

5 : Projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021 - 2026 pour avis

Le rapporteur : Mme Liliane MAUCHIEN

Le Conseil communautaire de Châteauroux Métropole du 17 décembre 2020 a approuvé à l'unanimité le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021 – 2026.

Le projet arrêté a été transmis pour avis aux communes et au SCoT le 04 janvier 2021.

Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) prévoit, dans son article R302-9, que "les conseils municipaux des communes et le comité syndical du SCoT sont chargés de délibérer notamment sur les moyens, relevant de leurs compétences respectives, à mettre en place dans le cadre du programme local de l'habitat. Faute de réponse dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet arrêté, l'avis est réputé favorable."

En conséquence, le Conseil municipal de Châteauroux doit se prononcer sur le présent projet avant le 04 mars 2021.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit les politiques locales de l'habitat, leurs priorités, leurs actions et moyens à l'échelle de l'EPCI. En tant qu'outil opérationnel, il est intimement lié aux documents d'urbanisme (PLUi et SCoT), et s'inscrit dans le cadre plus vaste du développement territorial de l'intercommunalité. Il est également en articulation avec les politiques portées à d'autres échelles (SRADDET, PDALHPD, SDAHGDV, PDLHI...).

Par délibération n°2018-283 du 20 décembre 2018, le Conseil communautaire a décidé de proroger

le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2013 – 2018 et d'engager en 2019 l'élaboration d'un nouveau programme, le 4^e depuis la création de la Communauté d'Agglomération.
Le bureau d'études CODRA a été missionné en août 2019 pour accompagner la Collectivité dans cette démarche.

I. Calendrier d'élaboration du projet de PLH 2021 - 2026

	Instances	Objet	Date
1	Comité technique	lancement de l'étude	11 septembre 2019
2	Comité de Pilotage n°1	restitution du Diagnostic	6 décembre 2019
3	Journée habitat	séminaire	17 janvier 2020
4	Comité de Pilotage n°2	validation des orientations	23 janvier 2020
5	Conférence des maires	choix du scénario du développement	26 février 2020
<i>Interruption confinement</i>			
6	Réunions avec les maires	confirmation du scénario et Déclinaison des objectifs de production	2 et 29 septembre 2020
7	Ateliers participatifs	partage du projet de programme d'actions	14 Octobre 2020
8	Comité de Pilotage n°3	validation du Programme d'Actions PLH	19 Novembre 2020
9	Conseil communautaire	Approbation du projet de PLH	17 Décembre 2020

Les prochaines étapes de la procédure de validation administrative :

10	Conseils municipaux et syndicat mixte en charge du SCoT	Avis sur projet PLH	2 mois à compter du 4 janvier.
11	Conseil communautaire	Nouvel arrêt au vu des avis des communes et du syndicat mixte en charge du SCoT	Mars 2021
12	CRHH	Présentation PLH	Avril 2021
13		Retour avis Préfet suite CRHH	Mai 2021
14	Conseil communautaire	Nouvel arrêt suite avis CRHH	Juin 2021
15	Conseil municipaux	Pour avis sur dernier projet	Juil-Août 2021
16	Conseil communautaire	Adoption définitive	Septembre 2021
17		Affichage et mise à disposition du public	Octobre 2021
18		PLH exécutoire	Novembre 2021

II. Enjeux et ambition

Ce nouveau PLH, pour la période 2021 – 2026, ajuste les objectifs de production avec la réalité démographique du territoire : entre 2011 et 2016, l'agglomération perd en moyenne 250 habitants chaque année. Ce contexte est en décalage avec les objectifs de production du précédent PLH, qui projetait un scénario de croissance démographique.

Par ailleurs, la perte démographique s'est accompagnée d'une baisse du nombre de ménages, tandis que la construction s'est poursuivie. Par conséquent, le nombre de logements vacants a nettement augmenté et ce phénomène nuit au dynamisme des centralités.

Le scénario de développement sur lequel s'appuie le nouveau PLH est réaliste en terme d'évolution du territoire et ambitieux dans les orientations qu'il traduit. Il apporte une cohérence entre l'ensemble des démarches engagées sur le territoire en faveur de la politique de l'habitat : renouvellement urbain dans les quartiers Politique de la Ville, Action Cœur de Ville, redynamisation des bourgs, politique de peuplement. Il décline un programme d'actions sur l'habitat dans la continuité des actions déjà entreprises mais en les adaptant aux nouveaux enjeux du territoire.

III. Contenu

Le **diagnostic** expose les constats suivants :

1. *Prendre conscience que la perte démographique est telle que le besoin en logements supplémentaires est quasi nul : fixer une hypothèse de développement réaliste à 6 ans et des objectifs de production adaptés aux nouveaux besoins ;*
2. *Faire évoluer le parc de logements : réajuster le parc aux besoins des ménages, remobiliser les logements vacants et redynamiser les centralités ;*
3. *Accompagner la montée en gamme du parc existant pour améliorer l'attractivité résidentielle et le confort des habitants ;*
4. *Organiser la démolition du parc obsolète ;*
5. Améliorer la mixité sociale et la satisfaction des besoins spécifiques.

Les **orientations** qui en découlent :

1. Redynamiser les centralités ;
2. Améliorer le parc existant ;
3. Cibler la production neuve pour répondre aux besoins ;
4. Permettre les parcours résidentiels ;
5. Animer la politique de l'habitat.

Le **scénario de développement**, support aux objectifs de production à 6 ans, prend en compte :

- une moindre perte démographique, équivalente au scénario de l'INSEE pour l'Indre, à -0,26% par an,
- un volume de 700 démolitions sur la période, nécessaire pour pouvoir construire sans trop impacter la vacance,
- un desserrement permettant de maintenir un besoin de 70 logements par an.

Ce scénario permet d'envisager une **production moyenne de 100 logements/an sur l'agglomération pendant 6 ans.**

Ce chiffre pourra être revu dès lors que le marché le nécessitera. A noter que les « coups partis » ne sont pas comptabilisés dans cet objectif.

IV. Le Programme d'actions et les moyens déployés

Le Programme d'Actions décline une trentaine de mesures pour répondre aux 15 objectifs suivants :

1. Déployer une stratégie foncière au service de la redynamisation des centralités
2. Privilégier le renouvellement par la reconquête du parc vacant
3. Accompagner l'amélioration du parc privé
4. Encourager la rénovation du parc social
5. Produire en préservant les équilibres territoriaux
6. Etre attractif pour de nouveaux investisseurs
7. Mettre en œuvre une stratégie de peuplement pour améliorer la mixité sociale
8. Assurer une réponse aux besoins des ménages fragiles
9. Développer l'offre adaptée à la perte d'autonomie
10. Assurer l'accueil et l'habitat adapté des gens du voyage
11. Permettre aux jeunes de se loger
12. Rendre l'ensemble des aides au logement plus lisible et accessible
13. Associer les communes à la gouvernance du PLH
14. Assurer la transversalité de la politique de l'habitat
15. Animer, suivre et observer

Le budget déployé par Châteauroux Métropole pour la mise en œuvre du PLH durant les 6 prochaines années s'élève à 6 millions d'euros, l'essentiel étant dirigé vers le parc existant (en aides directes et en ingénierie).

Les partenaires et les communes sont mobilisés aux côtés de la Collectivité pour accompagner la mise en œuvre de ce programme.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'émettre un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat pour la période 2021-2026 annexé au présent rapport,
- d'autoriser la poursuite de la procédure de validation du PLH,
- d'autoriser le Maire, ou son représentant, à signer tout acte à intervenir dans ce cadre.

Avis de commission(s) à définir :

Commission Aménagement de l'Espace Public

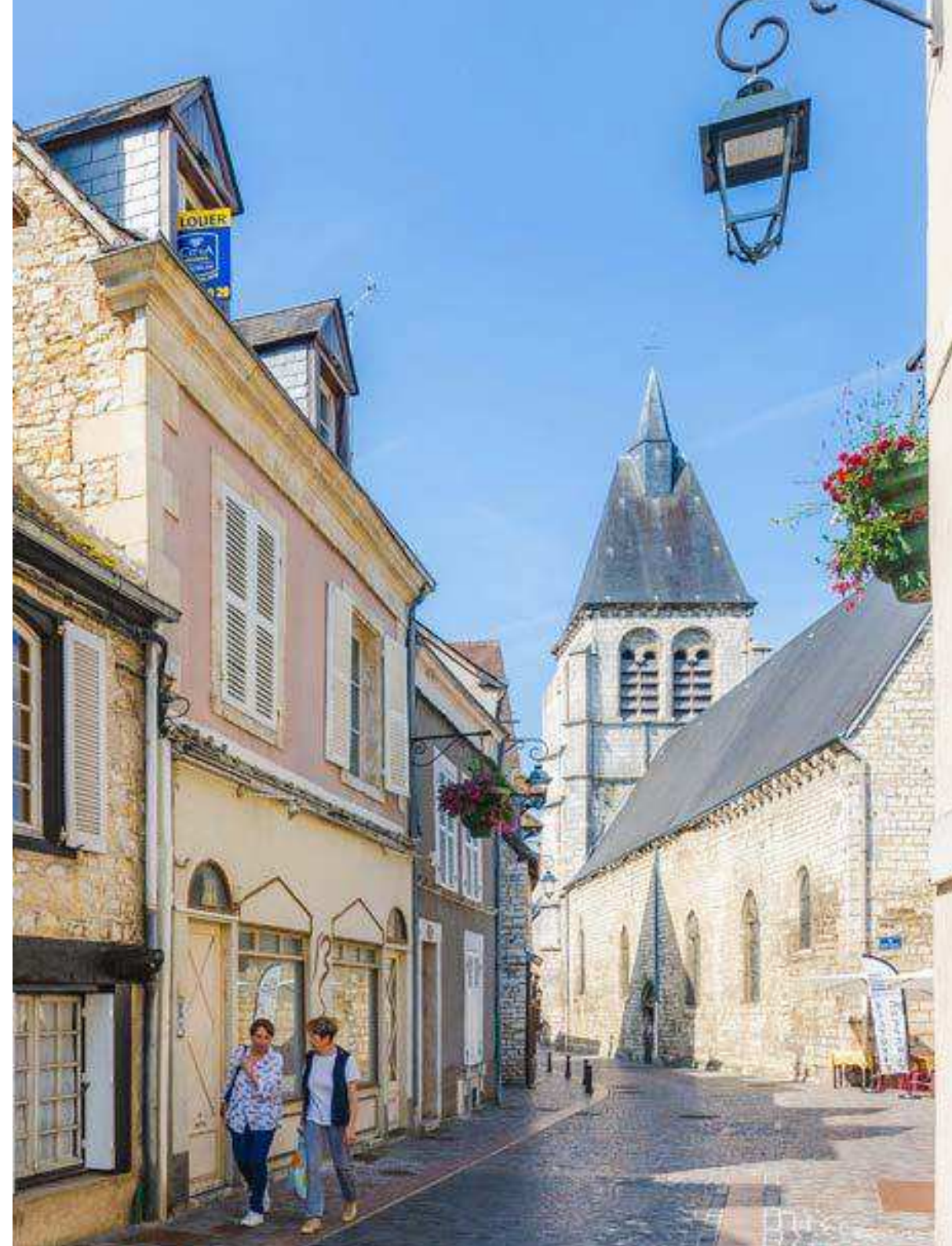
8 février 2021

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2021 - 2026



VERSION NOV. 2020



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

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

LE DIAGNOSTIC DU PLH

2021 - 2026



TABLE DES MATIERES

PRÉAMBULE	6
-----------------	---

PARTIE 1 / PROFIL DÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE DE CHÂTEAUX MÉTROPOLE	8
---	---

1] 73 617 HABITANTS EN 2016	8
2] UNE PERTE DÉMOGRAPHIQUE IMPORTANTE	9
3] UN DÉCLIN DE LA POPULATION PORTÉ PAR UN SOLDE MIGRATOIRE NÉGATIF	11
4] UNE POPULATION VIEILLISSANTE	14
5] LES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET LES ÉVOLUTIONS IMPACTANTES	19

PARTIE 2 / SITUATION FACE A L'EMPLOI ET DYNAMIQUES ECONOMIQUES.....	22
---	----

1]UNE REALITE ECONOMIQUE A PRENDRE EN COMPTE, QUI A UN IMPACT EVIDENT SUR LA DEMOGRAPHIE	22
2] LES HABITANTS DE L'AGGLOMÉRATION TRAVAILLENT MAJORITAIREMENT DANS L'AGGLOMÉRATION	30

PARTIE 3 / LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS.....	34
---	----

1] DES PROPRIÉTAIRES MAJORITAIRES ET UNE OFFRE LOCATIVE IMPORTANTE SUR CERTAINES COMMUNES	35
2] UN PARC DE LOGEMENTS PLUS RÉCENT QUE CELUI DU DÉPARTEMENT	37
3] PRES DE 5 000 LOGEMENTS VACANTS : 12 % DES LOGEMENTS	38
4] DES INDICATEURS DE FRAGILITE DANS LE PARC ANCIEN	45
5] UNE FORTE ANTERIORITE DANS LE TRAITEMENT DE L'HABITAT DEGRADE	49

PARTIE 4 / LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ.....	52
--	----

1] LA CONSTRUCTION NEUVE EST STABLE	52
2] LES MARCHÉS DE L'ACCESSION DANS LE NEUF SE RESSERENT	54
3] LES MARCHÉS DE L'ACCESSION DANS L'ANCIEN sont dynamiques	57
4] LE LOCATIF PRIVÉ, UN NIVEAU DE LOYER ASSEZ BAS	61
5] LE LOCATIF SOCIAL : DES INDICATEURS AU VERT MALGRE LA FAIBLE TENSION	63

PARTIE 5 /_PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPECIFIQUES.....	75
---	----

1] LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES	76
2] LE LOGEMENT DES JEUNES	78
3] LES REPONSES APORTEES AUX PERSONNES AGEES ET EN PERTE DE MOBILITE	81
4] LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES HANDICAPÉES	86
5] L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	87

EN CONCLUSION, UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT A DEPLOYER AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE.....	92
---	----

1] PRENDRE CONSCIENCE QUE LA PERTE DEMOGRAPHIQUE EST TELLE QUE LE BESOIN EN LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES EST DESORMAIS NUL	92
2] POURTANT, IL FAUT FAIRE EVOLUER LE PARC DE LOGEMENTS	93
3] IL FAUT ACCOMPAGNER LA MONTÉE EN GAMME DU PARC EXISTANT POUR AMELIORER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET LE CONFORT DES HABITANTS	95

PRÉAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



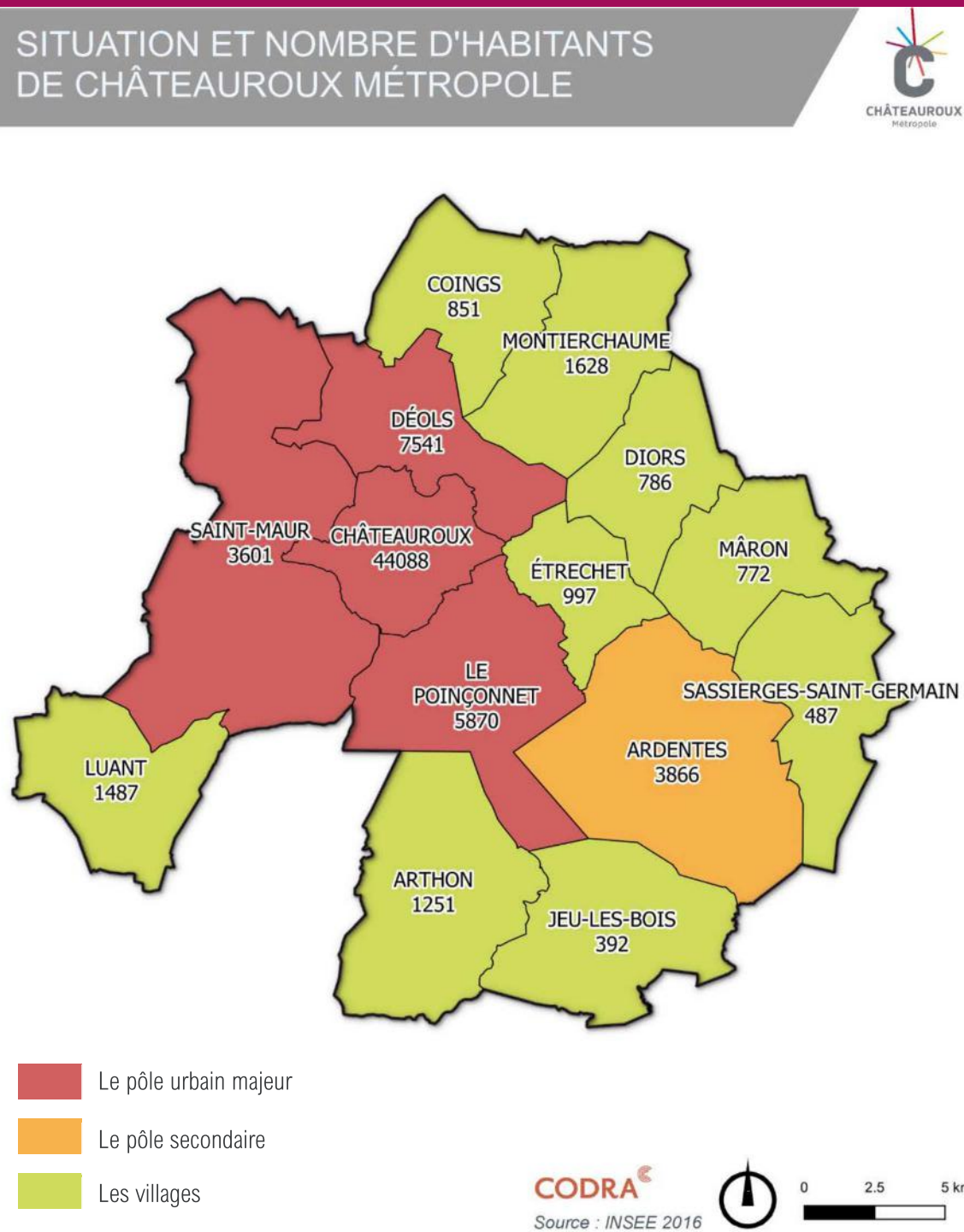
ANALYSE SOCIO- DÉMOGRAPHIQUE ET DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE

PARTIE 1 / PROFIL DÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE DE CHÂTEAUX MÉTROPOLE

1] 73 617 HABITANTS EN 2016

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

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



2] UNE PERTE DÉMOGRAPHIQUE IMPORTANTE

A l'échelle communautaire, une poursuite du déclin démographique

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

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

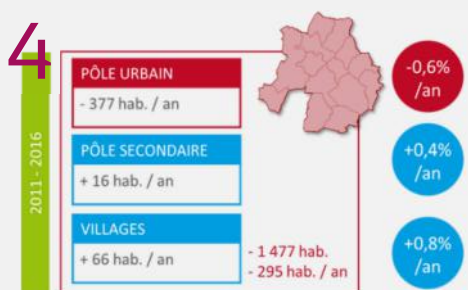
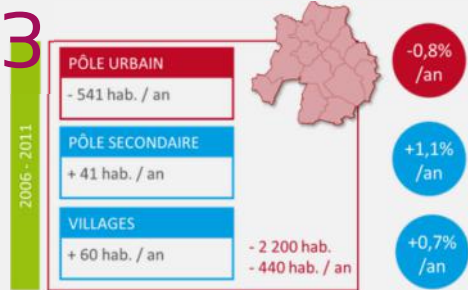
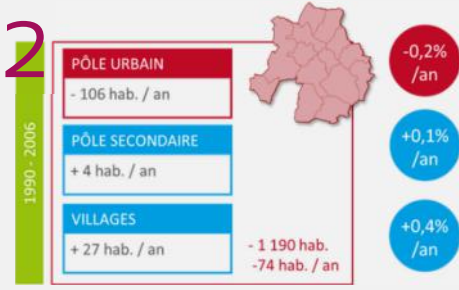
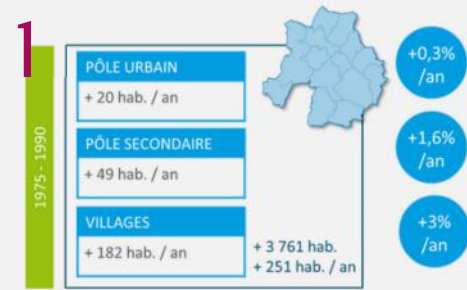
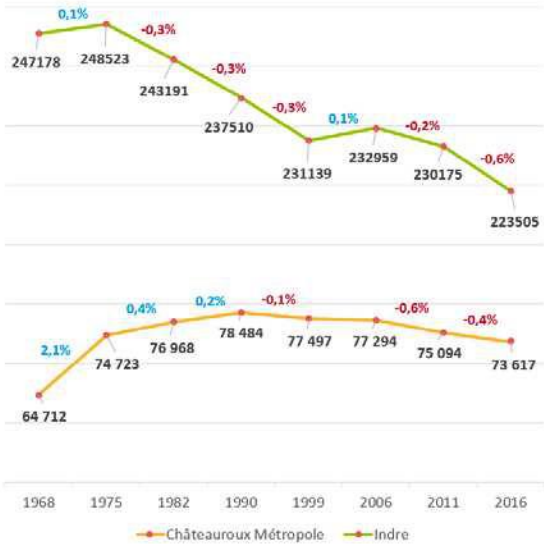
2 A partir des années 1990, la population est de 78 000 habitants, et l'agglomération commence à perdre des habitants. Cette perte démographique est concentrée dans le pôle urbain, tandis qu'un fort ralentissement de la croissance est observé dans les autres communes.

