

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS

2021 - 2026

VERSION 11.2020

CODRA 


CHÂTEAUX
Métropole

SOMMAIRE

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

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

2] Améliorer le parc existant 106

3] Cibler la production pour répondre aux besoins 109

4] Permettre les parcours résidentiels 112

5] Animer la politique de l'habitat 115

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

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

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

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



A photograph of a European street scene. In the background, a tall, dark stone church spire rises against a clear blue sky. To the left, a portion of a light-colored building with a dormer window is visible. In the foreground, a black wrought-iron street lamp hangs from a building. To the right, a flower box with red and pink flowers is attached to a wall. The street is paved with cobblestones, and the lower legs of people walking are visible at the bottom.

5 ORIENTATIONS POUR MENER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

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

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

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

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

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

REDYNAMISER LES CENTRALITÉS

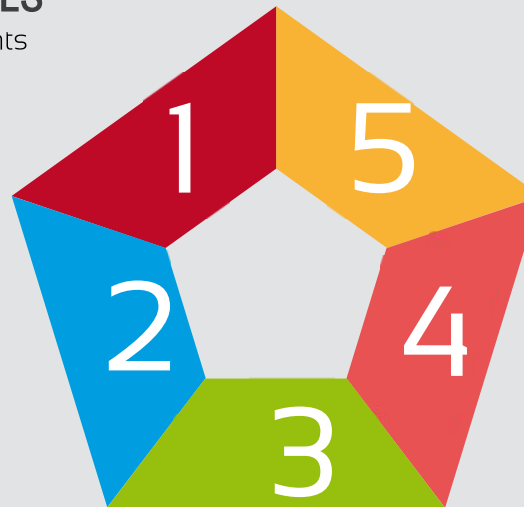
- Remobilisation de logements vacants
- Renouvellement
- Stratégie foncière

AMÉLIORER LE PARC EXISTANT

- Dans le parc privé
- Dans le parc social

CIBLER LA PRODUCTION POUR RÉPONDRE AUX BESOINS

- Territorialisée
- Nouveaux besoins
- Besoins spécifiques
- Diversification



ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

- Parcours du demandeur
- Communication
- Pilotage, évaluation

PERMETTRE LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

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

1

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

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

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

LES ORIENTATIONS DU PLH 2021 - 2026

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

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

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

³ Dernières données disponibles du RP INSEE 2017

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

i. Une stratégie foncière orientée exclusivement vers le renouvellement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

3 PHASES D'INTERVENTION

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



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

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

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

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

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

- **Le propriétaire du logement vacant** doit être contacté et sensibilisé à l'ensemble des aides concourant à la remise en marché :
 - Aides financières à la réalisation de travaux : ANAH, Prime Rénov', Action Logement, etc... ;
 - Ingénierie mobilisable (Châteauroux Métropole, ADIL, EIE, CAUE, etc...),
 - Dispositifs de défiscalisation : déficit foncier, Denormandie ; conventionnement ANAH, intermédiation locative, etc... ;
 - Dispositifs de sécurisation locative : intermédiation locative, VISALE, assurances, etc...
- **Les ménages et les investisseurs privés** souhaitant s'engager dans une accession-amélioration doivent être accompagnés :
 - Communiquer sur les atouts de la vie en centre-ville/centre-bourg, au travers des médias locaux notamment ;
 - Rendre visibles les logements vacants : ils doivent être recensés et accessibles par les ménages (relais des agences immobilières, annonces en ligne) ;
 - Proposer des projets « clefs en main » : réaliser pour les ménages les études de faisabilité et estimations travaux,
 - Informer sur l'ensemble des aides financières mobilisables et accompagner les ménages pour une optimisation de leurs plans de financement
 - Déployer des aides financières incitatives dédiées spécifiquement à la remobilisation de logements vacants.
- **Les opérateurs sociaux** pourront contribuer à la remise en marché de logements vacants, mais considérant les contraintes inhérentes à ce type de développement, des aides ajustées devront également être déployées :
 - Des aides financières dédiées à la production de logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration

- Des travaux sur l'optimisation des financements des partenaires (DDT, Région Centre-Val-de-Loire, Département, etc ...
- **Les communes** devront également être accompagnées si elles souhaitent engager des opérations d'acquisition-amélioration en maîtrise d'ouvrage directe, telles que mises en œuvre par la commune de Jeu-les-Bois.
 - Information, conseils et retours d'expériences de Châteauroux Métropole sur les aides mobilisables, les bonnes pratiques et les points de vigilance
 - Aide à l'identification des opportunités par le biais de l'étude foncière
 - Aides financières à l'acquisition
 - Aides à la recherche d'opérateurs

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

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



ii. Développer une offre neuve dans les centres

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

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

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

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

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



Des précisions sur la stratégie foncière :

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

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

2

AMELIORER LE PARC EXISTANT

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les perspectives sur le quartier Beaulieu :

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

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

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

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



3

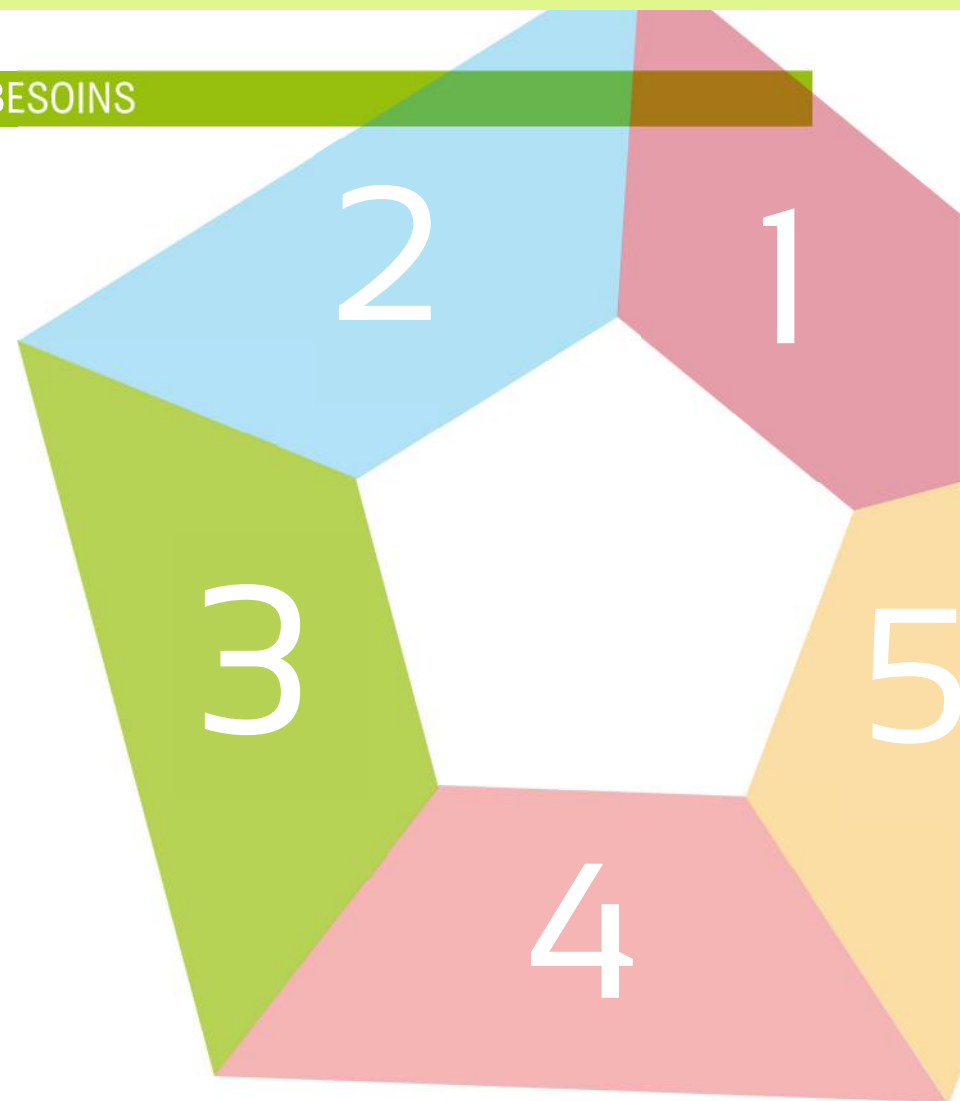
CIBLER LA PRODUCTION POUR REpondre AUX BESOINS

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

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

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

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



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

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

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



ii. Répondre aux besoins nouveaux par la construction neuve

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

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

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

4

PERMETTRE LES PARCOURS RESIDENTIELS

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

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

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

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

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



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

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

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

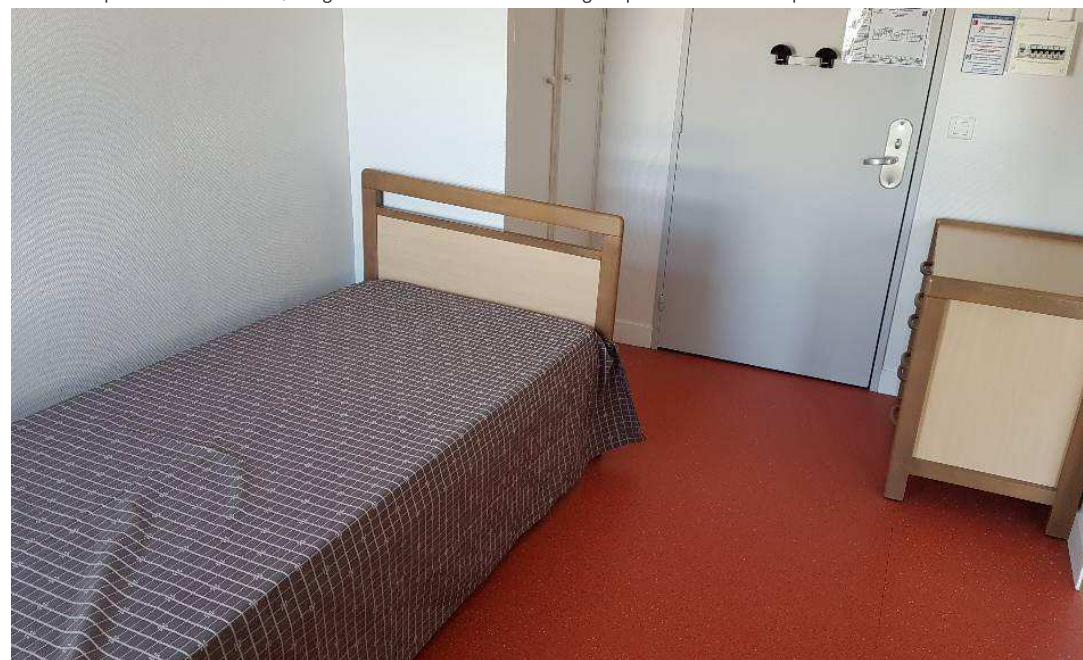
Des outils existent, mettant en relation les jeunes et les propriétaires bailleurs proposant des chambres et logements sur le territoire de Châteauroux Métropole. « E-logement » et « Relais logement » sont des outils insuffisamment valorisés sur lesquels la communication devra être accrue afin de les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

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

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

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

5

ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

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

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

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

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

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

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



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

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

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

DES OBJECTIFS QUANTITATIFS



LES ORIENTATIONS DU PLH 2021 - 2026

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

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

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

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

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



1] LA METHODE D'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

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



CROISSANCE

Permettre l'accueil des personnes supplémentaires



DESSERREMENT

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



RENOUVELLEMENT

Remplacer l'offre de logements qui disparaît par démolitions et restructurations



FLUIDITÉ

Maintenir un taux suffisant de logements vacants et résidences secondaires pour permettre la rotation

En s'appuyant sur différentes hypothèses démographiques et interventions sur le parc existant, l'évaluation des besoins permet de définir le projet de développement intercommunal.



Les besoins liés aux évolutions démographiques

Lorsque la population augmente, des besoins en logements supplémentaires sont naturellement créés. A partir d'une hypothèse d'évolution démographique, on projette le nombre de ménages supplémentaires au terme du PLH : il correspond au nombre de logements à produire pour répondre à la croissance démographique.

A l'inverse, si le territoire subit une perte démographique telle que le nombre de ménages diminue, alors la projection des besoins en logements supplémentaires est négative.



Les besoins liés au desserrement

Les évolutions sociales et sociétales (vie en couples plus tardive, décohabitations plus nombreuses, divorces) font qu'aujourd'hui la population a besoin de davantage de logements

qu'autrefois pour se loger : les ménages sont plus petits, donc à population égale, les besoins en logements sont plus élevés.

Exemple : un couple avec 2 enfants génère un besoin d'un logement. Le desserrement de ce type de ménage peut se traduire par une séparation qui génère un besoin de deux logements, pour un même nombre de personnes.



Les besoins liés au renouvellement du parc

De manière spontanée ou organisée, une partie des logements existants font l'objet de démolitions, de changement d'affectation ou de restructuration : il peut s'agir d'une vieille maison démolie pour libérer du foncier permettant d'en construire deux, ou du regroupement de deux appartements pour n'en faire qu'un. Les démolitions organisées dans le cadre de programmes de renouvellement également, NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) conduisent à la disparition d'une partie du parc. Renouveler le parc consiste à produire des logements compensant les logements disparus.



Les besoins liés à la fluidité

Une part du stock de logements existants correspond à des résidences secondaires ou des logements vacants. Lorsqu'ils représentent une part « normale » du parc de logements (usuellement, on considère un taux de vacance autour de 7 à 8 %) ils permettent la rotation dans le parc (*vacance du logement entre deux locataires*). Dans la production neuve, on estime qu'une part doit permettre de maintenir ou de réduire la fluidité (si celle-ci est trop importante).

i. Le fil de l'eau des indicateurs pour bien prendre en compte les dynamiques récentes

Le « fil de l'eau » est un repère, il s'agit de calculer les besoins en logements pour la période à venir à partir des indicateurs constatés sur la période passée.



Entre 2011 et 2016, Châteauroux Métropole connaît une perte démographique importante, de l'ordre de 0.40 %/an soit 280 habitants de moins chaque année, en moyenne. La perte d'habitants s'accompagne d'une perte de ménages, estimée à -134 ménages par an (en partie compensée par le desserrement de la population).

- La projection des mêmes évolutions sur les 6 prochaines années conduit à un besoin estimé à **- 134 lgts/an**.



Le desserrement de la population est de -0.20%/an, il est faible au regard de la moyenne départementale (-0.45 %/an).

- La projection du même desserrement induit un besoin en logements de **+70 lgts/an**.



Entre 2011 et 2016, le renouvellement a été plutôt faible puisque la période correspond à l'après ANRU 1 et l'avant ANRU 2. Il est d'environ 0.05%/an.

- La projection du même renouvellement conduit à un besoin en logements de **+16 lgts/an**.



La vacance était déjà trop importante, les besoins en fluidité sont considérés nuls.

Une continuité des tendances socio-démographiques et un faible renouvellement conduisent à un besoin en logements négatif : **- 52 lgts/an**

- Sans même construire, le nombre de logements vacants augmenterait de 52 lgts/an.

LE FIL DE L'EAU DES INDICATEURS



DÉCROISSANCE

Une perte de ménages qui libère des logements et impacte négativement les besoins en logements



DESSERREMENT

Le desserrement est faible mais génère des besoins en logements



RENOUVELLEMENT

Des démolitions importantes à prendre en compte (NPNRU)



FLUIDITÉ

Un besoin nul : la vacance est déjà trop importante

ii. Le point mort

Le point mort correspond au volume de logements à produire pour répondre aux besoins endogènes du territoire, les besoins générés par la population des ménages en place sans croissance démographique. Seuls les besoins liés au desserrement des ménages et au renouvellement spontané du parc sont pris en compte.



Le point mort correspond à une population stable. Aucun besoin n'est donc généré par l'évolution de la démographie.



Le desserrement : compte tenu de la taille moyenne des ménages désormais, on peut estimer que le rythme de desserrement pourrait être identique à celui observé aujourd'hui : -0,20%/an, soit une taille des ménages restant à 2,06 et donc un gain de 70 ménages/an à l'horizon 2026.

➤ La projection du même desserrement induit un besoin en logements de **+70 lgts/an**.



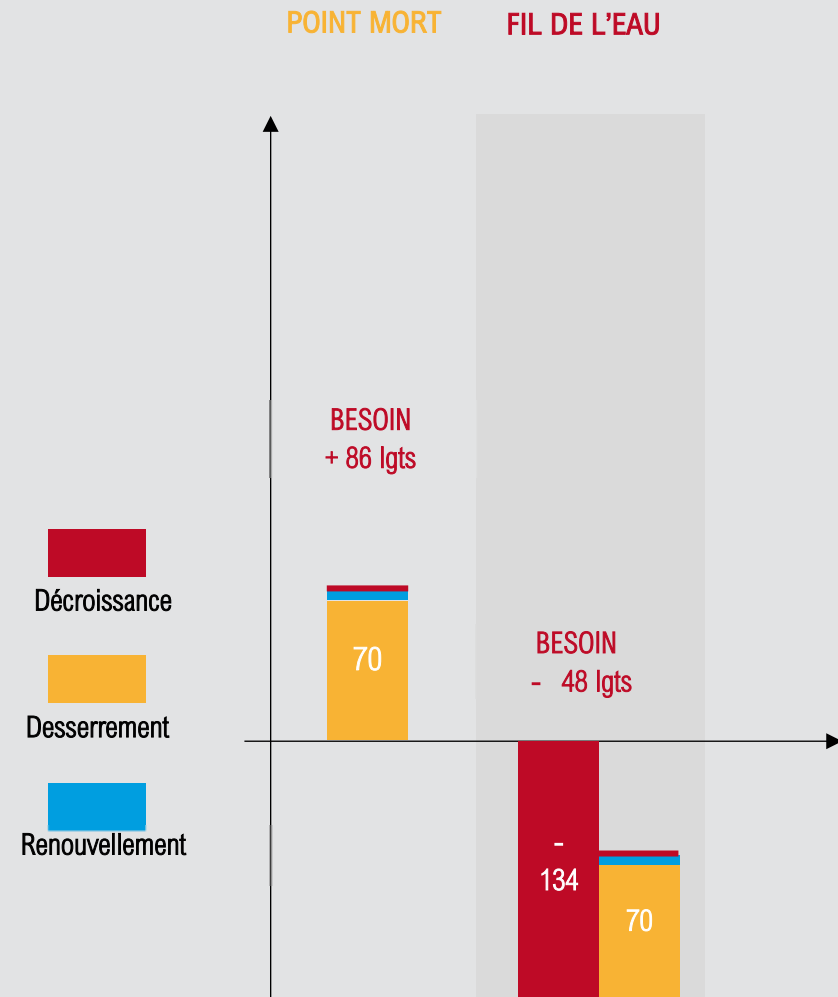
Le renouvellement spontané est plutôt faible, et sans intervention volontaire, il pourrait être similaire à celui de la période passée : 0.05%/an.

