondre à la demande en continu.
- Maîtriser le foncier pour mieux gérer l'optimisation de la consommation foncière.
- Avoir un effet modérateur sur les prix des terrains.

Coûts

- Estimation du coût d'acquisition par les communes :
 - terrain non équipé : environ 2 € par m² (estimation : 20 000 € pour un 1 ha) ;
 - terrain à bâtir : environ 15 à 20 € par m² en secteur urbain / 10 à 15 € par m² en secteur rural.

Moyens

- Acquisition par les communes à l'amiable ou par l'exercice du droit de préemption urbain ou par emplacement réservé en cas d'opération publique avec un objectif de mixité sociale.
- Aides financières pour l'acquisition :
 - Etablissement public foncier local à constituer ou recours à un EPF existant avec adhésion de la collectivité, pour portage du foncier ;
 - SAFER ;
 - Caisse des dépôts (prêt au secteur public local) pour une opération communale.
- Assistance technique pour étude de faisabilité, négociation et formalisation des accords :
 - Etablissement public foncier ;
 - SAFER.

Communauté de communes : gestion du dispositif

- Estimation du coût d'un agent de développement Habitat :
 - veille, contrats et suivi des acquisitions : environ 3 000 € par an (1 mois en ETP).

Programme d'actions

- Estimation des objectifs :
 - nombre et types d'opérations : avoir en permanence une surface disponible d'environ 1 ha.
- Objectifs opérationnels :
 - privilégier des acquisitions dans les bourgs ;
 - créer une base d'information foncière pour évaluer les opportunités d'acquisition, organiser des compensations foncières, ...
- Echancier prévisionnel :
 - réalisation à l'horizon 2025.

2.2.4. AGIR SUR LE FONCIER ET FACILITER LA REALISATION DES OPERATIONS

AUTRES ACTIONS (NON PRIORITAIRES)

ACTION 2.2.4.1. CREER DES LOTISSEMENTS COMMUNAUX

AUTRE ACTION (NON PRIORITAIRE)

Objectifs de la collectivité

- Engager des lotissements publics ou organiser la revente à des opérateurs privés dans le cadre d'opérations concertées sur les objectifs (taille des lots, espaces publics, prix de vente, ...).
- Avoir un effet modérateur sur les prix des lots.
- Cibler les ménages, les jeunes ménages en particulier pour favoriser le renouvellement de la population.

Coûts

- Estimation du coût de viabilisation d'un lotissement, par les communes :
 - pour une opération d'1 ha avec 30 % d'espaces publics : 90 à 105 000 €.
- Estimation des frais d'études d'un lotissement (maîtrise d'œuvre, permis d'aménager, loi sur l'eau, géomètre), par les communes :
 - pour une opération d'1 ha : 20 à 25 000 €.

Moyens

- Prolongement de l'action 2.2.1. d'acquisition du foncier pour préparer des opérations d'habitat.
- Réaliser des orientations d'aménagement et de programmation dans le PLU, pour définir des principes d'organisation urbaine dans les zones à urbaniser (AU) ouvertes à l'urbanisation.
- Assistance technique pour études préalables d'urbanisme (intégration dans le paysage, fonctionnement urbain, ...) :
 - Direction départementale des territoires, Architecte des bâtiments de France dans les périmètres des monuments historiques ;
 - Conseil de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE).

Communauté de communes : gestion du dispositif

- Estimation du coût d'un agent de développement Habitat :
 - encadrement des procédures, marchés publics : environ 1 500 € par an (0,5 mois en ETP).

Programme d'actions

- Estimation des objectifs :
 - nombre et types d'opérations : avoir en permanence une surface disponible minimum équivalente à 10 lots (5 lots disponibles en 2016), créer des lots de taille inférieure ou égale à 1 000 m² dans les communes rurales, inférieure ou égale à 800 m² dans l'unité urbaine de Vatan.
- Objectifs opérationnels :
 - privilégier des réalisations dans les bourgs ;
 - prévoir de la mixité sociale et/ou intergénérationnelle à travers des règles préalables d'attribution (profil des ménages prioritaires).
- Echancier prévisionnel :
 - réalisation à l'horizon 2025.

ACTION 2.2.4.2. FACILITER LES OPERATIONS PRIVEES : LE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

AUTRE ACTION (NON PRIORITAIRE)

Objectifs de la collectivité

- Permettre le financement d'équipements publics nécessaires pour réaliser des opérations urbaines, en fonction de leur coût réel (alternative à la fiscalité classique de l'urbanisme, avec des taxes dues forfaitairement).
- Négocier librement les conditions financières des participations avec les porteurs de projets.
- Avoir la possibilité d'un préfinancement des équipements publics.

