

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

## LE PLAN D' ACTIONS



# ELEMENTS DE CADRAGE



## LE PARC DE LOGEMENTS

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

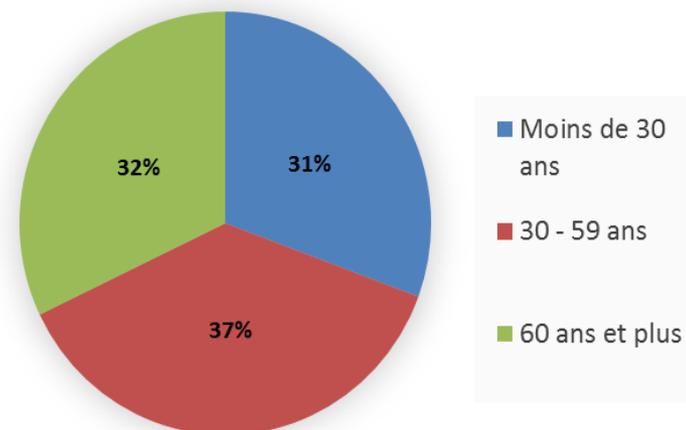
### . 21 000 résidences principales

- dont 16 000 propriétaires occupants et parmi eux 7 000 sont éligibles aux aides de l'ANAH
- Dont 4 400 locataires (3 000 locataire du parc privé 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**

Part de la population par tranche d'âge en 2014 sur CCV2C



Filocom 2015

# QUELLES ORIENTATIONS PRIORISEES



**Une approche diffuse  
sur l'ensemble du territoire**

## Rénovation thermique

Public cible :

- 5 600 PO (1% de la cible accompagnés en 3 ans)
- 2 400 PB

## Lutte contre l'habitat indigne

Public cible :

- jusqu'à 1 000 logements
- Aucun accompagnement recensé

## Adaptation vieillissement / handicap

Public cible :

- 2 500 PO (4% de la cible accompagnés en 3 ans)

Propriétaires  
occupants

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	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

Propriétaires  
bailleurs

# QUELLES ORIENTATIONS PRIORISER ?



## Deux types de problématique sur le parc privé

Une approche diffuse  
sur l'ensemble du territoire

Propriétaires  
occupants

Propriétaires  
bailleurs

Rénovation  
thermique

Lutte contre  
l'habitat  
indigne

Adaptation  
vieillessement  
/ handicap

Réhabilitation  
globale

Façades  
cœur de  
bourg

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

Propriétaires  
occupants

Propriétaires  
bailleurs

# LES INTERVENTIONS RETENUES



VAL DE CHER  
CONTRÔIS  
Territoire de progrès

## L'approche diffuse

### **Travaux d'amélioration thermique**

- . Volume visé à 5 ans : 244 logements, soit un peu moins de 50 logements par an
- . Hypothèse prise en charge communauté de communes : 100% ingénierie + 5 à 10% d'aide aux travaux jusqu'à 800€ ou 1500€ en fonction des ressources, et mandat financier pour 50% des projets

### **Travaux d'adaptation des logements**

- . Volume visé à 5 ans : 160 logements, soit 32 logements par an
- . Hypothèse prise en charge communauté de communes : 100% ingénierie

# LES INTERVENTIONS RETENUES



VAL DE CHER  
CONTROIS  
Territoire de progrès

## L'approche diffuse

### **Travaux de lutte contre l'habitat indigne**

- . Volume visé à 5 ans : 36 ménages accompagnés, pour 21 logements qui feront l'objet de travaux (en LHI ou petite LHI)
- . Hypothèse prise en charge communauté de communes : 100% ingénierie + aide aux travaux jusqu'à 10 000€ en fonction des situations et projets, et mandat financier pour 100% des projets

### **Création (réhabilitation) de locatifs sur les communes bassins d'emploi**

- . Volume visé à 5 ans : 18 nouveaux logements
- . Hypothèse prise en charge communauté de communes : 100% ingénierie, aide aux travaux jusqu'à 2500€ par logement créé

# POUR REpondre AUX PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE VACANCE (SELLES SUR CHER, CONTROIS EN SOLOGNE, MONTRICHARD VAL DE CHER)