➤ La projection du même renouvellement conduit à un besoin en logements de **+16 lgts/an**.



Le besoin de fluidité est toujours nul, car la vacance est trop importante.

Si la population était stable et l'intervention sur le parc très réduite, le besoin en logements supplémentaires serait de **86 lgts/an**



iii. *Scénario 1 : une moindre perte démographique, équivalente au scénario de l'INSEE*



Cette hypothèse se base sur les projections démographiques OMPHALE de l'INSEE, qui prévoient une perte démographique de -0,26%/an à l'échelle de l'Indre. L'application de ce rythme à l'échelle de Châteauroux Métropole conduit à une population de près de 69 500 habitants en 2026 (rappel : la population des ménages en 2016 est de 71 262 habitants).



Le desserrement des ménages est estimé similaire à celui constaté sur la période passée : -0,20% par an.



Les perspectives de renouvellement pour les 6 ans à venir sont bien supérieures à celles observées récemment du fait de l'engagement opérationnel des NPNRU de Beaulieu et Saint-Jean. 700 démolitions sont attendues durant la période du PLH, soit un taux de renouvellement de 0.34 % des résidences principales.

- **Un besoin de 97 logements par an.**

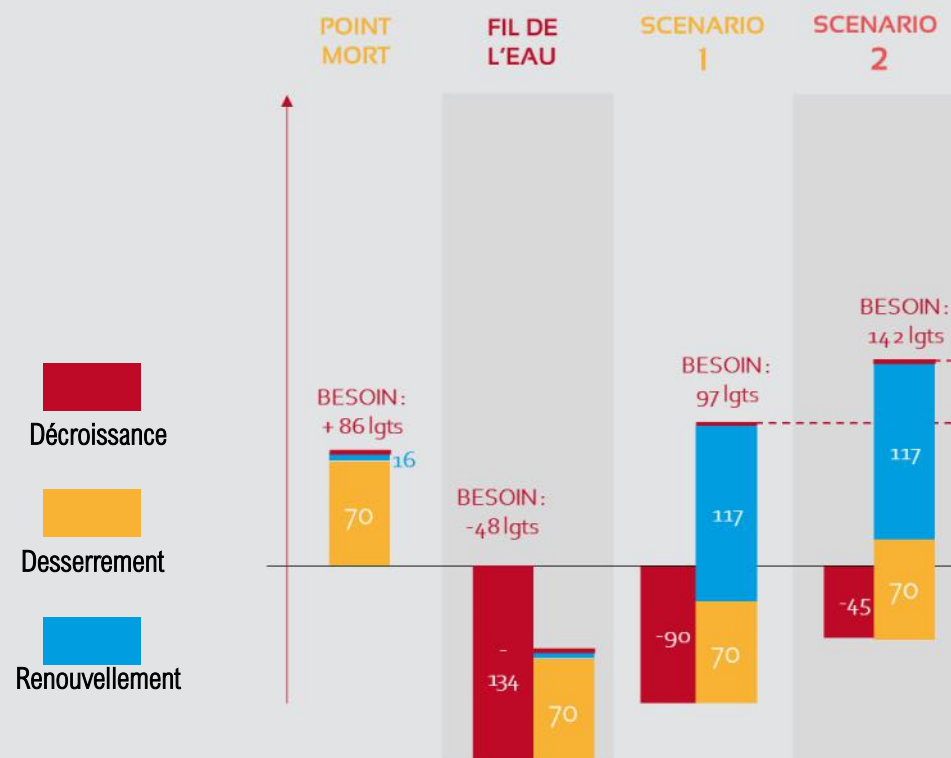
iv. *Scénario 2 : une moindre perte démographique, entre le scénario de l'INSEE et la stabilisation démographique*



Une hypothèse de décroissance moins importante, de l'ordre de -0,13% par an. Ce scénario est optimiste compte tenu de la décroissance actuelle et des prévisions de l'INSEE. Il pourrait s'appuyer sur les perspectives de développement de la ZAC d'Ozans.

Le desserrement et le renouvellement estimés sont similaires à ceux du scénario 1.

- **Un besoin de 142 logements par an.**



2] LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT : 100 LGTS / AN, SOIT 600 LGTS EN 6 ANS

i. Un scénario basé sur une hypothèse démographique réaliste et une forte intervention sur le parc existant

Pour son PLH 2021-2026, Châteauroux Métropole fait le choix d'un scénario de développement basé sur une évolution démographique réaliste, à savoir, une poursuite de la perte démographique, ralentie néanmoins.

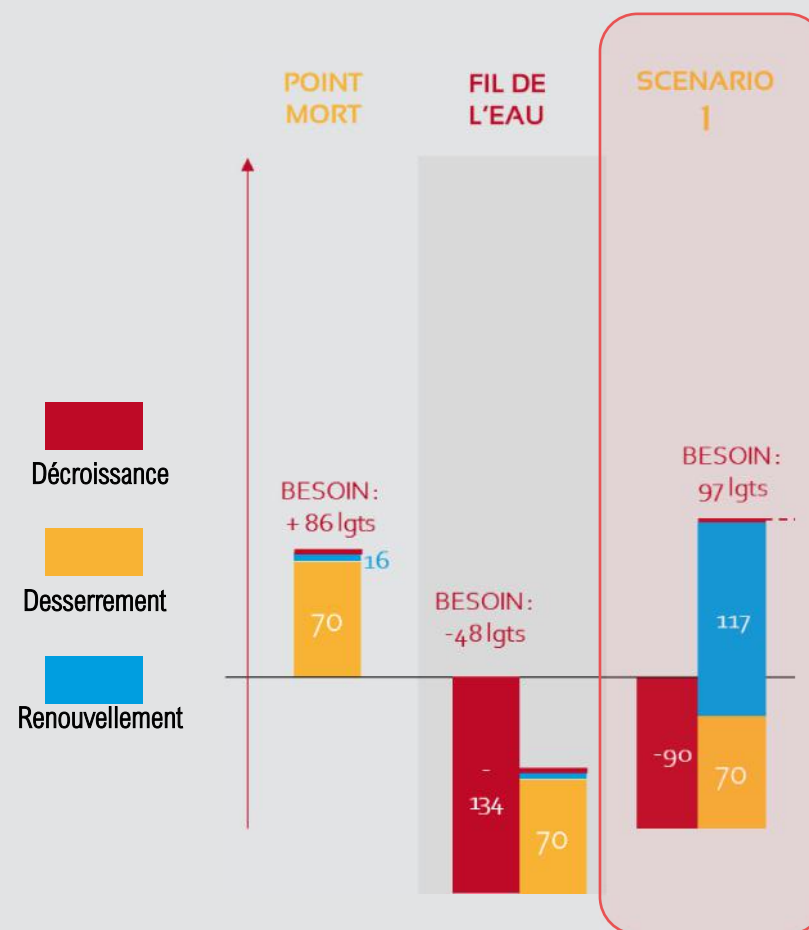
Ce scénario de développement conduit à un besoin d'environ **100 logements à produire chaque année, en construction neuve et remobilisation du parc existant.**

Cet objectif de production sur 14 communes est bien inférieur à celui du précédent PLH, qui fixait un objectif de production de 315 logements par an entre 2014 et 2020, tandis que la production réelle est estimée à environ 208 lgts/an sur la période, générant en parallèle une augmentation de la vacance (+ 1175 logements vacants).

ii. 100 lgts/an, entre neuf et remobilisation de logements vacants

Au sein des 100 logements à mettre en marché chaque année, le Code de la Construction et de l'Habitat prévoit que le PLH précise la part attendue en remobilisation de logements vacants. En concertation avec les communes et au regard des dispositifs existants et à déployer, Châteauroux Métropole fixe un objectif de 17 % de production en remobilisation de logements vacants, **soit 100 lgts sur les 6 ans du PLH – 17 lgts/an.**

Cet objectif est ambitieux, et ne sera réalisable qu'à condition d'un réel effort sur l'offre (baisse de la construction neuve) et de dispositifs opérationnels favorables à l'amélioration de logements parfois lourdement dégradés.



iii. 100 lgts/an, entre production privée et sociale

60 logements privés par an : le marché immobilier de Châteauroux Métropole est globalement détendu, et les opérateurs privés sont peu présents du fait de prix de sortie particulièrement contraints (forte concurrence du parc ancien, très accessible - prix médians : ~ 1 300 €/m² en individuel, 925 €/m² en collectif).

La promotion immobilière en collectif est un produit urbain, à orienter plutôt vers Châteauroux : quelques opérateurs, locaux notamment, commercialisent des opérations ciblées. Mais ces productions sont quantitativement limitées. Parallèlement, la construction individuelle est de moins en moins présente : les durées de commercialisation des lots à bâtir s'étalent et les constructeurs de maisons individuelles s'inquiètent d'une demande en baisse.

L'analyse des potentiels fonciers a permis d'identifier une nouvelle modalité de production du parc privé pour les années à venir : les bailleurs sociaux sont mobilisés dans plusieurs communes afin de commercialiser des lots à bâtir dans le cadre d'opérations mixtes le plus souvent.

Également, la déclinaison des objectifs de production entre neuf et ancien conduit à envisager une part de la production privée en remobilisation de logements vacants : elle consiste alors à orienter les ménages et investisseurs privés vers l'acquisition-amélioration. Sur les 6 ans du PLH, ce sont environ 75 logements vacants qui pourraient être remis sur le marché privé après amélioration.

- Au regard du bilan du précédent PLH, il convient d'être vigilant et de décliner les moyens nécessaires à la production privée, notamment par la mise en œuvre de moyens spécifiques dans le programme d'actions.

40 logements locatifs sociaux par an : cet objectif de production est nettement inférieur à la production observée ces dernières années : 80 logements locatifs sociaux en moyenne.

La définition d'un rythme de production sociale satisfaisant est complexe, dans la mesure où plusieurs dispositifs, parfois contradictoires, doivent s'articuler sur le territoire :

- Action Cœur de Ville : le dispositif a vocation à redynamiser le centre de Châteauroux et à concentrer les moyens et partenaires sur un périmètre restreint. Sa déclinaison sur la thématique de l'habitat se traduit notamment par la mobilisation des bailleurs sociaux sur des opérations d'acquisition-amélioration, qui impliquent un fort investissement opérationnel de leur part.
- Le NPNRU prévoit la démolition de près de 700 logements, dont 47 % seront reconstitués. Ces logements reconstitués viennent pour partie remplacer un parc non vacant (400 logements vacants aujourd'hui, soit l'équivalent des logements non reconstruits). Les bailleurs sociaux considèrent alors cette reconstitution comme du remplacement de parc, et non comme une mise en marché de logements supplémentaires. Pour autant, cette reconstitution est déjà fléchée vers des périmètres définis.
- A ces deux dispositifs structurants pour Châteauroux Métropole, s'ajoute l'application réglementaire de la loi SRU, qui impose aux communes un rattrapage de leur offre sociale, afin d'atteindre un taux SRU supérieur à 20 % en 2025. Pour rappel, Châteauroux et Déols disposent d'un taux supérieur à 20%, tandis que Saint-Maur (12.8%), Ardentes (12.2%) et Le Poinçonnet (81%) sont en rattrapage.

Or, le diagnostic du PLH et les exemptions accordées aux communes ces dernières années illustrent la faible tension sur le locatif social. Si les bailleurs sociaux maintiennent un taux de vacance très faible dans le parc (hors vacance organisée), c'est grâce à une évolution de leurs pratiques de commercialisation, leur permettant d'aller capter davantage de ménages, et notamment des ménages logés dans le parc privé. Les équilibres entre parc privé et parc social sont fragiles, et si la production d'une offre sociale supplémentaire pourrait effectivement rencontrer de la demande, ceci se ferait probablement aux dépens du parc privé, ce qui aurait alors un effet contre-productif vis-à-vis de la politique ambitieuse de réhabilitation et réinvestissement du parc privé que souhaite mener Châteauroux Métropole.

Conformément aux attentes exprimées par les services de l'Etat dans le Porter à Connaissance, sur la partie parc public « le PLH devra appréhender au plus juste possible les besoins réels en logements locatifs sociaux de la collectivité et s'orienter plus vers la réhabilitation ».

Par conséquent, considérant la faible tension sur le locatif social, Châteauroux Métropole priorise la production au sein du périmètre Action Cœur de Ville et la reconstitution déjà contractualisée dans le cadre du NPNRU. Sur les communes SRU, l'augmentation de la part de logements locatifs sociaux est un objectif, mais le PLH 2021 - 2026 ne permettra pas l'atteinte du seuil légal de 20 % à l'horizon 2025, considérant qu'une telle production dans ces communes auraient des répercussions néfastes sur l'ensemble des marchés immobiliers.



Illustration : Résidence Gireugne de l'OPAC 36 à Saint-Maur

3] LA TERRITORIALISATION A LA COMMUNE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

i. Des projets et potentiels de projets à priori supérieurs aux besoins

Dans le cadre des entretiens réalisés avec l'ensemble des communes en octobre 2019, un recensement des projets et potentiels fonciers a été réalisé ainsi de préciser les perspectives opérationnelles à l'horizon du PLH 2021 - 2026.

Ce recensement comptabilise à la fois :

- Des potentiels déjà engagés, ayant déjà fait l'objet d'un permis de construire ou d'un agrément, et certainement livrés entre 2021 et 2026. Pour l'essentiel, il s'agit de logements locatifs sociaux, dont les agréments ont été délivrés il y a parfois plusieurs années. Les logements en reconstitution ANRU sont également considérés engagés, ayant fait l'objet d'une contractualisation dans le cadre de la convention NPNRU.
- Des potentiels crédibles pour l'accueil de logements entre 2021 et 2026
- Des potentiels incertains, constructibles mais crédibles à plus long terme, sur lesquels les opérateurs ne sont pas encore positionnés

Ce recensement a conduit à l'identification d'un potentiel d'environ **1 750 logements** pouvant être livrés sur la période 2021 – 2026 sur l'ensemble de Châteauroux Métropole. Un potentiel bien supérieur au besoin, d'autant plus que seuls, les potentiels engagés conduiront déjà à la livraison de plus de logements que de besoins.

ii. Fixer un cap pour les développements futurs, mais ne pas remettre en question les développements déjà engagés

Afin de prendre en compte les « coups partis », des opérations sur lesquelles les opérateurs et communes travaillent parfois depuis plusieurs années, le choix suivant a été retenu : **Les objectifs de production fixés dans le PLH s'entendent en dehors des potentiels engagés à l'écriture de PLH (mentionnés dans le tableau ci-contre).**

PROJETS ET POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT A 6 ANS

ENTRETIENS EN COMMUNE – OCTOBRE 2019

	POTENTIELS RECENSÉS		
	ENGAGÉ	CREDIBLE	INCERTAIN
CHATEAUX	364	450	50
DEOLS	110	25	86
POINCONNET	85	73	15
ST MAUR	7	18	52
ARDENTES	30	56	16
ARTHON	10	14	23
COINGS		27	9
ETRECHET		4	25
DIORS		16	2
JEU	11	7	2
LUANT		27	12
MARON			37
MONTIERCHAUME	9	14	40
SASSIERGES		11	6
CM	626	742	375

L'objectif est donc pour les communes de s'inscrire progressivement dans un ralentissement de la construction neuve, qui pourra s'accompagner d'une production par remobilisation de logements vacants.

iii. Les objectifs de production par commune

La territorialisation du PLH s'appuie sur la territorialisation déclinée précédemment dans le PLUi. Elle traduit l'armature territoriale et est cohérente avec les poids démographiques des communes :

- Châteauroux : 59 lgts / an
- 1^{ère} couronne : 23 lgts/an
- Ardentes : 6 lgts/an
- Villages : 12 lgts/an

La répartition des objectifs de remobilisation de logements vacants tient compte de la localisation des situations de vacance de longue durée (estimée à partir du fichier 1767biscom), des dynamiques de marchés et des dispositifs opérationnels. Ainsi, une part importante des objectifs se situent à Châteauroux qui déploie une OPAH RU avec une action forte sur la vacance. Déols et Ardentes pourront également s'appuyer sur les outils du dispositif Petites Villes de Demain. Le programme d'actions prévoit par ailleurs plusieurs outils fonciers, financiers, techniques et partenariaux pour engager la remobilisation sur l'ensemble des communes.

La répartition entre privé et social tient compte des perspectives opérationnelles sur certaines communes (Châteauroux, Ardentes

notamment) mais traduisent également l'application de la loi SRU par l'orientation des développements neufs exclusivement dans les communes SRU. Néanmoins, afin de ne pas se priver d'un levier précieux de remobilisation du parc vacant dans les communes rurales, les développements sociaux dans l'ancien seront encouragés. La déclinaison de la programmation sociale par typologie de financement pourra prendre la forme suivante : 30 % minimum de PLAI, 50 % de PLUS, 20 % de PLS maximum.

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION A 6 ANS 2021 - 2026

	TOTAL	NEUF	ANCIEN	PRIVÉ		SOCIAL	
Châteauroux	360	292	68	180	50%	179	50%
Déols	62	55	7	50	81%	11	19%
Le Poinçonnet	48	45	3	28	58%	20	42%
Saint-Maur	29	27	2	20	68%	9	32%

Ardentes	32	25	6	7	22%	25	78%
----------	----	----	---	---	-----	----	-----

Arthon	10	8	2	10	100%	0	0%
Coings	7	6	1	7	100%	0	0%
Diors	6	6	1	6	100%	0	0%
Étrechet	8	7	1	8	100%	0	0%
Jeu-les-Bois	3	1	2	3	100%	0	0%
Luant	12	10	2	12	100%	0	0%
Mâron	6	4	2	6	100%	0	0%
Montierchaume	13	11	2	13	100%	0	0%
Sassierges	4	3	1	4	100%	0	0%

600	500	100	354	60%	246	41%
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Les projets engagés, faisant l'objet d'un permis de construire accordé avant septembre 2020 ou d'un agrément pour le logement locatif social ne sont pas comptabilisés dans les objectifs ci-dessous (reconstitution ANRU notamment).