Moyens

- Convention avec un ou des opérateurs (propriétaire foncier, lotisseur) pour fixer le montant des participations et les délais de paiement.
- PUP à convention unique (convention simple) :
 - répartition des coûts des équipements sur la base des principes de nécessité pour l'opération et de proportionnalité aux besoins de l'opération ;
 - paiement en une seule fois ou avec un échelonnement.
- Zone de PUP, pour répondre aux besoins d'opérations devant faire l'objet de plusieurs autorisations successives d'occuper le sol (validité sur 15 ans) :
 - répartition dans un périmètre du financement d'un même programme d'équipements publics, par le biais de conventions concomitantes ou successives, que les opérations bénéficiaires auront l'obligation de conclure ;
 - une délibération de la collectivité doit instituer la zone et préciser les modalités de partage du coût entre les différentes opérations ;
 - la zone de PUP englobe tous les terrains, en zones U et AU, bénéficiaires des équipements publics.

Programme d'actions

- Estimation des objectifs :
 - nombre et types d'opérations : toute opération nécessitant des travaux importants de la collectivité en équipements publics.
- Objectifs opérationnels :
 - pour les zones à urbaniser (AU) ouvertes à l'urbanisation, en cas d'insuffisance des réseaux et de travaux de voirie (revêtement, trottoir, carrefour, ...) à réaliser pour accéder à la zone AU ;
 - financement d'équipements collectifs de superstructures (école, ...) uniquement pour les grandes opérations qui multiplient réellement les besoins.
- Echancier prévisionnel :
 - réalisation à l'horizon 2025.

Communauté de communes : gestion du dispositif

- Estimation du coût d'un agent de développement Habitat :
 - conventions et suivi : environ 1 500 € par an (0,5 mois en ETP).

2.2.5. AIDER LES PERSONNES AGEES A SE DEPLACER POUR FACILITER LE MAINTIEN A DOMICILE

ACTION PRIORITAIRE

ACTION 2.2.5.1. METTRE A DISPOSITION UN VEHICULE NAVETTE

ACTION PRIORITAIRE

Objectifs de la collectivité

- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en leur permettant d'accéder facilement aux services et équipements sur le territoire.
- Limiter les besoins dans les structures d'accueil collectif (EHPAD, résidences pour personnes âgées, toutes situées à Vatan).

Coûts

- Estimation du coût d'acquisition d'un véhicule navette, par la Communauté de communes :
 - 30 000 €.
- Estimation du coût d'assurance (1 000 €), de carburant (4 200 €. Diesel 75 km par semaine sur 40 semaines) et d'entretien (1 500 €) annuel :
 - 6 700 €.

Moyens

- Acquérir un véhicule navette.
- Dispositif technique :
 - pilotage du dispositif par la collectivité ;
 - milieu associatif par délégation, sous réserve de la possibilité d'assurer les risques ;
 - dans le cadre d'une tournée sur un circuit préétabli ;
 - entretien du véhicule par la collectivité, le cas échéant dans le cadre de chantiers de réinsertion.

Communauté de communes : gestion du dispositif

- Estimation du coût d'un agent de développement Habitat :
 - administration, gestion des plannings : environ 3 000 € par an (1 mois en ETP).
- Estimation du coût d'un chauffeur :
 - conduite : environ 8 750 € par an (3,5 mois en ETP).

Programme d'actions

- Estimation des objectifs :
 - un véhicule d'environ 5 places fonctionnant sur 3 demi-journées par semaine.
- Objectifs opérationnels :
 - définition de créneaux particuliers pour accéder aux commerces, au marché, aux équipements et services publics de la Communauté de communes ;
 - relier les communes périphériques à l'agglomération de Vatan.
- Echancier prévisionnel :
 - réalisation à l'horizon 2025.

2.2.6 METTRE EN PLACE UN OUTIL D'ANALYSE DU MARCHE DU LOGEMENT

ACTION PRIORITAIRE

ACTION 2.2.6.1. OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

ACTION PRIORITAIRE

Objectifs de la collectivité

- Analyser le marché immobilier, l'évolution de l'offre et de la demande dans le parc public et privé.
- Suivre les objectifs du Programme d'orientations et d'actions, et ajuster la politique de l'habitat selon les évolutions observées.

