

**PROGRAMME**  
**D'ORIENTATIONS**  
**ET D' ACTIONS / HABITAT**



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la CC Chinon Vienne et Loire en date du 05 mars 2020

approuvant le Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat.

Le Président,

Jean-Luc DUPONT



## SOMMAIRE

2

VOLET 1	HABITAT PRIVÉ .....	3
ACTION 1.1	LIMITER LA VACANCE DE LONGUE DUREE .....	4
ACTION 1.2	PROLONGER L' OPAH.....	6
ACTION 1.3	ETUDIER ET METTRE EN ŒUVRE LA RENOVATION DU CŒUR DE LA VILLE-CENTRE.....	9
ACTION 1.4	PARTICIPER AU RESEAU DEPARTEMENTAL DE TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE .....	13
VOLET 2	HABITAT SOCIAL ET BESOINS SPÉCIFIQUES .....	15
ACTION 2.1	ADAPTER LE PARC SOCIAL DE LOGEMENTS AUX BESOINS 16	
ACTION 2.2	REALISER UN PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET D'INFORMATION DU DEMANDEUR (PPGDLSID) 18	
ACTION 2.3	SOUTENIR L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE ET LA PRIMO-ACCESSION.....	21
ACTION 2.4	ACCOMPAGNER LA SEDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE 24	
ACTION 2.5	RESERVER DEUX LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES AUX SITUATIONS D'URGENCE.....	26

ACTION 2.6	ANTICIPER LES BESOINS D'ADAPTATION DE L'OFFRE EN LOGEMENT AU VIEILLISSEMENT STRUCTUREL DE LA POPULATION .....	28
ACTION 2.7	AFFINER LA CONNAISSANCE DES BESOINS EN HEBERGEMENT TEMPORAIRE / SAISONNIER SUR LE TERRITOIRE.....	32
VOLET 3	URBANISME ET LOGEMENTS DURABLES.....	34
ACTION 3.1	SENSIBILISER LES ELUS A UN URBANISME DURABLE ....	35
ACTION 3.2	ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE DE L'OBJECTIF DE DENSIFICATION DES TISSUS URBAINS DANS UN SOUCI D'OPERATIONNALITE ET DE QUALITE .....	37
ACTION 3.3	PROMOUVOIR LA CONSTRUCTION ET LA RENOVATION DURABLE 40	
ACTION 3.4	DEVELOPPER UNE REFLEXION SUR L'URBANISATION DES ZONES INONDABLES .....	43
VOLET 4	OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER .....	45
ACTION 4.1	METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER 46	
ANNEXE 1	EXEMPLE DE FICHE ACCESSION RÉALISÉE À POUANCÉ (49)..	52

## VOLET 1 HABITAT PRIVÉ

Le programme d'actions de la Communauté de communes Chinon Vienne et Loire prévoit d'intervenir sur le parc privé existant avec les objectifs suivants :

**1.1 Limiter la vacance de longue durée** qui tend à devenir problématique sur certains secteurs. La CCCVL a ainsi décidé de réaliser un inventaire de la vacance des logements, en qualifiant précisément les logements vacants depuis plus de 2 ans. Cet inventaire donnera les moyens de connaître les propriétaires concernés et d'échanger avec eux pour les inviter à remettre ces logements sur le marché immobilier : mise en vente, mise en location avec ou sans conventionnement et, le cas échéant, intervention publique pour de l'acquisition-amélioration ou du renouvellement urbain. Un suivi de l'évolution de la vacance structurelle sera effectué annuellement par une mise à jour du fichier.

**1.2 Prolonger pour 2 années supplémentaires l'OPAH actuellement en cours sur l'ensemble du territoire jusqu'à fin 2019**, en réorientant ses objectifs et en adaptant les moyens mis en place pour y parvenir, après la réalisation d'un bilan de la mise en œuvre de l'OPAH sur la période 2017/2019.

**1.3 S'engager dans la revitalisation du centre-ville de Chinon à travers la mise en œuvre du programme national Actions Cœur de Ville** pour lequel la ville de Chinon a été retenue au printemps 2018, afin de remédier à la dévalorisation de certains îlots du centre-ville sur lesquels une OPAH « classique » n'aura que peu d'effet.

**1.4 Lutter contre le mal logement**, pour que les cas difficiles de mal-logement, connus des élus ou identifiés dans l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH, puissent être remis aux normes grâce au travail collaboratif avec d'autres partenaires compétentes sur cette thématique.