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2021 - 2026

PROGRAMME D'ACTIONS
Les fiches-actions

SOMMAIRE

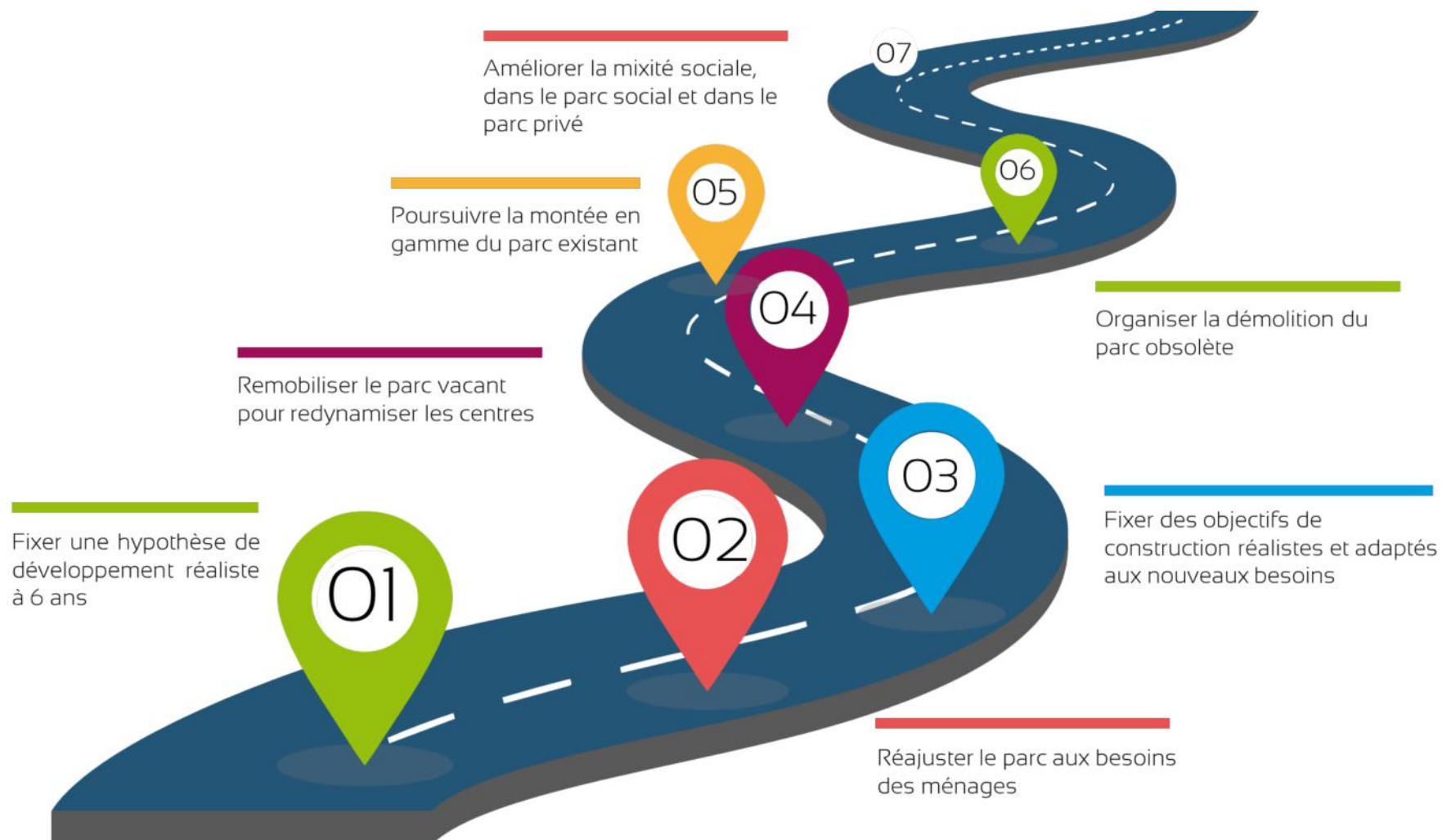
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Les enjeux à l'issue du diagnostic	130
Les 5 orientations retenues.....	131
L'articulation avec les dispositifs et conventions existantes	132

PROGRAMME DES ACTIONS

Les actions en synthèse	133
Le budget en synthèse	134
Redynamiser les centralités	137
Améliorer le parc existant	145
Cibler la production pour qu'elle réponde aux besoins	153
Permettre les parcours résidentiels	157
Animer la politique locale de l'habitat	169
Les mesures et le calendrier en synthèse	178

LES ENJEUX À L'ISSUE DU DIAGNOSTIC



LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES RETENUES

REDYNAMISER LES CENTRALITÉS

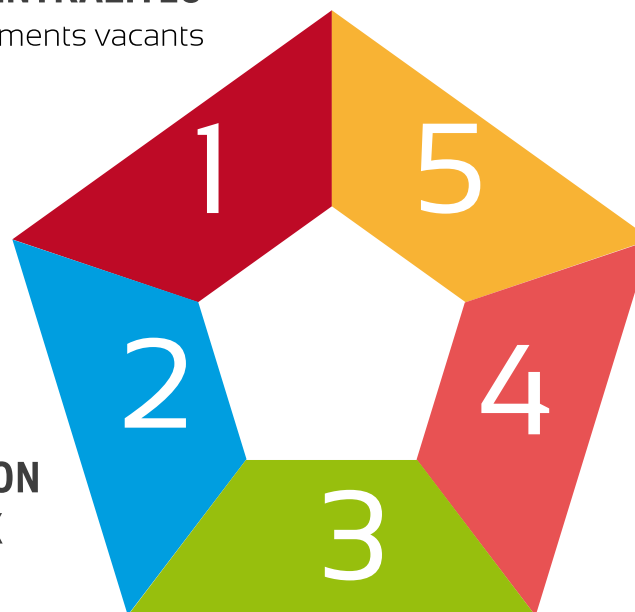
- Remobilisation de logements vacants
- Renouvellement
- Stratégie foncière

AMÉLIORER LE PARC EXISTANT

- Dans le parc privé
- Dans le parc social

CIBLER LA PRODUCTION POUR RÉPONDRE AUX BESOINS

- Territorialisée
- Nouveaux besoins
- Besoins spécifiques
- Diversification



ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

- Parcours du demandeur
- Communication
- Pilotage, évaluation

PERMETTRE LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

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

LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

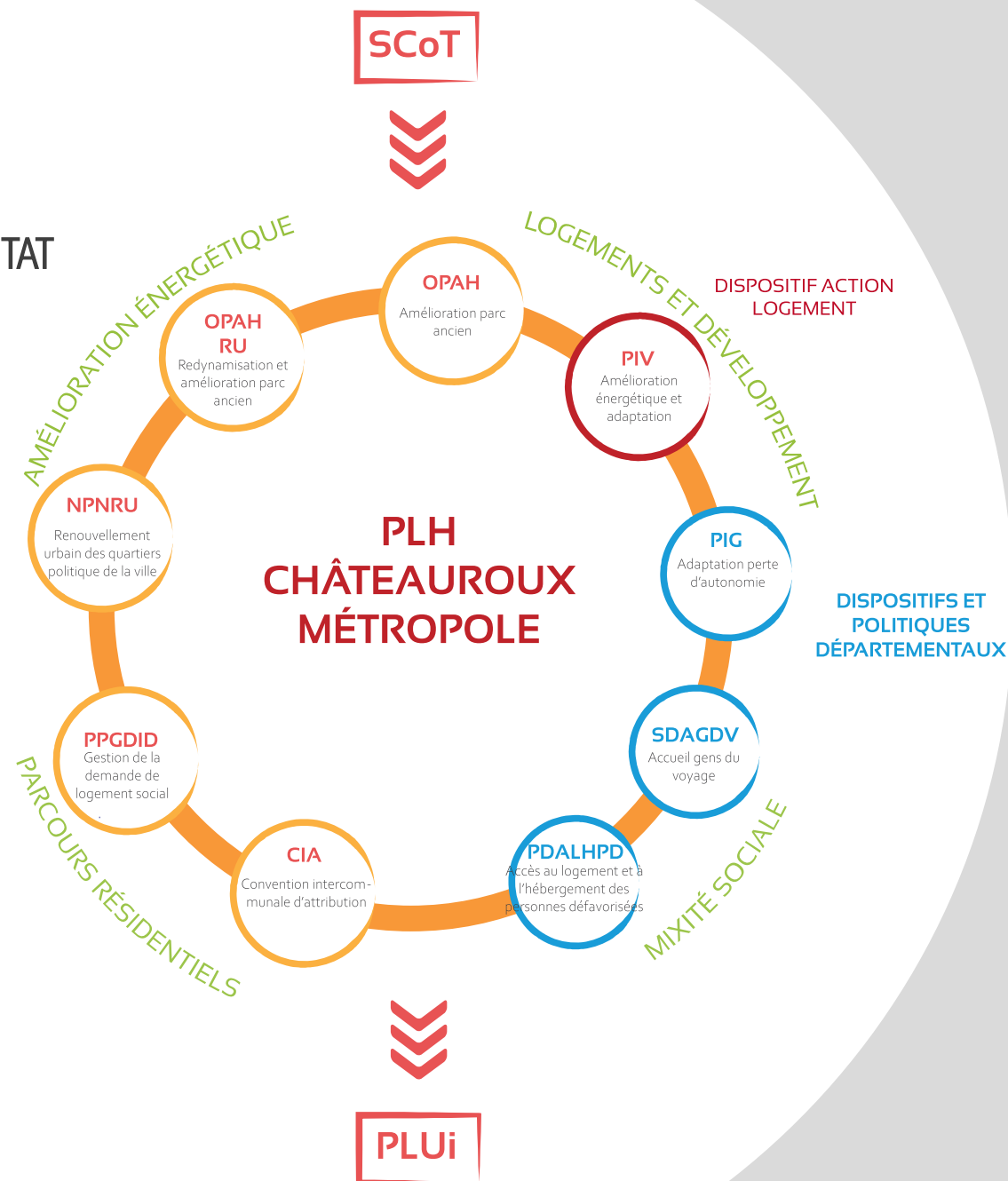
Articulation des dispositifs et conventions existants

Le Programme Local de l'Habitat s'articule autour d'un ensemble de dispositifs et de conventions parfois établis et engagés en amont de son élaboration.

Il s'agit des dispositifs nationaux, déclinés sur les territoires : NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), Action Cœur de Ville et sa traduction opérationnelle (OPAH RU), l'OPAH communautaire, la réforme des attributions (CIA et PPGDID).

Il s'agit également de politiques départementales, à décliner localement (SDAGDV, PDALHPD) ou de dispositifs pilotés par d'autres acteurs, qui enrichissent la politique locale de l'habitat à l'image du PIG piloté par le Département sur l'adaptation des logements.

Concernant les documents de planification, le PLUi doit être compatible avec le PLH, qui doit être compatible avec le SCoT.



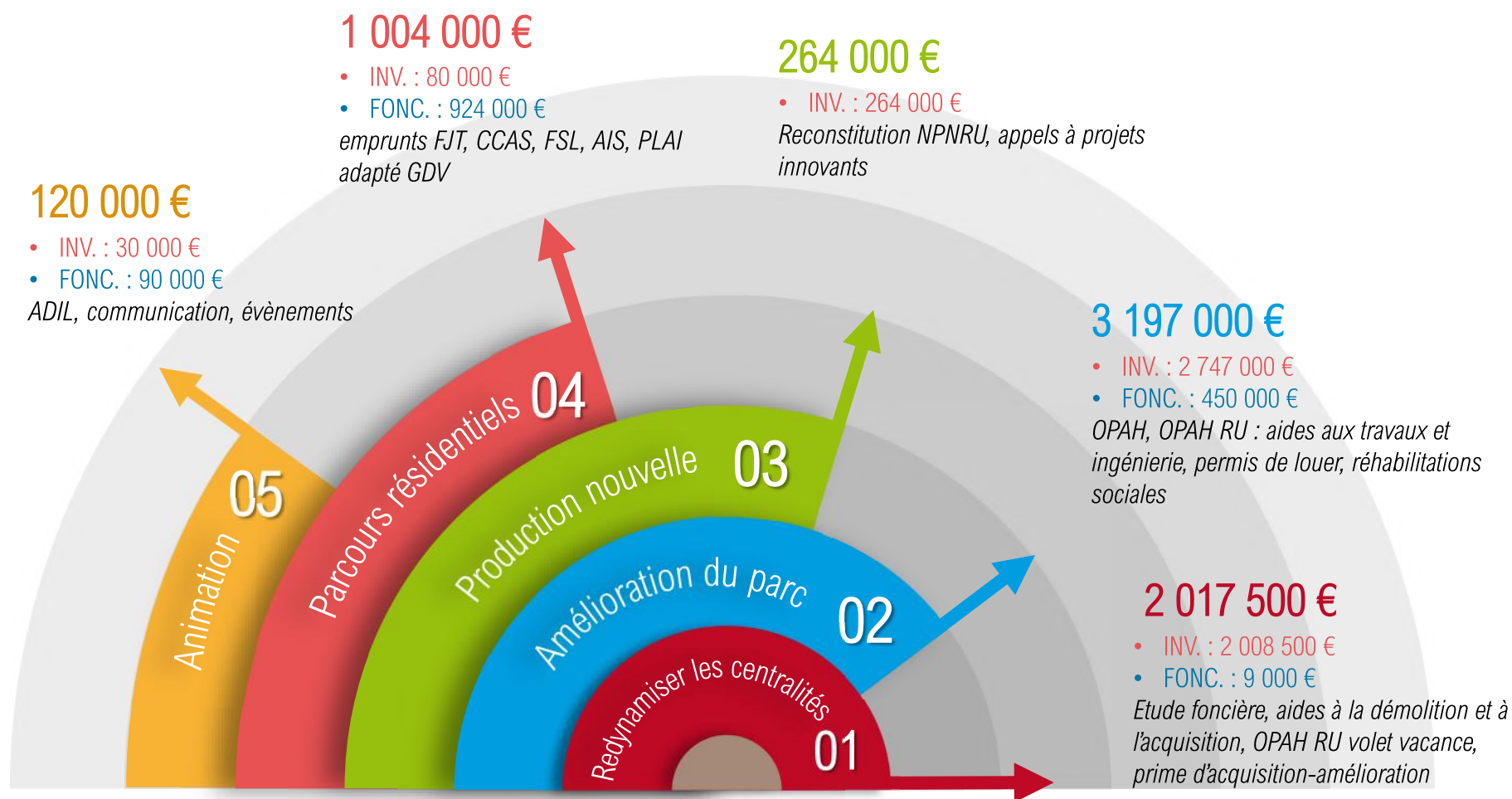
LE PROGRAMME DES ACTIONS EN SYNTHÈSE

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS
ORIENTATION 1 REDYNAMISER LES CENTRALITÉS	OBJECTIF 1 Déployer une stratégie foncière au service de la redynamisation des centralités	ACTION 1.1 Définir dans chaque commune un projet de renouvellement ACTION 1.2 Engager une politique foncière intercommunale
	OBJECTIF 2 Privilégier le renouvellement par la reconquête du parc vacant	ACTION 2.1 L'OPAH RU pour remettre en marché les logements du centre-ville de Châteauroux ACTION 2.2 Accompagner la remise en marché des logements vacants sur l'ensemble de l'agglomération
ORIENTATION 2 AMÉLIORER LE PARC EXISTANT	OBJECTIF 3 Accompagner l'amélioration du parc privé	ACTION 3.1 L'OPAH communautaire pour améliorer le parc ACTION 3.2 L'OPAH RU pour améliorer le parc ACTION 3.3 Compléter l'ensemble de mesures en faveur de l'amélioration
	OBJECTIF 4 Encourager la rénovation du parc social	ACTION 4.1 Poursuivre le renouvellement des QPV ACTION 4.2 Encourager la rénovation énergétique
ORIENTATION 3 CIBLER LA PRODUCTION	OBJECTIF 5 Produire en préservant les équilibres territoriaux	ACTION 5.1 Organiser la production en neuf et dans l'ancien ACTION 5.2 Organiser la production locative sociale
	OBJECTIF 6 Etre attractif pour de nouveaux investisseurs	ACTION 6 Stimuler l'innovation
ORIENTATION 4 PERMETTRE LES PARCOURS RÉSIDENTIELS	OBJECTIF 7 Mettre en œuvre une stratégie de peuplement pour améliorer la mixité sociale	ACTION 7.1 Organiser la gestion des politiques de peuplement ACTION 7.2 Aboutir le PPGDID et mettre en place le SAID
	OBJECTIF 8 Assurer une réponse aux besoins des ménages fragiles	ACTION 8.1 Orienter les ménages vers une offre adaptée ACTION 8.2 Garantir l'accompagnement dans le logement des ménages les plus modestes
	OBJECTIF 9 Développer l'offre adaptée à la perte d'autonomie	ACTION 9.1 Poursuivre l'accompagnement des travaux d'adaptation ACTION 9.2 Suivre et accompagner le développement de l'offre seniors
	OBJECTIF 10 Assurer l'accueil et l'habitat adapté des gens du voyage	ACTION 10.1 Réorganiser l'offre d'accueil temporaire ACTION 10.2 Déployer une offre d'habitat adaptée ACTION 10.3 Engager la résorption du bidonville de la Croix Blanche
	OBJECTIF 11 Permettre aux jeunes de se loger	ACTION 11 Améliorer l'offre à destination des jeunes
	OBJECTIF 12 Rendre l'ensemble des aides au logement plus lisible et accessible	ACTION 12.1 Faciliter le parcours du demandeur ACTION 12.2 Poursuivre l'information sur la politique de l'habitat
ORIENTATION 5 ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT	OBJECTIF 13 Associer les communes à la gouvernance du PLH	ACTION 13.1 Associer les communes au suivi des dispositifs ACTION 13.2 Informer les communes (élus, techniciens, secrétaires) sur les dispositifs
	OBJECTIF 14 Assurer la transversalité de la politique de l'habitat	ACTION 14 Assurer un suivi des PC
	OBJECTIF 15 Animer la politique de l'habitat	ACTION 15.1 Elaborer une lettre du PLH, communiquer sur les retours d'expériences et bilans ACTION 15.2 Poursuivre l'observation et l'évaluation