Coûts

- Financement de l'opération :
 - Région (CRST) : 30 %.

Moyens

- Commission communautaire Habitat pour piloter le dispositif et décider des actions à engager.
- Création d'un tableau de bord géré commune par commune par un élu local référent, avec une remontée périodique des informations au niveau de la Communauté de communes pour établissement des bilans et réorientations éventuelles des actions menées.
- Suivi du dispositif par un agent de l'intercommunalité en charge de l'animation et du suivi de l'observatoire.
- Partenaires, pour le partage d'informations :
 - ADIL, en charge de l'observatoire de l'habitat et de l'observatoire du logement social ;
 - Direction départementale des territoires et délégation ANAH de l'Indre sur les aides financières à l'habitat octroyées ;
 - Chambre des notaires (base des références immobilières PERVAL) ;
 - équipe de suivi-animation en cas d'OPAH.

Communauté de communes : gestion du dispositif

- Estimation du coût d'un agent de développement Habitat :
 - animation et suivi : environ 7 500 € par an (2,5 mois en ETP).

Programme d'actions

- Objectifs opérationnels :
 - engager les actions prioritaires du Programme d'orientations et d'actions ;
 - disposer d'une base d'information fiable et partageable avec les différents interlocuteurs locaux, dont les élus communaux, les professionnels locaux ;
 - permettre les réorientations nécessaires aux programmes engagés.
- Echancier prévisionnel :
 - action continue sur la durée du PLH.

2.3. BUDGET DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

2.3.1. FRAIS D'INVESTISSEMENT : COUT TOTAL POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET LES COMMUNES

Orientations et actions	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	Frais investissements
2.1. Adapter l'offre en logement aux besoins								
Actions prioritaires								
2.1.1. Mettre en place une Opération programmée d'amélioration de l'habitat - OPAH	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	120 000	Communauté de communes
Aides complémentaires (travaux énergie et programme Habitat mieux)		15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	75 000	Communauté de communes
2.1.2. Développer l'accession à la propriété dans le parc ancien		20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	100 000	Communauté de communes
2.1.3. Réaliser un logement locatif pour les apprentis et les stagiaires				112 500			112 500	Communauté de communes
Sous-total	20 000	55 000	55 000	167 500	55 000	55 000	407 500	
Autres actions								
2.1.4. Réaliser des accueils familiaux regroupés			187 500			187 500	375 000	Communauté de communes
2.1.5. Mobiliser le parc public communal pour maintenir le nombre de logements à loyer abordable	93 750	93 750	93 750	93 750	93 750	93 750	562 500	Communes
2.1.6. Mobiliser le parc privé par des opérations de bail à réhabilitation			60 000			60 000	120 000	Opérateur
Sous total	93 750	93 750	341 250	93 750	93 750	341 250	1 057 500	
2.2. Agir sur le foncier et faciliter la réalisation des projets								
Action prioritaire								
2.2.1. Acquérir du foncier pour préparer des opérations d'habitat		20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	100 000	Communes
Autres actions								
2.2.2. Créer des lotissements communaux		125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	625 000	Communes
2.2.3. Faciliter les opérations privées : le Projet urbain partenarial (PUP)		-	-	-	-	-	-	
2.3. Aider les personnes âgées à se déplacer pour faciliter le maintien à domicile								
Action prioritaire								
2.3.1. Mettre à disposition un véhicule navette		36 700	6 700	6 700	6 700	6 700	63 500	Communauté de communes
2.4. Mettre en place un outil d'analyse du marché du logement								
Action prioritaire								
2.4.1. Observatoire de l'habitat	-	-	-	-	-	-	-	Communauté de communes
TOTAL	113 750	330 450	547 950	412 950	300 450	547 950	2 253 500	

Orientations et actions	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
TOTAL ACTIONS PRIORITAIRES	20 000	111 700	81 700	194 200	81 700	81 700	571 000
TOTAL AUTRES ACTIONS	93 750	218 750	466 250	218 750	218 750	466 250	1 682 500
TOTAL COMMUNAUTE DE COMMUNES ACTIONS PRIORITAIRES	20 000	91 700	61 700	174 200	61 700	61 700	471 000
TOTAL COMMUNAUTE DE COMMUNES AUTRES ACTIONS			187 500			187 500	375 000
TOTAL COMMUNES ACTIONS PRIORITAIRES		20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	100 000
TOTAL COMMUNES AUTRES ACTIONS	93 750	218 750	218 750	218 750	218 750	218 750	1 187 500
TOTAL OPERATEURS AUTRES ACTIONS			60 000			60 000	120 000

