



Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU

## PHASE 2 : STRATEGIE HABITAT – SCENARIOS D'AMELIORATION

Chinon (37)

## Rappel des objectifs de la démarche

- ✓ Bâtir une stratégie globale d'intervention sur le bâti ancien du centre-ville de Chinon qui soit cohérente avec les autres actions du programme Cœur de Ville
- ✓ Envisager la destination future du patrimoine immobilier, en termes de produits logements et clientèles cibles pour répondre au projet global de redynamisation du centre-ville
- ✓ A une échelle infra, définir les stratégies adaptées à chaque situation (démolition / reconstruction ; recomposition architecturale ; réhabilitation lourde)
- ✓ Apporter en temps voulu à la Ville, l'ensemble des éléments d'aide à la décision (opérationnels, techniques, financiers) permettant d'alimenter l'avenant à Convention Cœur de Ville, signé en fin d'année 2019.

# Sommaire

## Partie I. Synthèse du diagnostic

## Partie II. Les proposition d'intervention sur les îlots cibles

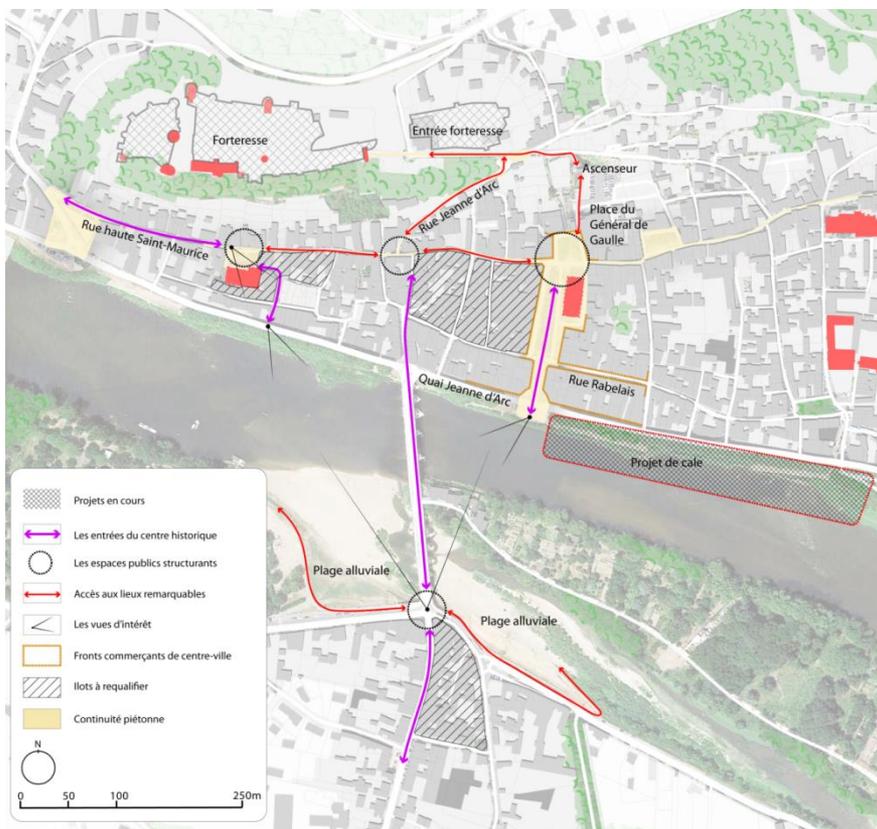
## Partie III. La stratégie à mettre en œuvre par thématique

- ✓ **Axe 1.** Une stratégie du logement intercommunale et complémentaire entre le centre-ville chinonais et les autres communes périphériques
- ✓ **Axe 2.** La remise sur le marché d'une partie des logements vacants
- ✓ **Axe 3.** La requalification des bâtiments dégradés et énergivores
- ✓ **Axe 4.** La remise en valeur du bâti patrimonial et embellissement des façades
- ✓ **Axe 5.** La réponse aux besoins des personnes âgées
- ✓ **Axe 6.** Les actifs et les familles, des ménages à attirer en centre-ville
- ✓ **Axe 7.** L'accompagnement et la communication



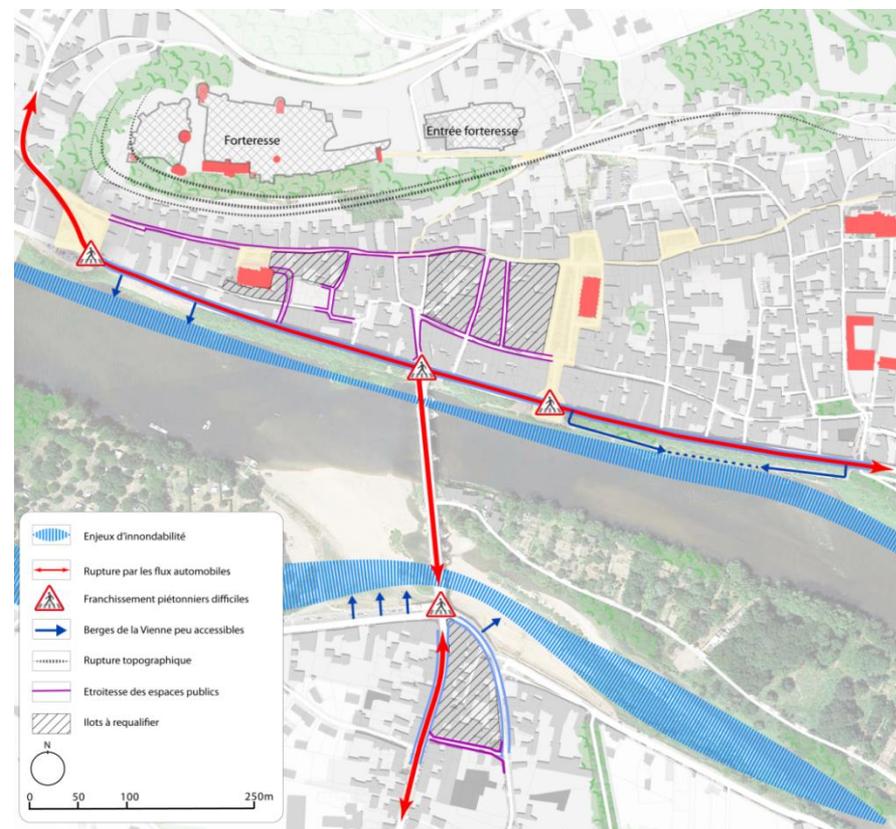
# Partie I. Synthèse du diagnostic

## Un cœur historique touristique et difficilement réinvesti par les chinonais



### Les atouts

- Un **cadre de vie de qualité** proche des agglomérations de Tours et d'Angers
- Un **bâti patrimonial** remarquable et un espace urbain avec une forte identité
- Un **bassin d'emploi dynamique** : centrale nucléaire, viticulture, tourisme...
- Un **patrimoine culturel important** : châteaux de Loire, œnotourisme, paysages remarquables vallée de la Vienne...
- Des **espaces publics structurants accompagnant les îlots de projet**
- Des **parcours préexistants et permettant d'apprécier toute la géographie urbaine**
- Des **projets ambitieux permettant d'animer la partie haute et basse de la ville**