LA SYNTHÈSE BUDGÉTAIRE A 6 ANS : 6 602 500 €

Un budget annuel de près d'1,1 millions d'euros

	PLH 6 ANS 2021 – 2026	MOYENNE ANNUELLE
TOTAL	6 602 500 €	1 100 417 €
INVESTISSEMENT	5 129 500 €	854 917 €
FONCTIONNEMENT	1 473 000 €	245 500 €



LA SYNTHÈSE BUDGÉTAIRE A 6 ANS : 6 602 500 €

Un budget annuel de près d'1,1 millions d'euros

			2021-2026	2021	2022	2023	2024	2025	2026	MOY.
		BUDGET PLH	6 602 500 €	875 500 €	1 168 500 €	1 105 500 €	1 206 000 €	1 046 000 €	1 201 000 €	1 100 417 €
			2 017 500 €	202 500 €	296 000 €	312 000 €	362 000 €	401 000 €	444 000 €	336 250 €
1	Stratégie foncière au service de la redynamisation des centralités	Définir dans chaque commune un projet de renouvellement à moyen - long terme								
		Identifier les fonciers stratégiques et leur condition de remobilisation	50 000 €		10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	INV.
		Engager une politique foncière intercommunale								
		Financer la démolition des bâtis obsolètes	50 000 €				15 000 €	15 000 €	20 000 €	INV.
		CAUE conseil aux collectivités et particuliers	9 000 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	FONC.
		Financer l'acquisition des fonciers stratégiques	75 000 €				20 000 €	20 000 €	35 000 €	INV.
	Reconquête du parc vacant	L'OPAH RU pour remettre en marché les logements du centre-ville de Châteauroux								
		Financer les travaux dans le cadre de l'OPAH RU (volet lgts vacants)	732 000 €	122 000 €	122 000 €	122 000 €	122 000 €	122 000 €	122 000 €	INV.
		Animer l'OPAH RU (ingénierie externalisée)	474 000 €	79 000 €	79 000 €	79 000 €	79 000 €	79 000 €	79 000 €	INV.
		Aide financière à l'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux	262 500 €		52 500 €	52 500 €	52 500 €	52 500 €	52 500 €	INV.
		Remettre en marché des logements vacants sur l'ensemble des communes								
		Enquête auprès des propriétaires de lgts dans les périmètres de centralité (cause)	15 000 €		15 000 €					INV.
		Soutien à l'accession d'un bien vacant depuis plus de 2 ans	200 000 €		16 000 €	32 000 €	32 000 €	56 000 €	64 000 €	INV.
		Aide financière à l'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux	150 000 €			15 000 €	30 000 €	45 000 €	60 000 €	INV.
			3 197 000 €	452 000 €	642 000 €	542 000 €	599 000 €	425 000 €	537 000 €	532 833 €
2	Amélioration parc privé	OPAH Communautaire	815 000 €	165 000 €	165 000 €	165 000 €	100 000 €	110 000 €	110 000 €	INV.
		OPAH RU	1 272 000 €	212 000 €	212 000 €	212 000 €	212 000 €	212 000 €	212 000 €	INV.
	Amélioration parc social	Permis de louer	450 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	FONC.
		Réhabilitation du parc social NPNRU	660 000 €		190 000 €	90 000 €	212 000 €	28 000 €	140 000 €	INV.
			264 000 €	47 000 €	40 500 €	61 500 €	55 000 €	30 000 €	30 000 €	44 000 €
3	Neuf	Reconstitution partielle de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU	84 000 €	17 000 €	10 500 €	31 500 €	25 000 €			INV.
	Innovation	Mettre en place un appel à projets innovants	180 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	INV.
			1 004 000 €	154 000 €	170 000 €	170 000 €	170 000 €	170 000 €	170 000 €	167 333 €
4	Très modestes	Garantir l'accompagnement vers et dans le logement								
		FSL	240 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	FONC.
		CCAS	264 000 €	44 000 €	44 000 €	44 000 €	44 000 €	44 000 €	44 000 €	FONC.
		AIS	60 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	FONC.
	GDV	Assurer l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage								
		Financer le PLAI adapté	80 000 €		16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	INV.
	Jeunes	Améliorer l'offre à destination des jeunes	360 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	FONC.
			120 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	
5	Animation et observation	Poursuivre l'information et la communication auprès des ménages								
		Observatoire habitat ADIL	84 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	FONC.
		Information et communication	30 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	INV.
		Ideal Co	6 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	FONC.
		FONCTIONNEMENT	1 473 000 €	245 500 €	245 500 €	245 500 €	245 500 €	245 500 €	245 500 €	245 500 €
		INVESTISSEMENT	5 129 500 €	630 000 €	923 000 €	860 000 €	960 500 €	800 500 €	955 500 €	854 917 €

LA SYNTHÈSE BUDGÉTAIRE A 6 ANS PAR BÉNÉFICIAIRE



MÉNAGES

3 733 000 €

- Aides directes aux travaux et ingénierie OPAH et OPAH RU
- Primes à l'acquisition-amélioration d'un logement vacant
- FSL



STRUCTURES

417 000 €

- ADIL
- AIS
- CAUE
- CCAS



PUBLICS SPÉCIFIQUES

440 000 €

- Production PLAI adapté
- Remboursement réhabilitation FJT



INFORMATION & COMMUNICATION

36 000 €

- Animations, visites, publications
- Formation

BAILLEURS SOCIAUX

1 156 500 €

- Aides A/A
- Reconstitution ANRU
- Réhabilitations NPNRU

BS

OPERATEURS

PRIVÉS/COMMUNES

125 000 €

- Aides à la démolition
- Aides à l'acquisition



OPERATEURS

PRIVÉS/ SOCIAUX/ COMMUNES

180 000 €

- Appels à projets



REDYNAMISER LES CENTRALITÉS

Le diagnostic socio-démographique et les analyses sur le parc de logements ont conduit à l'identification d'un enjeu majeur pour le territoire : la remise en tension de l'offre de logements.

La perte démographique engagée de longue date, d'abord sur les communes urbaines, et progressivement sur les autres communes induit désormais une diminution du nombre de ménages.

Moins de ménages signifie moins de logements occupés, et la construction neuve génère de fait une augmentation du nombre total de logements, et donc de logements inoccupés. En dehors des situations juridiques complexes (succession, indivision, etc...), les logements qui deviennent vacants sont ceux qui présentent le moins d'atouts sur le marché de l'accession ou de la location : des logements non adaptés structurellement à la demande des ménages (absence de stationnement, d'espaces extérieurs, configuration à revoir, etc...) ou nécessitant d'importants travaux de réhabilitation. Le plus souvent, ces logements inadaptés sont localisés dans les centres-bourgs et centres-villes.

A l'endroit même où convergent le plus souvent toutes les attentions: celles des ménages qui souhaiteraient y voir commerces et services pérennes et celles des élus qui aimeraient y voir se développer diverses aménités.

C'est aussi l'endroit où tout développement est plus durable : la proximité limite les déplacements, les réseaux sont déjà structurés et la densité mieux vécue.

Pour ces raisons, les politiques publiques doivent converger et encourager le retour des ménages dans les centres. Pour y parvenir, une action forte sur l'habitat est essentielle. Dans le cadre du programme d'actions du PLH, elle se traduit à deux échelles :

- Celle du logement vacant, qu'il faut remettre en marché après réhabilitation
- Celle de l'ilot, voire celle du centre, qu'il faut repenser pour en renouveler l'attractivité

Châteauroux Métropole fixe alors deux objectifs :

OBJECTIF 1 : Déployer une stratégie foncière au service de la redynamisation des centralités

- **ACTION 1.1 :** Définir dans chaque commune un projet de renouvellement
- **ACTION 1.2 :** Engager une politique foncière intercommunale

OBJECTIF 2 : Privilégier le renouvellement par la reconquête du parc vacant

- **ACTION 2.1 :** L'OPAH RU pour remettre en marché les logements du centre-ville de Châteauroux
- **ACTION 2.2 :** Accompagner la remise en marché des logements vacants sur l'ensemble de l'agglomération

1.1

DÉFINIR DANS CHAQUE COMMUNE UN PROJET DE RENOUVELLEMENT A MOYEN-LONG TERME



OBJECTIFS

- Décliner la stratégie communautaire à l'échelle de chaque commune en matière de renouvellement et de reconquête du parc vacant.
- Permettre la mise en œuvre des objectifs de remobilisation déclinés par commune en identifiant les fonciers bâtis potentiels.



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

La redynamisation des centres-bourgs et centres-villes nécessite une approche globale et multithématiques, à l'image du dispositif Action Cœur de Ville.

Dans le cadre du PLH, Châteauroux Métropole peut accompagner sur le volet habitat les communes volontaires et ayant déjà défini des orientations générales pour leur centre.

Cet accompagnement consiste à :

- **Définir un projet de redynamisation** par l'habitat (entre développement neuf et remobilisation) et un périmètre de centralité au sein duquel sera déployé un dispositif d'aides techniques et financières ajusté.
- **Réaliser une étude foncière et une enquête auprès des propriétaires** pour identifier les

fonciers bâtis vacants et stratégiques pour la commune, et préciser leurs conditions de remobilisation (en lien avec l'enquête de l'action 1.2).

- **Actualiser annuellement les monographies** réalisées dans le cadre du PLH, précisant les potentiels de développement en neuf et dans l'ancien.

Aides financières déployées

Financement d'une étude foncière et d'une enquête auprès des propriétaires de logements vacants pour identifier les fonciers stratégiques et remobilisables : 15 000 €



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Toutes les communes

Secteurs prioritaires

- Centralités



PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- Communes
- Châteauroux Métropole, services de la DAUH

Indicateurs de suivi

- Nombre de communes participant à l'étude
- Nombre de logements identifiés réellement vacant
- Nombre de fonciers bâtis stratégiques

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Définition d'un projet de redynamisation						
Etude foncière et enquête auprès des propriétaires						

Calendrier prévisionnel des actions

1.2

ENGAGER UNE POLITIQUE FONCIÈRE INTERCOMMUNALE



OBJECTIFS

- Doter l'agglomération de moyens d'observation et aider les communes à l'acquisition foncière, dans le cadre des projets de renouvellement s'inscrivant dans la stratégie du PLH.
- Déployer une assistance à maîtrise d'ouvrage pour accompagner les communes dans le pilotage d'opérations de renouvellement.
- Lever le frein de la démolition pour pouvoir engager de véritables opérations de renouvellement.
- Gérer les espaces libérés dans le cadre du NPNRU.



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- **Elaboration de « fiches-immeubles »** avec estimation des coûts de travaux nécessaires pour diffusion aux partenaires (agents immobiliers, notaires, ADIL, opérateurs privés et sociaux), dans le cadre de l'OPAH RU dans un premier temps, puis sur les autres communes par la suite.
- **Réaliser un suivi des DIA** dans les secteurs de centralité, notamment sur les fonciers bâtis identifiés dans le cadre de l'étude

foncière.

- **Monter des groupes-projets opérationnels** sur les opportunités foncières qui ne mutent pas spontanément : à partir des fiches-immeubles réalisées, étudier les différentes pistes opérationnelles et les leviers nécessaires (mobilisation des bailleurs sociaux, financement démolition ou réhabilitation, etc...)
- **Accompagner le financement de la démolition** de bâtis obsolètes lorsque nécessaire à l'équilibre financier.
- **Accompagner le financement de l'acquisition de fonciers** stratégiques lorsque nécessaire à l'équilibre financier.
- **Envisager des interventions à l'échelle des ilots** : au-delà des interventions à la parcelle, identifier des périmètres de renouvellement à une échelle plus large, et si nécessaire, mener une réflexion sur le portage foncier
- **Remobiliser les fonciers libérés par les démolitions réalisées dans les quartiers ANRU** : diversification de l'habitat ou diversification fonctionnelle

Aides financières déployées

Démolitions :

- Prime à la démolition, 50 % des coûts de démolition, plafonnés à 10 000 €/opération.

Acquisitions :

- Prime à l'acquisition, 20 % des coûts d'acquisition, plafonnés à 15 000 €/opération



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Communes
- Opérateurs privés
- Opérateurs publics

Secteurs prioritaires

- Centralités



PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- Châteauroux Métropole - services de la DAUH
- Bailleurs sociaux,
- Opérateurs privés,
- Agents immobiliers,
- Notaires,
- ADIL,
- Communes,
- Etat

Budget

- Volet complémentaire à l'enquête réalisée auprès des propriétaires de logements vacants, réalisation de 20 à 25 diagnostics techniques et fiches-immeubles : 50 000 € / 6 ans
- Démolitions : 50 000 € / 6 ans
- Acquisition foncière : 75 000 € / 6 ans

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Diagnostics techniques et fiches-immeubles						
Groupes-projets						
Suivi des DIA sur les sites repérés						
Financement de démolitions						
Financement d'acquisitions						

Calendrier prévisionnel des actions

2020 – 2024 : ORAH RU Châteauroux
2022 – 2026 : déploiement sur les autres communes

Les aides des partenaires

- CRCVL

Indicateurs de suivi

- Nombre de DIA sur des fonciers stratégiques
- Nombre de démolitions financées
- Nombre d'acquisitions financées
- Nombre de logements remis en marché

2.1

L'OPAH RU POUR REMETTRE EN MARCHÉ LES LOGEMENTS DU CENTRE-VILLE DE CHÂTEAURoux



OBJECTIFS

Près de 270 maisons vacantes ont été identifiées sur le périmètre du centre, dont 140 nécessitant un accompagnement à la rénovation, réhabilitation ou à la transformation. Des copropriétés, immeubles collectifs en monopropriété et immeubles mixtes activités / logements concentrent également des situations de vacance préoccupantes. L'OPAH RU doit permettre la remobilisation d'une partie de ces logements :

- 50 acquisitions-améliorations de maisons par des opérateurs privés (PO ou PB)
- 15 acquisitions-améliorations de maisons par des bailleurs sociaux
- 10 immeubles restructurés en changement d'usage



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Dès lors qu'un propriétaire ou un porteur de projet potentiel est identifié, il peut être accompagné :

- Réalisation d'un diagnostic du bâti et projection de l'évolution potentielle du bien
- Faisabilité financière du projet
- Le cas échéant, réalisation d'une « fiche accession »

Selon les typologies de logements vacants,

L'OPAH RU déploie 2 modalités d'intervention :

- **Remobilisation des maisons vacantes dégradées** : création d'une base de données, contacts avec les propriétaires, réalisation de diagnostic pour définir les interventions nécessaires sur les biens, accompagnement des porteurs de projet potentiel (réalisation de diagnostic du bâti et projection de l'évolution potentielle du bien + faisabilité financière du projet avec aides mobilisables).
- **Restructuration d'immeubles vacants dégradés avec changement d'usage et réhabilitation d'immeubles collectifs** : idem maisons vacantes + réalisation de fiches accession, promotion auprès des propriétaires et acteurs immobiliers (visites, hypothèse d'évolution, estimation sommaire des travaux, etc...), réflexion sur les parcelles alentours, captation possible de biens par la collectivité.

Aides financières déployées

Accédants à la propriété

- Tout ménages confondus :
 - Prime accession dans l'ancien dégradé vacant : 3 à 10 000 €
 - Prime de 10 % des travaux, plafonnés à 6 500 € pour l'installation d'un équipement à énergie renouvelable

- Ménages éligibles aides ANAH :
 - Subvention de 25 % des travaux lourds, plafonnée à 50 000 € TTC
 - Subvention de 50 % de la MOE, plafonnée à 10 000 € TTC
- Ménages aux ressources > plafonds ANAH
 - subvention de 25 % des travaux lourds si gain énergétique > 35%, plafonnés à 20 000 €

Investisseurs

- Prime accession dans l'ancien dégradé : 3 à 10 000 € TTC

Bailleurs

- PLAI : 25 000 €
- PLUS : 12 000 €



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Ménages
- Investisseurs

Secteurs prioritaires

- Centre-ville Châteauroux : périmètre OPAH RU et secteur prioritaire hyper-centre



PILOTAGE

Châteauroux Métropole, service habitat : 3 ETP

Partenaires à associer

- ADIL / EIE
- ANAH
- Action Logement
- UDAP
- Châteauroux Métropole – services DAUH
- CAUE
- Action Logement
- Etat

Budget

OPAH RU – volet remobilisation de logements vacants

- Investissement : 201 000 €/an

Rappel :

Subventions ANAH – OPAH RU

Aides aux travaux :

- 555 787 €/an
- 2 223 148 € sur 4 ans (2021 – 2024)

Aides à l'ingénierie :

- 86 840 €/an
- 347 360 € sur 4 ans (2021 – 2024)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
OPAH RU						
Bilans annuels						
Bilan final						

Calendrier prévisionnel des actions

Les aides des partenaires

Action Logement, au titre du programme Action Cœur de Ville, finance les opérations dans la limite de 1 000€ TTC/m² de SH :

- d'acquisition-amélioration d'immeubles entiers,
- D'acquisition de locaux ou immeubles entiers en vue de leur transformation en logements,
- De réhabilitation d'immeubles entiers

La Région Centre Val de Loire finance les projets d'acquisitions-amélioration par les bailleurs sociaux.

Règlement d'aides 2020

- Subvention de 20 % (PLUS) à 30 % (PLAI) des coûts d'acquisition et de travaux de réhabilitation
- Subvention majorée de 10 % en cas de :
 - Système de chauffage (majoritairement bois)
 - Bâtiment très faible consommation d'énergie
 - Bâtiment intégrant une masse significative de matériaux biosourcés

Divers dispositifs concourent également à la reconquête du parc vacant :

- Denormandie,
- PTZ dans l'ancien,
- Louer abordable,
- Etc...