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

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

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

Source : RP INSEE 2016



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

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

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

Des situations cependant contrastées entre les communes

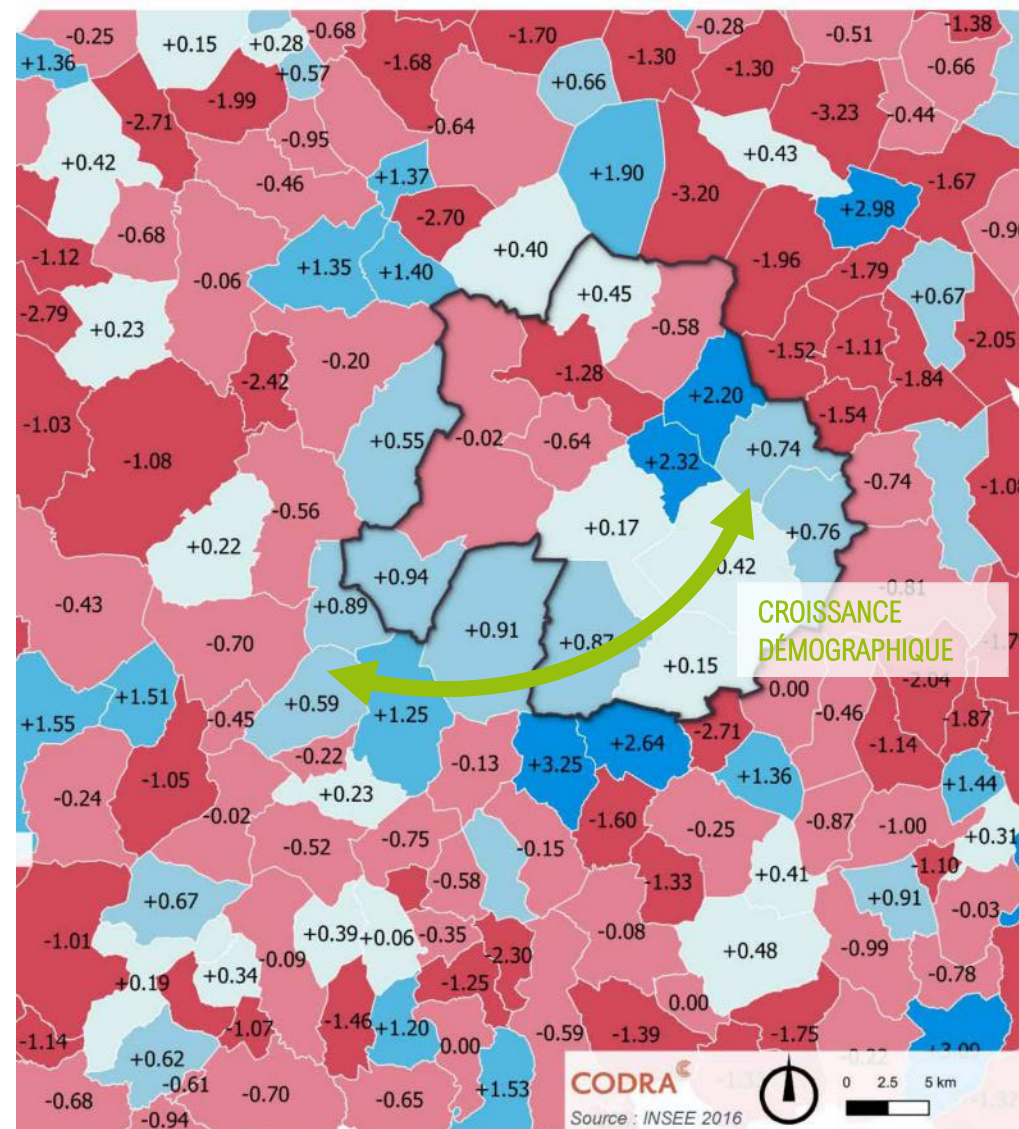
La perte démographique observée à l'échelle de l'agglomération n'est pas partagée par l'ensemble des communes.

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

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

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

TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DE LA POPULATION ENTRE 2011 ET 2016



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

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

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

Un solde naturel encore positif ...

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

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

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

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

Un solde migratoire fortement déficitaire

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

SOLDE NATUREL ET MIGRATOIRE ENTRE 2011 ET 2016

Source : RP INSEE 2016



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

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

Focus sur les migrations résidentielles

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

500 habitants en moins entre 2015 et 2016

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

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

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

(~1255 habitants), et 57 % dans la région (~ 925 habitants).

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

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

Excepté chez les 20 – 29 ans

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

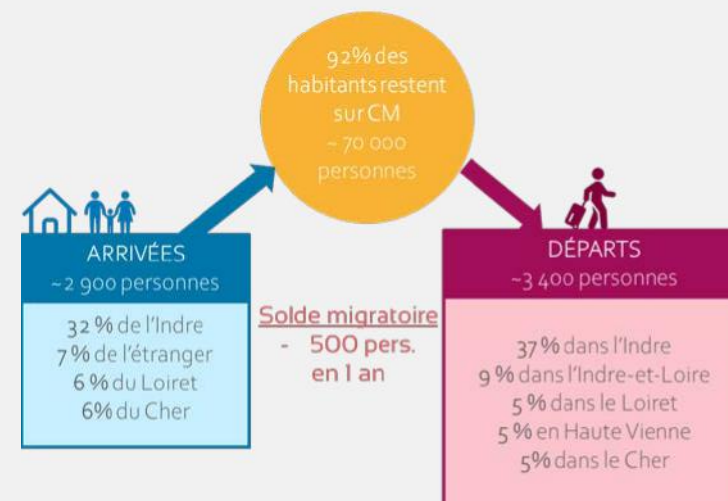
- 1 jeune sur 2 s'installant sur l'agglomération provient du Centre-Val-de-Loire, dont 31 % du département,
- 6% viennent de l'étranger (retour d'étudiants ou accueil de jeunes migrants).

Une difficulté à maintenir les plus de 60 ans ?

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

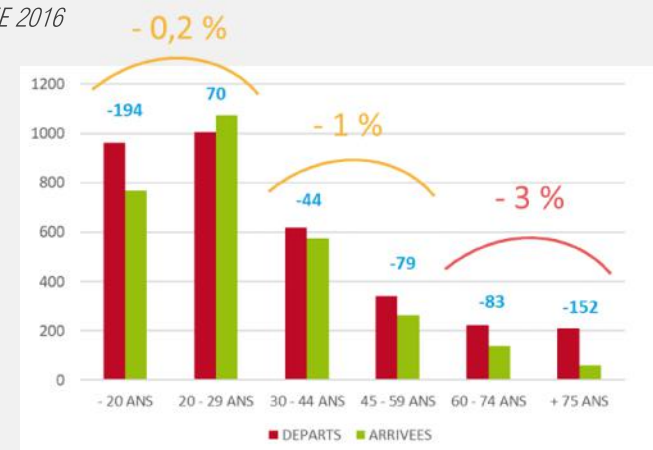
MIGRATIONS RESIDENTIELLES SUR 1 AN (2015 – 2016)

INSEE 2016



MIGRATIONS RESIDENTIELLES PAR TRANCHE D'ÂGES, sur 1 an

INSEE 2016



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

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

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

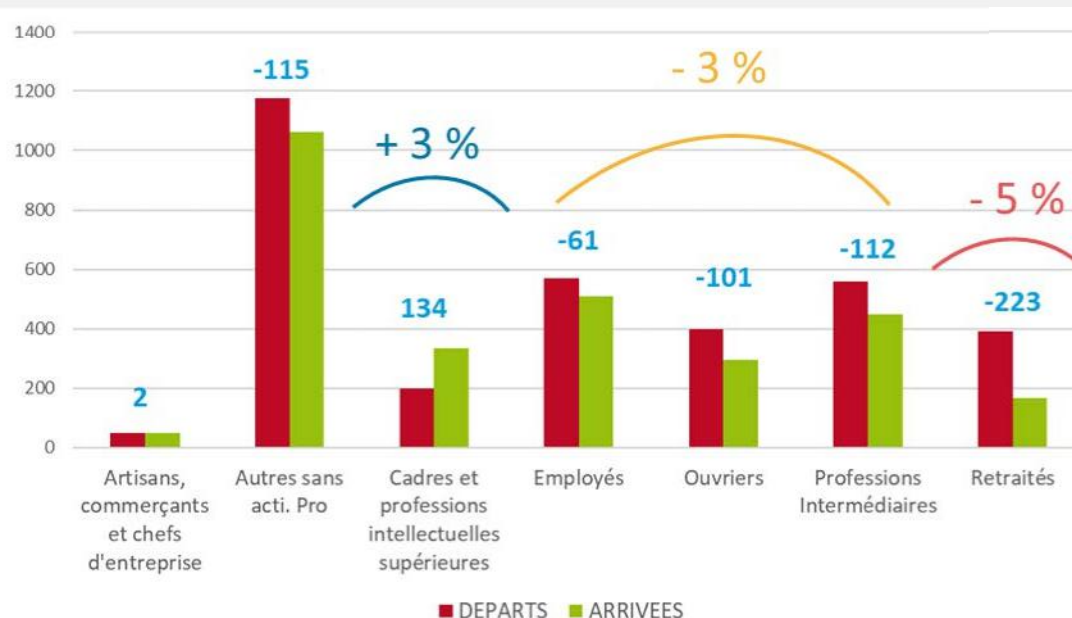
Sur la période 2015-2016, Châteauroux Métropole a enregistré un déclin d'actifs occupés et de retraités : -482 personnes environ. L'ensemble des catégories socio-professionnelles ont connu un solde migratoire négatif, excepté les cadres : +134 cadres, soit +3% par rapport au nombre d'actifs de cette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

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

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

MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES PAR CSP, sur 1 an

INSEE 2016



4] UNE POPULATION VIEILLISSANTE

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

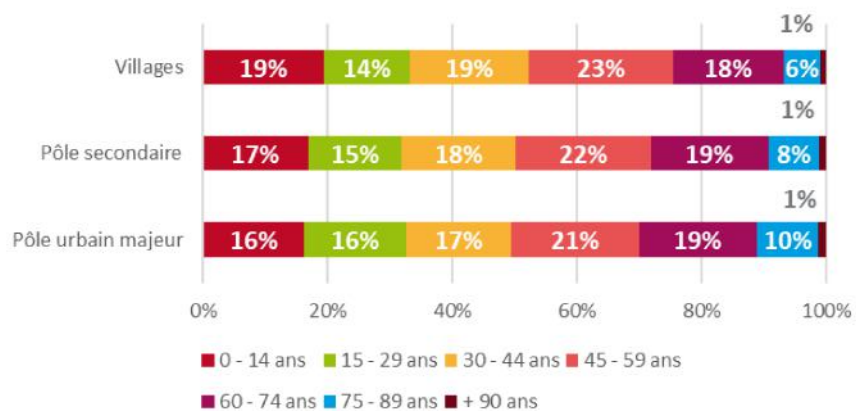
Aujourd'hui Châteauroux Métropole s'illustre par une population plus jeune que celle de l'Indre : 33% a moins de 29 ans (29% à l'échelle du département).

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

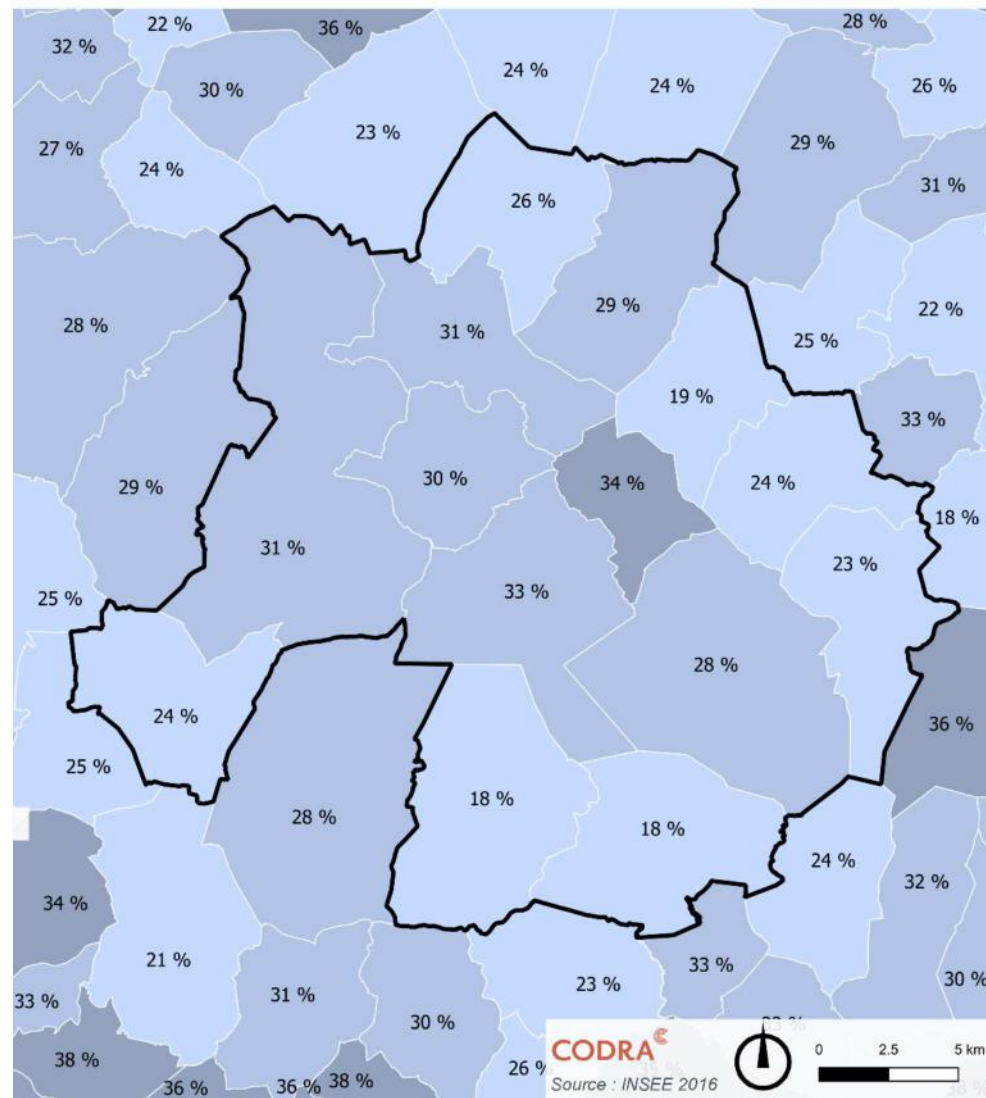
À l'échelle des communes, les plus de 60 ans sont davantage présents dans le pôle urbain et dans le pôle secondaire, là où l'offre en équipements et services est la plus importante. Dans les villages, ils ne représentent que 25% de la population. Étrechet est la commune où cette tranche d'âge est la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

STRUCTURE DE LA POPULATION EN 2016

INSEE 2016



PART DES PLUS DE 60 ANS À CHÂTEAUX MÉTROPOLE



La part des moins de 60 ans en baisse

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

La part des plus de 60 ans augmente

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

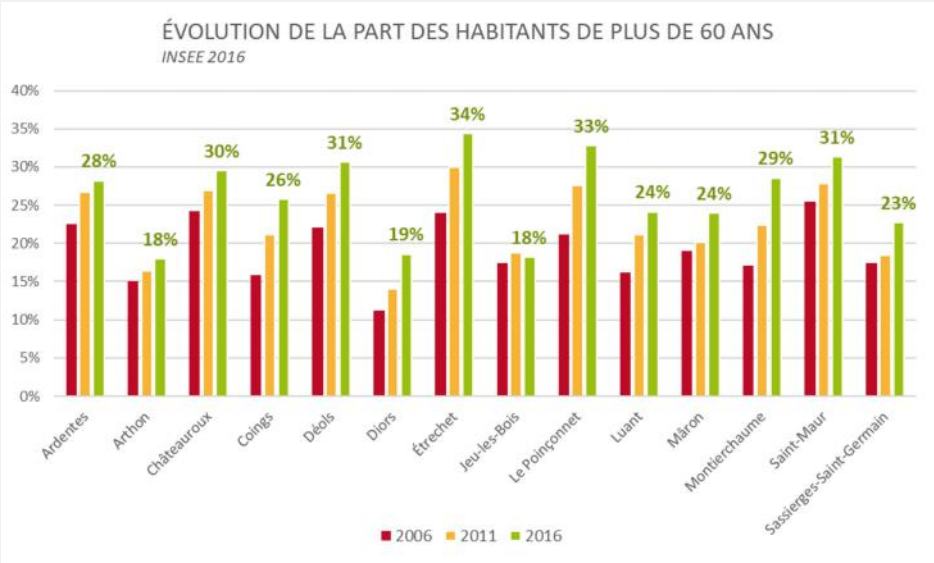
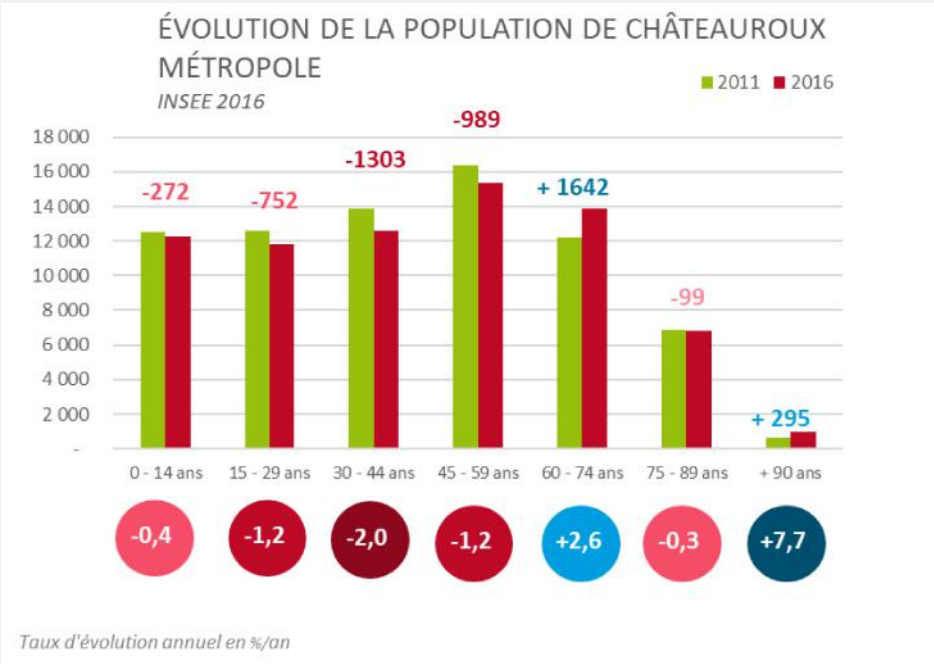
Sur la période 2011 – 2016, la part des plus de 60 ans a augmenté de +1,80%/an contre 1,12%/an à l'échelle du département. Ainsi, les plus de 60 ans représentaient 26% de la population de Châteauroux Métropole en 2011 et représentent aujourd'hui 29%.

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

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

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

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



Un indice de jeunesse peu élevé

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

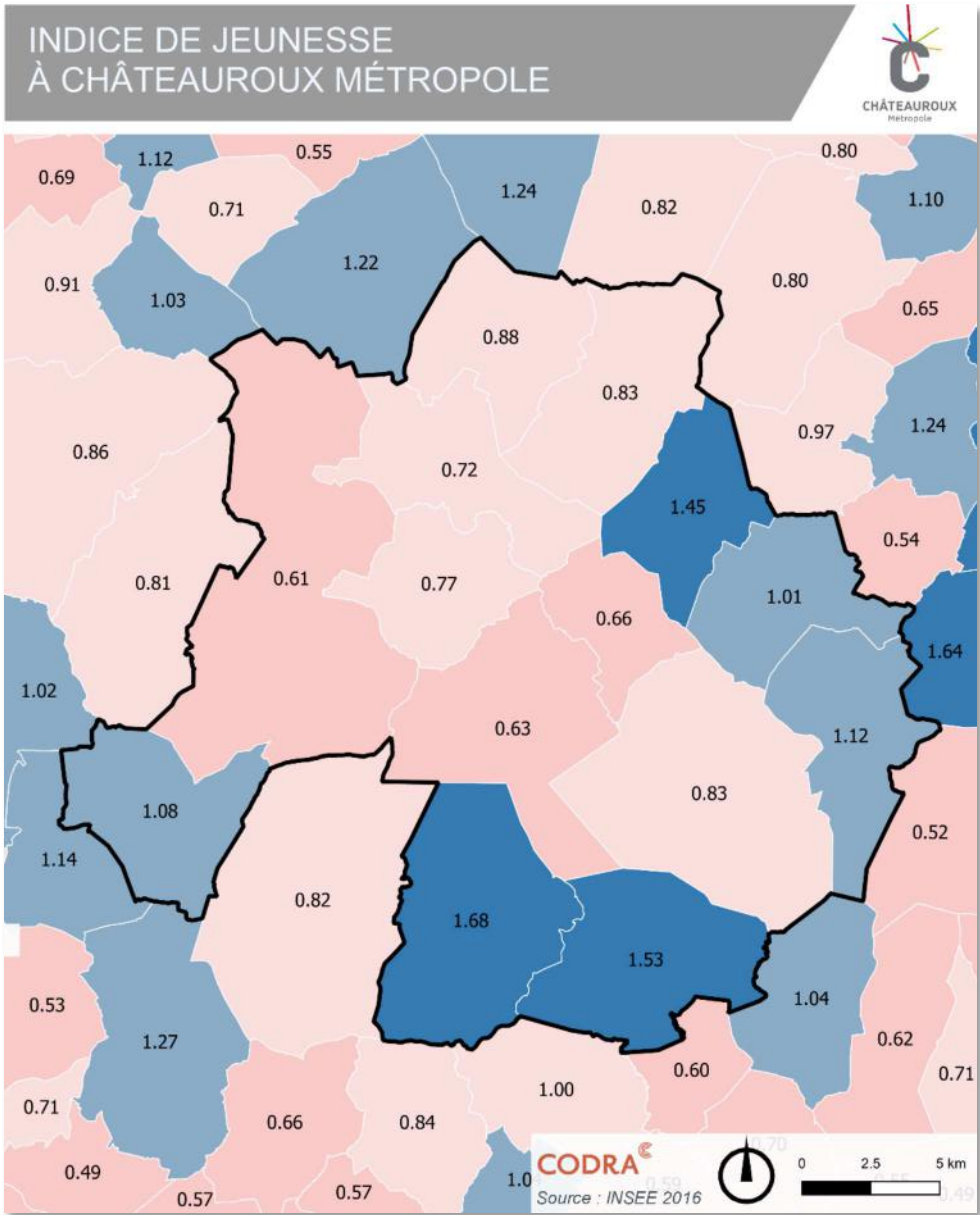
L'indice de jeunesse de Châteauroux Métropole est inférieur, il est de **0,8** : les plus de 60 ans (21 594 habitants) sont plus nombreux que les moins de 20 ans (16 730 habitants).