### Les contraintes

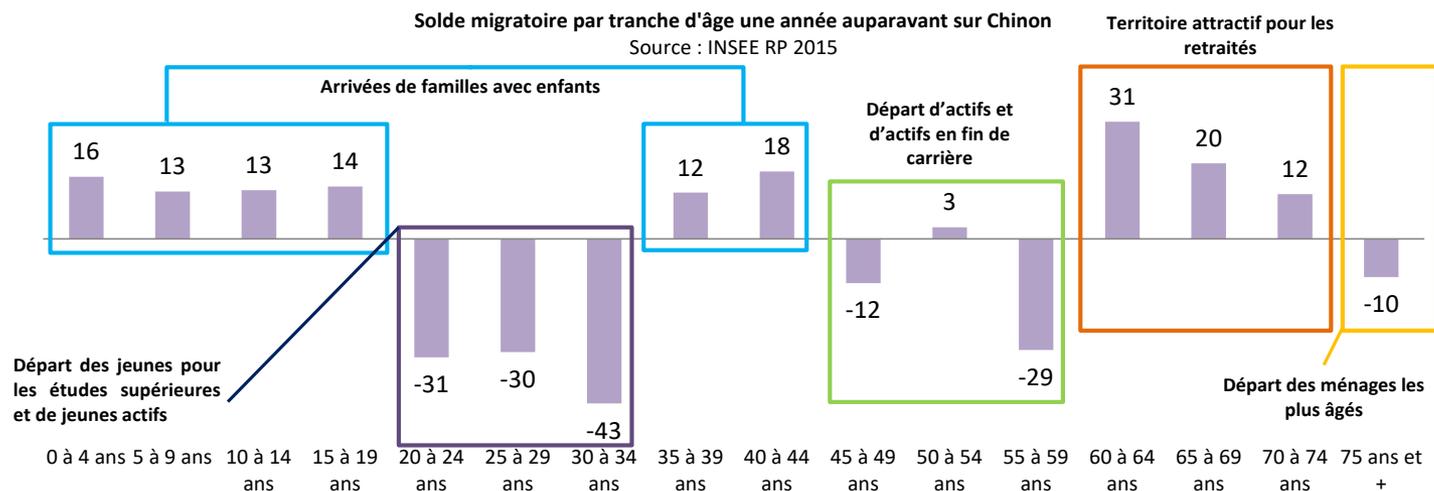
- Un **tissu urbain médiéval** dense et étroit qui tourne le dos à la Vienne
- Des îlots d'étude à **l'écart des cheminements piétons principaux**
- **Une topographie accentuée**
- **Des quais ouverts sur la Vienne et surinvestis par la présence de la voiture**
- Des problématiques de **franchissement des carrefours**
- **Une perte de dynamisme** du centre-ville
- **Une vacance des cellules commerciales de centre ville**
- Un **parc de logements vieillissant**, inadaptés aux attentes, à requalifier
- **Une partie du centre-ville en zone inondable**

## Une attractivité démographique retrouvée à conforter

- Un regain démographique observé depuis le début des années 2000 (**207 nouveaux habitants** entre 2010 et 2015), lié à un **apport migratoire compensant largement un solde naturel négatif** ;
- **Un territoire récemment attractif pour les familles** ;
- **Un vieillissement de la population** lié à un double phénomène (vieillesse in situ des ménages locaux et arrivée de retraités) ;
- **Un territoire au profil peu familial** ;
- **Un ralentissement du desserrement des ménages** lié au renouvellement de l'attractivité de la commune et l'arrivée de ménages familiaux sur la période récente ;
- **Des revenus peu élevés** (présence d'un parc de logements sociaux accueillant une population fragile et occupation fragile au sein du parc privé locatif) ;
- **Une polarité économique avec un nombre supérieur d'emplois que d'actifs occupés** traduisant l'attractivité de Chinon en termes d'emploi à l'échelle du bassin de vie mais également l'éloignement de certains ménages par rapport à leur lieu de travail situé sur Chinon

### Quelques chiffres clés / Ville de Chinon

- **8 101 habitants en 2015**
- **Un indice de jeunesse de 0,64** (64 jeunes pour 100 seniors)
- **1,9 personnes par ménage**
- **44% de ménages unipersonnels**
- **Une part élevée de seniors (33%)** contre 26% sur le département
- **Un revenu médian de 1 640€ sur Chinon** (1713€ / mois sur le département et 1695€ / mois pour la région)
- **16% de chômage** (selon l'INSEE), soit 560 chômeurs en 2015
- **5 268 emplois pour 2 860 actifs occupés**

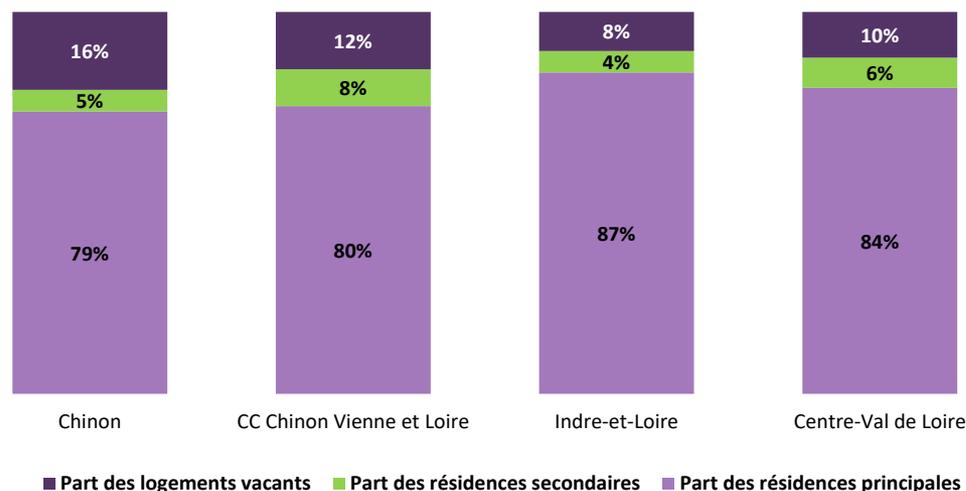


## Une partie du parc de logements chinonais ne répondant pas aux besoins et aux attentes des ménages

- Une dynamique de la construction irrégulière et fortement ralentie ces dernières années ;
- Un parc de logements composé essentiellement de résidences principales mais **caractérisé par une vacance qui ne cesse d'augmenter à un rythme soutenu ;**
- Une sous-occupation notable lié à la présence de grands logements ;
- Un marché de l'immobilier détendu avec des prix abordables mais des travaux à prévoir qui peuvent augmenter considérablement le budget des ménages ;
- Une concurrence croissante entre périphérie accessible financièrement et le centre-ville cumulant des contraintes ;
- Un marché de la location dans le parc privé caractérisé par une diminution de la demande et une baisse des loyers - des loyers parfois inférieurs à ceux du parc social ;
- Un parc social ancien mais peu énergivore lié à des opérations de restructuration / réhabilitation ;
- Une faible pression sur le parc social

### Répartition des logements par catégorie

Source : INSEE RP 2015



### Quelques chiffres clés

- **4 960 logements en 2015**
- **60 logements produits par an entre 2004 et 2017**
- **63% de logements sous-occupés**
- Environ **1 500€/m<sup>2</sup>** pour une rénovation totale
- **79% de résidences principales soit 3 920 unités en 2015**
- **16% de vacance, soit 810 logements - 30 logements vacants supplémentaires par an depuis 1999 (chiffres INSEE à relativiser)**
- Un prix médian d'une maison est de **140 000€** sur Chinon et un prix au m<sup>2</sup> moyen de **1 500€** pour un appartement
- **1 012 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (26% de l'offre)**
- **186 demandes locatives sociales pour 130 attributions soit un indice de pression de 1,4**

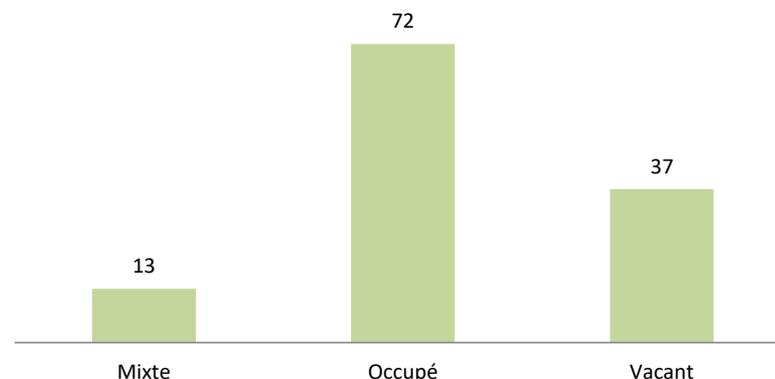
## Une stratégie de requalification à mener pour pérenniser l'installation de ménages en centre-ville

- Un parc majoritairement **ancien et énergivore** ;
- **Une vacance marquée, essentiellement conjoncturelle, qui touche le parc ancien, de petite taille et de moindre qualité** ;
- Un travail de terrain qui a permis de caractériser des **îlots cibles cumulant situation de vacance et dégradation du bâti** (îlots *Beaurepaire*, îlots *Rue du Commerce/Voltaire*, îlot *Cheval Blanc rive gauche de la Vienne*) ;
- **Des situations de fragilité observées chez une partie des propriétaires et des locataires du parc privé** ;
- **Une nécessité d'intégrer un volet adaptation / autonomie au futur dispositif d'amélioration de l'habitat** dans le centre-ville pour améliorer les conditions de vie des propriétaires vieillissants en hyper-centre ;
- **Les locataires du parc privé, une cible potentielle via le conventionnement, au regard de la faiblesse des loyers pratiqués actuellement**

