Etude pré-opérationnelle d'une action publique en faveur du parc de logements privés

## PRESENTATION DU DIAGNOSTIC









### ELEMENTS DE CADRAGE

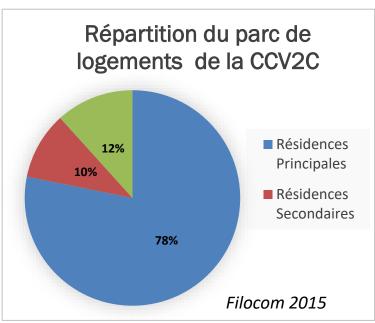


#### LE PARC DE LOGEMENTS

Le parc comprend près 27 000 logements (80% construit avant 1990) dont :

#### . 21 000 résidences principales

- dont <u>16 000 propriétaires occupants</u> et parmi eux <u>7 000 sont</u> <u>éligibles aux aides de l'ANAH</u>
- Dont 4 400 locataires (<u>3 000 locataire du parc privé</u> et 1400 dans le publics)
- > dont 1000 logements en très mauvaise état (catégorie 7 et 8)
- . 3 000 résidences secondaires
- . Plus de 3 000 logements vacants



### ELEMENTS DE CADRAGE



#### LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS ACCOMPAGNES SUR LES 3 DERNIERES ANNEES

- ▶ 150 propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH accompagnés entre 2014 et 2017, soit une quarantaine par an
- . Dont 60% pour des travaux d'adaptation de leur logement au vieillissement / handicap (90 projets accompagnés public cible : 2500 PO 4% de la cible)

. Dont 40% pour des travaux d'économie d'énergie (60 projets accompagnés -

public cible: 5 600 - 1% de la cible)

. Pas de sortie d'insalubrité accompagnée

- 1000 logements classés en catégorie 7 et 8

| Nombre de personnes composant le<br>ménage | Ménages aux ressources très modestes<br>(€) | Ménages aux ressources modestes (€) |
|--|---|-------------------------------------|
| 1  | 14 360                                      | 18 409                              |
| 2  | 21 001                                      | 26 923                              |
| 3  | 25 257                                      | 32 377                              |
| 4  | 29 506                                      | 37 826                              |
| 5  | 33 774                                      | 43 297                              |
| Par personne supplémentaire                | + 4 257                                     | + 5 454                             |

### ELEMENTS DE CADRAGE



#### LE PARC LOCATIF

- . 3 000 logements locatifs privés >2 400 logements construits avant 1990. Parc privé : 65% du parc locatif global
- . 6 communes les plus importantes concentrent 70% du parc locatif global
- . Une dizaine de signalements de logements non décents chaque année au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

## DES BESOINS ET ENJEUX GLOBAUX



Une approche diffuse sur l'ensemble du territoire

Propriétaires occupants

Propriétaires bailleurs

Rénovation thermique

Public cible : . 5 600 PO- 1% de la cible accompagnés en 3 ans . 2 400 PB Lutte contre l'habitat indigne