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements vacants réhabilités et remis en marché
 - par des opérateurs privés
 - par des bailleurs sociaux
- Nombre d'immeubles restructurés
- Nombre de contacts pris auprès des propriétaires de logements vacants

22 ACCOMPAGNER LA REMISE EN MARCHÉ DES LOGEMENTS VACANTS SUR L'ENSEMBLE DE L'AGGLOMÉRATION



OBJECTIFS

Près de 5 000 logements vacants sont comptabilisés sur l'agglomération selon les bases de données exploitables, et leur nombre augmente rapidement. Châteauroux Métropole souhaite répondre aux besoins des ménages en remobilisant une part de ces logements :

- 100 logements à réhabiliter et à remettre en marché en 6 ans, dont 65 sur le périmètre d'OPAH RU de Châteauroux ;
- Une communication à destination des propriétaires de logements vacants à améliorer, afin de s'assurer qu'ils ont connaissance des aides existantes.
- Une démarche proactive pour capter les propriétaires de biens vacants et décliner un accompagnement adapté



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Après avoir expérimenté les dispositifs de remobilisation de logements vacants sur le périmètre de l'OPAH RU de Châteauroux (prime à l'accession dans l'ancien vacant dégradé, réalisation de diagnostic du bâti, projection de l'évolution potentielle du bien, faisabilité financière et fiches accession), ces dispositifs pourront être déployés sur les périmètres de centralités des autres communes, puis dans le cadre de la **prochaine**

OPAH communautaire.

Au préalable, **une enquête sera réalisée** auprès des propriétaires de logements vacants, à partir du fichier fiscal de la vacance. Cette enquête permettra de :

- Vérifier la situation réelle de vacance
- En comprendre les causes
- Sensibiliser les propriétaires aux diverses aides et dispositifs existants (OPAH RU, OPAH, PIG, Action Logement)

Après estimation des potentiels de remobilisation dans chaque commune, et au regard des objectifs fixés, Châteauroux Métropole pourra décliner un programme d'aides adapté en direction des logements vacants et dégradés.

En réflexion : candidature de Châteauroux Métropole au plan national pour mobiliser les logements vacants, en attente retours du Préfet.

Aides financières déployées

Proposition prévisionnelle :

- 25 primes à l'acquisition-amélioration à destination des ménages, 8 000 €/ lgt.
- 10 primes acquisition-amélioration en maîtrise d'ouvrage accompagnée HLM ou commune, de 15 000 € par logement pour 10 logements locatifs sociaux produits.



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Propriétaires de logements vacants
- Investisseurs
- Bailleurs sociaux
- Communes

Secteurs prioritaires

- Centre des communes

PILOTAGE

Châteauroux Métropole, service habitat

Partenaires à associer

- ADIL / EIE
- ANAH
- UDAP
- Châteauroux Métropole – services DAUH
- Etat
- Action Logement
- CRCVL

Budget CHATEAURoux Métropole

- Prime à l'acquisition-amélioration par les porteurs de projets privés, estimation de 25 logements :
 - 8 000 €/logements
 - 200 000 €/6 ans
- Aide à l'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux ou communes, estimation de 10 logements locatifs sociaux :
 - 15 000 € lgt
 - 150 000 € / 6 ans
- Etude pré-opérationnelle réalisée en interne et externalisation de l'enquête vacance : 15 000 €

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Intervention expérimentale sur le centre-ville de Châteauroux au travers de l'OPAH RU						
Enquête sur les autres centres						
Déploiement d'un système d'aides adapté						

Calendrier prévisionnel des actions

Les aides des partenaires

- Action Logement**, au titre de son Programme d'Investissement Volontaire,
- Aide aux travaux de rénovation énergétique jusqu'à 20 000 €
 - Aide aux travaux d'adaptation jusqu'à 5 000 €

La Région Centre Val de Loire finance les projets d'acquisitions-amélioration par les bailleurs sociaux.

Règlement d'aides 2020

- Subvention de 20 % (PLUS) à 30 % (PLAI) des coûts d'acquisition et de travaux de réhabilitation
- Subvention majorée de 10 % en cas de :
 - Système de chauffage (majoritairement bois
 - Bâtiment très faible consommation d'énergie
 - Bâtiment intégrant une masse significative de matériaux biosourcés

Indicateurs de suivi

- Réalisation d'une enquête
 - Épure de la base fiscale des logements vacants (avec les élus, terrain)
 - Nombre de contacts pris avec des propriétaires de logements vacants
- Nombre de logements vacants bénéficiant d'une subvention
- Identification des leviers et des freins à la remobilisation

AMÉLIORER LE PARC EXISTANT

Châteauroux Métropole déploie depuis près de 20 ans une action forte en faveur de l'amélioration des logements existants, ayant piloté 6 dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH et PIG) successifs. Avec près de 200 dossiers /an depuis 2011, ces dispositifs sont toujours fortement mobilisés par les ménages du territoire.

Le renforcement des mesures gouvernementales en faveur des travaux d'amélioration énergétique et de lutte contre l'habitat dégradé dans le parc privé conforte Châteauroux Métropole dans la poursuite et l'engagement d'actions en faveur de l'amélioration :

- La poursuite de l'OPAH communautaire, par laquelle est proposé un accompagnement technique et financier des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs souhaitant réaliser des travaux d'amélioration énergétique.
- L'engagement de l'OPAH RU sur le centre-ville de Châteauroux, déclinaison opérationnelle du volet « habitat » du dispositif Action Cœur de Ville. Ce dispositif a vocation à concentrer les interventions sur un secteur stratégique, afin de le redynamiser.

- L'expérimentation de nouveaux dispositifs thématiques, tels que le permis de louer pour lutter contre le mal-logement, ou la VOC (Veille et Observation des Copropriétés) pour anticiper d'éventuelles dégradations de la situation de copropriétés fragiles.

Lors de l'élaboration du PLH, les partenaires et élus ont salué la diversité des dispositifs existants, ils soulignent cependant la nécessité de rendre plus accessibles ces aides, au travers d'une communication efficace et de la définition d'un parcours du demandeur : un processus clairement établi permettant de faciliter l'accès à l'information au tout venant. Ces sujets font l'objet des actions 12 à 15.

Concomitamment à l'amélioration du parc privé, le renouvellement et l'amélioration du parc social se poursuivent. Au travers notamment d'un NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) ambitieux, déclinant un important programme de démolitions, réhabilitations, reconstitution et de diversification.

L'amélioration du parc social se traduit au sein du PLH 2021 – 2026 essentiellement par la mise en œuvre des projets de renouvellement sur les quartiers Saint-Jean et Beaulieu. Le temps du PLH sera mis à profit pour préciser à l'échelle communautaire les perspectives sur

le reste du patrimoine en matière de réhabilitation, d'adaptation au vieillissement ou encore de démolitions.

Châteauroux Métropole fixe deux objectifs :

OBJECTIF 3 : Accompagner l'amélioration du parc privé

- **ACTION 3.1 :** L'OPAH Communautaire pour améliorer le parc privé
- **ACTION 3.2 :** L'OPAH RU pour amélioration le parc privé du centre-ville
- **ACTION 3.3 :** Compléter l'ensemble des mesures en faveur de l'amélioration

OBJECTIF 4 : Accompagner l'amélioration du parc social

- **ACTION 4.1 :** Poursuivre le renouvellement des QPV
- **ACTION 4.2 :** Déployer un programme de rénovation énergétique

3.1

ANIMER L'OPAH COMMUNAUTAIRE 2019 - 2023



OBJECTIFS

- Diminuer les pertes énergétiques dans les logements du parc privé :
 - 135 dossiers Habiter Mieux par an (propriétaires occupants)
 - 5 dossiers de précarité énergétique par an (propriétaires bailleurs),

Soit 675 logements de propriétaires occupants et 25 logements de propriétaires bailleurs.

- Accompagner 1 copropriété /an, **soit 5 copropriétés en 5 ans**
- Remettre en état des logements indignes ou très dégradés :
 - 5 logements indignes / an (propriétaires occupants)
 - 5 logements très dégradés / an (propriétaires bailleurs),

Soit 50 logements en 5 ans

- Mieux identifier les situations de non-décence et établir les constats en lien avec le PDLHI



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

L'OPAH communautaire 2019 – 2023 est menée en régie par Châteauroux Métropole. La collectivité assure le financement de l'équipe opérationnelle constituée d'un technicien animateur à temps complet et d'une secrétaire à temps partiel.

L'équipe de suivi-animation réalise la visite et l'état des lieux technique du logement, accompagne le ménage dans l'identification des besoins de travaux et l'établissement d'un programme de travaux. Elle estime les coûts de travaux et les évaluations énergétiques projetées après travaux, ainsi que les financements pouvant être octroyés. L'équipe indique où trouver les entreprises RGE (site internet FAIRE), aide à l'analyse des devis et au suivi de l'opération.

Elle accompagne également le demandeur dans la constitution de son dossier ANAH, dans les démarches en ligne, la mobilisation des aides d'Action Logement et délivre des aides en propre (prime énergie renouvelable, etc..)

Lutte contre l'habitat indigne :

Le CCAS de Châteauroux et le Service Hygiène et Prévention de la ville collaborent dans le cadre des projets de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI).

Aides financières déployées

- Moyens financiers : cf convention d'OPAH, financement CM et ANAH



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, copropriétaires

Secteurs prioritaires

- Châteauroux Métropole hors périmètre OPAH RU



PILOTAGE

Châteauroux Métropole
Moyens humains : 1.5 ETP

Partenaires à associer

- DDT / ANAH
- Communes
- ADIL – EIE
- Action Logement
- Service hygiène et Prévention des villes
- CCAS
- Travailleurs sociaux
- RCVDL

Budget

- 165 000 € / an d'aides aux travaux dans le cadre de l'OPAH communautaire 2019 – 2023
- 100 à 110 0000 €/an d'aides aux travaux dans le cadre du prochain dispositif

Rappel :

Subventions ANAH - OPAH 2019 - 2023

Aides aux travaux :

- 845 000 €/an
- 4 225 000 € sur 5 ans (2019 – 2023)

Aides à l'ingénierie :

- 288 000 €/an
- 440 000 € sur 5 ans (2019 – 2023)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
OPAH Communautaire						
Bilan et étude pré-opérationnelle pour le prochain dispositif						
Nouveau dispositif communautaire						

Calendrier prévisionnel des actions

Les aides des partenaires

La Région Centre Val de Loire finance les projets de rénovation thermique du parc locatif privé

Règlement d'aides 2020

- Montant forfaitaire de 2 000 €/lgt pour un logement conventionné, pour des travaux permettant d'atteindre la classe C + gain de 100kwh/m²/an
- Bonification de 500 € si :
 - Consommation d'énergie inférieure ou égale à 80kwh/m²
 - Installation d'un poêle à bois

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements réhabilités sur les différentes thématiques : amélioration énergétique, copropriétés, logements indignes
- Montant total des travaux générés
- Taux de subvention moyen par thématique, dont part CACM
- Gain énergétique moyen
- Elaboration de la convention du prochain dispositif communautaire

3.2

3.2. ANIMER l'OPAH RU DE CHÂTEAURoux 2020 - 2024



OBJECTIFS

- Accompagner des propriétaires occupants dans des travaux d'amélioration thermique :
 - **150 projets d'amélioration thermique pour propriétaires occupants,**
 - **1 accompagnement de copropriété (max. 15 lots).**
- Lutter contre l'habitat indigne, tant pour des propriétaires occupants qui vivraient dans des logements dégradés à très dégradés, que pour des locataires qui habiteraient un logement non décent, dégradé... :
 - **5 ménages propriétaires occupants.**



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

L'OPAH RU 2020 – 2024 est menée en régie par Châteauroux Métropole. La collectivité assure le financement de l'équipe opérationnelle renforcée d'un chargé de projet dédié à l'opération, et un pilotage co-réalisé (en fonction des objets) par la responsable du service habitat Logement et la chef de projet « Cœur de ville ».

L'équipe de suivi-animation porte les missions suivantes :

- Animation du dispositif et du partenariat
- Démarches proactives
- Mise en œuvre du plan de communication.

Performance énergétique : diagnostic à domicile et aide à la définition d'un projet de travaux pour les projets d'amélioration thermique des propriétaires occupants de leur logement

Volet Insalubrité :

- l'accompagnement des projets de sortie d'insalubrité et de travaux lourds est bien plus lourd que les dossiers classiques. Ce type de projet nécessite en général la mise en œuvre d'une **mission de maîtrise d'œuvre** pour accompagner toute la partie mise en œuvre technique.
- Le portage financier global de l'opération (via un **dispositif de caisse d'avance**) est nécessaire pour avancer l'ensemble des financements mobilisés pour le compte du demandeur et être garant du respect des contenus de travaux.
- Un accompagnement social est parfois nécessaire, lié notamment à la gestion budgétaire et à mettre en place le plus en amont possible pour assainir la situation et dégager une petite épargne pour la réalisation du projet.

Les actions de ce volet seront traitées en concertation avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et seront en partie externalisées.

Volet Copropriété (action nouvelle) : L'accompagnement à la réalisation de travaux en copropriétés fragiles consiste à :

- Définir les conditions de mise en œuvre des travaux envisagés d'amélioration thermique. Ce travail peut être réalisé en coordination avec l'EIE et/ou un bureau d'étude spécialisé, en fonction des contacts préalables déjà initiés (diagnostic énergétique, financements mobilisables, accords de l'assemblée générale des copropriétaires.
- Accompagnement à la réalisation du projet : réalisation de devis, calcul des quotes-parts en fonction des aides, demandes de subventions à l'ANAH et autres financeurs, plans de financements définitifs et déblocage des fonds.

Aides financières déployées

- Moyens financiers : cf convention OPAH RU 2020 – 2024



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, copropriétés

Secteurs prioritaires

- Centre de Châteauroux et hypercentre



PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- DDT / ANAH / Banque des Territoires / Action Logement
- Prestataire(s)

Budget

- 212 000 € / an (hors volet vacance) dans le cadre de l'OPAH RU 2020 – 2024
- 212 000 € / an dans le cadre du prochain dispositif

Subventions ANAH - OPAH RU 2020 - 2024

Aides aux travaux :

- 555 750 000 €/an
- 2 816 805 € sur 5 ans (2020 – 2024)

Aides à l'ingénierie :

- 86 840 €/an
- 434 200 € sur 5 ans (2020 – 2024)

Subventions Ville de Châteauroux

- 150 000 €/an : fonds façades

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
OPAH RU						
Bilans annuels						
Bilan final et propositions d'intervention pour la suite						

Calendrier prévisionnel des actions

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements réhabilités sur les différentes thématiques : amélioration énergétique, copropriétés, logements indignes
- Montant total des travaux générés
- Taux de subvention moyen par thématique, dont part CACM
- Gain énergétique moyen

3.3

COMPLÉTER L'OFFRE D'ACCOMPAGNEMENT VERS L'AMÉLIORATION



OBJECTIFS

- Mobiliser les leviers existants pour lutter contre le mal-logement et les propriétaires peu scrupuleux
- Amplifier la rénovation énergétique
- Améliorer la connaissance des situations des copropriétés



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Déployer le permis de louer à titre expérimental à Châteauroux afin de contraindre les propriétaires de logements impropres à l'habitation à réaliser des travaux d'amélioration, sous peine d'interdiction de mise en location.

Questionner l'opportunité d'une PTRE (Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique).

Engager une VOC (Veille et Observation des Copropriétés) et sensibiliser les copropriétés à l'enregistrement au sein du registre national des copropriétés : l'immatriculation de toutes les copropriétés est désormais obligatoire. A renseigner chaque année, le registre des copropriétés ressource les principales informations relatives à la gestion (taux

d'impayés, fonds de travaux, nature du syndic, etc..). L'analyse de ces informations permet une bonne lecture des fragilités éventuelles des copropriétés, elle permet, si nécessaire, de déployer des mesures adaptées à la situation (accompagnement des copropriétés) pour éviter que celles-ci n'entrent dans une spirale de dégradation.

Malgré l'obligation faite de renseigner le registre national, celui-ci est pour le moment loin d'être exhaustif. Quelques actions d'informations et de sensibilisations : flyers, réunions publiques, animations spécifiques pourraient être déployées pour informer les copropriétaires sur les bonnes pratiques en matière de gestion.



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Propriétaires privés, copropriétaires



PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- ANAH
- ADIL
- Ville de Châteauroux pour la mise en place du permis de louer

Budget

CHÂTEAURoux
Métropole

Permis de louer : 75 000 €/an

Indicateurs de suivi

- Permis de louer : nombre de visites et nombre de logements réhabilités pour mise en locatin
- Engagement d'une VOC
- Nb et nature des actions de communication à destination des copropriétaires

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Déployer le permis de louer à Châteauroux						
Questionner l'opportunité d'une PTRE						
Engager une VOC et sensibiliser les copropriétés						

Calendrier prévisionnel des actions

4.1

POURSUIVRE LE RENOUVELLEMENT DES QPV



OBJECTIFS

- Poursuivre et mener à bien le renouvellement urbain engagé sur les quartiers Saint-Jean/Saint-Jacques (QIN) et Beaulieu (QIR) dans le cadre du NPNRU
- Saisir l'opportunité du NPNRU pour engager un renouvellement et un resserrement temporaire du parc de logement social, visant à remettre en tension le parc privé.



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Près de 700 démolitions sur la période :

- Saint-Jean / Saint-Jacques : 722 démolitions (dont 136 réalisées en 2018, résidence Léna)
- Beaulieu : 174 démolitions (pour l'essentiel réalisées avant 2020).

Des reconstitutions sur site et hors site, qui participent à l'amélioration de l'attractivité du parc social : 330 logements seront reconstitués. La répartition exacte de leur localisation reste à valider, mais elle devrait se réaliser à environ 40 % en périmètre ORT, 40% sur site et 20 % en diffus.

Des réhabilitations : 866 dans les QPV

L'OPAC 36 prévoit de réaliser l'ensemble des réhabilitations prévues dans le cadre du NPNRU avant fin 2026, soit 609 réhabilitations : 330 logements requalifiés à Beaulieu

- 279 à Saint-Jean,
- dont 199 réhabilitations en BBC rénovation.

SCALIS prévoit 264 réhabilitations thermiques y compris dans les parties communes.

Une diversification de l'offre en QPV

Afin d'accompagner la mixité sociale au sein du quartier, la diversification de l'offre est recherchée, par la commercialisation de logements en accession à prix maîtrisés et de terrains à bâtir sur les quartiers. Les programmations neuves incluront également une part de logements locatifs sociaux.