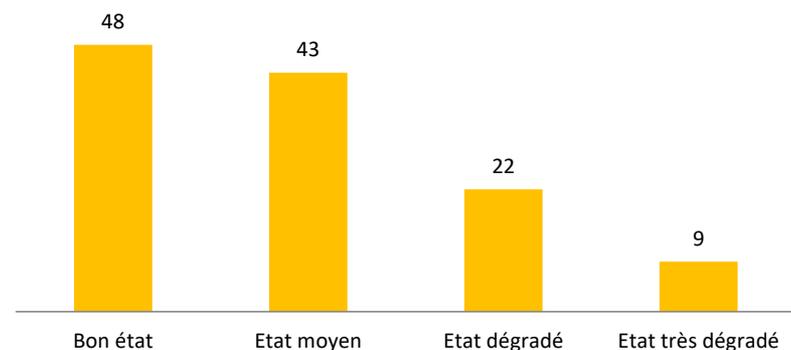
### Autres chiffres clés

- **47%** des logements construits avant 1971
- **50%** de logements avec un DPE classé E, F et G
- Environ **90** logements caractérisés par une qualité du bâti médiocre appartenant aux catégories cadastrales 7 et 8
- **16** bâtiments cumulant vacance et état dégradé/état très dégradé identifiés (enquête terrain)
- Environ **700** propriétaires pouvant prétendre à des aides de l'ANAH, soit 34% des propriétaires de la commune
- **1** locataire privé sur 3 vit sous le plafond PLAI, soit 257 ménages

Vacance / occupation des bâtiments situés dans les îlots ciblés - Enquête terrain



Qualification de la façade extérieure des bâtiments situés dans les îlots ciblés - Enquête terrain



**Bon état** : aucun dysfonctionnement apparent n'est observé, façade et toiture en bon état, matériaux de qualité

**Etat moyen** : qq dysfonctionnements apparents sans problématique majeure (menuiserie dégradée / simple vitrage ; façade endommagée, etc.)

**Etat dégradé** : nbreux dysfonctionnements : menuiseries dégradées, façades et corniches endommagées voire problématiques structurelles (fissures, toiture)

**Etat très dégradé** : dégradation très avancée, bâtiment non habitable voire à l'état de ruine.

## Les cibles de la stratégie habitat

### Jeunes actifs :



- Des ménages qui passeront par la phase locative dans un premier temps avant d'investir ; une recherche de biens de qualité
- Des ménages locaux travaillant sur les communes limitrophes ;
- De jeunes primo-accédants avec un budget maximum de 150 000€ ;
- Une préférence pour des biens individuels avec place de stationnement et extérieur plutôt qu'un appartement en centre-ville ; par conséquent, des ménages qui préféreront s'éloigner du centre-ville pour trouver un bien répondant à leurs critères
- Des besoins en logements locatifs meublés pour les actifs en mobilité ou en mission temporaire.



### Familles

- Des ménages salariés travaillent à proximité (centrale, centre hospitalier etc.) ;
- Un budget estimé à 250 000/280 000€ pour un second achat ;
- Un choix qui se porte essentiellement sur des biens individuels, dans le neuf ou dans l'ancien disposant de prestations particulières (stationnement privatif ; espaces extérieurs)

### Les investisseurs / l'acquisition de résidences secondaires



- La clientèle d'investisseurs tourangeaux qui achètent des immeubles de rapport ; à leurs yeux, les aménités urbaines sont importantes (commerces, équipements, cadre de vie
- Des ménages qui achètent des biens en vue d'y passer leur retraite avec une préférence pour des biens rénovés situés en périphérie ; des ménages de région parisienne au pouvoir d'achat plus élevé (entre 250 000 et 400 000€) ;
- Les étrangers (anglais principalement, hollandais, allemands) présents mais qui investissent de moins en moins et qui préféreront acheter des biens à rénover (résidence secondaire)

### Personnes âgées



- Une forte demande de séniors qui souhaiteraient revenir sur le centre-ville chinonais pour bénéficier des aménités urbaines qu'offre la commune (présence d'équipements, commerces et moyens de transport, cadre de vie agréable) ;
- Certaines conditions à respecter : un logement accessible (en RDC ou avec ascenseur), bien agencé et adapté au vieillissement.

## Synthèse du diagnostic

ATOUPS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des atouts paysagers et patrimoniaux considérables (cadre de vie de qualité, bâti patrimonial remarquable etc.)</li> <li>- Une hausse de la population ces dernières années lié à l'arrivée de nouveaux habitants (attractivité migratoire pour les familles)</li> <li>- Un territoire dynamique en termes d'emplois</li> <li>- Un marché de l'immobilier proposant des prix abordables</li> <li>- Une volonté des ménages de réinvestir le centre-ville chinonais mais sous certaines conditions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des contraintes environnementales, patrimoniales et urbaines qui peuvent freiner l'arrivée de ménages sur le centre-ancien</li> <li>- Un marché de la construction peu dynamique ces dernières années</li> <li>- Un marché de la location dans le parc privé peu actif (diminution de la demande et baisse des loyers)</li> <li>- Une vacance marquée et en hausse régulière</li> <li>- Une enveloppe travaux qui peut augmenter considérablement le budget à l'achat</li> <li>- Une partie du parc dégradé nécessitant des travaux d'amélioration / réhabilitation (logements anciens majoritairement)</li> <li>- Des situations de fragilité observées chez une partie des propriétaires et des locataires du parc privé</li> </ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ La poursuite d'une nouvelle tendance engagée : l'accueil de familles et d'actifs notamment</li> <li>→ L'amélioration de la qualité du bâti et la mobilisation de logements vacants dans le parc ancien pour limiter sa déqualification vis-à-vis de l'offre neuve et le rendre à nouveau attractif</li> <li>→ La mobilisation d'outils fiscaux et financiers permettant d'attirer des investisseurs / promoteurs sur du patrimoine ancien pour une offre locative de qualité</li> <li>→ Un soutien (technique et financier) auprès des propriétaires souhaitant réaliser des travaux de rénovation</li> <li>→ Des réflexions à mener permettant le réinvestissement d'unités vacantes « logement - RDC commercial » notamment sur la Rue du Commerce</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le développement d'un clivage entre les quartiers concernés par le programme Action Cœur de Ville et les quartiers périphériques</li> <li>→ La paupérisation du centre ville dû à l'arrivée de ménages aux revenus modestes</li> <li>→ Une faible marge de manœuvre de réinvestissement de certains logements liés aux caractéristiques des bâtiments</li> <li>→ Des ménages aux besoins spécifiques (seniors) auxquels il faut répondre / des solutions qui peuvent s'avérer complexes au vu de la configuration de certains logements</li> </ul>

## **Partie II.** Les proposition d'intervention sur les îlots cibles

## Une stratégie opérationnelle à engager sur le centre-ville chinonais

**Afin de rendre le centre-ville chinonais attractif auprès des ménages, investisseurs ou occupants, la stratégie opérationnelle Habitat proposée intègre des réflexions qui portent sur la qualité des espaces publics et le bâti.**

Les projets envisagés, à réaliser à court, moyen et long terme, devront permettre d'engager une nouvelle dynamique de réhabilitation / restructuration globale et initier des opérations sur les bâtiments concernés.

**Ainsi, sont proposées des interventions sur le bâti :**

- Certains bâtiments d'intérêt majeur au regard de leur qualité patrimoniale et de leur positionnement stratégique nécessitent une intervention lourde et une mise en valeur ;
- Certains bâtiments dans un état dégradé avancé, voire en ruine méritent d'être restructurés ;
- Des démolitions / opérations de curetage sont à prévoir en cœur d'îlots à des fins de respiration et pour créer des accès directs sur les habitations voisines. Deux sites ont été relevés sur les îlots rue Voltaire/ rue du Commerce ;
- Quelques bâtiments dégradés identifiés ponctuellement sur les trois îlots doivent faire l'objet de travaux de réhabilitation de manière prioritaire ;
- La rue du Commerce fait l'objet d'une attention particulière. Des réflexions devront être menées pour permettre la création d'accès indépendants au logement depuis la rue ;
- La redynamisation du centre-ville passe par une amélioration de son image. La mise en valeur du patrimoine et un embellissement des façades s'avèrent donc indispensables.