Cible: jusqu'à 1 000 logements

Adaptation vieillissement / handicap

Public cible : 2 500 PO 4% de la cible accompagnés en 3 ans



# DES BESOINS ET ÉNJEUX PARTICULIERS ET SECTORIELS

DES ENJEUX CROISES POUR LE CŒUR DE VILLE DE SELLES SUR

CHER ET DE SAINT AIGNAN

Une partie du centre de Selles







### LES BESOINS ET ENJEUX

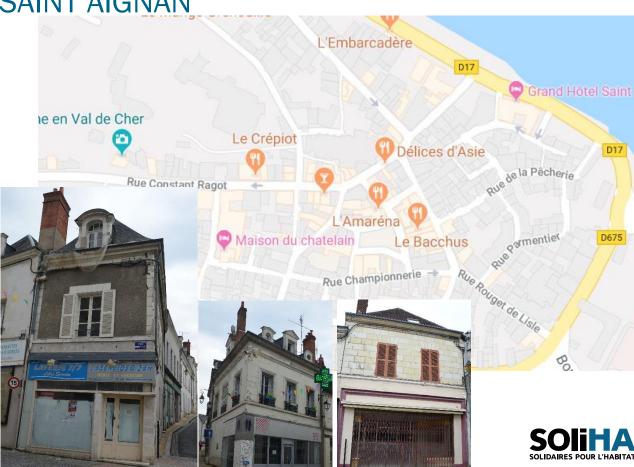


DES ENJEUX CROISES POUR LE CŒUR DE VILLE DE SELLES SUR CHER ET DE SAINT AIGNAN

Une partie du centre de Saint Aignan







# LES BESOINS ET ENJEUX DES COMMUNES CENTRES

DES ENJEUX DE REHABILITATION POUR DES IMMEUBLES CIBLES A CONTRES ET MONTRICHARD

Quelques immeubles - îlots spécifiques à Contres





### LES BESOINS ET ENJEUX



DES ENJEUX DE REHABILITATION POUR DES IMMEUBLES

CIBLES A CONTRES ET MONTRICHARD

Quelques immeubles en entrée de ville avec un enjeu patrimonial (suite travail sur façades) à Montrichard









# LES BESOINS ET ENJEUX DES COMMUNES CENTRES

En périphérie de Selles/
Cher, deux quartiers
particuliers, anciens îlots
créés par des entreprises
pour loger leurs salariés.











## QUELLES ORIENTATIONS PRIORISER CONTROIS Territoire de progrès

#### DEUX TYPES DE PROBLEMATIQUES SUR LE PARC PRIVE

Une approche diffuse sur l'ensemble du territoire

Propriétaires occupants

Propriétaires bailleurs Une approche sectorielle en cœur de bourg St Aignan - Selles ou sur des immeubles / ilots spécifiques à Contres et Montrichard

Propriétaires occupants

Propriétaires bailleurs

Rénovation thermique

Lutte contre l'habitat indigne

Adaptation vieillissement / handicap

Réhabilitation globale

Façades cœur de bourg

Financeurs : CCV2C, l'ANAH et ses partenaires

Financeurs : CCV2C, les communes, l'ANAH et ses partenaires

## QUELLES ORIENTATIONS PRIORISER WAL DE CHER CONTROIS Territoire de progrès

## L'APPROCHE DIFFUSE : QUELLE ENVELOPPE FINANCIERE NECESSAIRE ?

Quelques chiffres clefs par rapport aux différents types de projet (pour l'instant hors implication de la communauté de communes)

|                                      | Autonomie | Energie              | LHI            |
|--------------------------------------|-----------|----------------------|----------------|
| Montant moyen travaux                | 6,0 K€    | 19,1K€               | 50K€           |
| Montant moyen Anah                   | 2K€       | 9,6K€                | 25K€           |
| Montant moyen Caisses retraite et CD | 2K€       | 2,8K€<br>25% ménages | Au cas par cas |
| Montant moyen reste à charge         | 2K€ (33%) | 4,9K€ (26%)          | 25K€ (26%)     |

## QUELLES ORIENTATIONS PRIORISER CONROIS Territoire de progrès

L'APPROCHE DIFFUSE : QUELLE ENVELOPPE FINANCIERE

**NECESSAIRE?** 

Une approche diffuse sur l'ensemble du territoire

Quel budget pour la collectivité si elle porte une action sur les 3 thématiques à l'échelle De l'ensemble du territoire ?

| Budget ingenierie brut   | 140 à 170K€ | Incluant l'animation et l'accompagnement individuel                                     |  |
|--|-------------|---|--|
| Budget ingenierie net (déduction faite de la prise en charge ANAH)   | 70 à 95K€   |   |  |
| Budget aide aux travaux (uniquement sur les volets thermiques et LHI | 60 à 90K€   | Hypothèse : prime jusqu'à<br>1,3K€ sur l'énergie, 5K€ sur la<br>LHI, 0€ sur l'autonomie |  |
| Budget total annuel  | 130 à 185K€ |   |  |

## QUELLES ORIENTATIONS PRIORISER CONTROIS Territoire de progrès

#### L'APPROCHE PAR SECTEUR

Une approche sectorielle en cœur de bourg St Aignan - Selles ou sur des immeubles / ilots spécifiques à Contres et Montrichard

#### Les objets de travail :

- . Accompagner la réhabilitation d'immeubles / d'ilôts stratégiques en centre bourg
- . Participer de la remise sur le marché de logements vacants depuis plus de 2 ans et dégradés voire très dégradés
- . Participer de la réhabilitation du parc locatif
- . Valoriser le patrimoine existant

#### Les conditions:

- . Enjeu d'aménagement et de structuration du territoire par une approche priorisée sur les centres bourgs des communes équipées / bassins d'emploi
- . Une implication conjointe communes / communauté de communes dans l'ingenierie et le financement des projets