Aides financières déployées

- Moyens financiers : cf maquette financière annexée à la convention ANRU

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Démolitions						
Réhabilitations						



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Ménages des quartiers en renouvellement
- Bailleurs sociaux



PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- DDT
- Bailleurs sociaux
- ANRU
- Action Logement

Budget CHATEAURoux Métropole

- 660 000 € /6 ans pour la réhabilitation des logements, contractualisés dans le cadre du NPNRU, soit un montant moyen d'aide de 760 €/Igt
- 84 000 € /6 ans pour la reconstitution, contractualisés dans le cadre du NPNRU

Indicateurs de suivi

- Revue de projets

4.2

ENCOURAGER LA RÉNOVATION DU PARC SOCIAL



OBJECTIFS

- Poursuivre la réhabilitation thermique du parc locatif social : **de l'ordre de 1200 logements parmi les plus énergivores.**
- Porter un ambitieux programme d'amélioration du parc social (rénovation, amélioration énergétique, adaptation, vente, etc..).



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- Définir et ajuster avec les bailleurs sociaux un programme pluriannuel de réhabilitations du parc existant et énergivore
- Engager les réhabilitations prévues dans le cadre du NPNRU des quartiers Saint-Jean et Beaulieu.



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Bailleurs sociaux

Secteurs prioritaires

- Hors QPV parmi le parc classé E, F ou G

Les aides des partenaires

La Région Centre Val de Loire finance la réhabilitation des logements locatifs sociaux, sous conditions.

Règlement d'aides 2020

Aide forfaitaire de 2 000 € / logement

L'Union Européenne : cf règlement FEDER

Autre dispositif : exonération possible de la TFPB, sous conditions



PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- Bailleurs sociaux
- Région
- Etat

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements réhabilités
- Evolution du nombre de logements énergivores (E, F, G)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Définition d'un programme pluriannuel d'interventions sur le parc						

Calendrier prévisionnel des actions

CIBLER LA PRODUCTION POUR QU'ELLE RÉPONDE AUX BESOINS

L'élaboration du diagnostic a permis de mettre en exergue des enjeux forts sur la production : la perte démographique, les évolutions dans la structure de la population et des ménages, les dynamiques immobilières, foncières, et l'augmentation de la vacance ont conduit à la définition d'une stratégie de développement orientée vers une réduction de la production neuve, et d'une action forte de remobilisation des logements vacants.

Au travers du programme d'actions, Châteauroux Métropole fixe pour 6 ans :

- Un objectif total à ne pas dépasser : un seuil de 500 logements neufs engagés sur la période. Ce seuil, inférieur à la construction constatée ces dernières années, a deux objectifs :
 - Remettre en tension les marchés immobiliers et fonciers : la suroffre de logements (qui se traduit par une hausse de la vacance et une baisse des valeurs immobilières) devrait s'atténuer progressivement,
 - Faciliter la remise en marché du parc de logements aujourd'hui inoccupés, souvent situés dans les centralités,
- Un objectif minimum à atteindre : 100 logements vacants à remettre en marché. Cet objectif s'appuie sur des dispositifs opérationnels déjà engagés, ou qui le

seront au cours du PLH.

- Une déclinaison des objectifs à l'échelle de chaque commune (« territorialisation des objectifs de production ») afin de préserver les équilibres territoriaux.

Ces objectifs tiennent compte de perspectives démographiques et économiques qui pourront être réévaluées lors du bilan triennal du PLH (2023).

Le programme d'actions précise également les objectifs de développement du parc locatif social, fixés à 40 % de la production totale (neuf et remobilisation).

Considérant l'évolution sur la population, les modes de cohabitation, les besoins et les attentes des ménages, Châteauroux Métropole accompagne l'innovation et déploie un appel à projets qui pourra concerner des thématiques spécifiques ou des fonciers stratégiques.

RAPPEL DE L'ARTICULATION ENTRE LE PLH ET LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION



Châteauroux Métropole fixe deux objectifs :

OBJECTIF 5 : Produire en préservant les équilibres territoriaux

- **ACTION 5.1 :** Organiser la production en neuf et dans l'ancien
- **ACTION 5.2 :** Organiser la production locative sociale

OBJECTIF 6 : Être attractif pour de nouveaux investisseurs

- **ACTION 6.1 :** Stimuler l'innovation et être attractif pour de nouveaux opérateurs



5.1

PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE EN PRÉSERVANT LES ÉQUILIBRES TERRITORIAUX



OBJECTIFS

- Assurer un développement de l'offre de logements équilibré entre les communes de l'agglomération
- Articuler la production nouvelle entre neuf et remobilisation des logements vacants, pour un développement plus durable, économe en ressources et limitant l'artificialisation des sols

Au regard des objectifs de production du précédent PLH, et du niveau de la construction neuve moyenne ces dernières années (~208 lgts/an), Châteauroux Métropole porte une ambitieuse stratégie de remise en tension du parc de logements.

Face au constat d'une baisse de la construction privée (liée à une baisse de la demande des ménages pour des logements neufs), et d'une perte démographique qui diminue de fait les besoins en logements supplémentaires, l'agglomération vise un développement maîtrisé et mesuré de l'offre : 600 logements en 6 ans.

Cette production nouvelle s'articule entre

- développement neuf : 500 logements en 6 ans
- remise en marché de logements vacants : 100 logements en 6 ans, soit 17 % de la production totale.

Si les objectifs de production neuve sont considérés comme un plafond à ne pas dépasser, les objectifs de remise en marché de logements vacants correspondent à un objectif minimum pour chaque commune.

Les développements en neuf doivent être privilégiés dans des secteurs prioritaires : en renouvellement des centres notamment, de manière à pérenniser les équipements, commerces et services existants.

Ces logements neufs doivent également être réorientés vers des besoins mal couverts ou en augmentation : les logements adaptés à la perte de mobilité, ainsi que les petits logements doivent être priorités.



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

	TOTAL	NEUF	ANCIEN
Châteauroux	360	292	68
Déols	62	55	7
Le Poinçonnet	48	45	3
Saint-Maur	29	27	2

Ardentes	32	25	6
----------	----	----	---

Arthon	10	8	2
Coings	7	6	1
Diors	6	6	1
Étrechet	8	7	1
Jeu-les-Bois	3	1	2
Luant	12	10	2
Mâron	6	4	2
Montierchaume	13	11	2
Sassierges	4	3	1

600	500	100
-----	-----	-----

OBJECTIFS DE PRODUCTION À 6 ANS 2021 – 2026

Les projets engagés, faisant l'objet d'un permis de construire accordé avant septembre 2020 ou d'un agrément pour le logement locatif social ne sont pas comptabilisés dans les objectifs ci-dessous (reconstitution ANRU notamment).

5.2

ASSURER LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE



OBJECTIFS

- Encadrer le développement de l'offre locative sociale, sans remettre en question les projets engagés et déjà visés
- Prioriser les développements au sein des communes SRU : Ardentes, Déols, Saint-Maur, Le Poinçonnet
- Permettre les développements locatifs sociaux dans les communes rurales, à la seule condition qu'ils permettent de remobiliser des logements existants
- Orienter une part significative de la production sociale vers l'acquisition-amélioration : 15 %, soit 36 lgts en 6 ans

Aides financières déployées

Considérant le resserrement des objectifs de production en neuf et les contraintes fortes sur les opérations d'acquisition-amélioration : le financement du logement locatif social est supprimé dans le neuf, et réorienté vers l'acquisition-amélioration.

- Objectif : 15 logements locatifs sociaux dans le cadre de l'OPAH RU, et 10 logements locatifs sociaux hors OPAH RU

- Subvention des opérations d'acquisition-amélioration
- Dans le cadre de l'OPAH RU : 25 000 € par PLAI, 12 500 € par PLUS
- Hors OPAH RU : 15 000 € par logement



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

	PRIVÉ		SOCIAL	
Châteauroux	180	50%	179	50%
Déols	50	81%	11	19%
Le Poinçonnet	28	58%	20	42%
Saint-Maur	20	68%	9	32%

Ardentes	7	22%	25	78%
----------	---	-----	----	-----

Arthon	10	100%	0	0%
Coings	7	100%	0	0%
Diors	6	100%	0	0%
Étrechet	8	100%	0	0%
Jeu-les-Bois	3	100%	0	0%
Luant	12	100%	0	0%
Mâron	6	100%	0	0%
Montierchaum	13	100%	0	0%
Sassierges	4	100%	0	0%

354	60%	246	41%
-----	-----	-----	-----

OBJECTIFS DE PRODUCTION À 6 ANS 2021 – 2026

Les projets engagés, faisant l'objet d'un permis de construire accordé avant septembre 2020 ou d'un agrément pour le logement locatif social ne sont pas comptabilisés dans les objectifs ci-dessous.



STIMULER L'INNOVATION ET ÊTRE ATTRACTIF POUR DE NOUVEAUX OPÉRATEURS



OBJECTIFS

- Encourager le développement de programmes de logements attractifs, répondant à des besoins identifiés.
- Valoriser le territoire auprès de nouveaux opérateurs.



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Appel à projets ponctuels : définir un besoin, une thématique (meublé pour actifs, personnes âgées, habitat participatif, gens du voyage, mixité intergénérationnelle, usage de matériaux spécifiques, etc...) et/ou un foncier stratégique (réhabilitation d'un patrimoine, intervention complexe en cœur de bourg) et solliciter des opérateurs privés et sociaux pour y répondre.

- Les élus communautaires seront mobilisés pour définir les thématiques et lauréats.
- Un réseau d'opérateurs potentiels est à structurer

Aides financières déployées

- Prime de 30 000 € pour le lauréat.



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Opérateurs privés
- bailleurs sociaux
- SEM
- etc...

Secteurs prioritaires

- Toutes les communes
- périmètres de centralité



PILOTAGE

Châteauroux Métropole, services habitat et urbanisme

Partenaires à associer

- Opérateurs privés
- bailleurs sociaux
- SEM
- etc...

Budget CHATEAUX
Métropole

30 000 € par appel à projet, soit 180 000 €/ PLH si un appel à projet lancé chaque année.

Indicateurs de suivi

- Nombre d'appels à projets réalisés
- Nombre de réponses aux appels à projets

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Appels à projet						

Calendrier prévisionnel des actions

PERMETTRE LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Le PLH doit assurer l'accès au logement des ménages dans leur diversité. Le programme d'actions prévoit diverses interventions en faveur du développement d'un parc adapté, d'une amélioration de la lisibilité de l'offre, d'une plus grande mixité dans les parcs de logements et d'un accompagnement social renforcé.

Pour y parvenir, le PLH s'appuie sur des objectifs déclinés dans des politiques départementales (en faveur de l'adaptation à la perte d'autonomie, pour l'accueil des gens du voyage) et sur des conventions locales (gestion des attributions, gestion de la demande, relogement des ménages dans le cadre des projets de renouvellement).

Le PLH s'appuie également sur un réseau d'acteurs et de partenaires déjà fortement mobilisés dans l'orientation et l'accompagnement des ménages présentant des difficultés d'accès au logement : le CCAS, les bailleurs sociaux, les gestionnaires de structures, le Conseil Départemental de l'Indre, etc...

Châteauroux Métropole fixe cinq objectifs :

OBJECTIF 7 : Mettre en œuvre une stratégie de peuplement pour améliorer la mixité sociale

- **ACTION 7.1 :** Organiser la gestion des politiques de peuplement
- **ACTION 7.2 :** Aboutir le PPGDID et mettre en place le SIAD

OBJECTIF 8 : Assurer une réponse aux besoins des ménages fragiles

- **ACTION 8.1 :** Orienter les ménages vers une offre adaptée, dans le parc privé et social
- **ACTION 8.2 :** Garantir l'accompagnement dans le logement des ménages les plus modestes

OBJECTIF 9 : Développer l'offre adaptée à la perte d'autonomie

- **ACTION 9.1 :** Poursuivre l'accompagnement des travaux d'adaptation
- **ACTION 9.2 :** Suivre et accompagner le développement de l'offre à destination des seniors

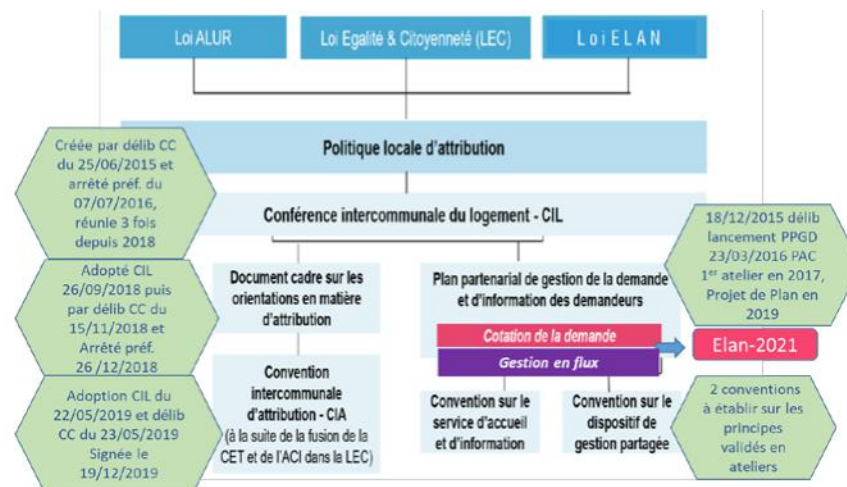
OBJECTIF 10 : Assurer l'accueil et l'habitat adapté des gens du voyage

- **ACTION 10.1 :** Réorganiser l'offre d'accueil
- **ACTION 10.2 :** Déployer une offre d'habitat adapté
- **ACTION 10.3 :** Engager la résorption du « bidonville » de la Croix Blanche

OBJECTIF 11 : Permettre aux jeunes de se loger

- **ACTION 11 :** Améliorer l'offre à destination des jeunes

ARTICULATION DES DISPOSITIFS ET CONVENTION LIÉS À LA STRATÉGIE DE PEUPLEMENT



7.1

ORGANISER LA GESTION DES POLITIQUES DE PEUPLEMENT



OBJECTIFS

Orientations de la CIA :

- Agir en faveur du rééquilibrage territorial grâce aux attributions
- Faciliter l'accès au parc locatif social des ménages relogés dans le cadre d'un NPNRU, en situation de mutation et les ménages prioritaires
- Mobiliser les autres leviers pouvant impacter la politique de rééquilibrage

Engagements :

- **Attribuer 25 % des logements hors QPV à des ménages du 1er quartile**
- **Attribuer au moins 50 % des logements en QPV à des ménages des quartiles 2 à 4**
- **Organiser les relogements ANRU hors QPV et hors quartier de veille.**



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Engager une **dynamique partenariale** pour mettre en œuvre et suivre la politique d'attribution dans le cadre de la CIA (organisation de rencontres régulières) :

- Réaliser et partager des **bilans annuels** sur les attributions, le relogement ANRU et les évolutions sur l'occupation du parc, en mobilisant notamment le GIP SNE. Ces **indicateurs de suivi** de la politique de peuplement pourront être intégrés à l'observatoire du PLH.

- Assurer le développement de l'offre de logements locatifs très sociaux (loyers très accessibles) hors QPV, afin d'atteindre les objectifs d'attributions au 1er quartile et aux ménages prioritaires.
- Favoriser la mixité sociale en appliquant **l'exonération du SLS** sur le territoire communautaire, afin de maintenir les ménages « porteurs de mixité ».
- Poursuivre la mise en œuvre de la **charte relogement** dans le cadre du NPRU
- Requestionner régulièrement, dans le cadre du renouvellement des quartiers, la stratégie d'accueil des ménages des quartiles 2 à 4.



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Demandeurs d'un logement social
- Ménages prioritaires au titre du L. 441-1
- Ménages issus du relogement

Secteurs prioritaires

- Toutes les communes

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Réunions annuelles : suivi et d'ajustement						
Bilan à mi-parcours de la CIA						
Restitution annuelle lors des CIL						



PILOTAGE

Châteauroux Métropole, service habitat

Partenaires à associer

- Bailleurs sociaux
- Action Logement
- DDT/ DDCSPP
- CCAS
- Réservataires
- Communes
- Associations

Indicateurs de suivi

- Nombre et part des attributions
 - aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV, total et par réservataire
 - aux ménages des quartiles 2 à 4, au global et par réservataire
 - aux ménages prioritaires
- Nombre de relogements opérés dans le QPV
- Nombre de relogements opérés hors QPV
- Part des relogements avec maintien du reste à charge

7.2

ABOUTIR LE PPGDID ET METTRE EN PLACE LE SERVICE D'ACCUEIL ET D'INFORMATION DU DEMANDEUR (SAID)



OBJECTIFS

- Introduire plus de lisibilité, de transparence et d'efficacité dans les processus d'information, d'instruction des demandes et de suivi des attributions des demandeurs.
- Faire de l'EPCI l'échelon de référence pour la gestion et l'information des demandes de logements sociaux.



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- **Aboutir l'écriture** du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID) et élaborer les conventions d'application concernant le Service d'Accueil et d'Information du Demandeur (SAID) et sur le dispositif de gestion partagée.
- Mettre en place le **système de cotation de la demande** et l'intégrer dans le dispositif de gestion de la demande, en cohérence avec les orientations de la CIA, d'ici au 1er

septembre 2021

- Participer à la réflexion sur les conditions du passage de gestion en stock à la gestion en flux annuels des contingents de réservation : échéance 2021
- Organiser le **parcours du demandeur**, et intégrer le SAID à la future organisation en Maison de l'Habitat



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- EPCI, demandeurs d'un logement social, bailleurs sociaux, réservataires

Secteurs prioritaires

- Châteauroux Métropole



PILOTAGE

Châteauroux Métropole, service habitat

Partenaires à associer

- Bailleurs sociaux
- DDT / DDCSPP
- Réservataires

Indicateurs de suivi

- Finalisation du PPDGLSID et rédaction des conventions d'application
- Organisation des rencontres sur le thème des attributions
- Mise en place de la cotation et gestion en flux des contingents de réservation

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Finalisation de l'écriture du PPGDID						
Mise en place du système de cotation de la demande et de location voulue						
S'associer aux groupes de travail sur le passage d'une gestion en stock à une gestion en flux						

8.1

ORIENTER LES MÉNAGES VERS UNE OFFRE ADAPTÉE, DANS LE PARC PRIVÉ ET SOCIAL



OBJECTIFS

- Assurer une offre adaptée suffisante, le cas échéant, la développer.
- Organiser les passerelles entre l'hébergement et le logement autonome.
- Proposer un accompagnement aux ménages en difficulté



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Veiller à un maintien des conditions d'accueil et d'orientation des ménages : la gestion de la demande et l'orientation des ménages par téléphone est réalisée par le SIAO, qui ne réalise plus les permanences permettant de réaliser les évaluations sociales des demandeurs. Dans ce cadre, les partenaires doivent être vigilants et veiller au maintien de conditions suffisantes d'accueil et d'orientation des ménages. La bonne coordination entre les partenaires doit être maintenue, par le biais des commissions d'accès au logement, réunies tous les 15 jours.