**La redynamisation du centre-ville passe également par le réaménagement d'espaces publics :**

- Les places secondaires Saint-Maurice, Plantagenêt sont à conforter et à valoriser. La place Victoire devra être identifiée comme une véritable centralité de quartier en la libérant de l'occupation automobile et en proposant des terrasses et espaces paysagers ;
- La création d'un itinéraire piéton via la rue du Commerce permettra de réactiver et redynamiser cette rue commerçante ;
- Il s'agira enfin d'uniformiser / harmoniser les sols et gommer le caractère roulant en particulier sur les îlots Beaurepaire (rue Beaurepaire, rue Plantagenêt, rue Jacques Cœur, rue du Palais, rue de la Chapelle de Chinon et les deux places publiques) et rue Voltaire/du Commerce (rue du Commerce / rue Carnot).



*Exemple de bâtiments pouvant faire l'objet d'une intervention dans le cadre d'une OPAH-RU // Source : crédit MERC/AT*



*Place Victoire à valoriser // Source : crédit MERC/AT*

# Les propositions d'intervention sur l'Ilot Beaurepaire

## Enjeux Bâti / Espaces publics - Ilot Beaurepaire

### Interventions proposées sur le bâti

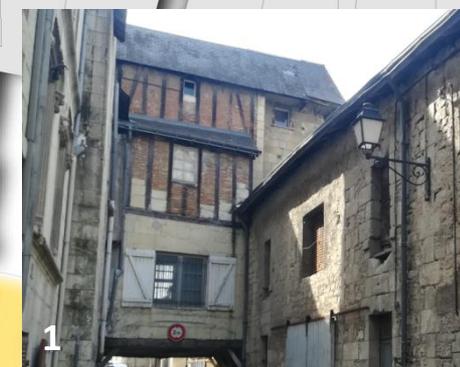
-  Bâti à restructurer (très mauvais état voire ruine)
-  Bâti d'intérêt patrimonial nécessitant une remise en valeur
-  Encourager l'embellissement des façades

### Interventions proposées sur les espaces publics

-  Places secondaires à conforter
-  Uniformiser / harmoniser les sols et gommer le caractère roulant
-  Recréer un itinéraire touristique via la rue du Commerce permettant de réactiver la rue commerçante
-  Préserver les vues vers la Vienne



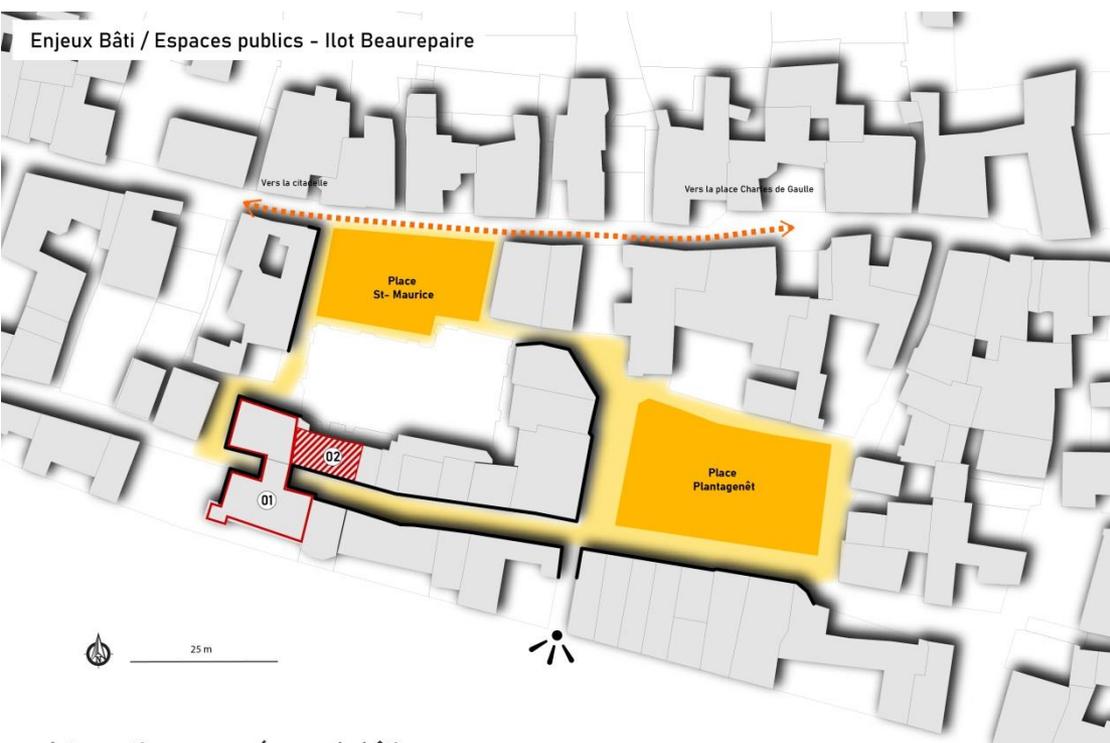
25 m



25 m



## Les propositions d'intervention sur l'îlot Beaurepaire

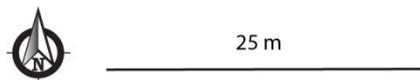


### Interventions proposées sur le bâti

- Bâti à restructurer (très mauvais état voire ruine)
- Bâti d'intérêt patrimonial nécessitant une remise en valeur
- Encourager l'embellissement des façades

### Interventions proposées sur les espaces publics

- Places secondaires à conforter
- Uniformiser / harmoniser les sols et gommer le caractère roulant
- Recréer un itinéraire touristique via la rue du Commerce permettant de réactiver la rue commerçante
- Préserver les vues vers la Vienne



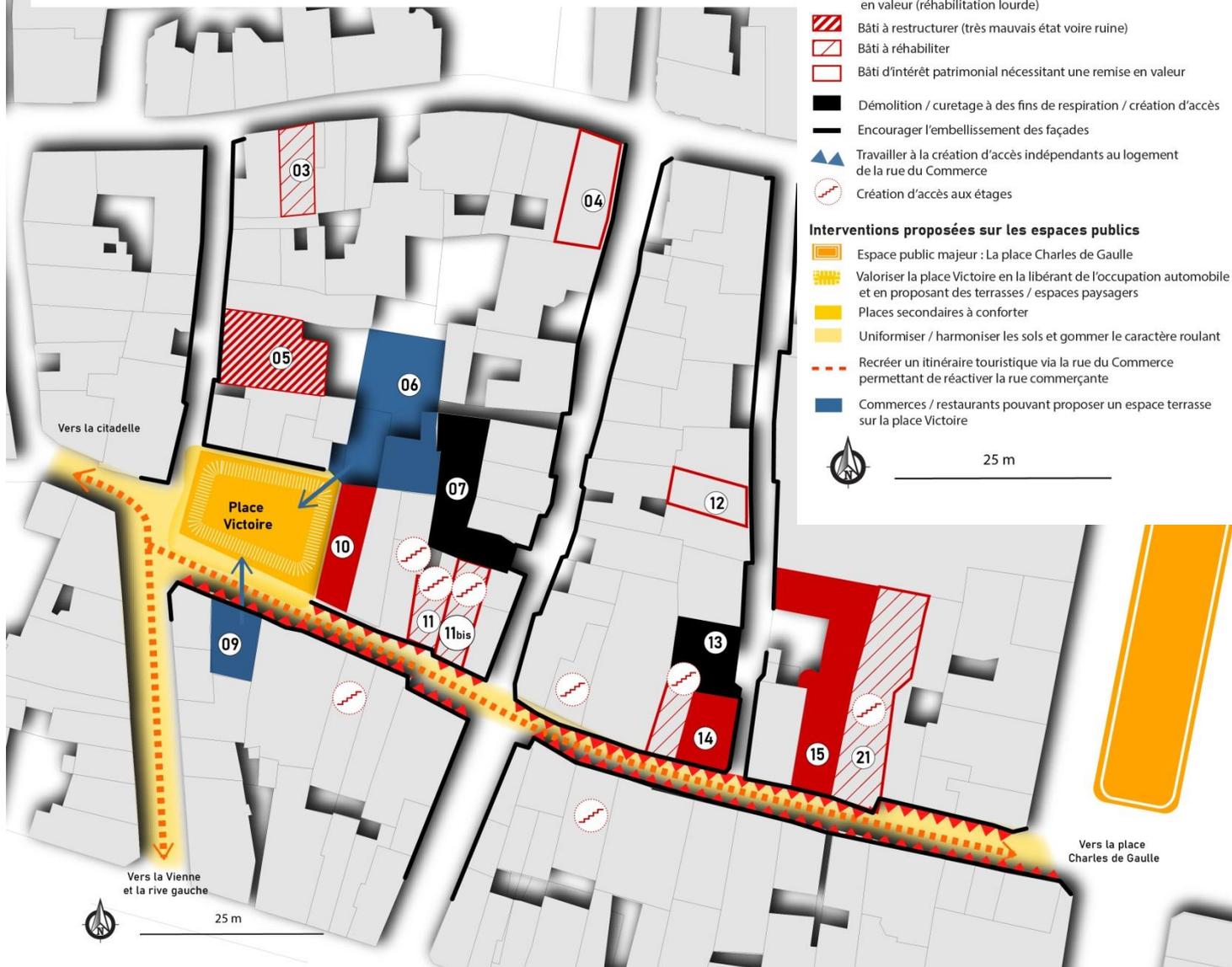
L'îlot Beaurepaire s'organise autour de l'église Saint Maurice et de deux places publiques à vocation secondaire, entourées de bâti de belle qualité patrimoniale. L'ensemble mériterait de retrouver une certaine uniformité, notamment au niveau des revêtement de sols, ainsi qu'une mise en valeur de sa vocation semi-piétonne dans les ruelles bordant l'église et autour des places, en gommant leur caractère roulant.