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

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

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

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



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

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

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

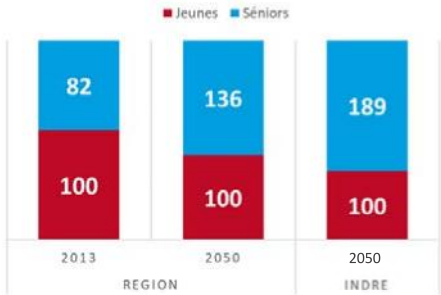
- Baisse de -0,32%/an entre 2019 et 2024,
- Baisse de -0,24%/an entre 2024 et 2029
- Puis une stabilisation à -0,20%/an jusqu'en 2049

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

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

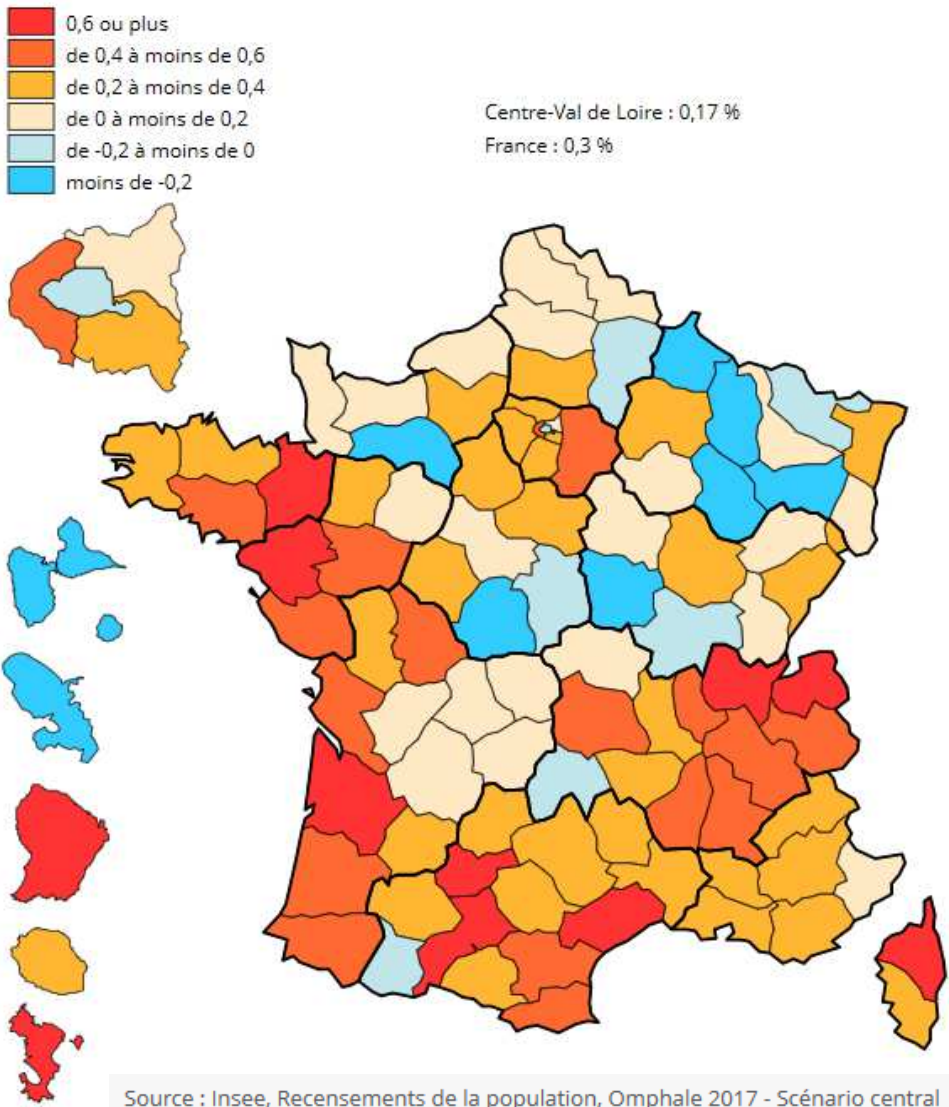
hausse moyenne de 1,3%/an (1,5%/an en France métropolitaine). Ainsi, le rapport entre les jeunes (moins de 19 ans) et les plus âgés (65 ans et plus) se creuserait : 82 seniors pour 100 jeunes en 2013 et projection de 136 seniors pour 100 jeunes en 2050, plus élevée qu'à l'échelle nationale.

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



PROJECTION D'EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE PAR DÉPARTEMENT

Source : OMPHALE 2017, chiffres en base 100



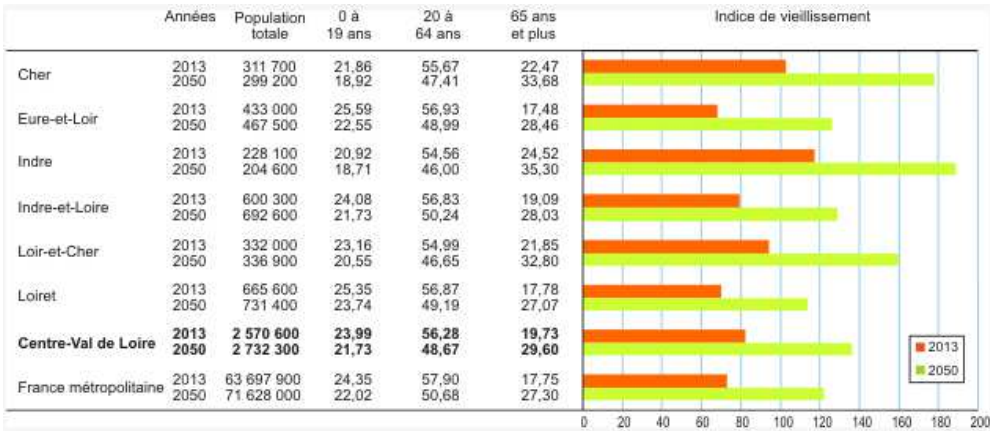
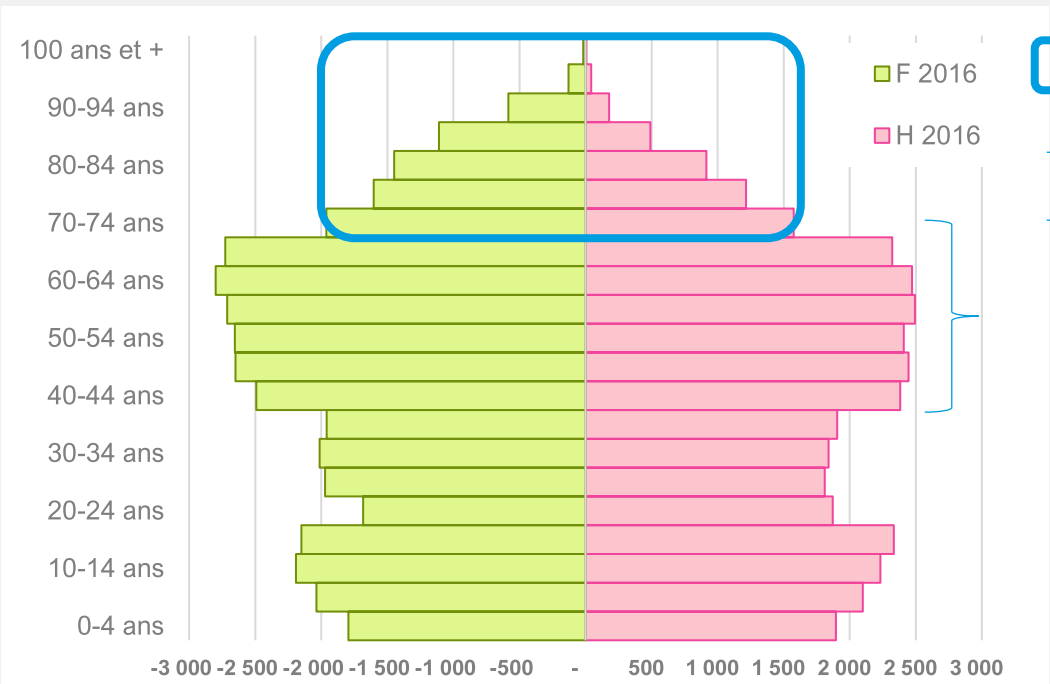
Le vieillissement va s'accroître ...

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

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

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

PYRAMIDE DES ÂGES CHÂTEAUX MÉTROPOLE Source : INSEE RP 2016



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

Source : OMPHALE 2017, scénario central

5] LES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET LES ÉVOLUTIONS IMPACTANTES

Une structure peu familiale

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

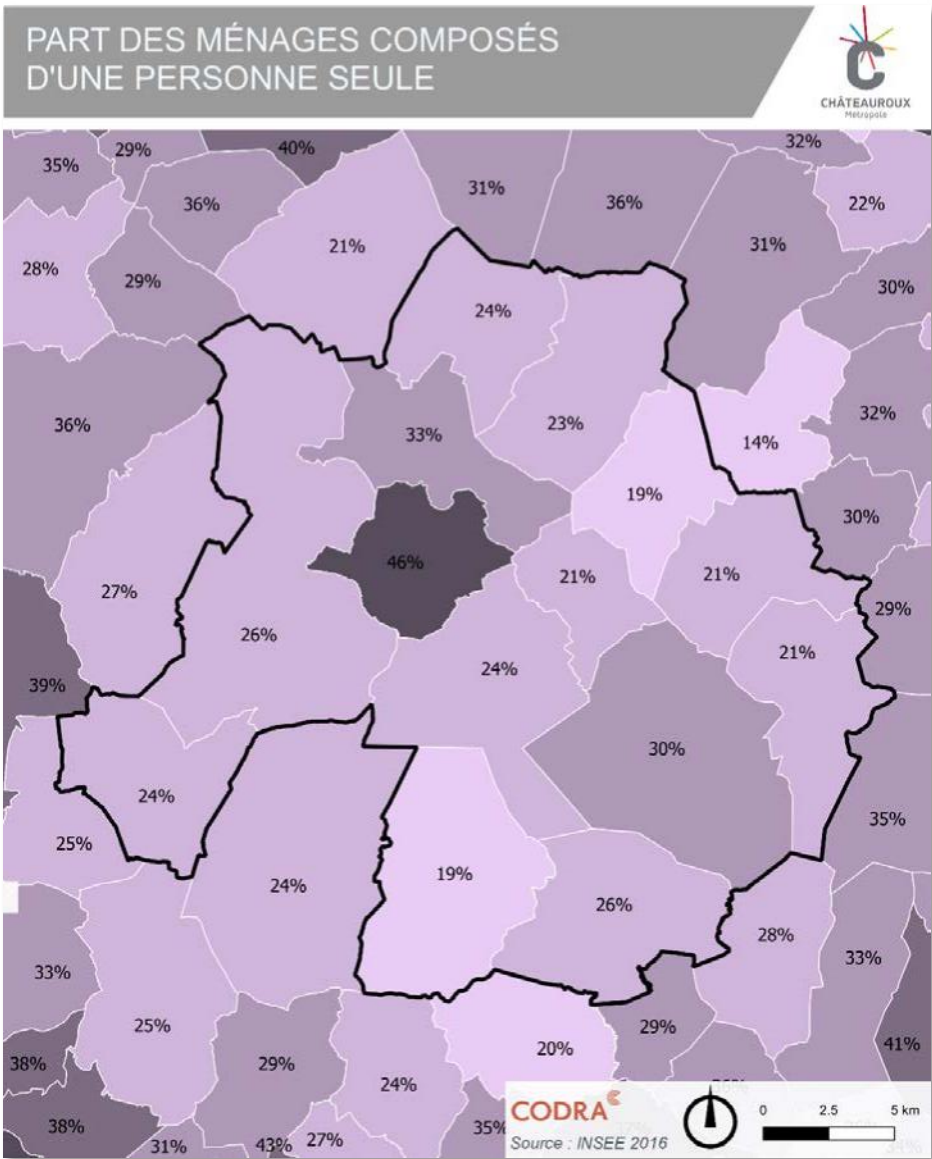
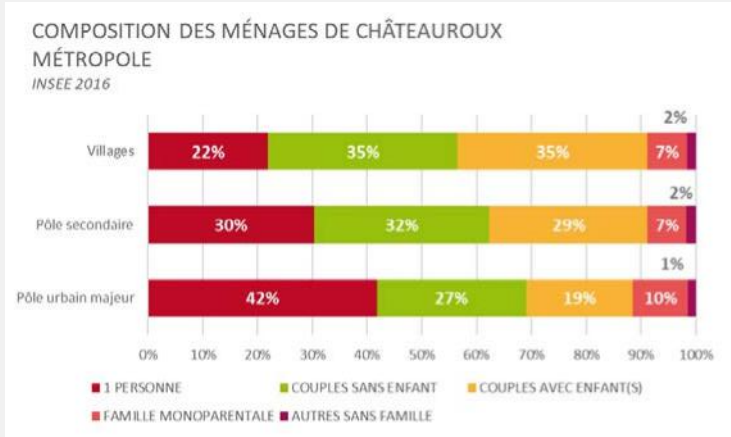
Il existe néanmoins de fortes disparités au sein de l'agglomération. Les villages ont une structure davantage familiale, tandis que Châteauroux accueille une part importante de ménages composés d'une seule personne.

39% des logements occupés par une personne vivant seule

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

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

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



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

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

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

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

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

Le desserrement des ménages est plutôt faible ...

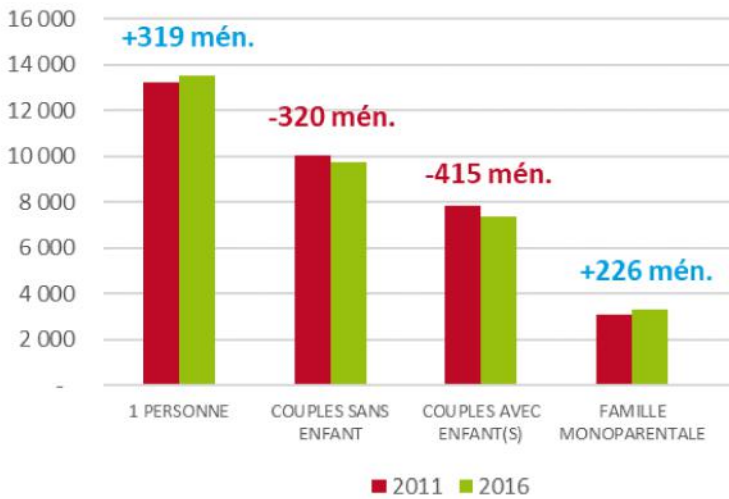
La hausse du nombre de ménages composés d'une personne seule induit une diminution globale de la taille moyenne des ménages. En 1990, la taille des ménages de Châteauroux Métropole était de 2,5 personnes par ménage. En 2016, elle est de 2,07. A Châteauroux, cette taille moyenne des ménages est même inférieure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

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

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

ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DES MENAGES DE CHÂTEAUX METROPOLE

Source : RP INSEE 2016



TAILLE DES MÉNAGES Source : RP INSEE 2016

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

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

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

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

ÉVOLUTION COMPARÉE DE LA POPULATION ET DU NOMBRE DE MÉNAGES

Source : RP INSEE 2016



DÉFINITIONS

MÉNAGES ≠ POPULATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

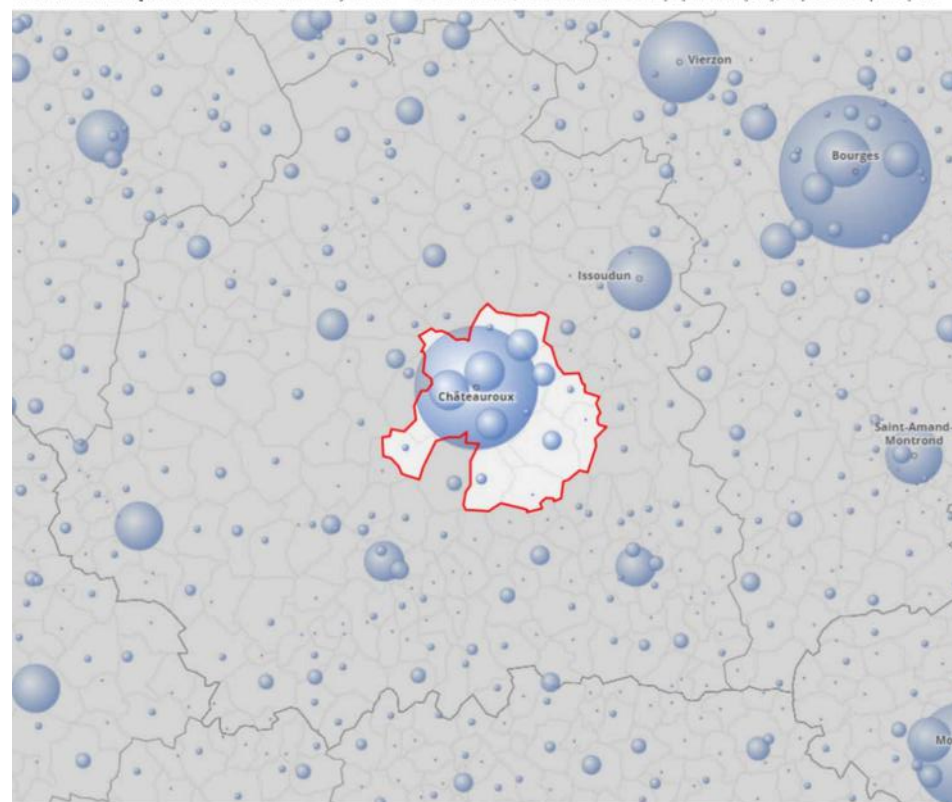
industrielles et logistiques. Ces communes bénéficient de fait d'une bonne desserte (N151 vers Bourges, D925 vers Clermont-Ferrand, A20 vers Toulouse) qui facilite l'attraction économique.

36 182 EMPLOIS POUR 27 992 ACTIFS OCCUPÉS HABITANT LE TERRITOIRE

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

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

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



Une perte de 500 emplois par an

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

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

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

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

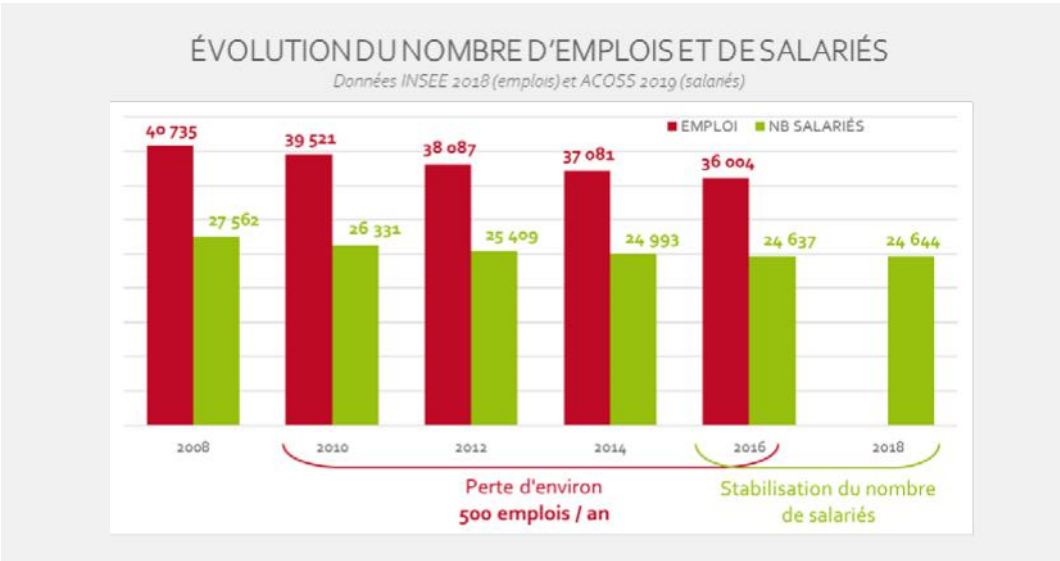
Des signaux positifs ?

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

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

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

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



ÉVOLUTION DES EMPLOIS AU LIEU DE TRAVAIL SUR LE TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

Source : RP INSEE 2016

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

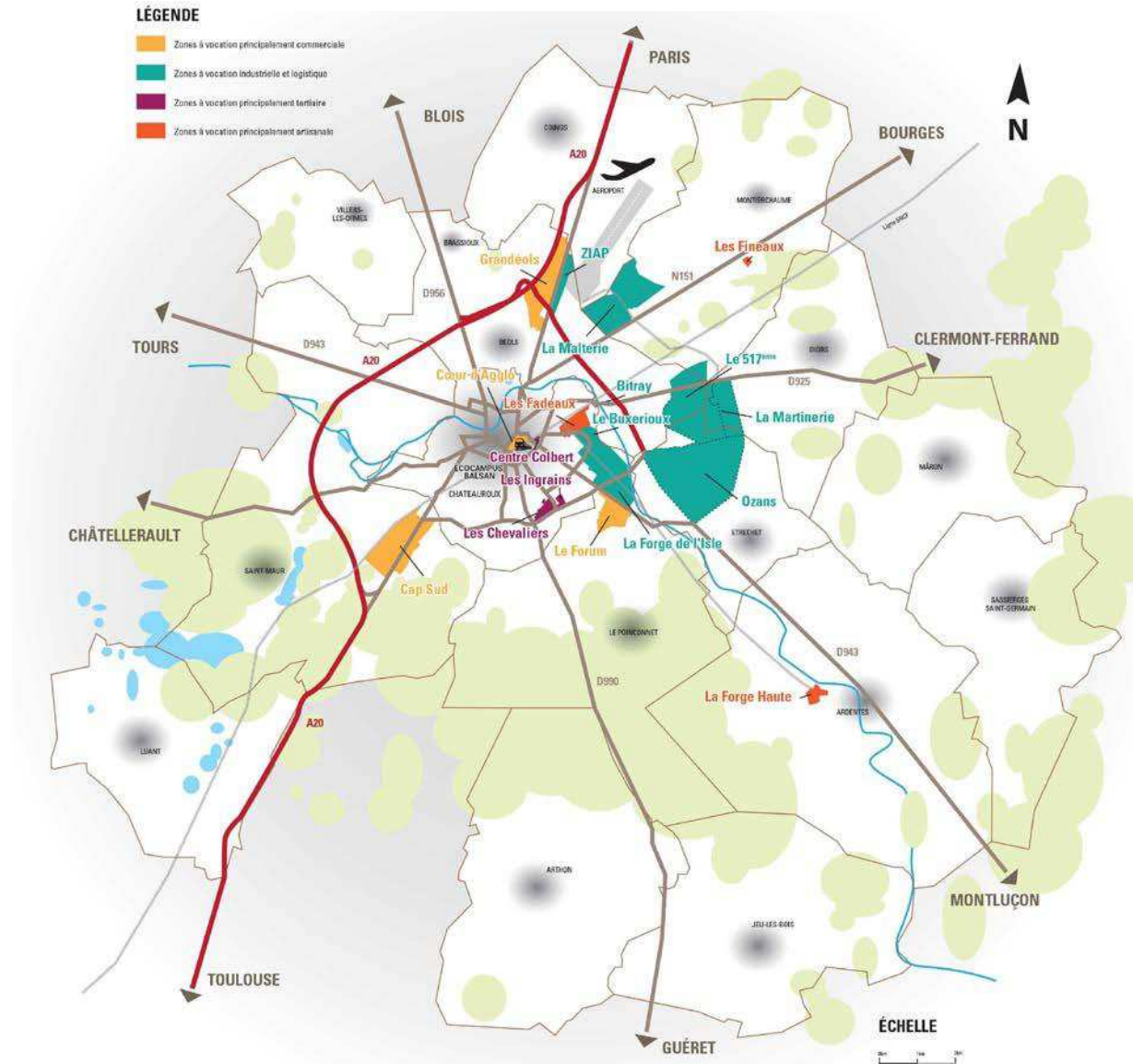
L'emploi, le réel moteur de la croissance démographique

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

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

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

LES ZONES D'ACTIVITÉ DE CHÂTEAUX MÉTROPOLÉ
CHÂTEAUX MÉTROPOLÉ





Les caractéristiques de l'emploi

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

Néanmoins la situation est très diverse selon les communes :

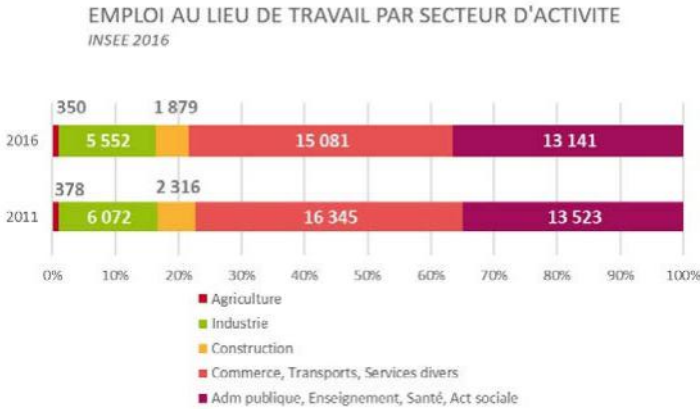
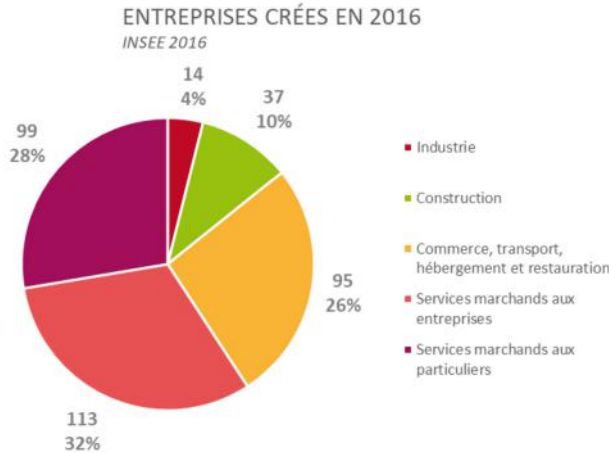
- Sassierges-Saint-Germain a une économie davantage orientée vers l'agriculture (59% des emplois).
- L'industrie est très présente dans les communes d'Arthon (52% des emplois), Montierchaume (53%) et Diors (74%), due à la présence de La Malterie, La Martinerie et la ZIAP (zone aéroportuaire).
- Le commerce,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

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

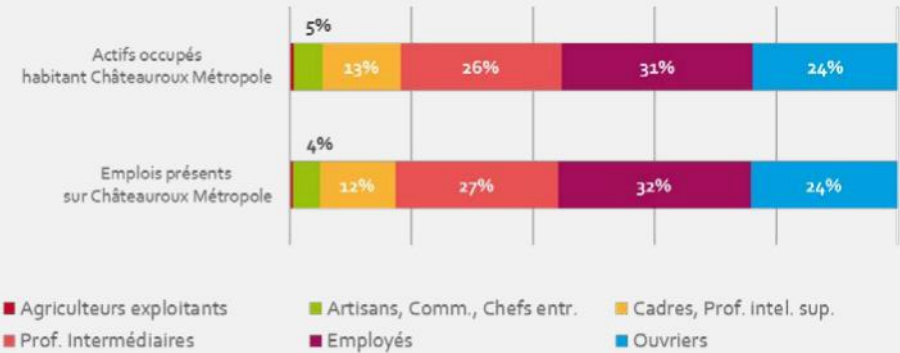
L'agglomération concentre principalement des petites entreprises puisque 89% d'entre-elles ont moins de 10 salariés.