2.3.2. FRAIS D'INVESTISSEMENT : RESTE A CHARGE POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Orientations et actions	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
2.1. Adapter l'offre en logement aux besoins							
Actions prioritaires							
2.1.1. Mettre en place une Opération programmée d'amélioration de l'habitat - OPAH	10 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	75 000
Aides complémentaires		15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	75 000
2.1.2. Développer l'accession à la propriété dans le parc ancien		20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	100 000
2.1.3. Réaliser un logement locatif pour les apprentis et les stagiaires				67 500			67 500
Sous-total	10 000	48 000	48 000	115 500	48 000	48 000	317 500
Autres actions							
2.1.4. Réaliser des accueils familiaux regroupés			17 500			17 500	35 000
2.1.5. Mobiliser le parc public communal pour maintenir le nombre de logements à loyer abordable		-	-	-	-	-	-
2.1.6. Mobiliser le parc privé par des opérations de bail à réhabilitation		-	-	-	-	-	-
Sous total			17 500			17 500	35 000
2.2. Agir sur le foncier et faciliter la réalisation des projets							
Action prioritaire							
2.2.1. Acquérir du foncier pour préparer des opérations d'habitat		-	-	-	-	-	-
Autres actions							
2.2.2. Créer des lotissements communaux		-	-	-	-	-	-
2.2.3. Faciliter les opérations privées : le Projet urbain partenarial (PUP)		-	-	-	-	-	-
2.3. Aider les personnes âgées à se déplacer pour faciliter le maintien à domicile							
Action prioritaire							
2.3.1. Mettre à disposition un véhicule navette		36 700	6 700	6 700	6 700	6 700	63 500
2.4. Mettre en place un outil d'analyse du marché du logement							
Action prioritaire							
2.4.1. Observatoire de l'habitat		-	-	-	-	-	-
TOTAL	10 000	84 700	72 200	122 200	54 700	72 200	416 000
TOTAL ACTIONS PRIORITAIRES	10 000	84 700	54 700	122 200	54 700	54 700	381 000
TOTAL AUTRES ACTIONS			17 500			17 500	35 000

2.3.3. FRAIS DE FONCTIONNEMENT : COUT POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Orientations et actions	Equivalent temps plein / mois	Coût / an	
2.1. Adapter l'offre en logement aux besoins			
Actions prioritaires			
2.1.1. Mettre en place une Opération programmée d'amélioration de l'habitat - OPAH	1,00	3 000,0	
Aides complémentaires			
2.1.2. Développer l'accession à la propriété dans le parc ancien	1,00	3 000,0	
2.1.3. Réaliser un logement locatif pour les apprentis et les stagiaires	0,25	750,0	
Sous-total	2,25	6 750,0	
Autres actions			
2.1.4. Réaliser des accueils familiaux regroupés	0,50	1 500,0	
2.1.5. Mobiliser le parc public communal pour maintenir le nombre de logements à loyer abordable	0,25	750,0	Assistance aux communes
2.1.6. Mobiliser le parc privé par des opérations de bail à réhabilitation	0,25	750,0	Si opération CC
Sous total	1,00	3 000,0	
2.2. Agir sur le foncier et faciliter la réalisation des projets			
Action prioritaire			
2.2.1. Acquérir du foncier pour préparer des opérations d'habitat	1,00	3 000,0	Assistance aux communes
Autres actions			
2.2.2. Créer des lotissements communaux	0,50	1 500,0	Assistance aux communes
2.2.3. Faciliter les opérations privées : le Projet urbain partenarial (PUP)	0,50	1 500,0	Assistance aux communes
Sous total	1,00	3 000,0	
2.3. Aider les personnes âgées à se déplacer pour faciliter le maintien à domicile			
Action prioritaire			
2.3.1. Mettre à disposition un véhicule navette : administratif	1,00	3 000,0	
Chauffeur	3,50	8 750,0	
2.4. Mettre en place un outil d'analyse du marché du logement			
Action prioritaire			
2.4.1. Observatoire de l'habitat	2,50	7 500,0	
TOTAL	12,25	35 000,00	
TOTAL ACTIONS PRIORITAIRES	10,25	29 000,0	
TOTAL AUTRES ACTIONS	2,00	6 000,0	

Bureaux d'études

T GUILLET - urbaniste
59 boulevard de la Valla - porte C - 36000 Châteauroux