Sur le volet bâti, la Rue Beaurepaire apparaît comme le lieu d'intervention prioritaire. Si les bâtiments les plus à l'Est de la rue ne présentent pas de signes de dégradation, son extrémité Ouest nécessite une intervention sur deux volets :

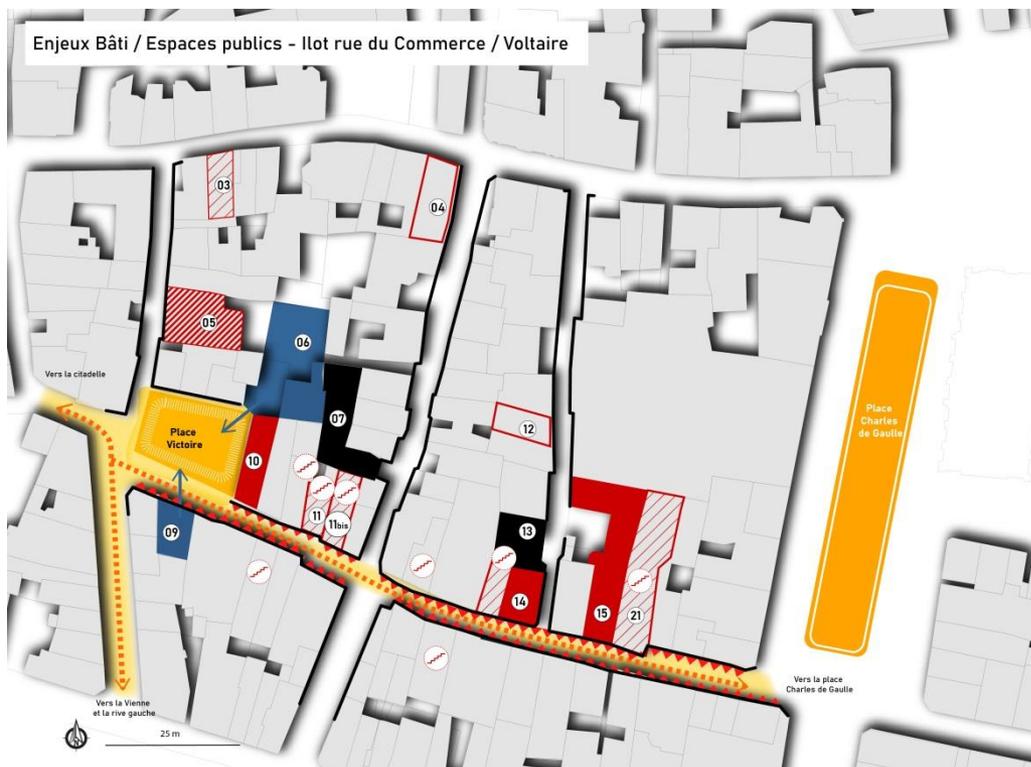
- La mise en valeur d'un bâtiment atypique (01) : le bâtiment pont de l'ancien hôtel des Abbés de Turpenay. Le bâtiment n'est pas vacant mais présente des signes de dégradation extérieure et sa mise en valeur contribuerait à recréer un intérêt touristique sur cet îlot.
- Les remises situées sur la frange nord de la rue Beaurepaire (02) sont en état d'abandon et présentent des signes de dégradation avancés. Elles présentent néanmoins un intérêt bâti (en pierre de taille) et le maintien d'un linéaire sur rue apparaît nécessaire. Ce bâti pourrait être lourdement restructuré voire démoli pour recréer une offre d'habitat répondant aux attentes de la clientèle cible chinoise (locatif accessible pour jeunes actifs ou personnes âgées).

# Les propositions d'intervention sur l'Ilot Commerce / Voltaire

## Enjeux Bâti / Espaces publics - Ilot rue du Commerce / Voltaire



## Les propositions d'intervention sur l'îlot Commerce / Voltaire



### Interventions proposées sur le bâti

- Bâti d'intérêt majeur nécessitant une intervention et mise en valeur (réhabilitation lourde)
- Bâti à restructurer (très mauvais état voire ruine)
- Bâti à réhabiliter
- Bâti d'intérêt patrimonial nécessitant une remise en valeur
- Démolition / curetage à des fins de respiration / création d'accès
- Encourager l'embellissement des façades
- Travailler à la création d'accès indépendants au logement de la rue du Commerce
- Création d'accès aux étages

### Interventions proposées sur les espaces publics

- Espace public majeur : La place Charles de Gaulle
- Valoriser la place Victoire en la libérant de l'occupation automobile et en proposant des terrasses / espaces paysagers
- Places secondaires à conforter
- Uniformiser / harmoniser les sols et gommer le caractère roulant
- Recréer un itinéraire touristique via la rue du Commerce permettant de réactiver la rue commerçante
- Commerces / restaurants pouvant proposer un espace terrasse sur la place Victoire



25 m

L'intervention sur les îlots situés entre les rues du Commerce et Voltaire s'articule autour de la valorisation de la place Victoire. Aujourd'hui dédiée au stationnement, cette place pourrait constituer un espace publique secondaire, apportant un cadre paysager et apaisé aux habitants du quartier. Sa vocation de stationnement serait amenée à disparaître au profit d'un espace paysager permettant l'installation de terrasses (café / restaurant). La qualité des façades dans les rues qui bordent et traversent l'îlot sont également un point d'amélioration sur lequel une intervention est à engager.

Autour de la place Victoire, la réhabilitation du bâtiment orienté Nord-Sud (10) est à engager en priorité, dans le sens où il présente des signes de dégradation importants (extérieurs et intérieurs) et où il génère un impact visuel négatif sur la place.

L'extrémité Ouest de la Rue du Commerce fait face à des situations de vacance multiples qui touchent à la fois la cellule commerciale et les logements, souvent indépendants l'un de l'autre. La vocation commerciale de certains bâtiments interroge au regard des travaux à engager et à leur éloignement du cœur commerçant de la ville. La remise sur le marché de ces bâtiments pourrait s'envisager par :

- la suppression de la vocation commerciale du rez-de-chaussée (pour une occupation à vocation économique par exemple ou en la remplaçant par un hall d'entrée)
- ou la création d'accès extérieur aux logements situés aux étages. Ceci peut passer par des opérations de curetage comme envisagé sur les bâtiments 07 et 13.