Une bonne adéquation entre les CSP des emplois et des actifs

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



COMPARAISON DU PROFIL DES ACTIFS ET DES EMPLOIS DE L'AGGLOMERATION
Source : RP INSEE 2016



Un territoire attractif pour les cadres ?

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

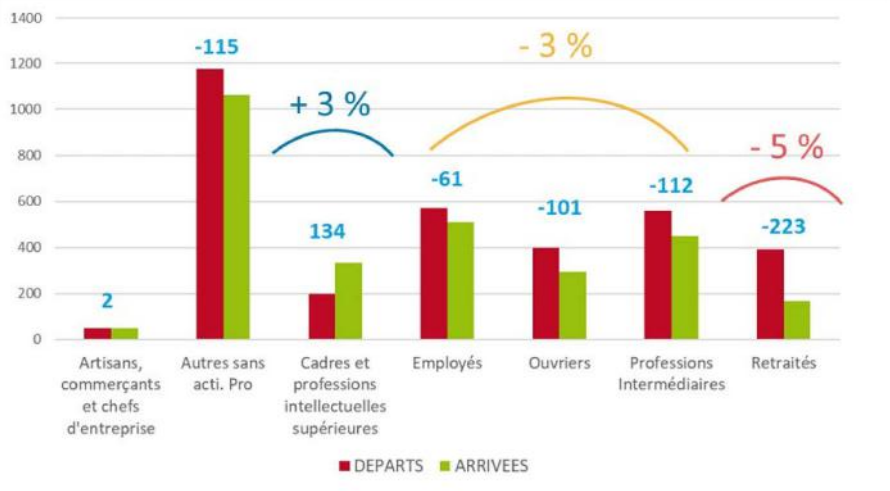
Proportionnellement au Département, l'agglomération présente davantage d'actifs ayant une profession intermédiaire (26% contre 22% dans le département) et de cadres et professions intellectuelles supérieures (13% contre 9% dans le département).

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

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

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

MIGRATIONS RESIDENTIELLES PAR CSP, sur 1 an
INSEE RP 2016



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

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

Un taux de chômage en augmentation

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

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

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

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

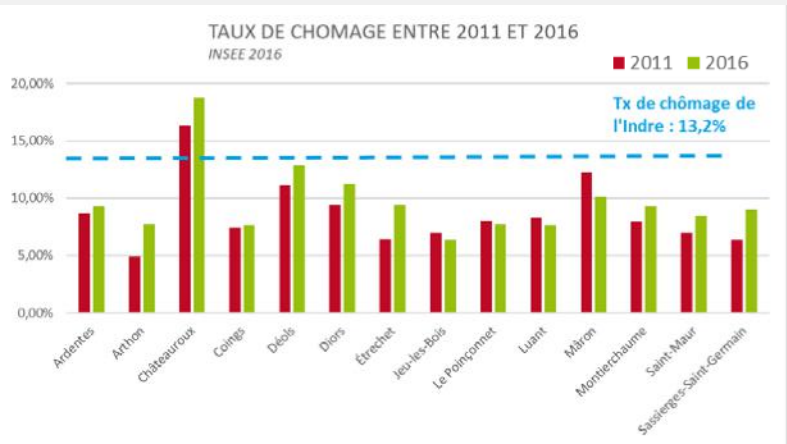
En 2016, 7 330 demandeurs d'emploi de catégorie ABC ont été recensés dans l'agglomération. Le territoire comprend également 15 % de salariés de 15 à 64 ans en emplois précaires.

Définitions :

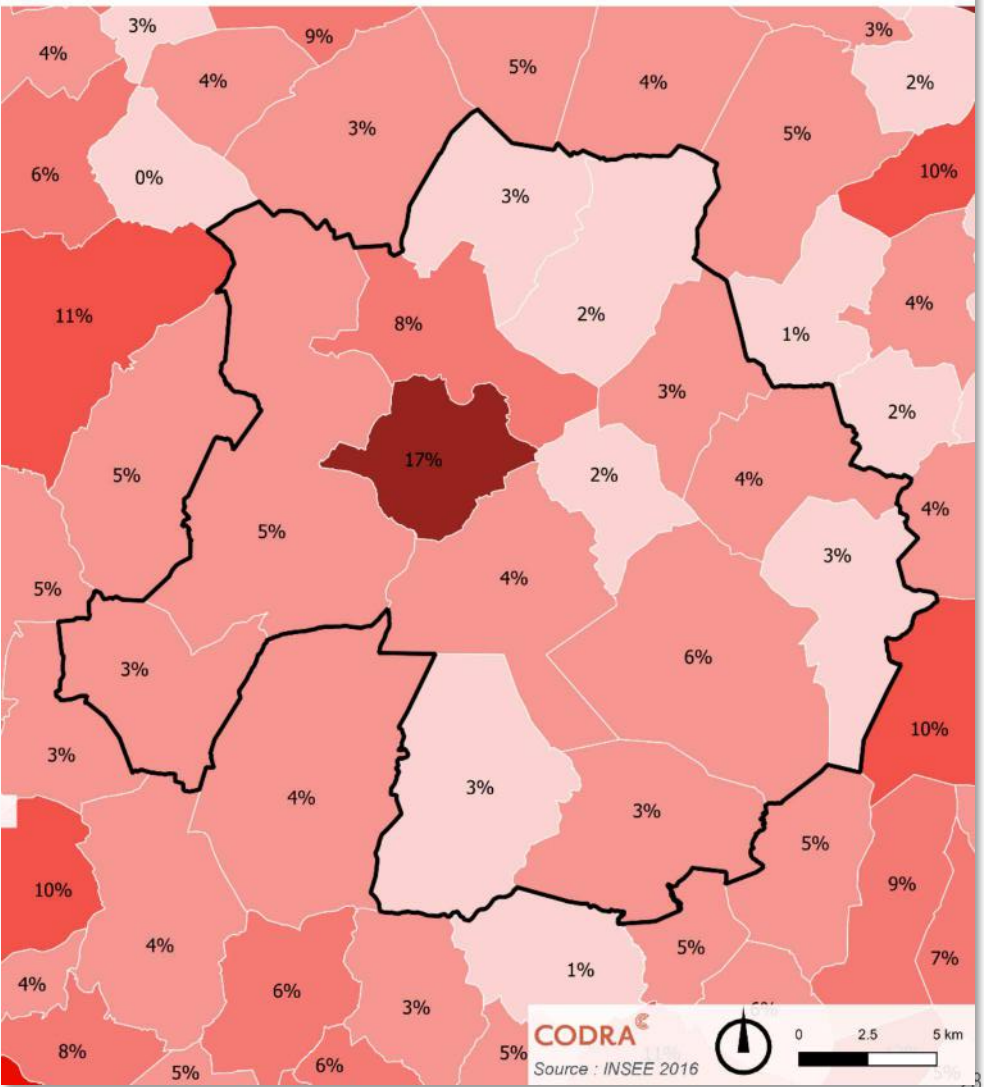
Catégorie A : Personne sans emploi, tenue d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi, à la recherche d'un emploi quel que soit le type de contrat

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

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



TAUX DE CHÔMAGE À CHÂTEAUX METROPOLE



20 084 € le revenu médian à Châteauroux Métropole

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

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

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

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

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

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

DÉFINITIONS

REVENU / SALAIRE MÉDIAN

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

SEUIL DE PAUVRETÉ

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

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

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

L'étude des mouvements domicile-travail fait la somme de l'ensemble des mouvements de personnes pour se rendre du domicile à son travail.

Elle tient compte des mouvements internes au territoire, c'est-à-dire :

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

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

Où habitent les gens qui travaillent sur l'agglomération ?

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

36 % des emplois sont occupés par une personne qui habite en dehors de l'agglomération :

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

- 1 011 actifs de la région de Levroux

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

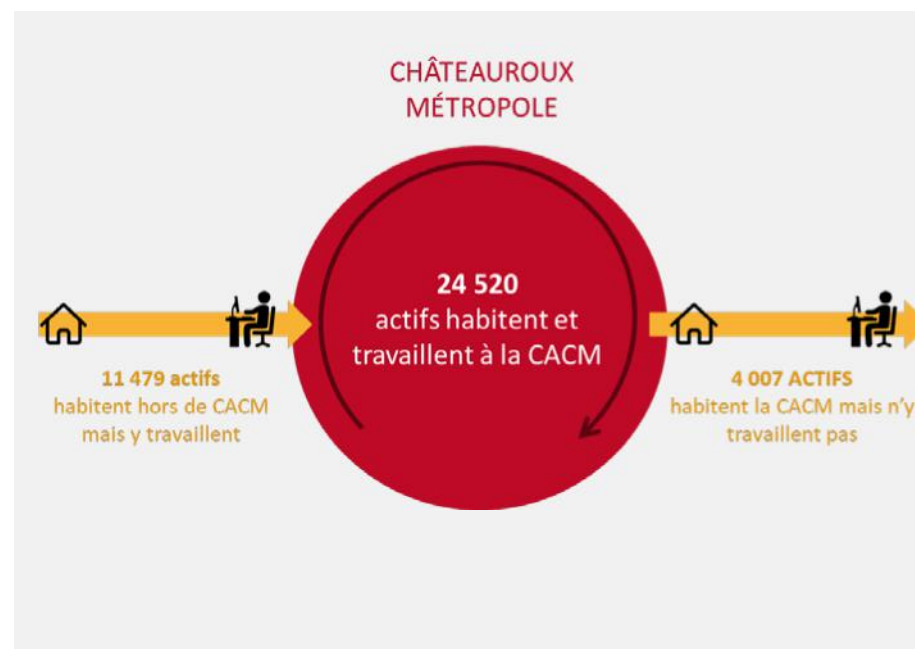
Où travaillent les habitants de Châteauroux Métropole ?

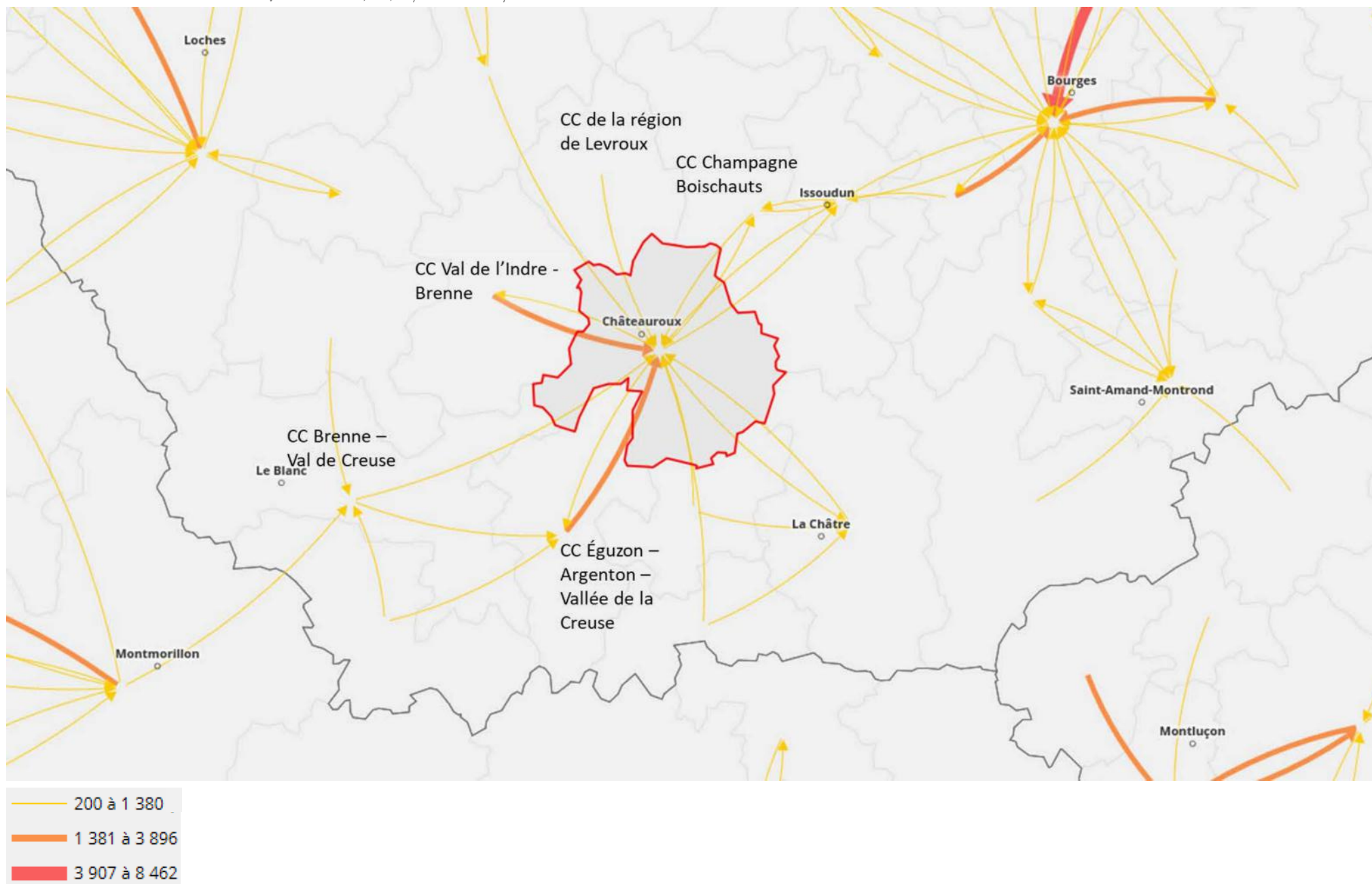
86 % des habitants de Châteauroux Métropole qui occupent un emploi l'occupent au sein de l'agglomération.

14 % des habitants qui ont un emploi travaillent donc en dehors de l'agglomération (4007 actifs) :

- 622 actifs se rendent dans le Pays d'Issoudun
- 487 actifs se rendent dans le Val de l'Indre – Brenne
- 470 actifs se rendent dans l'Éguzon – Argenton – Vallée de la Creuse
- 332 actifs se rendent en Champagne Boischauts

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



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

EN SYNTHÈSE

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



LES RÉPONSES
APPORTÉES PAR LE
MARCHÉ DE L'HABITAT

PARTIE 3 / LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Un parc composé à 86% de résidences principales

Le parc de logements se caractérise par trois grands groupes :

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

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

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

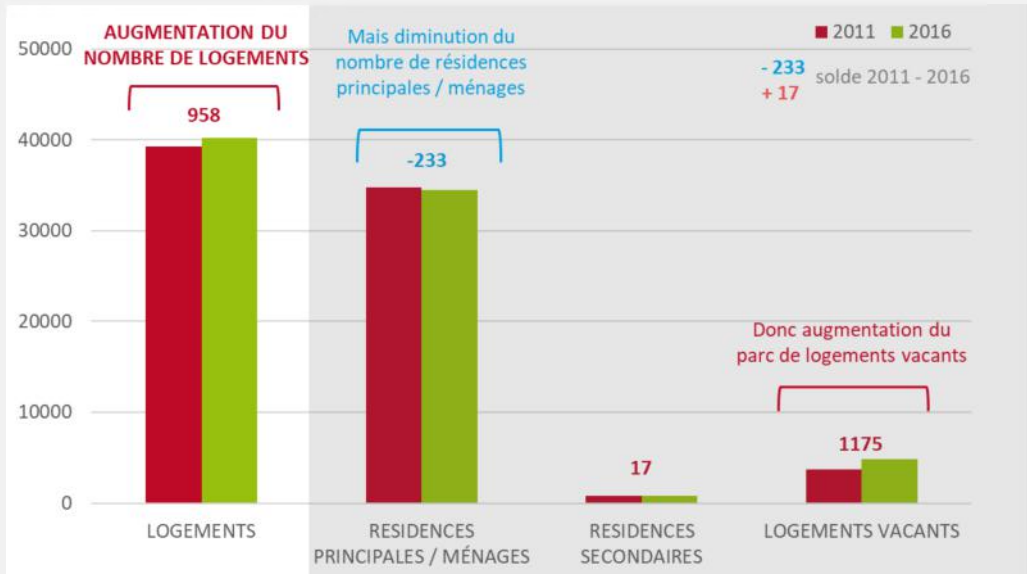
Mais cette augmentation n'a pas conduit à une augmentation du nombre de ménages : malgré l'apport d'environ 1 000 logements, le nombre de ménages a diminué de 233 ménages (- 0,1 %/an).

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

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

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS 2011- 2016

INSEE RP 2016



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

58% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire

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

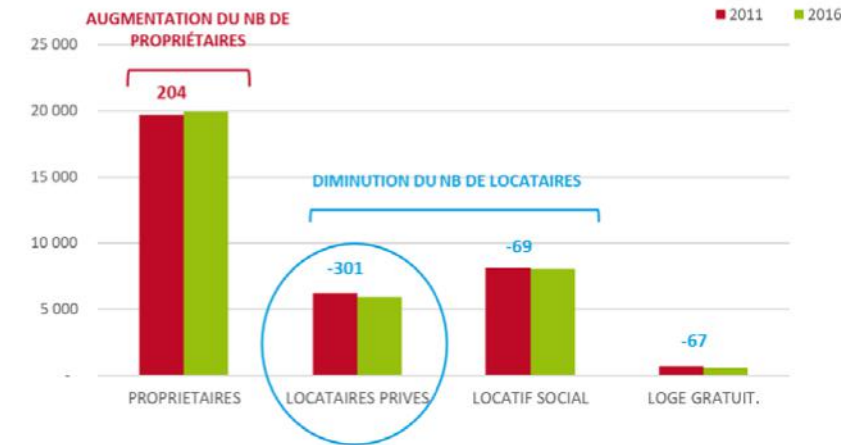
Le parc locatif (social et privé) est relativement bien développé à Châteauroux Métropole : 40% des résidences principales sont occupées par des locataires privés ou sociaux, contre 30% dans l'Indre. Il est notamment bien développé à Châteauroux (51% des résidences principales) et Déols (32%).

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

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

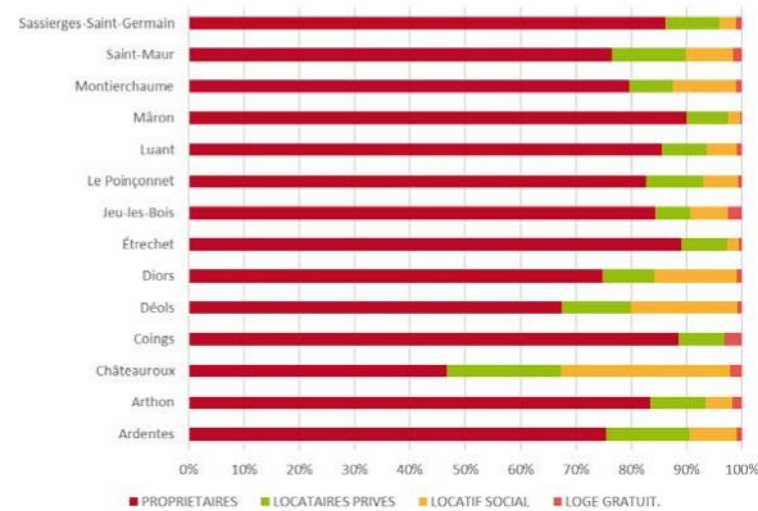
ÉVOLUTION DES STATUTS D'OCCUPATION ENTRE 2011 ET 2016

INSEE RP 2016



STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

INSEE 2016



Une majorité de grandes typologies chez les propriétaires

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

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

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

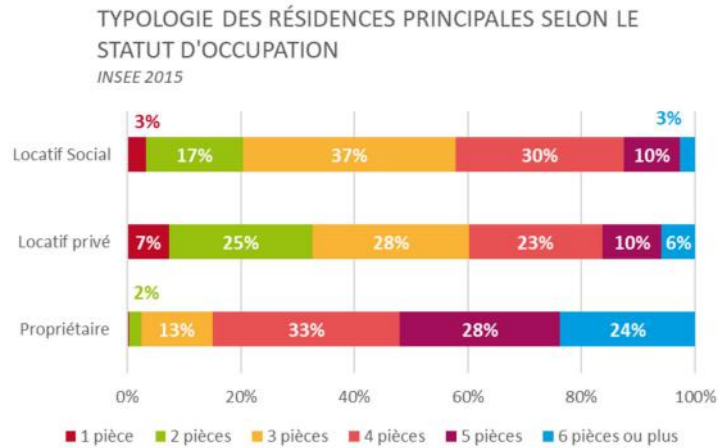
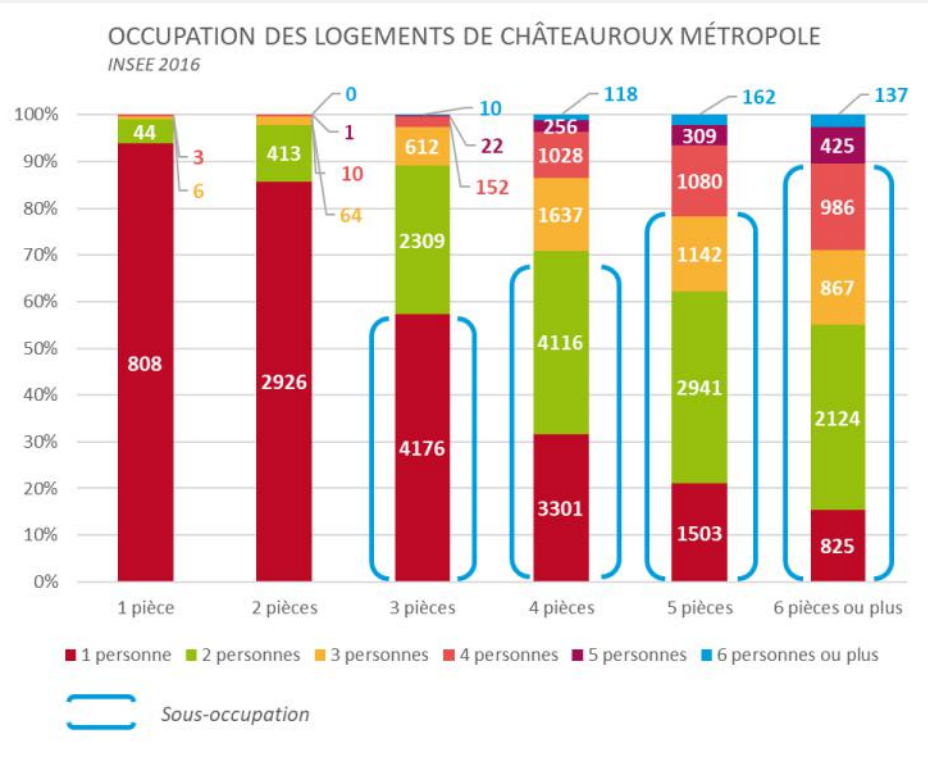
64% des logements en sous-occupation

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

des T6 et plus sont occupés par des personnes seules.