Passerelle vers le logement autonome, social : le travail partenarial entre les associations, le CCAS et les bailleurs sociaux est maintenu pour organiser l'accès au logement autonome des sortants d'hébergement. Pour faciliter les

sorties d'hébergement et ainsi améliorer la fluidité dans les structures d'hébergement, les bailleurs veilleront à développer au moins 40%* de logements locatifs très sociaux, ainsi qu'une part significative de petits logements, afin de permettre le relogement des personnes seules et couples.

**cette part correspond aux logements qui seront produits dans le cadre du PLH, hors projets engagés, parmi lesquels sont comptabilisés les logements en reconstitution NPRU à 60 % financés en PLAI, soit environ 200 lgts.*

Passerelle vers le logement autonome, privé : à encourager, notamment par le recours à l'intermédiation locative (IML) par les propriétaires bailleurs :

- Organiser une campagne de communication: lors de leurs démarches au sein du SAID ou auprès de l'ADIL (contacts et Relais Logement), les propriétaires seront informés des intérêts de l'intermédiation locative (sécurisation locative, défiscalisation). Ces intérêts seront également valorisés au sein des guides à destination des investisseurs.
- Pérenniser le partenariat entre la DDCSPP, les associations, CCAS et CM concernant les mesures d'IML, par des échanges réguliers sur la mobilisation et l'affectation des mesures, ainsi que sur les besoins exprimés.



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Demandeurs d'une solution logement
- Sortis d'hébergement
- Propriétaires bailleurs

Secteurs prioritaires

- Toutes les communes



PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- DDCSPP
- Associations
- CCAS
- bailleurs sociaux
- ADIL
- AIS SOLIHA

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Campagne de communication sur l'intermédiation locative						

Calendrier prévisionnel des actions

Indicateurs de suivi

- Nombre d'appels reçus par an par le SIAO
- Nombre de personnes en liste d'attente au sein des structures d'hébergement
- Nombre et évolution des personnes accueillies au sein des structures d'hébergement
- Nombre de sorties d'hébergement vers le parc social, vers le parc privé
- Nombre de mesures octroyées pour de l'IML
- Nombre de logements mobilisés en intermédiation locative dans le parc privé

0.2

GARANTIR L'ACCOMPAGNEMENT DANS LE LOGEMENT DES MÉNAGES LES PLUS MODESTES



OBJECTIFS

- Faciliter l'intégration par le logement des ménages présentant des difficultés
- Améliorer la fluidité dans les structures d'hébergement



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Accompagnement financier : au travers du Fonds de Solidarité Logement (FSL) auquel contribue l'agglomération. Le FSL peut, sous certaines conditions, accorder une aide en vue du règlement des dettes locatives ou de factures impayées d'énergie, d'eau et de téléphone. Ces aides peuvent également financer les dépenses liées à l'entrée dans les lieux : dépôt de garantie, premier loyer, assurance du logement. Pourront être envisagées :

- Une aide au déménagement, dont le portage pourrait être assuré par le bailleur ou une association
- Une articulation FSL (impayés d'énergie) et OPAH / OPAH RU pour lutter contre la précarité énergétique

Accompagnement social : au travers des mesures d'accompagnement vers et dans le logement, accordées par la DDCSPP à plusieurs associations locales (AIDAPHI,

Soliha, UDAF) et au CCAS en vue de proposer une prestation d'accompagnement individuel ou collectif, fournie sur une période déterminée, à une personne dont le problème de maintien ou d'accès dans un logement provient de difficultés financières, de difficultés d'insertion sociale ou d'un cumul des deux. L'accompagnement vise à lui permettre d'accéder à un logement et/ou à bien y vivre durablement en bénéficiant des droits et en respectant les obligations des locataires, des sous-locataires ou des résidents. L'objectif est l'autonomie de la personne dans la prise en charge de sa situation de logement.

Encourager les initiatives d'auto-réhabilitation : l'auto-réhabilitation accompagnée (ARA) est une démarche destinée à aider des habitants en difficulté (propriétaires ou locataires) dans la réalisation de réparations, mises en propreté, aménagements intérieurs ou rénovations. Cette réhabilitation est réalisée par le ménage, avec l'aide d'un animateur technique professionnel.



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Ménages très modestes

Secteurs prioritaires

- Toutes les communes



PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- Associations
- Etat
- Département
- ADIL
- CCAS
- Bailleurs sociaux
- Associations

Budget CHÂTEAURoux
Métropole

- FSL : 40 000 €/an

Indicateurs de suivi

- Nombre d'accompagnements FSL par thématique
- Nombre et évolution des mesures vers et dans le logement
- Nombre d'initiatives d'auto-réhabilitation

9.1

POURSUIVRE L'ACCOMPAGNEMENT DES TRAVAUX D'ADAPTATION AU TRAVERS DU PIG



OBJECTIFS

Accompagner les personnes âgées et handicapées dans la réalisation de travaux d'adaptation de leur logement pour favoriser le maintien à domicile dans des conditions confortables.



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Le PIG : le Département mène une politique d'adaptation des logements depuis près de 15 ans et pilote le Programme d'Intérêt Général (PIG). Ce programme de l'ANAH permet d'octroyer à des ménages modestes et très modestes des aides financières pour le remplacement de la baignoire par une douche, par la mise en place d'une cuvette réhaussée, par l'installation de barres d'appui ou volets roulants, etc... En 2018, le taux de subvention des opérations était de l'ordre de 92 %, soit un reste à charge de moins de 600 € pour un coût moyen de 7 255 €.

Le Plan d'Investissement Volontaire (PIV) d'Action Logement accompagne l'adaptation des logements à la perte d'autonomie jusqu'à 5 000 € pour améliorer l'accessibilité des logements occupés par des salariés retraités.

L'information des ménages sur les aides

mobilisables : afin d'assurer une information plus complète des personnes éligibles sur le territoire, Châteauroux Métropole et l'ADIL veillent à intégrer les aides du PIG au sein des communications réalisées (guides, formations des communes, des acteurs de l'habitat, information des ménages, etc..).



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Personnes âgées de 60 ans et plus ou personnes ayant un taux d'invalidité de 80 % et plus ou ménage ayant un enfant bénéficiant de l'Allocation d'Education de l'Enfant handicapé (AEEH), propriétaires occupants le logement.
- Propriétaires bailleurs logeant une personne âgée de 60 ans et plus ou une personne handicapée ou un ménage ayant un enfant bénéficiant de l'AEEH.
- Publics éligibles aux aides adaptation d'Action Logement

Secteurs prioritaires

- Indre
- Châteauroux Métropole



PILOTAGE

Département (PIG)
Action Logement (PIV)

Partenaires à associer

- CM,
- ANAH,
- RCVDL,
- ADIL,
- Communes,
- Agents immobiliers,
- Caisses de retraite

Indicateurs de suivi

- Nombre et évolution des dossiers réalisés sur le territoire

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Intégration des aides au sein des guides élaborés						

9.2

SUIVRE ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE A DESTINATION DES SÉNIORS



OBJECTIFS

Veiller à ce que l'offre en logements et hébergements soit suffisante et adaptée au regard des enjeux de vieillissement à court et moyen terme.



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- **Observer et informer** les partenaires des évolutions sociodémographiques et de l'impact sur les besoins en logements adaptés sur le territoire.
- **Recenser les programmations dédiées** et réaliser un bilan des programmations afin de déterminer chemin faisant si l'offre est suffisante (dans le cadre de la lettre du PLH notamment).
- **Innover et orienter les partenaires vers le développement de produits logements adaptés**, par une capitalisation sur les expériences locales, et une veille nationale sur les montages et produits spécifiques pouvant être déployés localement. Cette capitalisation serait relayée au sein des

lettres du PLH et lors des rendez-vous annuels type journée de l'habitat.

- Questionner le développement d'une offre de plain pied individuel en opérations multisites pour mieux maîtriser les coûts : un sujet qui pourrait faire l'objet d'un appel à projet (action 6).



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Bailleurs sociaux,
- opérateurs privés
- personnes âgées et handicapées

Secteurs prioritaires

- Toutes les communes

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Réaliser des bilans annuels sur le vieillissement dans le cadre de l'observatoire						
Réaliser un suivi des opérations dédiées						
Capitaliser sur les expériences intéressantes au sein de la lettre du PLH ou des temps d'animation dédiés au PLH						



PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- ADIL,
- Bailleurs sociaux,
- Opérateurs privés

Indicateurs de suivi

- Evolution du nombre de personnes de plus de 75 ans
- Evolution du nombre d'allocataires de l'AAH
- Nombre de logements dédiés créés au sein du parc privé / parc social / hébergement

10.1

RÉORGANISER LES AIRES D'ACCUEIL

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, en révision, précise les objectifs règlementaires en matière d'aires d'accueil et d'habitat adapté.

Dans le cadre de ce schéma, Châteauroux Métropole a répondu à ses obligations en matière d'aires d'accueil et de grands passages, et déployé une MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) pour accompagner certains ménages vers la sédentarisation. En décembre 2019, Châteauroux Métropole, par convention, délègue l'exercice de ses compétences gens du voyage au CCAS de Châteauroux.



OBJECTIFS

- Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage
- Proposer une alternative à l'aire de Notz par la création de deux petites aires relais d'une dizaine de places caravanes chacune



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- Envisager le réaménagement de l'aire d'accueil de Notz et l'individualisation des stationnements
- Création de deux aires relais : un emplacement déjà identifié, un second emplacement à trouver.



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Gens du voyage de passage



PILOTAGE

Châteauroux Métropole - CCAS

Partenaires à associer

- Communes
- Etat

Budget

Réaménagement de l'aire de Notz : 1 000 000 €

Création des 2 aires relais : 200 000 €

Indicateurs de suivi

- Nombre de places réaménagées / créées
- Nombre d'aires relais créées
- Taux d'occupation des aires

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Réaménagement aire de Notz							
Aménagement des aires relais							

Calendrier prévisionnel des actions

10.2

ACCOMPAGNER LES MÉNAGES VERS LES SOLUTIONS D'HABITAT ADAPTÉES



OBJECTIFS

Lutter contre le mal logement, les risques sanitaires et les stationnements illicites par la recherche de solutions d'habitats durables et adaptés.

Objectif : **18 terrains familiaux** (*objectifs en cours de redéfinition dans le cadre de la révision du Schéma Départemental d'Accueil et d'habitat des Gens du Voyage*).



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Mieux définir les besoins : dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre à la Croix Blanche, une étude de calibrage des besoins sera engagée. Elle permettra de mieux définir les besoins en matière d'accueil, nombre et type : terrains familiaux ou habitat adapté, location ou accession.

Identifier les fonciers susceptibles d'accueillir des projets de fixation de familles : au sein du PLUi, 18 fonciers ont été identifiés sur les communes de Châteauroux Métropole.

Dans la perspective du relogement des ménages de la Croix Blanche, les besoins en foncier pourraient s'avérer supérieurs à ceux

déjà identifiés: les communes seront alors mobilisées dans l'accueil solidaire de ces ménages.

Participer au financement des opérations d'habitats adaptés : Châteauroux Métropole accorde une subvention aux bailleurs sociaux pour la réalisation de PLAI adaptés.

Aides financières déployées

A destination des bailleurs sociaux : Châteauroux déploie une aide à la création des PLAI adaptés à hauteur de 4 000 € / PLAI, plafonné à 20 PLAI adaptés sur le PLH.



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Gens du voyage

Localisation

Toutes les communes

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Etude de calibrage des besoins						
Production de logements adaptés						



PILOTAGE

Châteauroux Métropole – CCAS

Partenaires à associer

- Communes
- Bailleurs sociaux
- Etat, CLNHI / ANAH

Budget

Financement PLAI adapté : 4 000 €/PLAI

Indicateurs de suivi

- Nombre d'habitats adaptés et terrains familiaux créés

10.3

ENGAGER LA RÉSORPTION DU « BIDONVILLE » DE LA CROIX BLANCHE



OBJECTIFS

- Lutter contre le mal logement, les risques sanitaires et sécuritaires liés au bidonville de la Croix Blanche
- Accompagner vers des solutions de relogement les ménages de la Croix Blanche



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Mieux définir les besoins : l'étude de calibrage des besoins permettra de mieux définir les besoins : nombre et types de terrains familiaux et habitat adapté, location ou accession.

Accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel dans le cadre d'une MOUS : le CCAS coordonne pour le compte de Châteauroux Métropole l'ensemble des actions, dispositifs et partenaires, élabore auprès des ménages un diagnostic des besoins, accompagne les familles désireuses vers un habitat fixe et durable par la définition de projets habitat ou vers des solutions de relogement adapté, impulse la création de terrains familiaux locatifs et d'habitats adaptés via une assistance au montage technique et financier.



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Gens du voyage

Secteurs prioritaires

- Résorption du « bidonville » de la Croix Blanche à Déols
- Relogement à envisager



PILOTAGE

Châteauroux Métropole – CCAS

Partenaires à associer

- Communes
- Bailleurs sociaux
- Etat, CLNHI / ANAH

Indicateurs de suivi

- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre de la MOUS
- Nombre de ménages relogés

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Etude de calibrage des besoins						
Production de logements adaptés						

11

AMÉLIORER L'OFFRE A DESTINATION DES JEUNES



OBJECTIFS

- Face au constat d'obsolescence du FJT, la relocalisation, associée à la création d'une Auberge de Jeunesse permettrait un regain d'attractivité et une adaptation aux besoins de confort actuels.
- Améliorer l'accès des jeunes aux logements



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Relocaliser le FJT :

- Repositionner le FJT sur l'écocampus Balsan et lui adjoindre une Auberge de Jeunesse.
- Envisager la création de logements pour actifs en mobilité professionnelle.
- Démolir le FJT Pierre Perret actuellement situé sur le quartier Saint-Jean

Valoriser les plateformes de mise en relation des demandeurs et des offreurs de logements

- Communiquer auprès des jeunes en formation et des propriétaires sur la plateforme régionale e-logement
- Communiquer auprès des demandeurs (tout âges) et propriétaires sur le Relais Logement.



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Jeunes de moins de 30 ans
- Actifs en mobilité professionnelle
- Touristes de loisir

Aides des partenaires

Action Logement déploie L'AIDE MOBILI-JEUNE qui s'adresse aux jeunes de moins de trente ans, en formation d'alternance. Il s'agit d'une aide de 10 à 100 € par mois permettant de prendre en charge une partie du loyer.



PILOTAGE

Châteauroux Métropole – CCAS

Partenaires à associer

- OPAC
- URHAJ
- UNAJ
- Action Logement
- RCVDL

Indicateurs de suivi

- Nombre de ménages accompagnés

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Etude de calibrage des besoins et faisabilité						
Construction						
Démolition Pierre Perret						

ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat est le résultat de plusieurs temps d'échanges et de co-construction avec les acteurs et partenaires de l'habitat. De ces échanges, un enjeu fort est mis en exergue : celui d'améliorer la lisibilité des aides.

Effectivement, les dispositifs sont nombreux, complexes et changeants. Leur compréhension est souvent affaire de techniciens, ce qui contraint leur appropriation par les partenaires, par les élus et surtout par les ménages.

Alors le PLH 2021 – 2026 doit œuvrer à un parcours simplifié pour tous les demandeurs : renforcer la communication, rendre l'information intelligible, améliorer l'accompagnement.

Pour y parvenir, l'information et la formation des partenaires et élus sont indispensables : ils sont le premier relais de la politique communautaire. Dans le cadre de l'animation de la politique de l'habitat, ils doivent être associés au suivi des dispositifs et informés de leur évolution. Ils doivent également pouvoir orienter tous les demandeurs vers les personnes ressources.

Enfin, l'animation d'une politique publique repose également sur une évaluation chemin faisant : un suivi des objectifs de production doit être mis en place, pour savoir ajuster si nécessaire les objectifs fixés : il s'appuiera sur la mise en place d'un observatoire foncier. Un suivi des actions doit également être mis en place, il pourra faire l'objet de rencontres et de publications régulières, au travers d'une lettre du PLH qui fait état des réalisations, des bonnes pratiques et des difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du programme d'actions.

Pour alimenter ces échanges et ces publications, Châteauroux Métropole s'appuie sur un observatoire de l'habitat, déjà mis en place, qu'il faudra enrichir d'un volet foncier, au travers de l'actualisation des monographies foncières réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLH.

Châteauroux Métropole fixe quatre objectifs :

OBJECTIF 12 : Rendre l'ensemble des aides au logement plus lisible et accessible

- **ACTION 12.1 :** Faciliter le parcours du demandeur
- **ACTION 12.2 :** Poursuivre l'information sur la politique de l'habitat

OBJECTIF 13 : Associer les communes à la gouvernance du PLH

- **ACTION 13.1 :** Associer les communes au suivi des dispositifs
- **ACTION 13.2 :** Informer les communes (élus, techniciens, secrétaires) sur les dispositifs

OBJECTIF 14 : Assurer la transversalité de la politique de l'habitat

- **ACTION 14 :** Assurer un suivi des permis de construire (PC) logement et associer le service habitat à l'instruction des PC

OBJECTIF 15 : Animer la politique de l'habitat

- **ACTION 15.1 :** Elaborer une lettre du PLH, communiquer sur les retours d'expériences et bilans
- **ACTION 15.2 :** Organiser un évènement type journée annuelle de l'habitat
- **ACTION 15.3 :** Poursuivre l'observation

12.1

FACILITER LE PARCOURS DU DEMANDEUR



OBJECTIFS

- Mettre en place un circuit d'information unique au sein duquel les ménages, investisseurs et partenaires peuvent obtenir une information complète sur tous les dispositifs existants sur le territoire de Châteauroux Métropole.
- A terme, simplifier le parcours des bénéficiaires de dispositifs en rassemblant en un même lieu les différentes structures pilotes des dispositifs.
- Aller plus loin : création d'un guichet unique ou d'une Maison de l'Habitat



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- **Proposer un numéro d'appel standard** pour Châteauroux Métropole
- **Organiser le circuit de la demande**
- Aller vers la mise en place d'une **Maison de l'Habitat avec lieu d'accueil et présence des différentes structures**
- **Identifier un lieu d'accueil** : idéalement dans le centre-ville de Châteauroux
- **Y intégrer les différentes structures d'information** auprès des ménages : ADIL, Espace Info Energie, animation de l'OPAH

RU et de l'OPAH, SAID, etc...