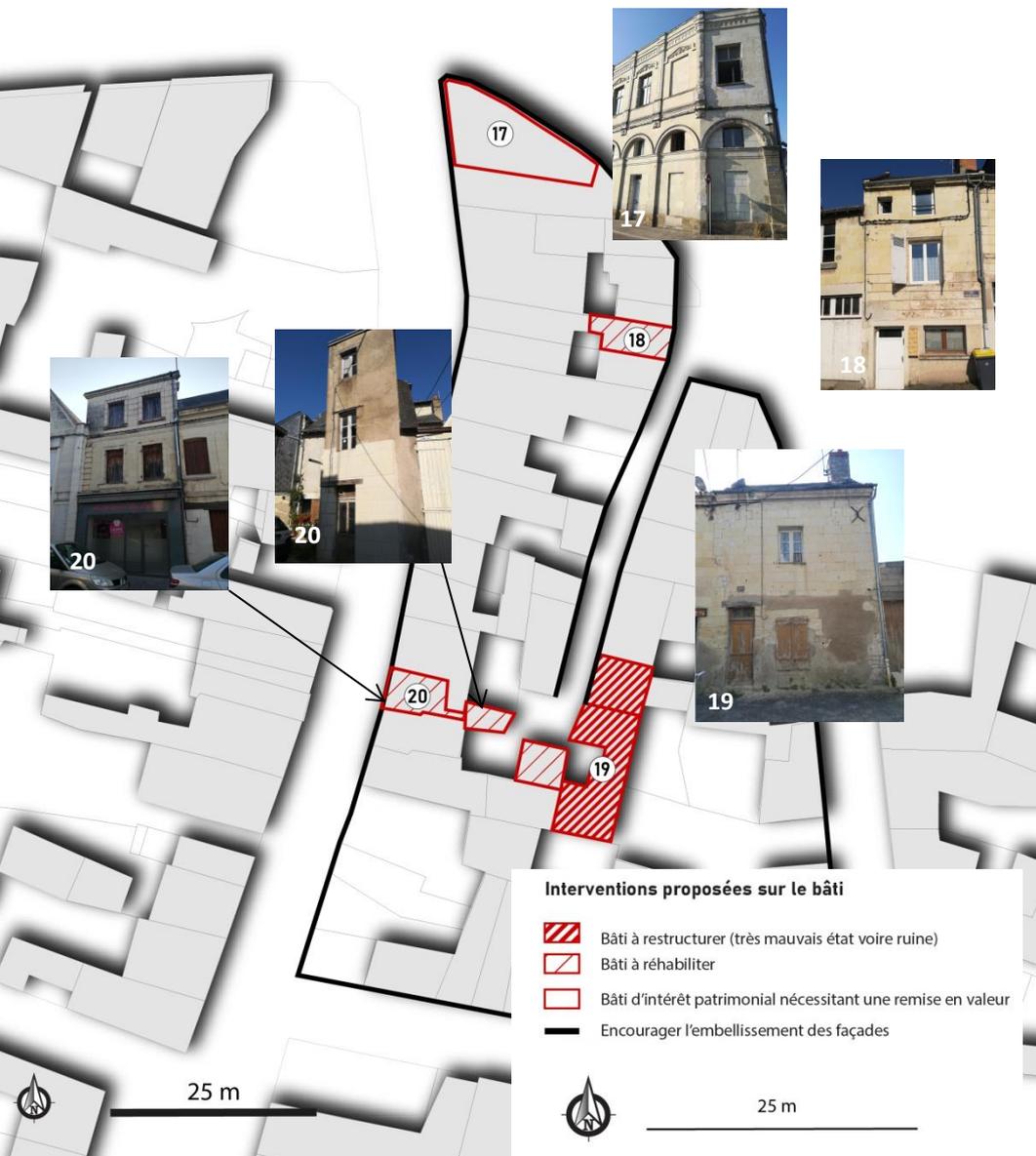
Deux bâtiments d'intérêt majeur doivent faire l'objet de réhabilitation lourde : c'est le cas de l'ancienne Poissonnerie (14) et d'un immeuble type renaissance situé rue Emile Hébert (15) ; tous deux présentent des signes de dégradation avancés et des désordres structurels.

Plusieurs bâtiments présentant moins d'intérêt patrimonial ont été identifiés pour faire l'objet de réhabilitation (03, 11, 11bis et 21). Un bâti de type remise situé Rue Claude Quillet (05) doit faire l'objet d'une restructuration lourde.

Deux bâtiments d'intérêt patrimonial (04 et 12) mériteraient d'être mis en valeur.

## Les propositions d'intervention sur l'îlot Cheval Blanc

### Enjeux Bâti / Espaces publics - Îlot Cheval Blanc



L'îlot Cheval Blanc, situé sur la rive gauche de Chinon est la porte d'entrée Sud de la ville, avec, comme artère principale, la rue du Faubourg Saint-Jacques.

Une ambiance de petit village se dégage de ce quartier à dominante d'habitat et ponctué de quelques commerces et services.

Le premier bâtiment de l'îlot Cheval Blanc (17) visible depuis la rive droite avec vue sur la Vienne et la forteresse, présente une façade à forte valeur architecturale mais en partie dégradée (façade abimée, fenêtres murées etc.). Une mise en valeur de ce bâtiment participerait à redonner à ce quartier une image plus attractive auprès des chinonais.

Situé à l'entrée de l'impasse du Cheval Blanc, un second bâtiment d'intérêt patrimonial moindre (18) a été identifié. En partie vacant, il pourrait faire l'objet d'une réhabilitation.

Certains bâtiments (19) ont été identifiés en cœur d'îlot et sont accessibles via l'impasse du Cheval Blanc. Plus précisément, cet ensemble se compose d'un bâtiment principal vacant présentant des signes de dégradation avancés (intérieur et extérieur du bâtiment) et d'une grange. Une restructuration globale de cet ensemble pourrait être envisagée afin de proposer un bien de qualité (réhabilitation du bâtiment à usage d'habitation, création d'un espace extérieur privatif et d'un garage attenant).

Une intervention s'avère nécessaire sur un dernier bâtiment (20). Aujourd'hui accessible via le commerce en rez-de-chaussée, ce bâtiment vacant pourrait être restructuré lourdement. Il bénéficie d'un espace de stockage / garage au fond de l'impasse du Cheval Blanc à réaménager.

## **Partie III.** La stratégie à mettre en œuvre par thématique

## Objectifs stratégiques et actions prioritaires à mettre en œuvre, vecteurs d'attractivité pour le centre-ville

**1** UNE STRATÉGIE DU LOGEMENT INTERCOMMUNALE ET COMPLÉMENTAIRE ENTRE LE CENTRE-VILLE CHINOIS ET LES AUTRES COMMUNES PÉRIPHÉRIQUES

**2** LA REMISE SUR LE MARCHÉ D'UNE PARTIE DES LOGEMENTS VACANTS

**3** LA REQUALIFICATION DES BÂTIMENTS DÉGRADÉS ET ENERGIVORES

**4** LA REMISE EN VALEUR DU BÂTI PATRIMONIAL ET EMBELLISSEMENT DES FAÇADES

**5** LA RÉPONSE AUX BESOINS DES PERSONNES ÂGÉES

**6** LES ACTIFS ET LES FAMILLES, DES MÉNAGES À ATTIRER EN CENTRE-VILLE

**7** L'ACCOMPAGNEMENT ET LA COMMUNICATION DES PROPRIÉTAIRES ET INVESTISSEURS

1

## UNE STRATÉGIE DU LOGEMENT INTERCOMMUNALE ET COMPLÉMENTAIRE ENTRE LE CENTRE-VILLE CHINOIS ET LES AUTRES COMMUNES PÉRIPHÉRIQUES

### Éléments de contexte

Le diagnostic a mis en exergue l'existence d'une concurrence croissante de l'offre d'habitat entre des périphéries accessibles et le centre-ville de Chinon jugé contraignant, créant des phénomènes d'évitement. En effet, le manque de logements dotés de stationnement privatif et d'espaces extérieurs, des rues difficilement accessibles, un tissu bâti resserré avec une luminosité réduite, des logements anciens qui nécessitent, pour certains, de lourds travaux et dont la qualité patrimoniale occasionne des surcoûts, etc.) incitent certains ménages à s'éloigner du centre-ville pour accéder à des biens correspondant à leurs besoins et à des prix comparables voire inférieurs.

### Enjeux

- Définir une stratégie sur l'ensemble du territoire intercommunal permettant de réduire la concurrence entre biens anciens du centre-ville et offre neuve en périphérie
- Cibler les ménages souhaitant investir / réinvestir le centre-ville afin de définir les typologies correspondant à leurs besoins
- Proposer une offre en périphérie complémentaire à celle du centre-ville en termes typologies, de formes urbaines et d'aménités proposées

### Partenaires envisagés



Communes, CC Chinon Vienne-et-Loire, DDT, ABF, structures de conseil (ADIL, CAUE etc.)