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

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



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

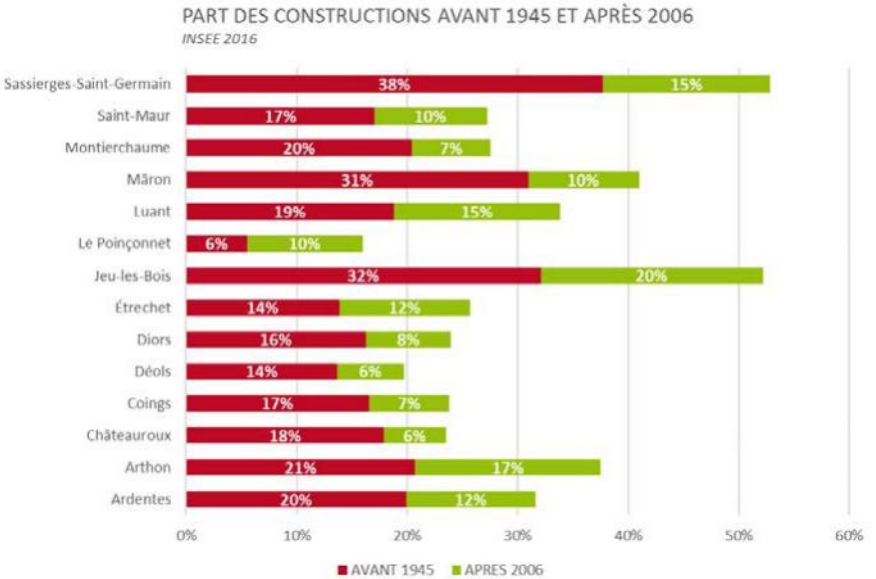
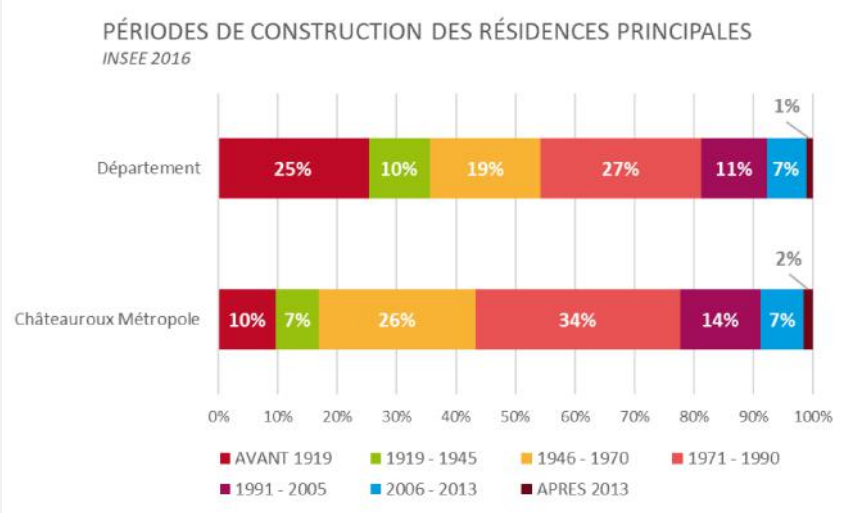
17% des résidences principales construites avant 1945

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

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

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

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



3] PRÈS DE 5 000 LOGEMENTS VACANTS : 12 % DES LOGEMENTS

Différentes sources de données existent pour quantifier la vacance :

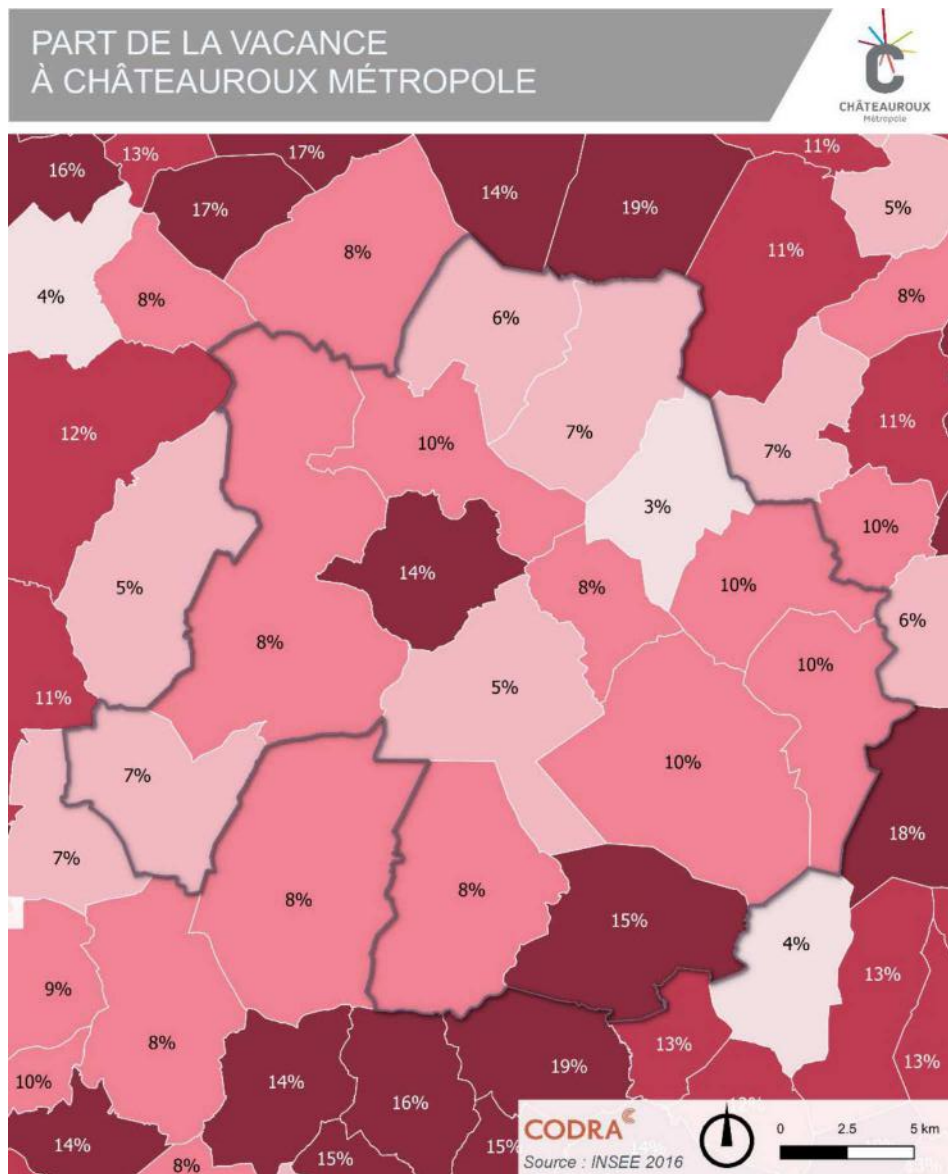
- Les données INSEE : un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposés à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur ou locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire
- Les données FILOCOM, un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier
- Les données de la taxe d'habitation sur les logements vacants, dressant la liste des logements inoccupés potentiellement assujettis à la taxe.

D'après l'INSEE (RP 2016), la vacance est d'environ 4850 logements, tandis qu'elle est d'environ 5 200 logements en 2019 d'après les bases fiscales. A noter cependant que certains logements dits « spécifiques » sont comptabilisés dans ces décomptes mais doivent être écartés : à Saint-Maur, une centaine de logements de la prison et du centre hospitalier, à Déols, 35 logements du centre de tir.

Le précédent PLH portait déjà un objectif de réduction de la vacance de l'ordre de 300 logements sur 6 ans. Mais les tendances observées sont largement contraires : la vacance a fortement augmenté sur la période 2011 – 2016, de l'ordre de 1 175 logements vacants supplémentaires, soit un taux de vacance de **12%**. Ce taux est élevé, considérant qu'une vacance est importante lorsqu'elle est supérieure à 8%.

La vacance doit cependant être analysée plus finement, afin de dissocier deux types de vacance :

- **La vacance conjoncturelle** : elle assure une certaine fluidité du marché et s'explique par les temps de remise en marché entre deux baux ou de remise en état du logement lorsque certains travaux sont nécessaires. Cette vacance est plus ou moins longue selon la tension du marché.
- **La vacance structurelle** s'explique par les caractéristiques propres au bien, c'est-à-dire son état, sa localisation, sa configuration ou son confort. Il s'agit de biens vacants sur une longue durée parce que considérés « hors marché » : ils ne répondent pas à la demande. En théorie, on estime que la vacance structurelle concerne les biens vacants depuis plus de 3 ans.



Des situations de vacance très contrastées

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

TAUX ET NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS		
INSEE RP 2016		
Diors	3% ; 9 lgts	VACANCE < 9%
Le Poinçonnet	5% ; 128 lgts	
Coings	6% ; 22 lgts	
Luant	7% ; 45 lgts	
Montierchaume	7% ; 50 lgts	
Étrechet	8% ; 32 lgts	
Saint-Maur	8% ; 112 lgts	
Arthon	8% ; 45 lgts	
Ardentes	10% ; 191 lgts	VACANCE > 9%
Mâron	10% ; 36 lgts	
Sassierges-Sa-Germain	10% ; 22 lgts	
Déols	10% ; 397 lgts	
Châteauroux	14 % ; 3 737 lgts	
Jeu-les-Bois	15% ; 30 lgts	

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

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

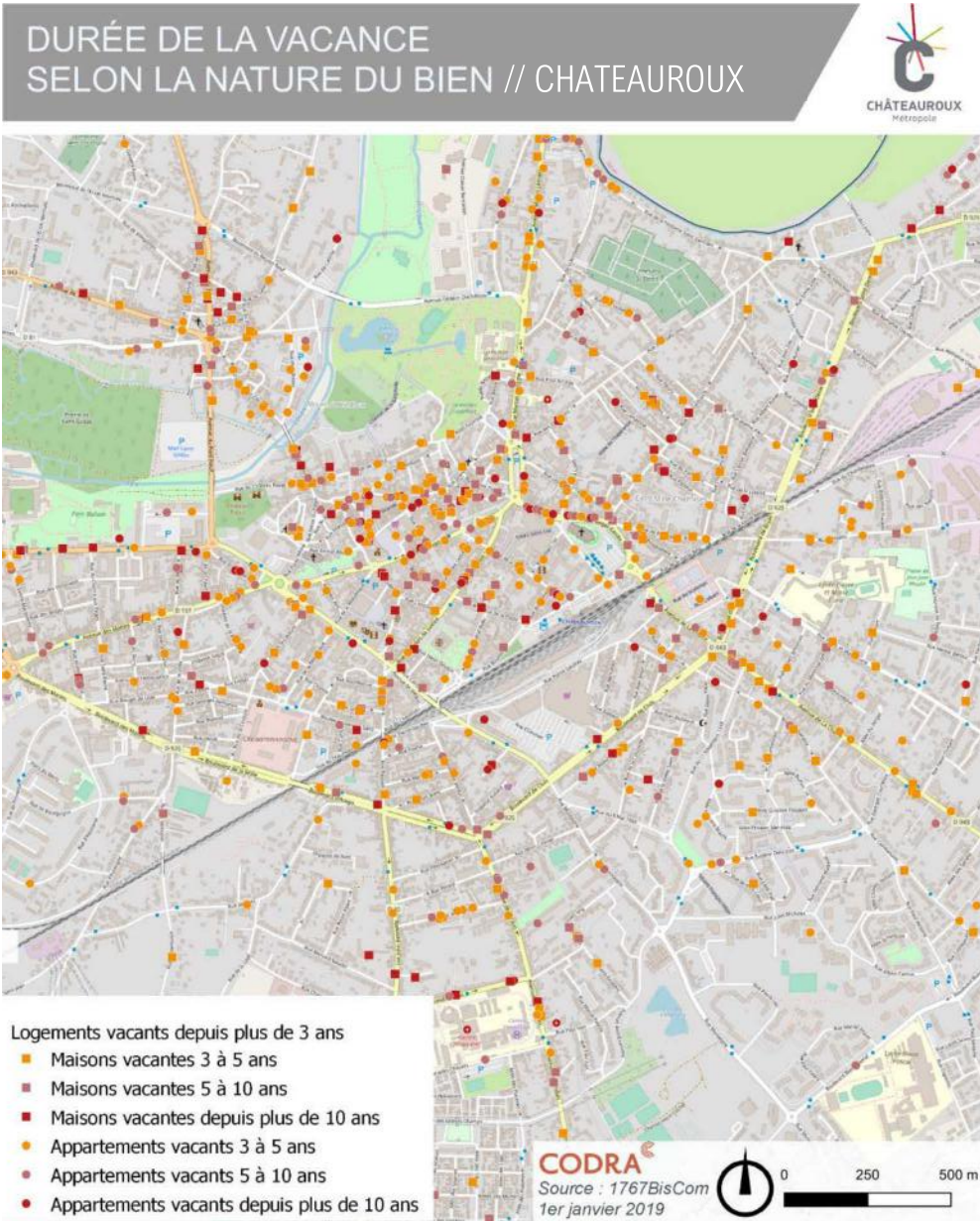
Le recensement de la vacance réalisé dans le cadre de la taxe sur les logements vacants conduit à une vacance de 5 172 logements.

Précaution méthodologique : par la suite,

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

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

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

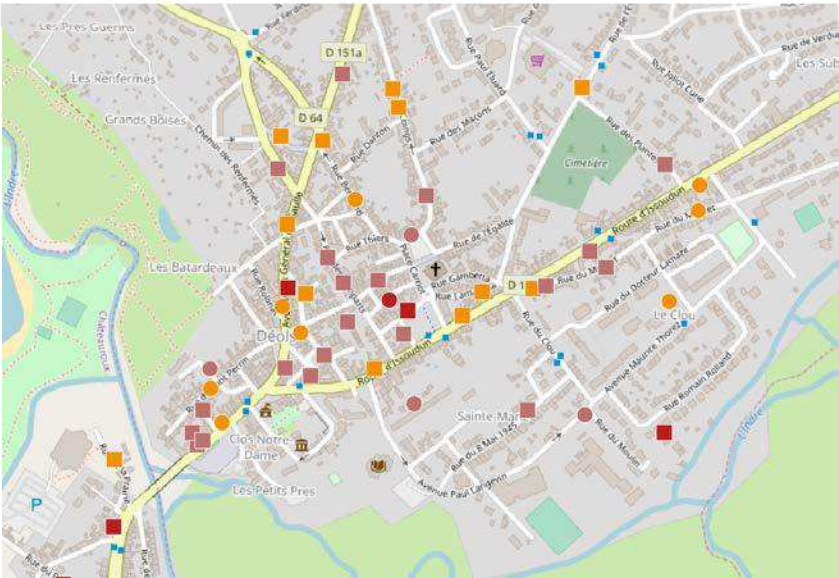


La majorité de ces logements vacants sont concentrés dans la ville de Châteauroux, et plus particulièrement dans son centre-ville, où l'on retrouve la vacance de plus longue durée. On remarque une plus forte concentration de logements vacants dans le centre-ville historique et le long des axes routiers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

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

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

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



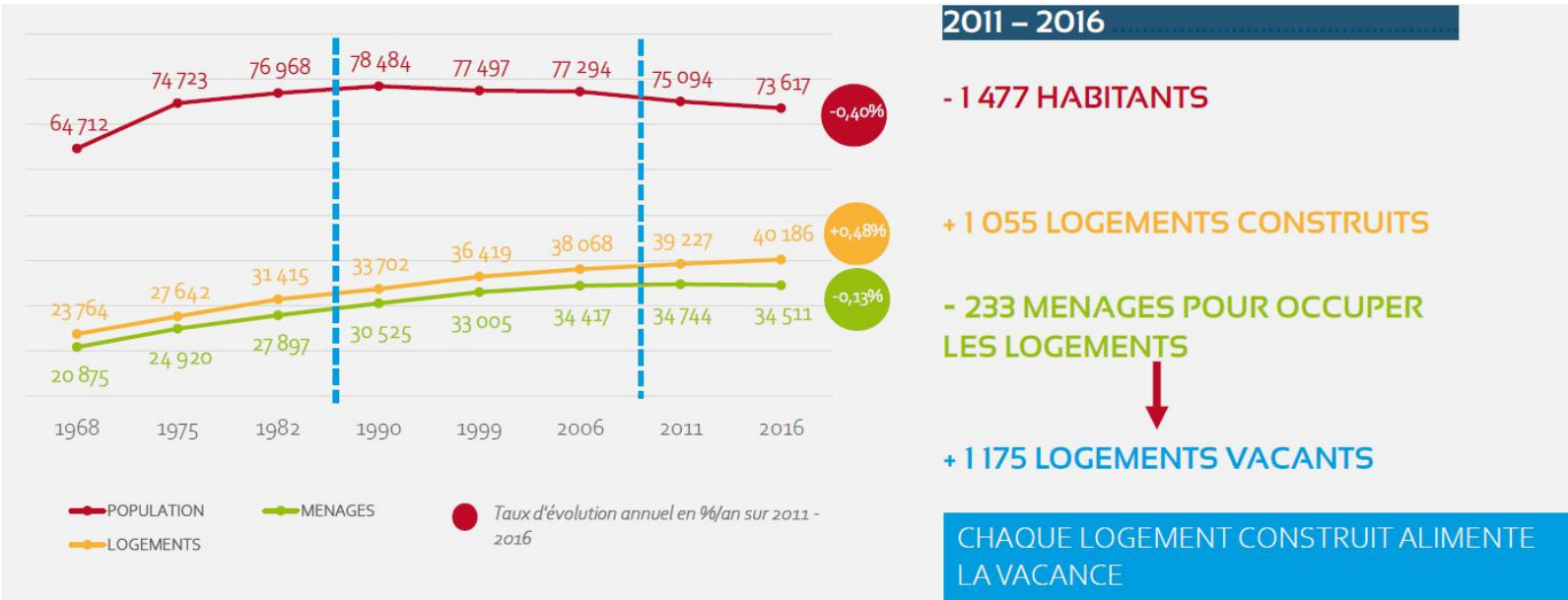
- Logements vacants depuis plus de 3 ans
- Maisons vacantes 3 à 5 ans
 - Maisons vacantes 5 à 10 ans
 - Maisons vacantes depuis plus de 10 ans
 - Appartements vacants 3 à 5 ans
 - Appartements vacants 5 à 10 ans
 - Appartements vacants depuis plus de 10 ans

Les causes de la vacance

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

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

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



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

La vacance dans le parc locatif privé

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

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

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

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

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

La vacance dans le parc social est faible

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

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

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

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

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

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

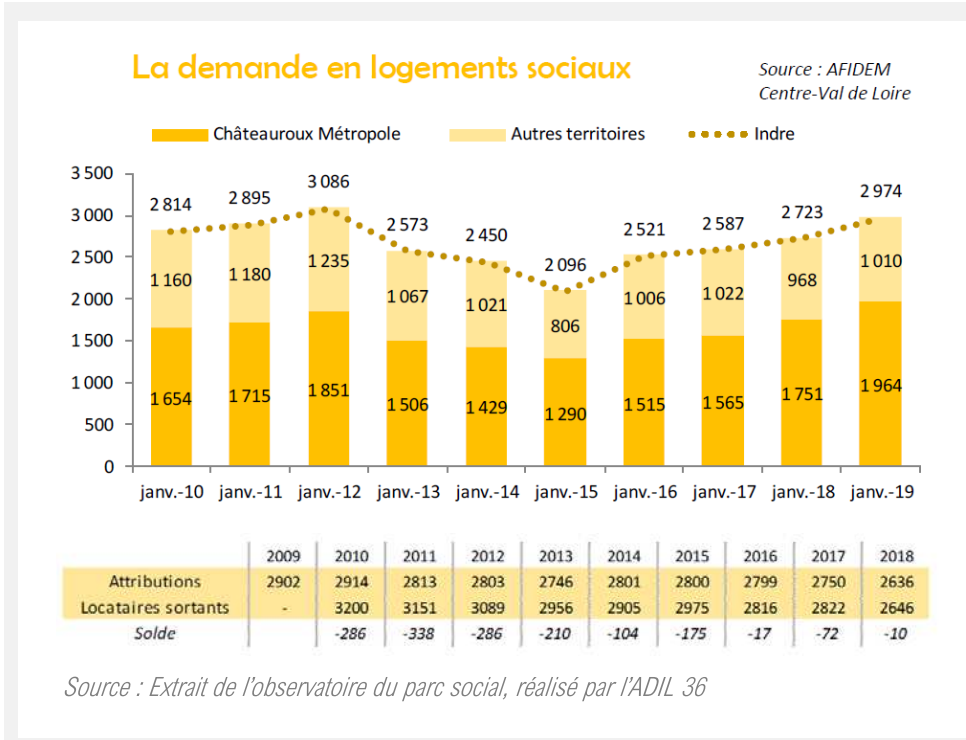
Parallèlement on observe une diminution des attributions à l'échelle du département, qui s'explique par une diminution des sorties de locataires : -176 locataires sortants entre l'année 2017 et 2018. Les bailleurs expliquent cette diminution du nombre de logements libérés par une amélioration de la qualité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

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

Une vacance globalement peu visible ?