- ***Aller plus loin** : Action Logement ? ANAH ? Service Logement du CCAS ? CAUE ? AIS ? Autres services de la DAUH ?*



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Ménages propriétaires
- accédants,
- locataires sociaux et privés,
- copropriétés,
- investisseurs

Secteurs prioritaires

- Châteauroux centre



PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- ADIL,
- Espace Info Energie,
- Communes,
- Bailleurs sociaux,
- Action Logement,
- Etat / ANAH
- ...

Indicateurs de suivi

- Création effective du guichet
- Nombre de visites
- Nombre d'appels téléphoniques
- Nombre de dossiers transversaux à plusieurs dispositifs

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Création d'un standard téléphonique						
Installation du guichet						

12.2

POURSUIVRE L'INFORMATION SUR LA POLITIQUE DE L'HABITAT



OBJECTIFS

- Accorder une information précise et neutre à toute personne s'interrogeant sur ses droits, devoirs ou sur les aides existantes en lien avec l'habitat : renseigner les ménages sur les aspects juridiques, financiers et techniques liés au logement.
- Accompagner les ménages dans leur projet lié au logement
- Faciliter la lecture des différentes aides (nationales et locales) existantes sur le territoire.
- Valoriser ces aides par des études de cas et des retours d'expérience pour donner à voir et mobiliser les ménages et investisseurs.



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Poursuite des actions engagées par l'ADIL

- information en ligne : écriture d'articles d'actualité, newsletter, guides
- Information par téléphone : accueil téléphonique
- Information en présentiel : accueil sur le site de Châteauroux par permanences régulières
- Interventions fréquentes auprès des partenaires : CAF, réunions publiques, salon de l'habitat de Châteauroux, etc...

Réaliser un guide annuel à décliner par type de bénéficiaires et le diffuser largement et de manière ciblée : agents immobiliers, notaires, au sein d'un réseau à construire d'investisseurs locaux, en distribution dans les mairies, aux entreprises de BTP, chez les gestionnaires locatifs, etc..

Réunir les acteurs à l'image des « Rencontres OPAH » pour un tour d'horizon mensuel des actualités des partenaires.

Valoriser les interventions de Châteauroux Métropole au travers des médias locaux et par une communication visuelle sur les chantiers.



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Ménages propriétaires, accédants, locataires sociaux et privés, copropriétés, investisseurs, bailleurs sociaux, agents immobiliers, communes, autres partenaires



PILOTAGE

Châteauroux Métropole, service habitat et service communication

Partenaires à associer

- ADIL, région, département, Action Logement, ANAH pour la réalisation – agents immobiliers, notaires, associations, FNAIM, mairies pour diffusion.

Budget **CHÂTEAUX**
Métropole

Guides : 5 000 €/an - 30 000 € / PLH

Indicateurs de suivi

- Nombre de publications locales
- Nombre de publications dans des médias nationaux
- Présence lors des rencontres nationales.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Actions de l'ADIL						
Elaboration des guides annuels						

Calendrier prévisionnel des actions

13.1

ASSOCIER LES COMMUNES AU SUIVI DES DISPOSITIFS



OBJECTIFS

- Aider les élus à prendre la mesure des actions du PLH sur leur commune
- Les associer au pilotage des dispositifs pour mieux les ajuster aux besoins locaux.



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- Réalisation de réunions de suivi des dispositifs : OPAHs, aides à l'accession, AMO communautaire pour des projets de reconquête des logements vacants.
- Mobiliser les élus pour définir les thématiques de l'appel à projets innovants et choisir les lauréats
- Maintenir les Comités d'Attribution OPAHs avec représentation politique



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Communes

Secteurs prioritaires

- Toutes les communes



PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- Communes
- ADIL

Indicateurs de suivi

- Tenue des réunions annuelles
- Bilan financier des subventions de CM sur chaque commune par dispositif et par thématique (OPAH, logement social, accession, etc...).

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Réunions de suivi						

13.2

INFORMER LES COMMUNES (ÉLUS, TECHNICIENS, SECRÉTAIRES DE MAIRIES) SUR LES DISPOSITIFS DÉPLOYÉS



OBJECTIFS

- Assurer la connaissance des élus et des communes de l'ensemble des dispositifs déployés dans le cadre du PLH, afin que cette information soit bien relayée aux administrés.



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- Organisation un temps d'information des secrétaires de mairie, des techniciens et des élus.
- Diffusion des guides édités et d'une fiche-mémo des personnes ressources à mobiliser selon les thématiques, en cas de besoin de précisions.



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- Communes, élus, techniciens et secrétaires de mairie

Secteurs prioritaires

- Toutes les communes



PILOTAGE

- CM

Partenaires à associer

- ADIL
- Action Logement
- ADIL

Indicateurs de suivi

- Nombre de sessions organisées
- Nombre de participants

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Sessions de formation						

14

ASSURER UN SUIVI DES PERMIS DE CONSTRUIRE DE LOGEMENTS



OBJECTIFS

- Assurer la cohérence entre l'instruction des PC et les objectifs de territorialisation du PLH
- Assurer un suivi en temps réel des programmations par commune par rapport aux objectifs du PLH
- Informer en temps réel les communes des perspectives de développement sur leur territoire au regard des objectifs du PLH.



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- **Assurer un suivi régulier des permis de construire délivrés** au regard des objectifs de production fixés dans le PLH.
- **Avoir une lecture des programmations à venir** grâce aux monographies habitat réalisées dans le cadre du PLH.
- **Actualiser ces monographies habitat** : préciser l'avancement des potentiels fonciers non bâtis et les alimenter des potentiels bâtis vacants à remobiliser, identifiés dans le cadre de l'enquête auprès des propriétaires vacants.



PILOTAGE

Châteauroux Métropole – services DAUH

Partenaires à associer

Communes

Indicateurs de suivi

- Nombre d'avis émis favorable / défavorable
- Nombre de projets ayant subis des évolutions à la suite d'un avis défavorable.

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Suivi en continu et bilan annuel						

15.1

ELABORER UNE LETTRE DU PLH, COMMUNIQUER SUR LES RETOURS D'EXPERIENCES ET BILANS



OBJECTIFS

- Partager avec les partenaires les avancées du programme d'actions
- Valoriser certaines actions ou initiatives des partenaires
- Communiquer sur les évolutions introduites dans le PLH (règlements d'aides locaux ou aides nationales)
- Proposer des éclairages sur des dispositifs nationaux ou locaux (exemple : permis de louer, maison-relais, etc...).



PILOTAGE

- Châteauroux Métropole, prestation ADIL

Indicateurs de suivi

- Nombre de lettres réalisées



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- Réalisation d'une lettre biannuelle
- Diffusion numérique et papier aux commune et partenaires

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Rédaction d'une lettre 1 à 2 fois par an						

15.2

ORGANISER UN ÉVÈNEMENT TYPE JOURNÉE ANNUELLE DE L'HABITAT



OBJECTIFS

- Réunir l'ensemble des partenaires autour de l'avancée des actions du PLH.
- Organiser un temps de partages et d'échanges autour des sujets du PLH.



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- Elaboration d'une feuille de route des journées organisées : proposition d'événements thématiques (une ou plusieurs thématiques par événement)
- Mobilisation des partenaires pour réaliser des présentations courtes sur les thématiques identifiées
- Organisation et animation de temps d'échanges.
- Organisation d'opérations « modèles » sur le territoire.



PILOTAGE

Châteauroux Métropole

Partenaires à associer

- Ensemble des partenaires

Indicateurs de suivi

- Nombre de journées organisées
- Nombre de participants

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Journées de l'habitat						

15.3

POURSUIVRE L'OBSERVATION ET L'ÉVALUATION



OBJECTIFS

- Disposer d'une analyse des évolutions socio-démographiques et des dynamiques de marché pour être réactif et ajuster rapidement les dispositifs du PLH.
- Déployer observatoire du foncier nu et bâti vacant



DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

- **Réaliser un bilan annuel** du PLH et actualisation des principales données statistiques (socio-démographiques, parc de logements et marchés immobiliers et fonciers) et diffusion aux partenaires et communes.
- **Actualiser annuellement les monographies foncières** réalisées dans le cadre du PLH, qui précisent l'ensemble des potentiels fonciers nus ou bâtis du territoire et leurs caractéristiques (propriété, opérateur, programmation logements, échéances opérationnelles). Cette actualisation permettra une lecture communautaire de l'avancée des opérations et de l'atteinte des objectifs du PLH.
- **Réaliser un bilan triennal** du PLH en 2024.



TERRITORIALISATION

Bénéficiaires

- DDT, CRHH, communes et partenaires



PILOTAGE

- Châteauroux Métropole, prestation ADIL

Partenaires à associer

- Ensemble des partenaires

Indicateurs de suivi

- Réalisation et transmission aux personnes associées des 6 bilans
- Réalisation et transmission aux personnes associées et CRHH du bilan à mi-parcours

Calendrier prévisionnel des actions

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Bilans annuels						
Actualisation monographies foncières						
Bilan à mi-parcours						

SYNTHÈSE DES MESURES ET DU CALENDRIER

ORIEN.	OBJECTIFS	ACTIONS	MESURES	TYPE	CALENDRIER					
					2021	2022	2023	2024	2025	2026
ORIENTATION 1 REDYNAMISER LES CENTRALITÉS	OBJECTIF 1 Déployer une stratégie foncière au service de la redynamisation des centralités	ACTION 1.1 Définir dans chaque commune un projet de renouvellement	Définir un projet de redynamisation du centre dans chaque commune	nouvelle						
			Actualiser pour chaque commune les monographies foncières	nouvelle						
			Réaliser un suivi des DIA dans les périmètres de centralité	nouvelle						
			Piloter des groupes projets opérationnels sur les opportunités foncières	nouvelle						
		ACTION 1.2 Engager une politique foncière intercommunale	Accompagner les communes au montage de projets	nouvelle						
			Accompagner le financement de la démolition de bâtis obsolètes	nouvelle						
			Accompagner le financement de l'acquisition de fonciers stratégiques	nouvelle						
			Poursuivre l'accompagnement des ménages et communes par le CAUE	poursuite						
	OBJECTIF 2 Privilégier le renouvellement par la reconquête du parc vacant	ACTION 2.1 L'OPAH RU pour remettre en marché les logements du centre-ville de Châteauroux	Contacter les propriétaires et réaliser des diagnostics des logements vacants	nouvelle						
			Déployer une prime à l'accession dans l'ancien vacant dégradé	nouvelle						
			Accompagner les porteurs de projets privés	nouvelle						
			Accompagner les opérateurs sociaux vers l'acquisition-amélioration	renforcée						
		ACTION 2.2 Accompagner la remise en marché des logements vacants sur l'ensemble de l'agglomération	Intégrer la démarche de plan de mobilisation des logements vacants	nouvelle						
			Engager une étude globale de remobilisation	nouvelle						
ORIENTATION 2 AMÉLIORER LE PARC EXISTANT	OBJECTIF 3 Accompagner l'amélioration du parc privé	ACTION 3.1 L'OPAH communautaire pour améliorer le parc	Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé	poursuite						
			Accompagner les copropriétés en difficulté	poursuite						
			Accompagner l'amélioration énergétique des logements	poursuite						
		ACTION 3.2 L'OPAH RU pour améliorer le parc	Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé	poursuite						
			Accompagner les copropriétés en difficulté	poursuite						
			Accompagner l'amélioration énergétique des logements	poursuite						
		ACTION 3.3 Compléter l'ensemble de mesures en faveur de l'amélioration	Déployer le permis de louer	nouvelle						
			Questionner l'opportunité d'une PTRE	nouvelle						
	OBJECTIF 4 Accompagner l'amélioration du parc social	ACTION 4.1 Poursuivre le renouvellement des QPV	Engager une VOC et sensibiliser les copropriétés	nouvelle						
			Renouveler l'offre de logements par la démolition et la diversification	poursuite						
		ACTION 4.2 Encourager la rénovation du parc social	Engager les réhabilitations et résidentialisations nécessaires	poursuite						
			Définir le plan d'intervention à l'horizon du PLH	nouvelle						
			Encourager la rénovation du parc social	poursuite						
ORIEN. 3 CIBLER LA PRODUCTION	OBJECTIF 5 Produire en préservant les équilibres territoriaux	ACTION 5.1 Organiser la production en neuf et dans l'ancien	Orienter la construction neuve là où elle est nécessaire	renforcée						
			Répondre aux besoins en logements dans l'offre existante	renforcée						
		ACTION 5.2 Organiser la production locative sociale	Orienter la construction neuve là où elle est nécessaire	renforcée						
			Répondre aux besoins en logements dans l'offre existante	renforcée						
	OBJECTIF 6 Etre attractif pour de nouveaux investisseurs	ACTION 6 Stimuler l'innovation et être attractif pour de nouveaux opérateurs	Déployer un appel à projets	nouvelle						

SYNTHÈSE DES MESURES ET DU CALENDRIER

ORIEN.	OBJECTIFS	ACTION S	MESURES	TYPE	CALENDRIER					
					2021	2022	2023	2024	2025	2026
ORIENTATION 4 PERMETTRE LES PARCOURS RÉSIDENTIELS	OBJECTIF 7 Mettre en œuvre une stratégie de peuplement pour améliorer la mixité sociale	ACTION 7.1 Organiser la gestion des politiques de peuplement	Engager une dynamique partenariale	renforcée						
			Développer le parc social en lien avec les objectifs de mixité	renforcée						
			Favoriser la mixité par l'exonération du SLS sur l'agglomération	poursuite						
			Mettre en place un observatoire du peuplement	nouvelle						
			Animer la charte de logement	renforcée						
		ACTION 7.2 Aboutir le PPGDID et mettre en place le SAID	Finaliser l'écriture du document	renforcée						
			Mettre en place le système de cotation de la demande, le dispositif de gestion de la demande et la gestion en flux	nouvelle						
	OBJECTIF 8 Assurer une réponse aux besoins des ménages fragiles	ACTION 8.1 Orienter les ménages vers une offre adaptée	Veiller au maintien des conditions d'accueil et d'orientation des ménages	poursuite						
			Organiser des passerelles vers le parc social	poursuite						
			Organiser des passerelles vers le parc privé	poursuite						
		ACTION 8.2 Garantir l'accompagnement dans le logement des ménages les plus modestes	Poursuivre l'accompagnement financier via le FSL	poursuite						
			Poursuivre l'accompagnement social vers les mesures d'accompagnement	poursuite						
			Encourager les initiatives d'autoréhabilitation	nouvelle						
	OBJECTIF 9 Développer l'offre adaptée à la perte d'autonomie	ACTION 9.1 Poursuivre l'accompagnement des travaux d'adaptation	Accompagner le déploiement du PIG	poursuite						
			Informier et sensibiliser localement les ménages aux possibilités offertes par le PIG	poursuite						
		ACTION 9.2 Suivre et accompagner le développement de l'offre seniors	Recenser les programmations dédiées	nouvelle						
	OBJECTIF 10 Assurer l'accueil et l'habitat adapté des gens du voyage	ACTION 10.1 Réorganiser l'offre d'accueil temporaire	Observer et informer les partenaires sur les développements opportuns	nouvelle						
			Réaménager l'aire d'accueil de Notz	nouvelle						
		ACTION 10.2 Déployer une offre d'habitat adaptée	Créer deux aires d'accueil de 10 places caravanes	nouvelle						
			Identifier les fonciers d'accueil des logements adaptés	renforcée						
		ACTION 10.3 Engager la résorption du bidonville de la Croix Blanche	Engager une MOUS logement dédiée	nouvelle						
			Financer les opérations d'habitat adapté	renforcée						
	OBJECTIF 11 Permettre aux jeunes de se loger	ACTION 11 Améliorer l'offre à destination des jeunes	Relocaliser le Foyer Jeunes Travailleurs	nouvelle						
			Valoriser les plateformes de mise en relation offre / demande	poursuite						
ORIENTATION 5 ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT	OBJECTIF 12 Rendre l'ensemble des aides au logement plus lisible et accessible	ACTION 12.1 Faciliter le parcours du demandeur	Se doter d'un lieu d'accueil unique rassemblant les diverses structures existantes	nouvelle						
			Simplifier les démarches de demandeurs par la mise en place d'un numéro unique	nouvelle						
		ACTION 12.2 Poursuivre l'information sur la politique de l'habitat	Poursuivre les actions engagées par l'ADIL auprès des ménages	poursuite						
			Elaborer et mettre à jour un guide annuel des aides locales et nationales	nouvelle						
			Réunir les acteurs à l'image des « Rencontres OPAH »	poursuite						
			Valoriser les interventions de Châteauroux Métropole par la communication	nouvelle						
	OBJECTIF 13 Associer les communes à la gouvernance du PLH	ACTION 13.1 Associer les communes au suivi des dispositifs	Animer des réunions de suivi des dispositifs (OPAH, aides à l'accession, AMO communautaire, logements vacants, etc...)	poursuite						
			Organiser des sessions annuelles de formation	nouvelle						
		ACTION 13.2 Informer les communes (élus, techniciens, secrétaires) sur les dispositifs	Elaborer des supports (ex. guide des aides)	nouvelle						
	OBJECTIF 14 Assurer la transversalité de la politique de l'habitat	ACTION 14 Assurer un suivi des permis de construire de logements	Organiser le suivi de la production par commune	poursuite						
			Emettre un avis de comptabilité au PLH	nouvelle						
	OBJECTIF 15 Animer la politique de l'habitat	ACTION 15.1 Elaborer une lettre du PLH, communiquer sur les retours d'expériences et bilans	Elaborer une lettre du PLH	nouvelle						
			Organiser un événement type journée annuelle de l'habitat	nouvelle						
		ACTION 15.2 Poursuivre l'observation et l'évaluation	Conforter l'observatoire de l'habitat et du foncier	renforcée						
			Réaliser les bilans annuels et le bilan triennal	renforcée						