Exemple d'un T4 de 75m<sup>2</sup> à vendre pour 160 500€ // Source : seloger.com



Exemple d'un T4 de 84m<sup>2</sup> à vendre en périphérie chinonaise pour 160 750€ // Source : seloger.com

1

## UNE STRATÉGIE DU LOGEMENT INTERCOMMUNALE ET COMPLÉMENTAIRE ENTRE LE CENTRE-VILLE CHINONNAIS ET LES AUTRES COMMUNES PÉRIPHÉRIQUES

### Actions préconisées

Pour chaque action :

Niveau de priorité : 1 / 2 / 3

Difficulté de mise en œuvre : 1 / 2 / 3

Temporalité : court / moyen / long terme

	Priorité	Difficulté de mise en œuvre	Temporalité
Structurer le développement résidentiel à l'échelle intercommunale en maîtrisant les rythmes de construction neuve dans les communes périphériques de Chinon et en prenant en compte les objectifs de lutte contre la vacance comme réponse aux besoins en logement (respect des objectifs du PLUi).	1	2	Long terme
Limiter la mise sur le marché de produits directement concurrentiels aux logements répondant à la clientèle cible du centre-ville chinonais (personnes âgées autonomes, actifs en mobilité...) pendant la durée de l'OPAH-RU	1	1	Moyen terme
Proposer dans le centre-ville une offre alternative à la maison individuelle en périphérie, bénéficiant des prestations exigées par les potentiels acquéreurs (stationnement, espaces extérieurs, etc.).	1	3	Moyen terme

## Éléments de contexte

Sur la commune de Chinon, la vacance est particulièrement marquée avec près de 650 logements inoccupés (soit 12 % de vacance) selon la source FILOCOM. Cette vacance est essentiellement conjoncturelle : près des deux tiers du parc de logements vacants est inoccupé depuis moins de 2 ans. A l'inverse, la vacance de très longue durée (> 5 ans) concerne moins de 20% des logements vacants de la commune. De plus, cette vacance touche davantage le parc ancien, de petite taille et de moindre qualité.

Les îlots cibles de l'étude habitat concentrent les situations de vacance qui concernent à la fois du bâti très dégradé et des logements en bon état. Des situations de vacance structurelles sont particulièrement constatées dans la rue du commerce, avec des logements vacants en étage sans accès indépendants.

## Enjeux

- Mobiliser une partie du parc vacant pour produire des logements et valoriser le patrimoine bâti
- Mener des réflexions permettant de réinvestir les unités « logement-RDC commercial » notamment sur la Rue du Commerce

## Partenaires envisagés



Opérateur de l'OPAH-RU, Ville, DDT / ANAH, ADIL, Action Logement, ABF



Exemple de bâti vacant pouvant faire être réhabilité – rue du Grenier à Sel // Source : crédit MERC/AT



Exemple de bâti vacant pouvant faire être réhabilité – rue du Commerce // Source : crédit MERC/AT

## Actions préconisées

Pour chaque action :

Niveau de priorité : 1 / 2 / 3

Difficulté de mise en œuvre : 1 / 2 / 3

Temporalité : court / moyen / long terme

	Priorité	Difficulté de mise en œuvre	Temporalité
Mobiliser en priorité les logements bénéficiant d'aménités notables (configuration du logement, situation géographique etc.) et nécessitant une réhabilitation légère, en accompagnant les propriétaires et en mobilisant les différentes sources de financements	1	1	Court terme
Assurer la restructuration / réhabilitation lourde des logements vacants en très mauvais état ; identifier les opérateurs / investisseurs pouvant être intéressés par les différents types de projets.	2	3	Moyen terme
Supprimer la vocation commerciale de certains rez-de-chaussée (pour une occupation à vocation économique par exemple ou en la remplaçant par un hall d'entrée) permettant d'assurer l'accès aux étages.	2	3	Moyen terme
Envisager des opérations de curetage sur des bâtiments dégradés à faible valeur patrimoniale à des fins de respiration permettant l'accès aux logements vacants situés au dessus des RDC commerciaux	3	3	Moyen terme

## LA REQUALIFICATION DES BÂTIMENTS DÉGRADÉS ET ENERGIVORES

### Eléments de contexte

La commune est caractérisée par une part non négligeable de logements anciens (47% des logements construits avant 1971 et les premières réglementations thermiques), énergivore (plus de 50% des logements avec un DPE classés E, F et G) et dégradé (90 logements sont caractérisés par une qualité du bâti médiocre appartenant aux catégories cadastrales 7 et 8 (médiocres et très médiocres), soit 3% du parc de résidences principales du parc privé.

De plus, certains bâtiments identifiés sur le terrain présentent des critères trop bloquants (confort médiocre, bâti vacant depuis plus de 5 ans, bâtis ne respectant pas les normes de sécurité ou d'hygiène etc.) pour concevoir le recours à un simple dispositif incitatif et nécessitent une intervention lourde.

### Enjeux

- Soutenir les ménages aux revenus modestes dans l'amélioration de leur logement via un dispositif d'aide incitatif et communiquer sur les aides et dispositifs existants concernant les travaux de rénovation auprès des propriétaires
- Lutter contre la précarité énergétique permettant une réduction non négligeable des charges d'entretien des occupants
- Améliorer la qualité du parc ancien et dégradé pour limiter sa déqualification vis-à-vis de l'offre neuve (confort, typologie, taille etc.) et le rendre à nouveau attractif
- Restructurer les bâtis les plus dégradés ne répondant plus aux normes d'hygiène et de sécurité



Opérateur de l'OPAH-RU, Ville, DDT / ANAH, Conseil Départemental, ADIL, ARS, ALEC 37, CAF, réseaux de SSIAD et d'aides à domicile.



Exemple de bâti pouvant faire l'objet d'une restructuration lourde – Ilot Beaupaire (photo du haut) et ilot Cheval Blanc (photo du bas) à Chinon // Source : crédit MERC/AT

**VILLECHIEN**

### TRAVAUX. Un gain énergétique de 26 %

Des travaux d'amélioration énergétique ont été menés chez Morgan Hamelin et Céline Guérin, qui résident au lieu-dit La Loyère à Villechien, commune déléguée de Mortain-Bocage.

Voulant mener ces travaux, ils se sont rapprochés des pôles territoriaux qui mènent une opération programmée d'amélioration de l'habitat de revitalisation rurale (OPAH). Leur but étant de recevoir des conseils sur les travaux possibles, et de connaître les aides éventuelles. Après des travaux d'isolations, il restait dans leur habitation certains endroits mal isolés, comme les menuiseries fuyardes et non isolantes ou les combles. D'autres travaux étaient à effectuer comme sur l'insert et pour une meilleure ventilation.

Un diagnostic a été réalisé par le Centre de développement pour l'habitat et l'aménagement des territoires (CDHAT). La demande de subvention a été réalisée le 21 décembre 2017 et la réponse positive était rendue cinq jours plus tard.

Les travaux d'amélioration énergétique sont aujourd'hui finis. Les ouvertures, les cloisons, l'isolation de combles, l'insert et la VMC permettent ainsi un gain énergétique de plus de 26 % et sur la facture, environ un gain de 400 € à l'année. Tous ces travaux ont été réalisés par des artisans locaux.

Le montant des travaux s'élevait à 37 925 €. Le paiement s'effectue par un prêt et apport personnel de 24 925 € et des subventions de 13 000 €, soit 34 % du coût global.

Les représentants OPAH, Dominique Couëtill, chargé de l'OPAH-RR au pôle territorial de Saint-Hilaire-du-Harcouët et du Mortainais, Philippe Droullours, de la communauté d'agglomération, Alain Boudin, maire délégué de Villechien, le maire de Lapenty André Gautier et Céline Guérin, propriétaire, devant la façade rénovée.

Extrait d'un article de presse illustrant les gains énergétiques sur un logements grâce à la mise en place d'une OPAH sur la CA de St-Hilaire-du-Harcouët et du Mortainais // Source : article de presse sur le site CDAHT

## LA REQUALIFICATION DES BÂTIMENTS DÉGRADÉS ET ENERGIVORES

## Actions préconisées

Pour chaque action :

Niveau de priorité : 1 / 2 / 3

Difficulté de mise en œuvre : 1 / 2 / 3

Temporalité : court / moyen / long terme

	Priorité	Difficulté de mise en œuvre	Temporalité
Repérer le parc immobilier dégradé et énergivore et identifier les ménages modestes habitant le centre-ville susceptibles de bénéficier des aides de l'Anah (visites, repérage terrain par l'opérateur de l'OPAH-RU)	1	1	Court terme
Mettre en place le réseau d'acteurs permettant le repérage, la diffusion d'information, la mobilisation des différentes sources de financements permettant le montage et la sortie des dossiers	1	2	Court terme
Lorsque les situations s'y prêtent, mettre en œuvre les procédures coercitives (DUP travaux, ORI, arrêtés d'insalubrité, arrêté de péril etc.) et mobiliser les financements de l'Anah permettant des restructurations lourdes (RHI et THIRORI).	3	3	Moyen terme

## LA REMISE EN VALEUR DU BÂTI PATRIMONIAL ET L'EMBELLISSEMENT DES FAÇADES

## Eléments de contexte

Le centre historique de Chinon se caractérise par la présence d'un **patrimoine médiéval de qualité et bien préservé** qui donne à la ville son caractère exceptionnel et une identité forte, à la fois en termes d'architecture et de structure urbaine. La ville présente également un **patrimoine des XVIIIe et XIXe siècles notable**.