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

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



La taxe d'habitation sur les logements vacants

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

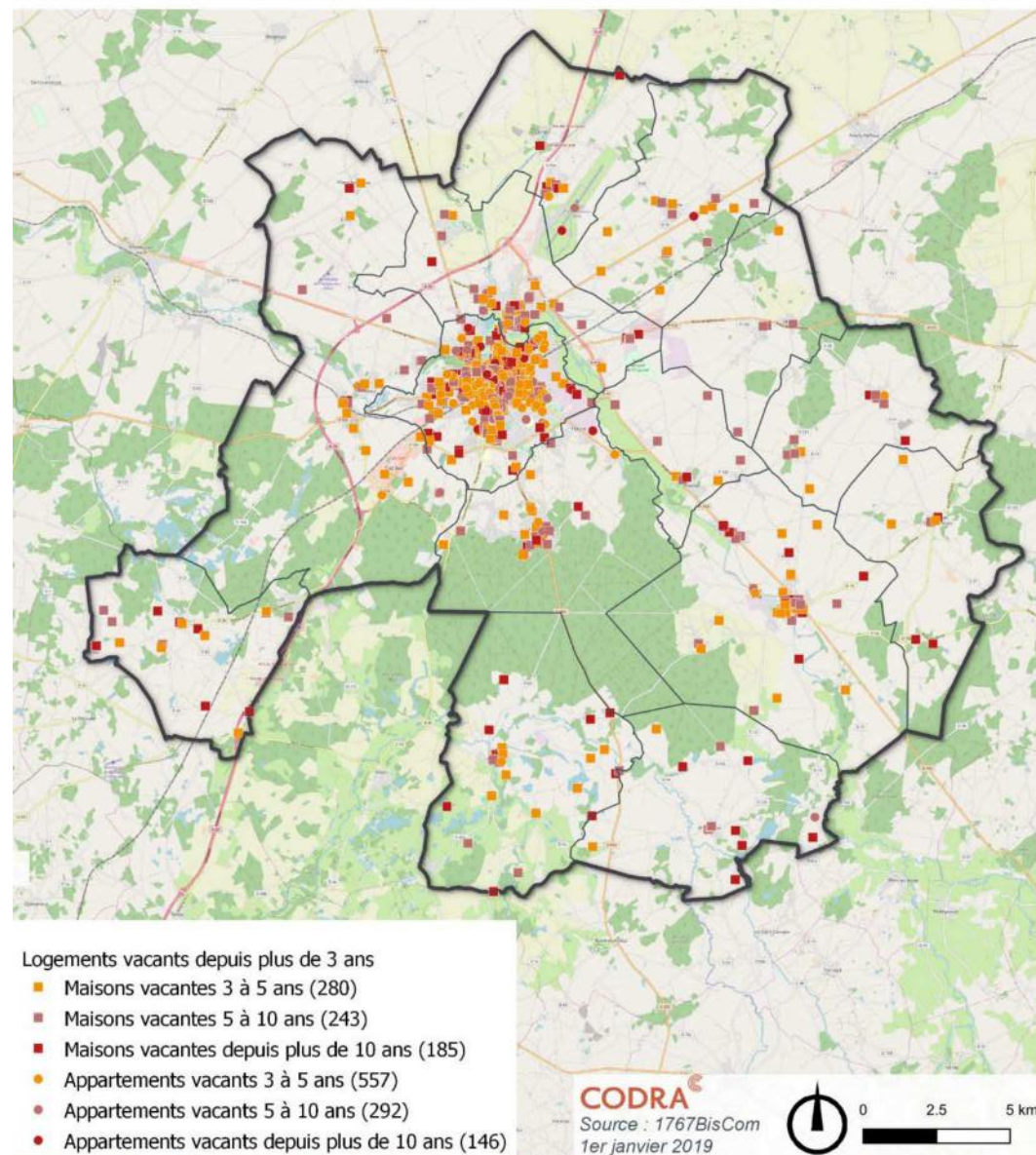
Au total, près de 21 565 € de recettes ont été générés par cette taxe en 2018 sur les communes d'Ardentes, Déols et Saint-Maur, concernant 66 logements. Au regard des chiffres annoncés de vacance dans le fichier de la taxe, ces résultats semblent particulièrement faibles.

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

Source taxe : Recensement des éléments d'imposition à la fiscalité directe locale 2018 (REI)

Récemment mise en place sur la ville de Châteauroux, environ 1 400 logements auraient fait l'objet de la taxe sur la ville centre. Néanmoins, d'importants écarts sont à signaler entre la base de taxation indiquée initialement et le produit généré.

DURÉE DE LA VACANCE SELON LA NATURE DU BIEN



Une majorité de grands logements

Plus d'un logement sur deux est un logement individuel

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

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

67% des logements sont composés de 4 pièces et plus

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

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

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

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

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

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

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

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

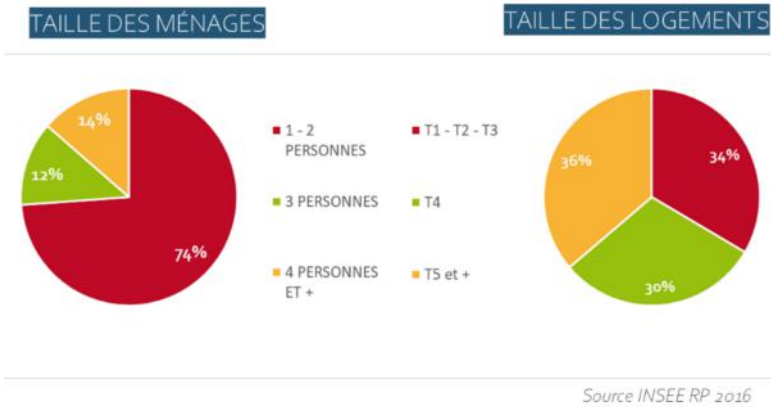
PART DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS À CHÂTEAUX MÉTROPOLÉ

INSEE 2016



ADÉQUATION DE LA TAILLE DES MÉNAGES AVEC LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

INSEE RP 2016



4] DES INDICATEURS DE FRAGILITE DANS LE PARC ANCIEN

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

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

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

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

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

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

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

résidences principales, contre 49% du PPPI du département.

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

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

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

DONNÉES PPPI DE LA DDT

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

Et plutôt concentré dans le parc locatif privé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Actualisation PLH :

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

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

*RSD : Règlement sanitaire départemental

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

199 copropriétés recensées

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

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

Parmi les copropriétés enregistrées,

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

basculer la copropriété dans des problématiques plus importantes.

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

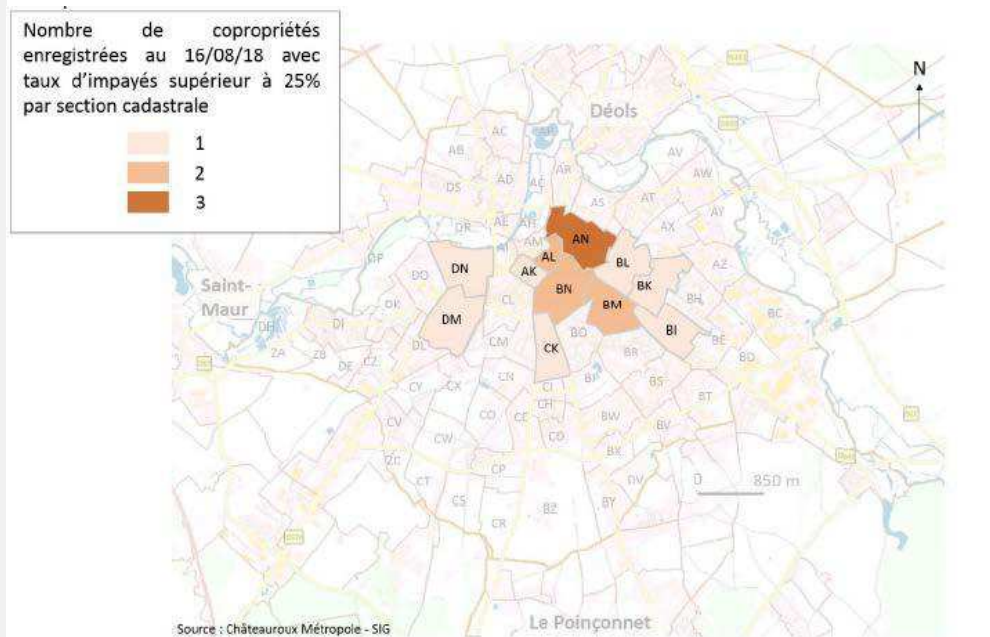
18 % DES COPROPRIETES RECENSEES ONT PLUS DE 25 % D'IMPAYES

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

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

RÉPARTITION SPATIALE DES COPROPRIÉTÉS DONT LE TAUX D'IMPAYÉS EST SUPÉRIEUR À 25%

DIAGNOSTIC DE L'ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE D'OPAH 2019-2023 – Novembre 2018



17% de copropriétés en grande fragilité

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

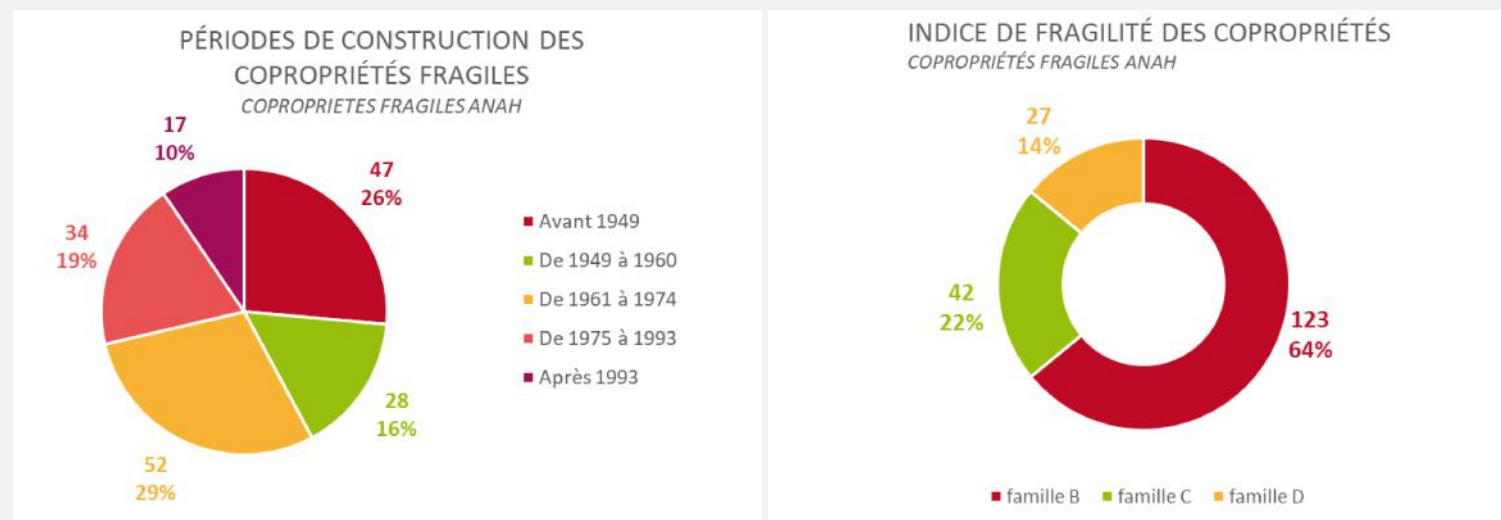
Si 53% sont des petites copropriétés de 2 à 11 logements, Châteauroux Métropole présente une part importante de moyennes à grandes copropriétés : 29% des copropriétés fragiles concentrent 12 à 25 logements et 11% en compte 26 à 50. Le principal risque sur ces copropriétés fragiles étant qu'elles ne soient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

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

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

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

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



travaux.

touchées par la vacance puisque 43 d'entre-

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

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

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

• OPAH N°1 de 2002 – 2004

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

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

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

• OPAH N°3 2011 – 2016

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

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

• Le PIG 2016 – 2017, prolongé jusqu'en 2018

A porté sur la rénovation énergétique des logements

• PIG départemental d'adaptabilité 2014 – aujourd'hui

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

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

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

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

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

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

BILAN DE L'OPAH 2011 - 2016

CHÂTEAUX MÉTROPOLÉ

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

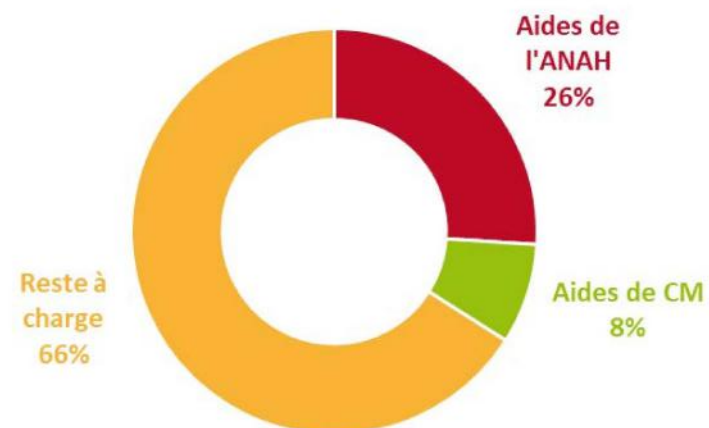
DETAIL DES AIDES DE CM DE 2011 A 2016

CHÂTEAUX MÉTROPOLÉ

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

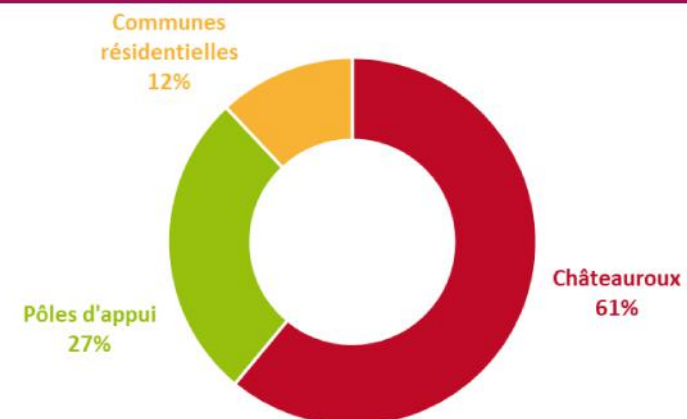
RÉPARTITION DES AIDES PENDANT L'OPAH 2011 - 2016

CHÂTEAUX MÉTROPOLÉ



RÉPARTITION DES DOSSIERS DE L'OPAH 2011 - 2016

CHÂTEAUX MÉTROPOLÉ



EN SYNTHÈSE

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

PARTIE 4 / LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ

1] LA CONSTRUCTION NEUVE EST STABLE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

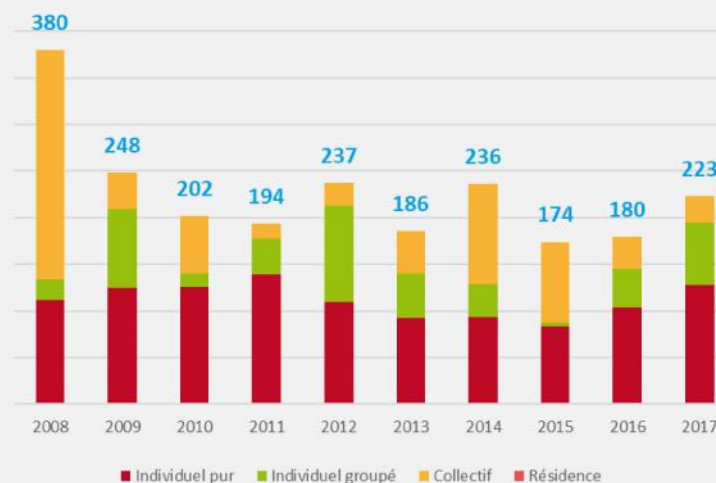
ÉVOLUTION DES LOGEMENTS COMMENCÉS – INDRE

Logements commencés en date réelle – Sit@adel 2019



ÉVOLUTION DES LOGEMENTS COMMENCÉS – CHÂTEAUX MÉTROPOLE

Logements commencés en date réelle – Sit@adel 2019



Châteauroux concentre la production en collectif

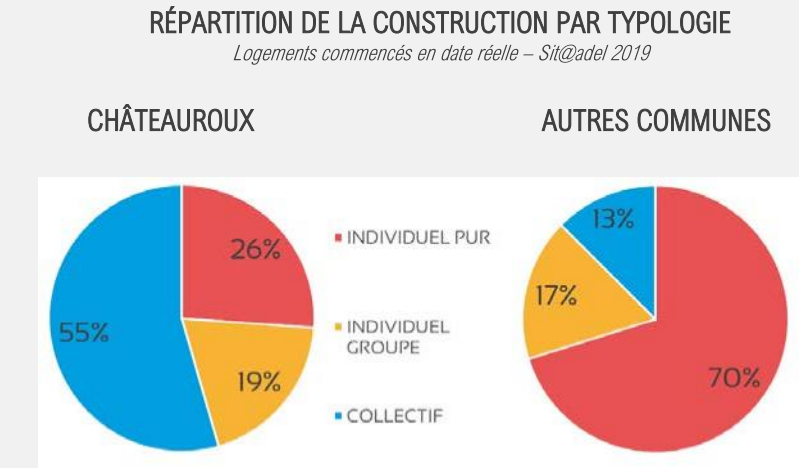
La production à Châteauroux est majoritairement réalisée en collectif, avec notamment 107 logements collectifs produits en 2014.

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

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

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

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



évolutions attendues sur la démographie et la vacance.

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

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

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

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

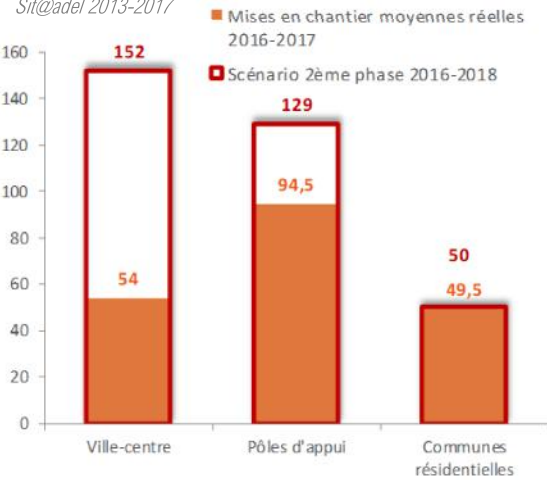
ÉVOLUTION DES LOGEMENTS COMMENCÉS –

Logements commencés en date réelle – Sit@adel 2019

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

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

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



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

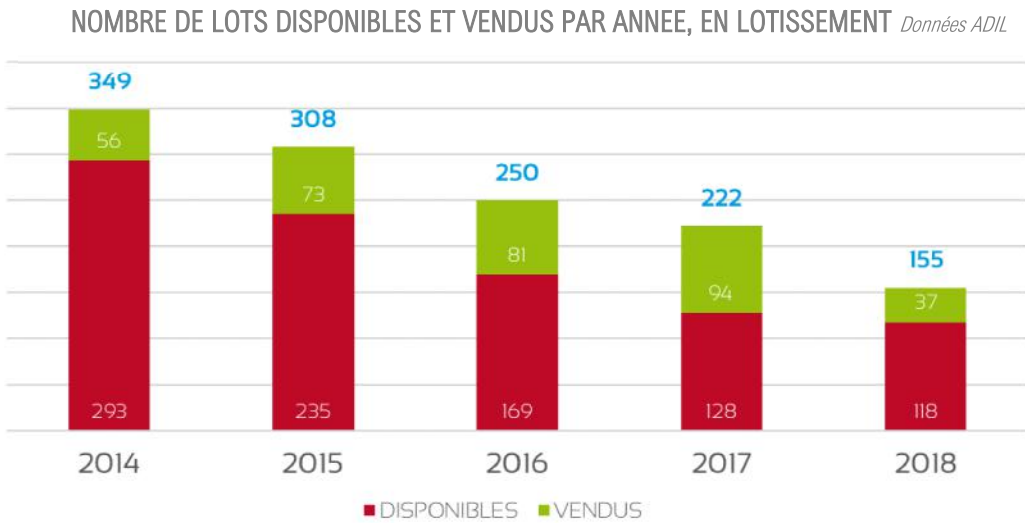
La commercialisation de lots dans les lotissements, en baisse

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

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

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

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



COMMERCIALISATION EN COURS DANS LES LOTISSEMENTS – 2019 *ADIL*

	En cours de commercialisation	Nb total de lots	Nb de lots disponibles	Prix/m²
Ardentes	1 lotissement communal	2	2	45,0€
Châteauroux	1 lotissement communal 3 lotissements privés	28	27	53,7€
Coings	3 lotissements privés	35	29	35,4€
Déols	1 lotissement communal 2 lotissements privés	4	3	40,1€
Diors	1 lotissement privé	1	1	21,4€
Etrechet	1 lotissement privé (Bailleur social)	4	3	52,6€
Jeu-les-Bois	1 lotissement communal	1	0	18,5€
Le Poinçonnet	2 lotissements privés	15	13	61,5€
Luant	6 lotissements privés + 1 non commercialisé	16	16	34,6€
Mâron	1 lotissement privé	1	1	26,3€
Montierchaume	1 lotissement privé (Bailleur social)	6	3	45,0€
Saint-Maur	1 lotissement privé + 2 non commercialisés	11	11	71,9 €
Châteauroux Métropole	21 lotissements privés 4 communaux	124	109	44,3€

Les dispositifs d’accession sociale dans le neuf

Le PTZ dans le neuf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRIX DE VENTE MOYENS CONSTATÉS DANS LES OPÉRATIONS SCALIS ET OPAC

Données OPAC et SCALIS

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

LE PRÊT À TAUX ZÉRO NEUF À CHÂTEAURoux MÉTROPOLE

FGAS 2013 - 2017

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



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

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

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

CHÂTEAUX
Rue de Vernusse

EXONÉRATION TAXE FONCIÈRE JUSQU'À 15 ANS



23 PAVILLONS INDIVIDUELS

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

À PARTIR DE 133 000 €

scalis
bâtimeur de cadre de vie

PORTES OUVERTES !
Rue de Vernusse à Châteaux

Samedi 13 octobre 2018 de 10h00 à 17h00



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

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

Polylogis

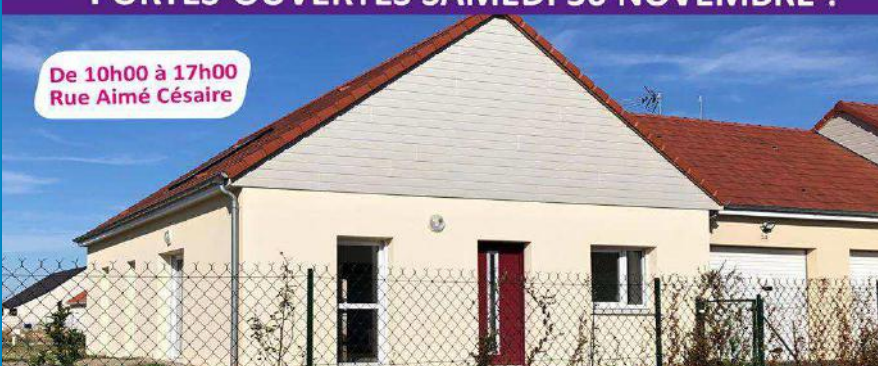
scalis
bâtimeur de cadre de vie

Premiers pavillons livrés fin 2018

OPAC36 Devenez propriétaire grâce à la location-accession
MONTIERCHAUME

PORTES-OUVERTES SAMEDI 30 NOVEMBRE !

De 10h00 à 17h00
Rue Aimé Césaire



T4 à 147 000 €

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

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

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

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

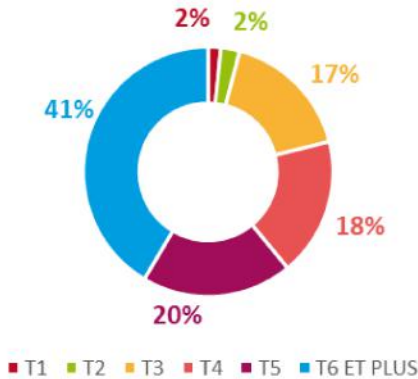
Entre 2011 et 2016, selon les données du recensement de l'INSEE, le nombre de propriétaires augmente légèrement à Châteauroux Métropole (+204 propriétaires). Seules les communes de Châteauroux et Déols perdent des propriétaires.