**La valorisation de biens vacants en centre bourg (sur secteurs pré-définis) avec deux types d'intervention à cumuler**

**. La réalisation de fiches accessions** (pilotées par la communauté de communes) sur des biens ciblées pour donner envie à des accédants potentiels :

Nombre de fiches à concentrer sur les 3 premières années : 20 sur les 3 1ères années, sur la base de biens préalablement identifiés comme « stratégiques » en centre bourg des communes de Selles sur Cher, Controis en Sologne et Montrichard Val de Cher

**. Un appui aux projets d'accession pour des futurs propriétaires occupants** (pour des habitats dégradés) :

Une aide de la communauté de communes de 10% du montant des travaux jusqu'à 5000€

. Une aide de la commune de 5 000 à 15 000€ par projet, pour la rénovation globale

. **Volume visé : 10 logements au moins**

# POUR REpondre AUX PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE VACANCE

**La possibilité également d'accompagner des projets d'accession avec réhabilitation lourde (sur biens vacants) en d'autres communes ou sur d'autres types de biens**

- . Une aide de la communauté de communes de 10% du montant des travaux jusqu'à 5000€
- . Une aide de la commune : à la libre appréciation de la commune concernée
- . **Volume visé : 10 logements**

# POUR TRAVAILLER SUR LA VALORISATION DU PATRIMOINE (CONTROIS EN SOLOGNE, MONTRICHARD VAL DE CHER)

## Deux types d'intervention à cumuler

- . L'accompagnement des propriétaires dans la définition et la réalisation de leurs travaux de réhabilitation de façades :

Volume visé : 30 logements, soit 15 sur chacune des deux communes

- . Une aide communale dimensionnée selon leurs critères propres

# LES FONDEMENTS DE L'ANIMATION

## ANIMATION (part forfaitaire)

### Communication

Conception des supports

### Mobilisation des acteurs locaux et actions de repérage

Travail de repérage avec les communes

Mobilisation acteurs de l'habitat

Partenariat avec les acteurs sociaux

### Accueil information

Accueil tél

Permanences

### Pilotage et suivi de la mission

Pilotage et ingénierie de la mission

Tableaux de bord mensuels - liens réguliers commanditaire

Rédaction du bilan annuel

### Part accompagnement qui ne se traduit pas par un passage à l'acte immédiat

Autonomie

Energie

Bailleurs

Etude de faisabilité LHI

Fiches accession

# SYNTHESE BUDGETAIRE

## Synthèse budgétaire communauté de communes

Hypothèse démarrage : juillet 2019 - Dispositif sur 5 ans

	Nb projets avec aides sur travaux	Part fixe	Part variable	Total Ingénierie brute	Prise en charge ANAH	Total Ingénierie nette	Total Aides aux travaux	Total budget com com
Année 2019	23	35 661 €	21 650 €	57 311 €	27 373 €	29 938 €	18 350 €	48 288 €
Année 2020	97	65 976 €	91 130 €	157 106 €	93 334 €	63 772 €	98 200 €	161 972 €
Année 2021	100	61 476 €	95 490 €	156 966 €	94 985 €	61 981 €	114 700 €	176 681 €
Année 2022	100	50 976 €	95 490 €	146 466 €	91 310 €	55 156 €	114 700 €	169 856 €
Année 2023	100	48 976 €	95 490 €	144 466 €	90 610 €	53 856 €	114 700 €	168 556 €
Année 2024	73	28 882 €	66 320 €	95 202 €	63 163 €	32 039 €	80 200 €	112 239 €
				757 517 €	460 773 €	296 744 €	540 850 €	837 594 €

Total projets avec travaux : 493

Total ménages accompagnés : 590

Total 837 594 €

Moyenne annuelle 167 519 €

### Pour mémoire

	Nb projets Accompagnés	Budget com com	Budget Anah	Total travaux générés
Sur 5 ans	493	837 594 €	3 272 499 €	7 908 000 €

# LES MODALITES DE MISE EN PLACE

Validation plan d'actions global par le conseil communautaire, avec budget afférent, et un objectif de démarrage au 1/7/19

Validation de la convention avec l'ANAH pour mise en place

Lancement d'un appel d'offres pour choix d'un opérateur qui animera le dispositif

Délégation au Président pour engager les démarches à suivre