Néanmoins, certaines **façades sont aujourd'hui dégradées et nécessiteraient d'être restaurées** pour une mise en valeur générale de l'architecture et des espaces urbains. Certains bâtiments aujourd'hui vacants peuvent également intéresser des investisseurs privés cherchant des sources de défiscalisation (type Malraux).

## Enjeux

- *Intervenir sur le bâti dégradé à forte valeur patrimoniale*
- *Encourager l'embellissement des façades*
- *Traiter et aménager des espaces publics de manière qualitative*

## Partenaires envisagés



Opérateur de l'OPAH-RU, Ville, DDT, ADIL, ABF

## Actions préconisées

	Priorité	Difficulté de mise en œuvre	Temporalité
Identifier les bâtiments à forte valeur patrimoniale aujourd'hui vacants et pouvant constituer un intérêt pour les investisseurs Malraux	1	1	Court terme
Inciter les propriétaires à engager des travaux d'embellissement des façades dégradées, via un appui financier à la rénovation de façades.	1	2	Moyen terme
Valoriser les espaces publics (places publiques à conforter, rue du Commerce à dynamiser etc.)	2	2	Moyen terme



Exemple de bâtiment à forte valeur patrimoniale (à gauche) et façade dégradée à réhabiliter (à droite) // Source : KARGO SUD

Pour chaque action :

Niveau de priorité : 1 / 2 / 3

Difficulté de mise en œuvre : 1 / 2 / 3

Temporalité : court / moyen / long terme

## LA RÉPONSE AUX BESOINS DES PERSONNES ÂGÉES

### Eléments de contexte

Le territoire est marqué par le vieillissement de sa population (vieillesse in situ des ménages et arrivée de retraités) avec 32% de personnes de 60 ans et plus (2 650 personnes).

De plus une part non négligeable de séniors sont éligibles aux aides de l'ANAH :

- 63% des propriétaires modestes éligibles aux aides de l'ANAH ont 60 ans et +, soit 183 ménages (34% pour les 75 ans et +, soit 98 propriétaires)
- 71% des propriétaires très modestes éligibles ont 60 ans et +, soit 290 ménages (44% pour les 75 et +, soit 179 propriétaires)

**Le développement dans le parc ordinaire d'une offre permettant le maintien à domicile est un enjeu majeur sur le centre-ville chinonais. Cela passe à la fois par le développement d'une offre neuve et l'adaptation des logements existants** comprenant un certain nombre de critères techniques (douche à l'italienne, volets roulants motorisés, ascenseur pour les petites collectifs, barres de maintien...) et relatifs à leur environnement (localisation à proximité des commerces, équipements et services).

### Enjeux

- *Proposer des logements accessibles aux séniors en adaptant le patrimoine ancien*
- *Développer une offre neuve non médicalisée, en accession et en location, répondant aux besoins des séniors*

### Partenaires envisagés



Opérateur de l'OPAH-RU, Ville, Caisses de Retraites, ANAH, bailleurs sociaux, équipe médicale (ergothérapeute, SSIAD etc.)



*Exemple d'une réalisation : une salle de bain adaptée aux séniors – rénovation dans le cadre d'une OPAH sur Quimperlé Communauté // Source : Le Télégramme*



*Exemple d'une RPA en centre-ville à proximité des commerces – Villebon-sur-Yvette // Source : site de la commune*

## Actions préconisées

Pour chaque action :

Niveau de priorité : 1 / 2 / 3

Difficulté de mise en œuvre : 1 / 2 / 3

Temporalité : court / moyen / long terme

	Priorité	Difficulté de mise en œuvre	Temporalité
Identifier les ménages concernés par des besoins d'adaptation de logements avec les partenaires médico-sociaux	1	1	Court terme
Proposer, en lien avec une équipe médicale, un accompagnement des séniors souhaitant rester à domicile (accompagnement sur les travaux et montages financiers etc.)	1	1	Moyen terme
Proposer une offre neuve et abordable en centre-ville près des aménités urbaines permettant de répondre aux besoins via des opérations de restructuration lourde ou de démolition-reconstruction	1	3	Long terme
Mobiliser une partie du parc vacant répondant aux besoins des séniors (petites typologies, espace sécurisé, commodités à proximité, appartement accessible en RDC ou au 1 <sup>er</sup> étage)	2	2	Moyen terme

## LES ACTIFS ET LES FAMILLES, DES MÉNAGES À ATTIRER EN CENTRE-VILLE

### Éléments de contexte

Le Programme « Action Cœur de Ville » vise à améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire. En ce sens, la commune de Chinon souhaite attirer et maintenir les ménages actifs et les familles en centre-ville permettant de diversifier le profil de population aujourd'hui accueillie et de contribuer à la redynamisation commerciale avec des consommateurs au pouvoir d'achat plus important.

Pour cela, il est nécessaire de proposer une offre locative de qualité, y compris meublée et de proposer des produits familiaux en accession répondant aux attentes de cette clientèle.

### Enjeux

- Réunir les conditions permettant l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire : équipements, espaces publics de qualité et stationnement
- Proposer logements locatifs de qualité (conventionnés ou non) répondant aux besoins des jeunes actifs, aux célibataires géographiques etc.
- Diversifier les typologies de logements permettant de répondre aux attentes d'un public familial

### Partenaires envisagés



Opérateur de l'OPAH-RU, Ville, Etat / ANAH, bailleurs sociaux, ADIL, CAUE, ABF



Exemple d'un espace privatif extérieur d'un garage, deux critères demandés de la part des ménages pour investir le centre-ville // Source : MERC/AT

## Actions préconisées

**Pour chaque action :**

Niveau de priorité : 1 / 2 / 3

Difficulté de mise en œuvre : 1 / 2 / 3

Temporalité : court / moyen / long terme

	Priorité	Difficulté de mise en œuvre	Temporalité
Identifier et mobiliser les logements potentiellement mobilisables dans le parc vacant existant à destination des publics cibles	1	1	Court terme
Lors des réhabilitations lourdes et restructuration, orienter la programmation vers les produits manquants et assurer l’intégration des prestations répondant aux attentes de cette clientèle et notamment d’espaces extérieurs (terrasses sur toit) et d’espaces de stationnement).	2	2	Moyen terme
Envisager des opérations de démolition / curetage à des fins de respiration (amélioration de la luminosité, création d’espaces publics)	2	3	Moyen terme

## Éléments de contexte

Pour rappel, le parc de logements accueille une population de propriétaires pouvant rencontrer des difficultés à assurer le paiement de leurs charges et dont les revenus ne permettent pas d'investir dans leur logement.

**L'accompagnement des ménages les plus fragiles constitue une action transversale indispensable à la réalisation des objectifs affichés dans une OPAH-RU.** En ce sens, l'équipe d'animation du dispositif d'amélioration de l'habitat retenu accompagnera les ménages dans leur démarche.

**En parallèle, le volet communication auprès des ménages et des professionnels de l'habitat** (agents immobiliers, promoteurs etc.), en tant que relais du dispositif en place, est primordial pour toucher un public large.

## Partenaires envisagés



Opérateur de l'OPAH-RU, Ville, ANAH / Etat, ADIL, Action Logement, agents immobiliers, notaires, ABF

## Actions préconisées

### Pour chaque action :

Niveau de priorité : 1 / 2 / 3

Difficulté de mise en œuvre : 1 / 2 / 3

Temporalité : court / moyen / long terme

	Priorité	Difficulté de mise en œuvre	Temporalité
Communiquer auprès des professionnels de l'habitat qui feront le relai avec la population sur le dispositif d'amélioration de l'habitat retenu (aides, subventions etc.) et dès à présent sur les partenaires financeurs du programme Action Cœur de Ville (Action Logement notamment)	1	1	Court terme
Proposer des réunions d'informations auprès des propriétaires du centre ville dès le lancement de l'OPAH sur les subventions mobilisables	1	1	Court terme
Dans le cadre de l'OPAH, assurer l'accompagnement social, technique et juridique auprès des ménages qui le nécessitent	1	2	Moyen terme



Exemple de document de communication auprès des ménages souhaitant réaliser des travaux sur la CC Portes de Meuse // Source : portesdemeuse.fr



Exemple de document de communication auprès des ménages souhaitant réaliser des travaux sur la CC Pays Bigouden // Source : calameo.com