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

En individuel, des niveaux de prix plutôt bas mais stables

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

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

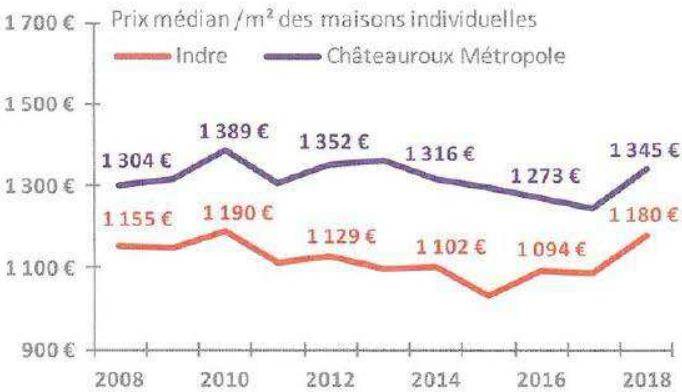


Baromètre des prix par ville (*)

	Prix / m²
Châteauroux	1 313 €
Déols	1 375 €
Issoudun	1 133 €
Le Poinçonnet	1 471 €
Argenton-sur-Creuse	1 176 €
Ardentes	1 400 €
La Châtre	1 146 €
Buzançais	1 173 €
St-Maur	1 451 €
Le Blanc	1 029 €
Département	1 180 €

(*) Par ordre décroissant en nb de mutations

OBSERVATOIRE DU MARCHÉ IMMOBILIER DE L'INDRE – ADIL 2018



OBSERVATOIRE DU MARCHÉ IMMOBILIER DE L'INDRE – ADIL 2018



PRIX DES MAISONS SUR CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE
IMMOPRIX DONNEES 03.2019 à 05.2019

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

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

Des niveaux de prix plutôt stables, très concurrentiels au neuf

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

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



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



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

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



En collectif, des niveaux de prix bas et en baisse

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

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

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

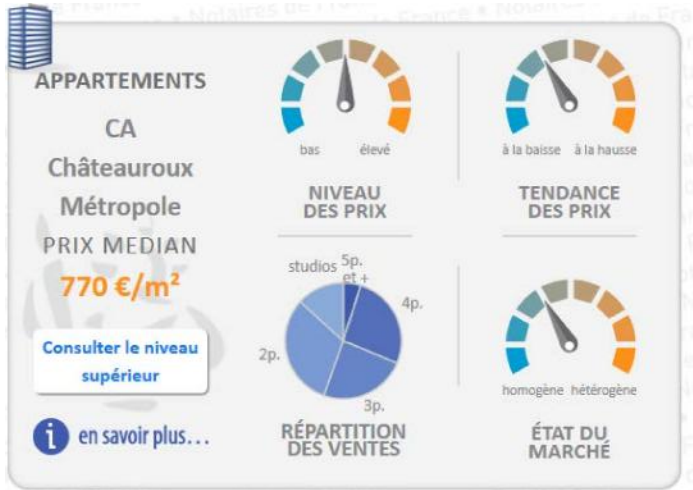
Une vente sur deux concerne des appartements de 3 et 4 pièces (51%) mais les petites typologies sont aussi disponibles puisqu'elles représentent 45% des ventes. Leur offre est néanmoins peu déployée sur le territoire puisqu'elle est essentiellement localisée à Châteauroux.

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

LES VENTES D'APPARTEMENTS SUR CHÂTEAUX MÉTROPOLE

OBSERVATOIRE DU MARCHÉ IMMOBILIER DE L'INDRE – ADIL 2018

	Nb ventes	mini.	Prix / m² médian	maxi.
Type 1	26	516 €	976 €	1 992 €
Type 2	50	512 €	945 €	2 333 €
Type 3	41	537 €	905 €	2 407 €
Type 4	36	527 €	873 €	1 690 €
Type 5 +	11	611 €	833 €	1 385 €
Ensemble	164	512 €	925 €	2 407 €



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

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

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



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

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

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



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



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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

	€/M² MOYEN	NOMBRE D'ANNONCES
Ardentes	7,72	6
Arthon	7,04	2
Châteauroux	9,05	26
Déols	8,08	18
Étrechet	8,29	1
Le Poinçonnet	8,10	5
Mâron	8,71	3
Montierchaume	6,92	1
Saint-Maur	7,04	3
Châteauroux Métropole	8,37	65

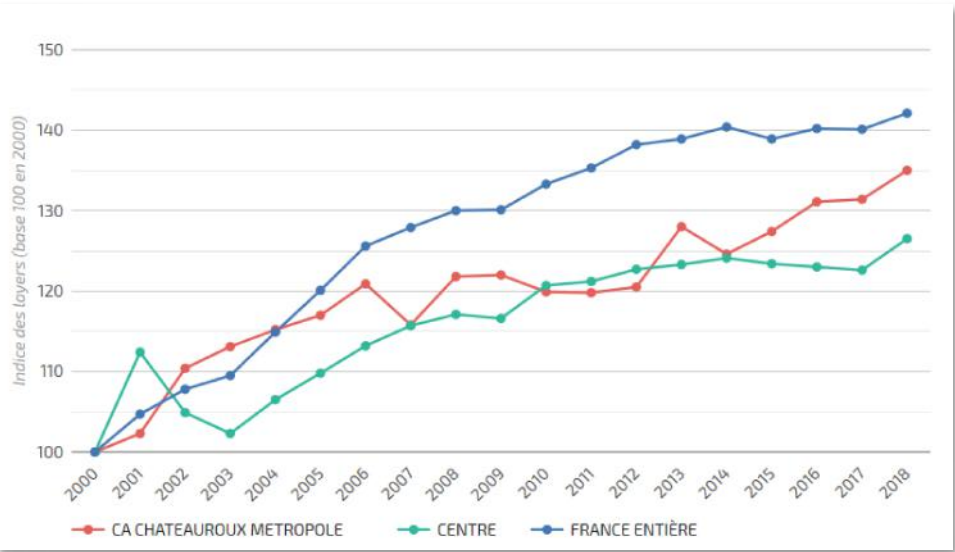
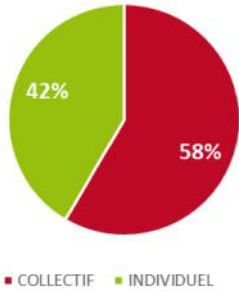
	LOYER MOYEN	SURFACE MOYENNE	NOMBRE D'ANNONCES
T1	308 €	30	13
T2	376 €	46	17
T3	498 €	66	18
T4	599 €	83	8
T5	660 €	105	7
T6	865 €	147	1
T7	1 300 €	203	1
Châteauroux Métropole	476 €	63	65

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

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

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

PART DES LOCATIONS EN COLLECTIF ET EN INDIVIDUEL À CHÂTEAUX MÉTROPOLÉ ANNONCES EN LIGNE



ÉVOLUTION DES LOYERS DE MARCHÉS CLAMEUR

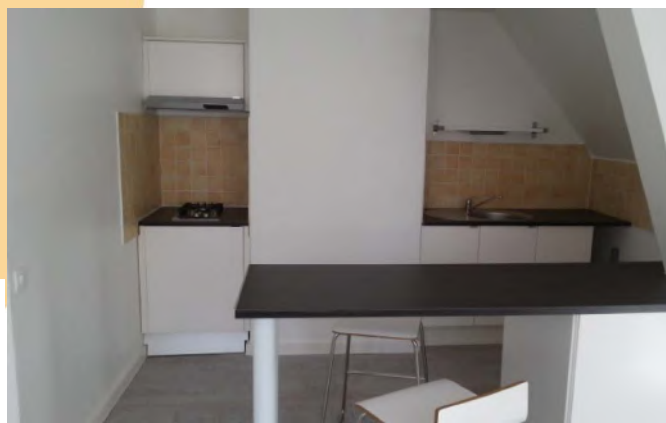


MAISON À LOUER À CHÂTEAUROUX, 570€ HC, 65m²
LEBONCOIN.FR



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

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



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

Les caractéristiques du parc locatif social

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

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

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

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

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

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

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

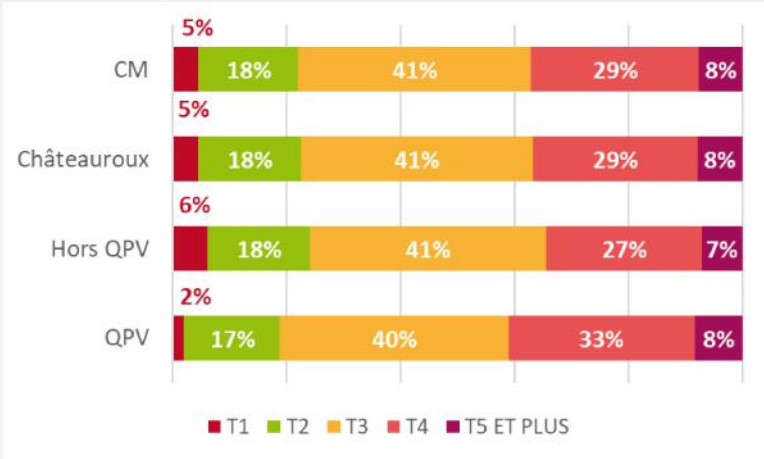
Le parc locatif social de l'agglomération est majoritairement composé de typologies moyennes (T3-T4), à l'image de l'ensemble du parc de Châteauroux. Dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), la proportion de ces typologies est légèrement plus importante (73% pour 69% hors QPV).

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

PARC SOCIAL DE CHÂTEAUX METROPOLE PAR BAILLEUR SOCIAL
RPLS 2019

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

TYPOLOGIES DES LOGEMENTS DU PARC LOCATIF SOCIAL
RPLS 2019



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

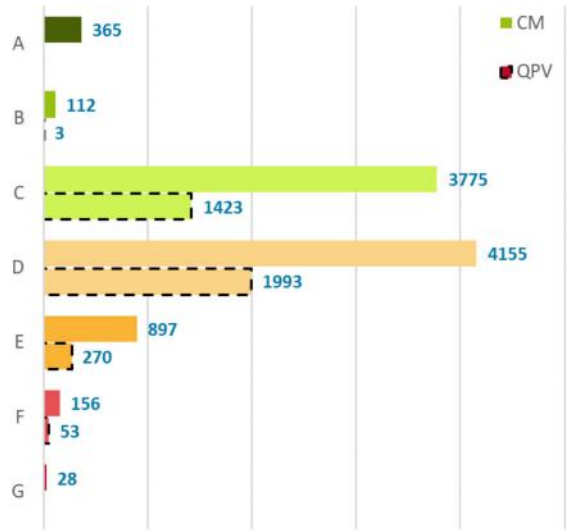
Les loyers du parc social de Châteauroux Métropole s'élèvent à 5,1 €/m², un loyer moyen équivalent à celui de l'Indre (5,2€/m²).

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

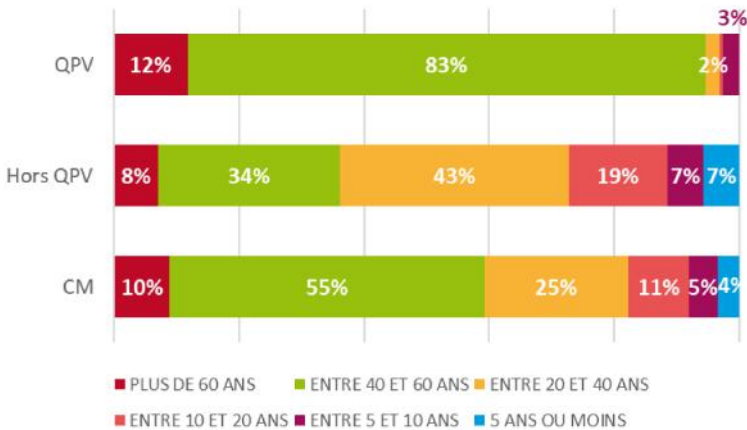
LOYER MOYEN DU PARC SOCIAL
DE L'AGGLOMÉRATION
RPLS 2019

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

ETIQUETTES ENERGETIQUES DES LOGEMENTS DU
PARC SOCIAL RPLS 2019



PERIODE DE CONSTRUCTION DU PARC LOCATIF SOCIAL
RPLS 2019



Focus sur les Quartiers Prioritaires de la Ville

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

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

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

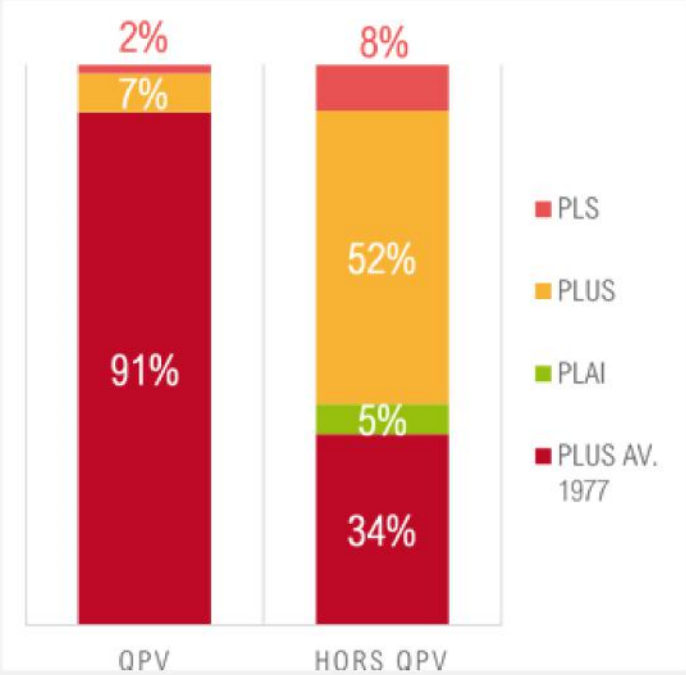
Les QPV présentent un parc ancien - 95% des logements en QPV ont été construits avant 1974 - mais de bonne qualité énergétique dû aux opérations d'amélioration réalisées.

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

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

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

LES DIFFÉRENTS FINANCEMENTS DU PARC SOCIAL
RPLS 2019



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

PLUS AV. 1977 : 4,7 €/m²

PLAI : 5,1 €/m²

PLUS AP. 1977 : 5,6 €/m²

PLS : 6,7 €/m²

BEAULIEU

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

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

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

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

Saint-Jean : 1 432 LLS Démolition de 722 LLS (SCALIS) : une première démolition financée dans le cadre du NPRU a déjà été réalisée en 2018 : la résidence Léna qui comptait 136 LLS. La démolition de la barre Westphalie Louvet est en cours de réflexion, ce qui ajouterait 100 logements supplémentaires à démolir. Si cette intervention a lieu, l'ANAH donne son accord pour une subvention de la démolition à 90%. Requalification de 674 LLS • 364 LLS SCALIS • 279 LLS OPAC36 • 31 LLS FJT CCAS équivalent logements Reconstruction sur site de 220 droits à construire (locatif privé, accession et locatif social)	Saint-Jacques : 780 LLS Amélioration des parties communes de la totalité des LLS (499 LLS SCALIS + 281 LLS OPAC36) Aménagement des espaces publics extérieurs	Baulieu Démolition de 174 LLS - 136 logements Place de Bretagne, Touraine - 28 logements 2/4 Place de Touraine - Démolition partielle de 10 logements au 23 rue de Provence Reconstruction de 64 LLS - 26 au cœur du quartier : 16 semi-collectifs rue de Bourgogne et 10 individuels place de Touraine - Hors site, 16 individuels sur le site de l'Etoile et 22 LS individuels à la pièce de Foiseau Réhabilitation de 330 logements - 100 logements rue Anjou - 90 logements rue Aquitaine et Anjou - 120 logements : traitement des cages en Habitat Séniors Services Construction de 18 logements en accession sociale à la propriété PSLA : 12 maisons place de Touraine et 6 maisons sur le site de l'Etoile
---	--	---

SAINT-JEAN / SAINT JACQUES, UN QUARTIER CONTRASTE

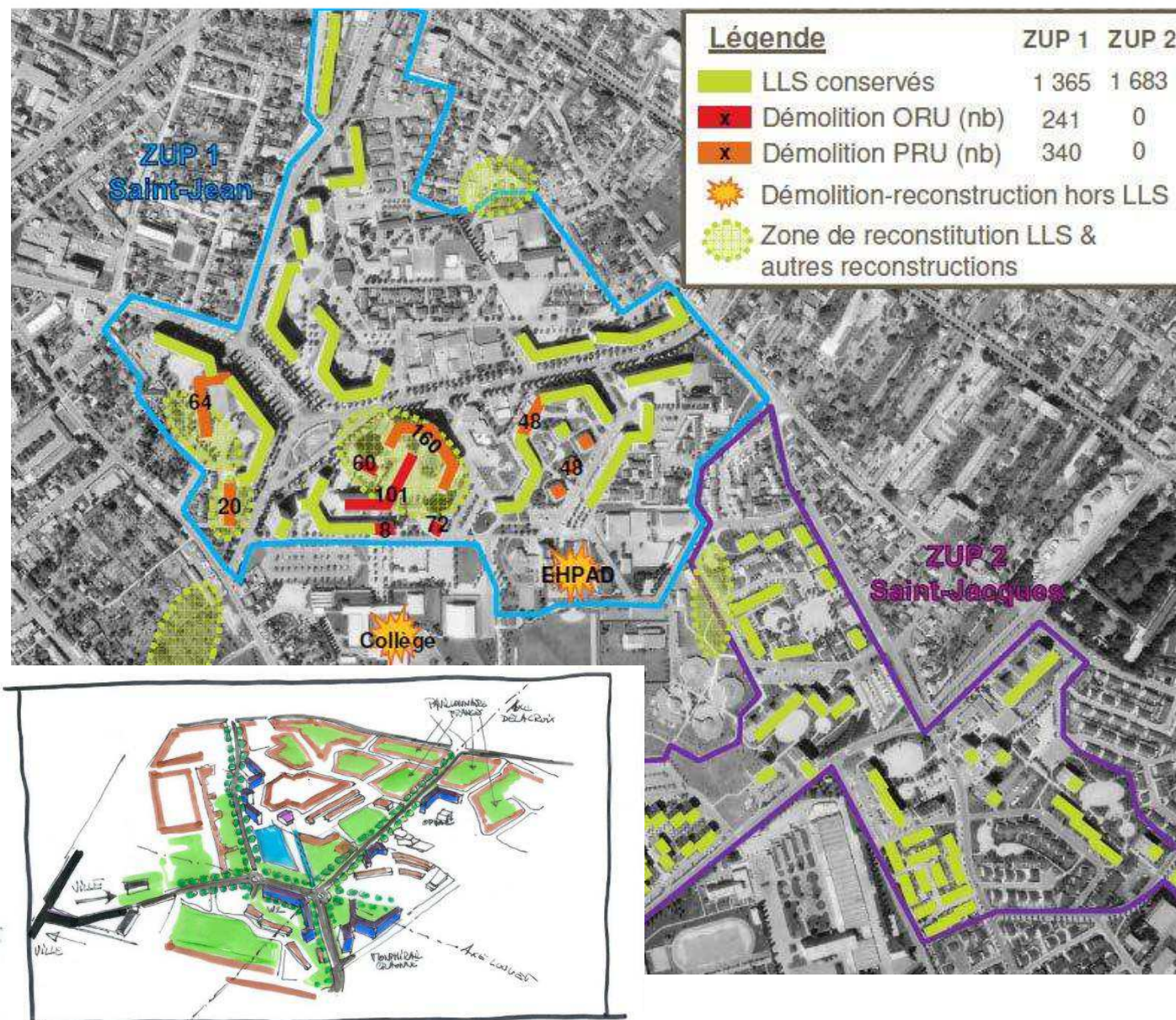
- Saint Jacques, récemment réhabilité, propose un parc plutôt qualitatif et mixte et d'une bonne image générale.
- Saint-Jean, présente une image plus dégradée, du fait d'une forme architecturale et urbaine déconnectée du tissu voisin, d'un parc de qualité moyenne et d'une diversité de typologie limitée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

Le projet sur ce quartier est de réaliser² :

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

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

PROJET SUR LE QUARTIER SAINT-JEAN / SAINT JACQUES
SCALIS



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

Les caractéristiques de l'occupation

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

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

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

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

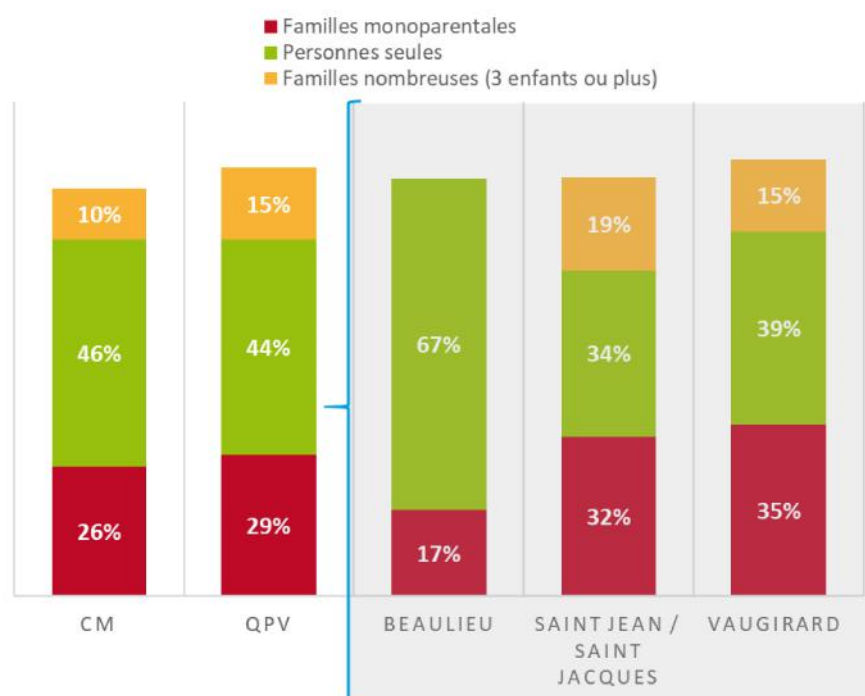
Le parc social de l'agglomération comprend 43% de ménages aux revenus très modestes (inférieurs à 40% du plafond PLUS). La proportion de ces ménages précaires est plus

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

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

COMPOSITION DES MENAGES DU PARC SOCIAL DE CHATEAUROUX METROPOLE

GIP-SNE à partir des données OPS



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

RESSOURCES DES MENAGES DU PARC SOCIAL

GIP-SNE à partir des données OPS

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

Les indicateurs de fonctionnement du parc locatif social

Vacance et rotation dans le parc

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

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

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

Taux de mobilité

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



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



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

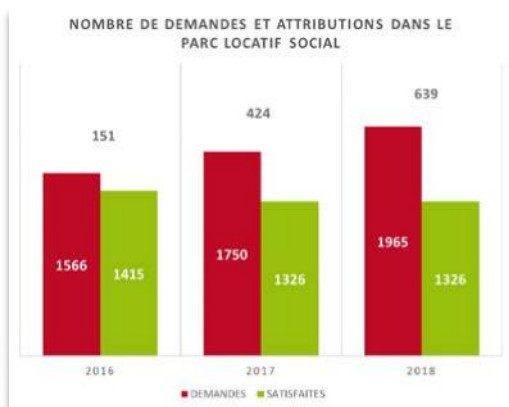
La demande et les attributions

1 attribution pour 1,5 demandes en 2018

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

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

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



La demande, plutôt orientée vers les petites typologies

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

La demande des seniors, plus difficile à satisfaire

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

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

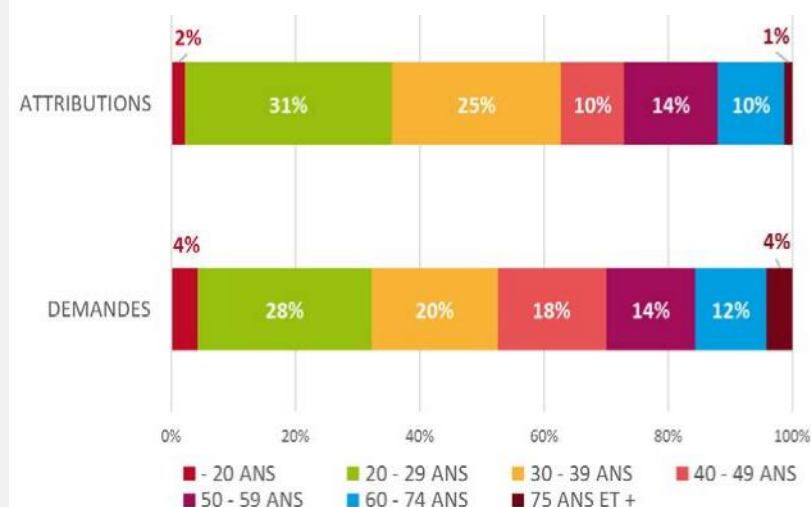
ADÉQUATION DES DEMANDES ET ATTRIBUTIONS SUR LE PARC SOCIAL SELON LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT

PORTAIL NATIONAL DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL 2018



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

PORTAIL NATIONAL DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL 2018



- Des mesures en faveur des seniors pour faire face aux besoins actuels et futurs

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

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

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

Les typologies de financement, adaptées à la demande

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

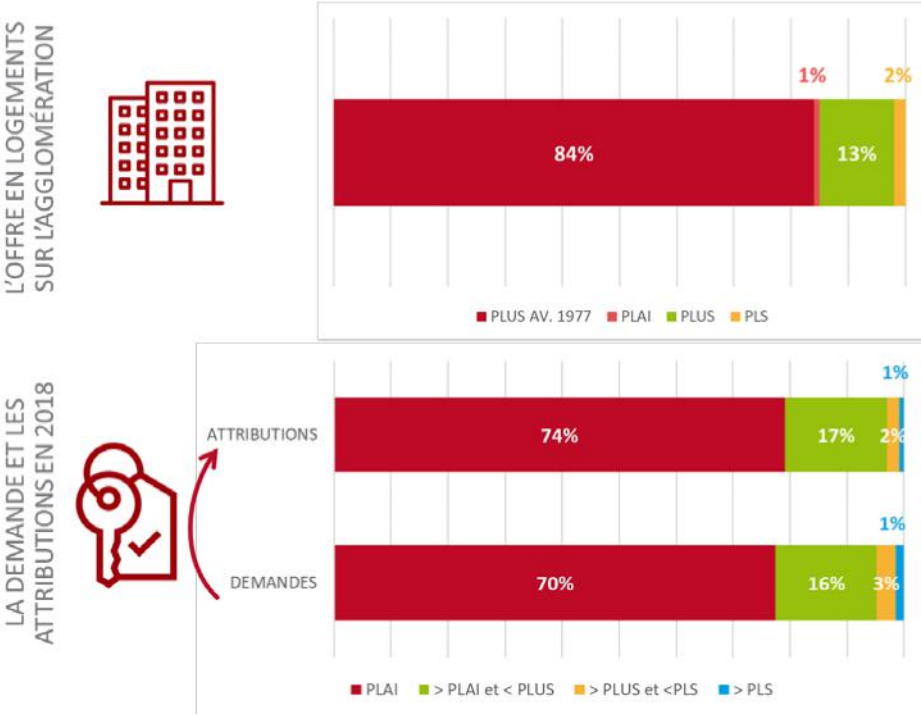
Sur le territoire de Châteauroux Métropole, les demandes des ménages aux faibles ressources sont bien satisfaites : au 13.03.2019, 1378 dossiers relèvent de ménages situés sous le plafond PLAI. Ces ménages représentent 70% des demandes de logement locatif social et 74% des attributions.

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

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

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

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



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

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

La mise en œuvre de la réforme des attributions

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

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

dysfonctionnements des quartiers de façon partenariale.

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

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

Bilan de l'année 2018 :

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

1er quartile 2019 : 6 761 € par unité de consommation

2018 = 6 372€

2017 = 5 994€

Le développement du parc locatif social

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

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

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

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

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

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

Les communes en rattrapage au regard de la loi SRU

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

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

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

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

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

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



LES RÉPONSES
AUX BESOINS DES
PUBLICS SPÉCIFIQUES

PARTIE 5 / PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPECIFIQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1] LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES

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

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

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

L'offre d'hébergement

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

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

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

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



L'hébergement de réfugiés :

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

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

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

Le logement adapté :

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

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

Un déficit d'offre pour les femmes victimes de violences

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

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

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

Une demande prioritaire plutôt faible dans un contexte de marché détendu

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

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

2] LE LOGEMENT DES JEUNES

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

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

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

41 % des moins de 30 ans sont pauvres

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

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

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

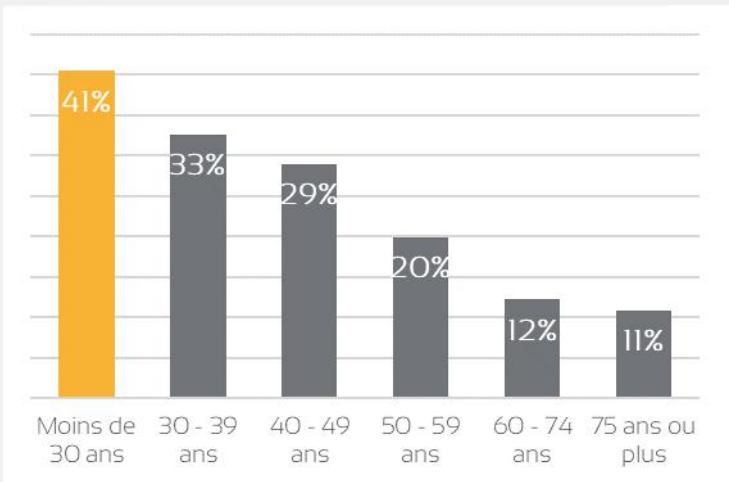
considérés « pauvres », car sous le seuil de 60 % des revenus médians.

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

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

TAUX DE BAS REVENUS DECLARÉS AU SEUIL DE 60%

FILOSOFI 2017



Le logement à destination des étudiants

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

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

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

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

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

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

TARIFS APPLIQUÉS DANS LA RÉSIDENCE LA CHAPELLE

RÉSIDENCE LA CHAPELLE

TYPE DE LOGEMENT	STUDIO	T1BIS
SURFACE	20 m ²	30 m ²
LOYER MENSUEL CC	316 €	209 €

RÉSIDENCE CROUS LA CHAPELLE CHÂTEAURoux



RÉSIDENCE CROUS CHARLEMAGNE CHÂTEAURoux



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



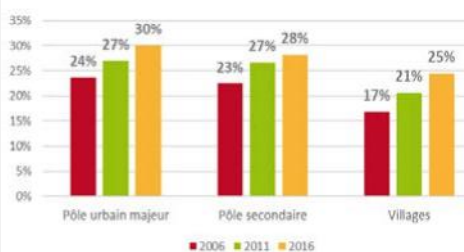
FOYER JEUNE TRAVAILLEUR PIERRE PERRET

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

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

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

ÉVOLUTION DE LA PART DES PLUS DE 60 ANS
INSEE 206



Les actions en faveur du maintien à domicile

Les services à domicile

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

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

L'adaptation du logement

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

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

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

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

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

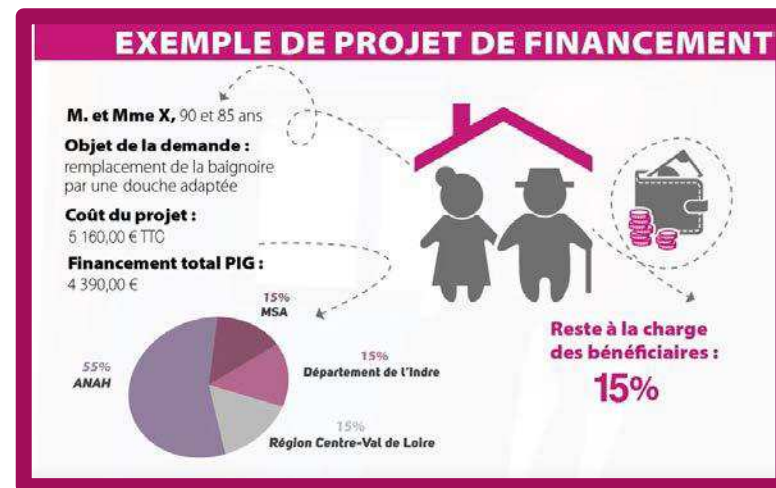
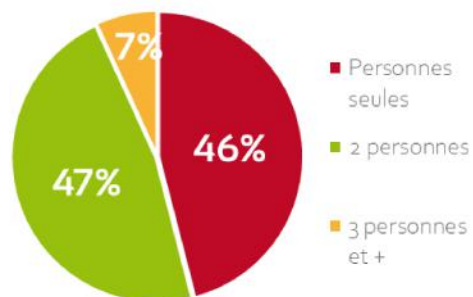


Bien que l'on puisse penser que la majorité des dossiers concerne des personnes seules, elles ne représentent en réalité que 46 % des dossiers. Dans 47 % des cas, le ménage comprend deux personnes, tandis qu'il est plus ponctuellement composé de 3 personnes ou plus (7 % des dossiers), le plus souvent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

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

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

TYPLOGIE DES BENEFICIAIRES DU PIG



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

AIDES DE L'ANAH POUR LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

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

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

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

807 places d'hébergement dédiées aux seniors

Les EHPAD

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

TARIFS APPLIQUÉS DANS LES RÉSIDENCES AUTONOMIE

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

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

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

Les structures spécifiques gérées par le CCAS

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

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

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

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



EHPAD LA CHARMÉE À CHÂTEAUX ROUX

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

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

Les résidences dans le parc locatif social

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

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

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

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

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

D'autres structures :

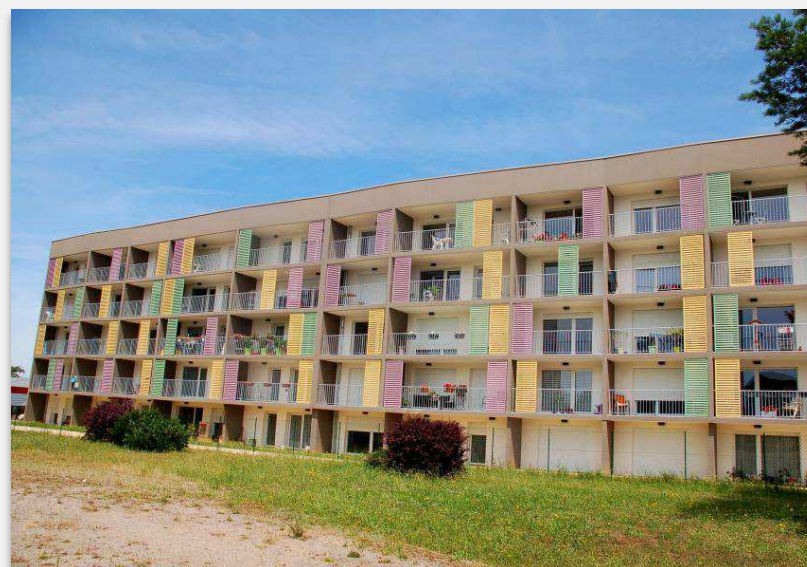
Les Erables, MARPA

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

RÉSIDENCE LES RIVES DE L'INDRE CHÂTEAUROUX



RÉSIDENCE ISABELLE CHÂTEAUROUX



Un taux d'équipement plus faible dans l'Indre

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

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

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

Un service d'information pour orienter les seniors

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

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

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

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

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

4] LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES HANDICAPÉES

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

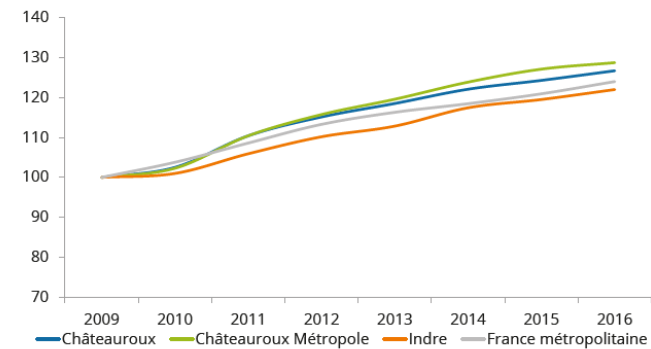
Également, 220 foyers sont allocataires de l'Allocation d'Éducation de l'Enfant Handicapé (AEEH) sur la commune de Châteauroux (soit 4% des familles avec enfant(s)). D'autre part, 240 enfants sont couverts par l'AEEH (allocation d'éducation de l'enfant handicapé), ce qui équivaut à un taux de couverture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

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

PERSONNES HANDICAPEES		
		PLACES
ARDENTES	CALME	24
	MAS DE L'HORIZON	22
		46
CHATEAUROUX	FOYER OCCUPATIONNEL DE CHATEAUROUX	17
ST MAUR	FAM DE SAINT MAUR	22
	FOYER D'HEBERGEMENT ODETTE RICHER	45
	MAS DE SAINT MAUR	23
		90
		153

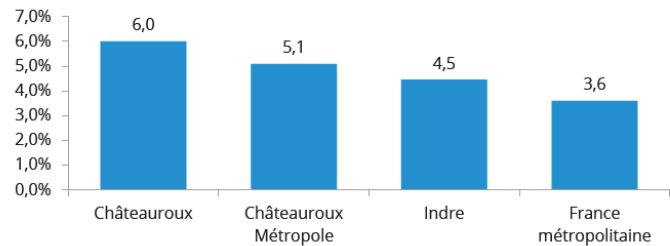
L'évolution de l'AAH

Sources : Cnaf, 2009-2016



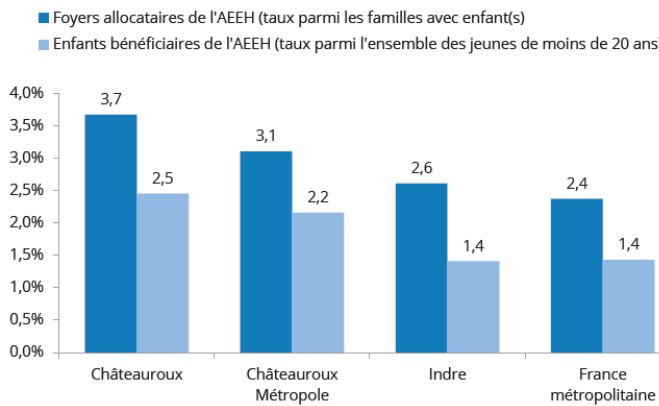
L'allocation pour adulte handicapé

Sources : Cnaf, 2016 & Insee, RP 2015



L'allocation d'éducation de l'enfant handicapé

Sources : Cnaf, 2016 & Insee, RP 2015



5] L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Contexte législatif

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'aire d'accueil des gens du voyage

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

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



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

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

L'aire de grands passages

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

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

Les terrains familiaux locatifs et l'habitat adapté

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

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

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

PLAI ADAPTÉ AU POINÇONNET



AIRE DE NOTZ



financements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

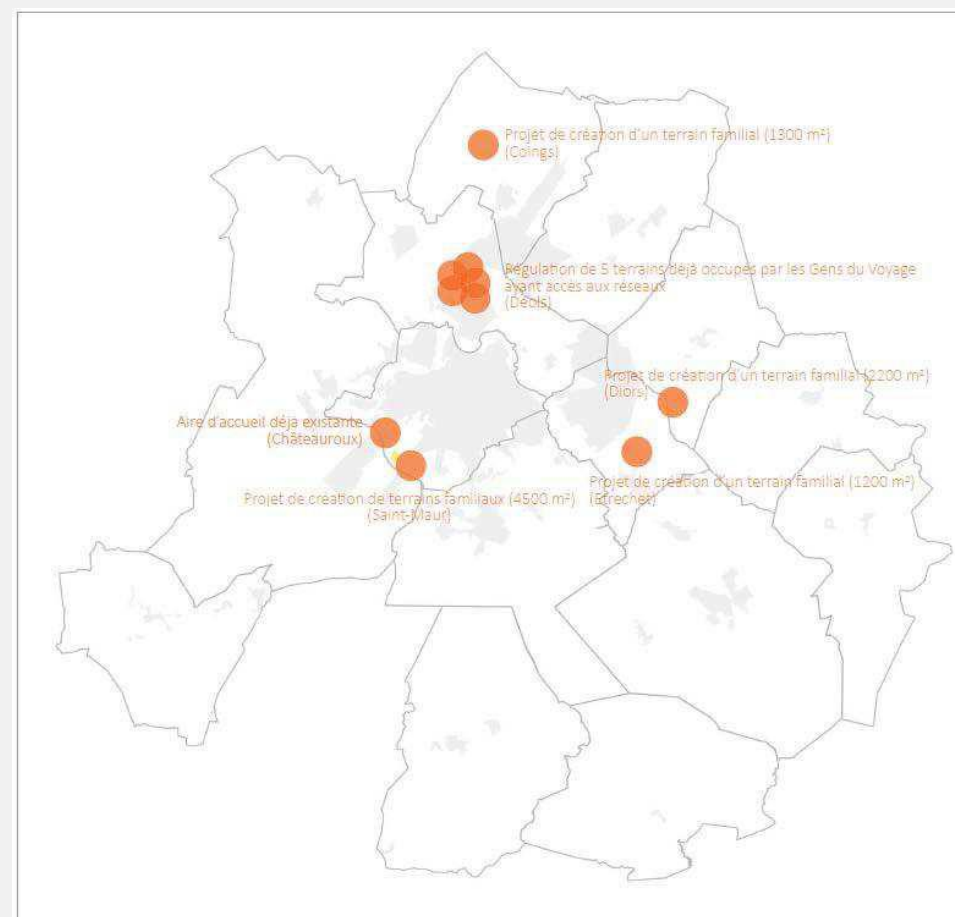
A Montierchaume, un petit lotissement comprenant 5 logements pour une famille de gens du voyage est géré par l'OPAC : ces logements comprennent une grande pièce à vivre sans chambre, un hangar pour la caravane et, dans la mesure du possible, un chauffage au bois. A noter que des sédentarisation ont également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

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

L'identification au sein du PLUi de secteurs dédiés

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

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



- Les STECALs Nxx à l'échelle de l'Agglomération -

Extrait PLUi p.199 du document de Justifications

LES TERRAINS FAMILIAUX

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



L'accompagnement vers la sédentarisation et les besoins générés

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

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

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

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

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

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

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

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

EN SYNTHÈSE

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

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

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

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

Une réalité économique et démographique à prendre en compte

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

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

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

Une perte de population ET une perte de ménages

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

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

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

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

ENJEU 1

FIXER UNE HYPOTHESE DE DEVELOPPEMENT REALISTE A 6 ANS

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

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

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

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

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

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

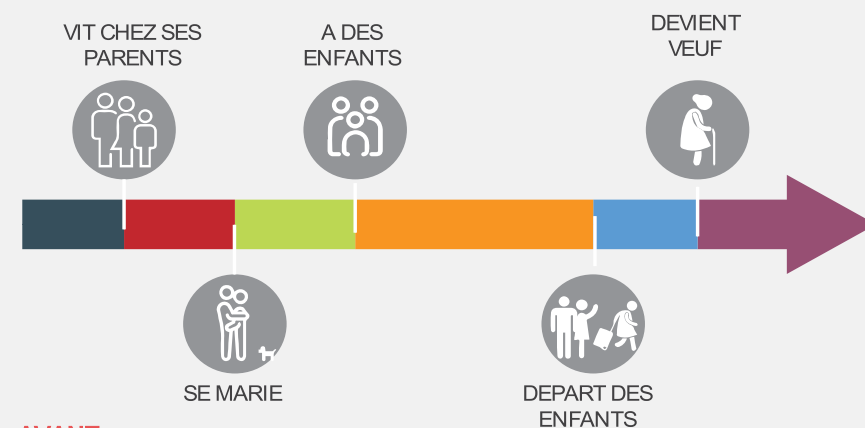
Les parcours résidentiels classiques laissent place à un parcours plus accidenté ou – du moins – moins linéaire. La prise en compte de ces évolutions doit conduire à une diversification de l'offre de logements : si le parc de logements est déjà fortement orienté

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

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

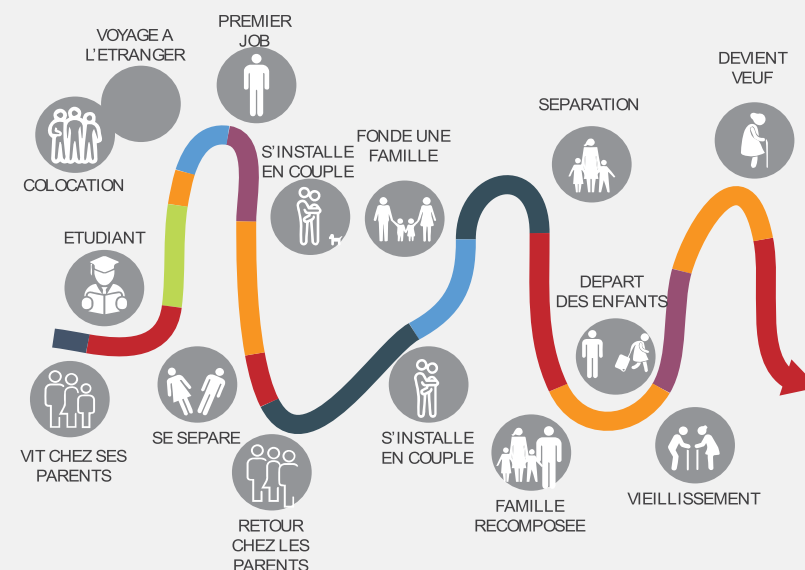
La construction neuve pour faire évoluer l'offre, mais elle doit être compensée par des démolitions

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



AVANT

AUJOURD'HUI



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ENJEU 2 REAJUSTER LE PARC AUX BESOINS DES MENAGES

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

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

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

ENJEU 4 ORGANISER LA DÉMOLITION DU PARC OBSOLETE

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

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

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

Dans le parc privé

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

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

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

Dans le parc social

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

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

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

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

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

ENJEU 5 REDYNAMISER LE PARC VACANT POUR REDYNAMISER LES CENTRES

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

ENJEU 6 POUR SUIVRE LA MONTÉE EN GAMME DU PARC EXISTANT

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