## ACTION 1.1 LIMITER LA VACANCE DE LONGUE DUREE

### CONTEXTE

La Communauté de communes Chinon Vienne et Loire enregistre 10.8% de logements vacants (source : INSEE 2014) et leur nombre est en progression constante depuis 1999. On compte ainsi en 2014 plus de 1400 logements vacants dans l'intercommunalité. Dans certaines communes le taux de logements vacants atteint des valeurs élevées : 17% à Lerné, 15.5% à Chinon, 10% à Thizay. Cet état de fait peut être préjudiciable à l'image des communes et crée une rétention sur le marché immobilier. Cependant, au-delà de cette donnée statistique de l'INSEE il n'existe pas à ce jour de vrais éléments factuels pour qualifier cette vacance.

La taxe sur les logements vacants (TLV) concerne exclusivement les communes de plus de 50 000 habitants marquées par un déséquilibre fort entre l'offre et la demande de logements. La liste des communes est fixée par décret.

La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) peut être instaurée dans toutes les communes où la TLV n'est pas appliquée. Depuis 2012, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent aussi mettre en place la THLV s'ils ont un plan local de l'habitat et si les territoires de leurs communes n'ont pas déjà instauré cette taxe.

### OBJECTIFS

- Pouvoir remettre sur le marché environ 90 logements vacants au cours des 6 prochaines années, soit une moyenne de 15 logements par an.
- Mettre en œuvre une action de sensibilisation des propriétaires de logements vacants sur les aides accordées par l'ANAH à la réalisation de travaux d'amélioration avant leur intégration sur le marché locatif, ou sur le conventionnement sans travaux.
- Aider à la sortie de la vacance de longue durée, en travaillant sur un accompagnement sous forme de fiches accession, destinées à aider à l'accession à la propriété de biens immobiliers en centre-ville / centre-bourg : démontrer et valoriser tout le potentiel architectural et patrimonial d'un bien immobilier, pour attirer des porteurs de projet et faciliter leur décision d'achat (cf. Action 2.3 Soutenir l'accession sociale à la propriété).
- Le cas échéant, créer une opportunité d'acquisition par les communes.

### DESCRIPTION DE L'ACTION

- La CCCVL réalise l'inventaire des logements vacants, afin d'aboutir à la mise en place d'un fichier exhaustif à partir d'un travail de repérage sur le terrain permettant l'identification des logements durablement vacants (soit depuis plus de 2 ans) et du ou des motifs de leur vacance.
- Suite à la réalisation de cet inventaire qui prendra place dans l'observatoire intercommunal de l'habitat, la CCCVL prend contact directement avec les propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans et les accompagne pour permettre un retour de leur bien sur le marché immobilier (le principe de la fiche accession décrite au 2.3 Soutenir l'accession sociale à la propriété sera à mobiliser). Cette action est à reconduire chaque année au regard de la mise à jour de l'observatoire du parc vacant. Dans la continuité de cette action, la CCCVL pourrait convier les propriétaires concernés à une réunion d'information organisée 1 à 2 fois au cours de la durée du PLH.
- La CCCVL sensibilise les élus sur l'existence de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV), mais les laisse libres de l'appliquer (ou pas) à leur commune.

## **PORTEUR DE L'ACTION**

La CC Chinon Vienne et Loire.

## **ROLE DES ACTEURS**

La CC Chinon Vienne et Loire, au regard de l'inventaire de la vacance intégré à l'observatoire local de l'habitat, établit la liste des propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans et leur envoie un courrier d'information, afin d'étudier avec eux les possibilités d'un retour de leur bien sur le marché immobilier. Elle peut, le cas échéant, informer les communes des opportunités qui pourraient se présenter pour elles en matière d'acquisition.

La CC Chinon Vienne et Loire prévoit la mise à jour annuelle du fichier des logements vacants, grâce à la collaboration des communes et le renouvellement de l'action en fonction de l'évolution du parc vacant.

## **CALENDRIER**

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Réalisation de l'inventaire prise de contact avec les propriétaires	Suivi et mise à jour de l'inventaire				

5

## **MOYENS MIS EN OEUVRE**

Humains : 10 jours la première année, puis 5 jours les suivantes

Financiers :

- Envoi d'un courrier : 300 € / an

## **EVALUATION DE L'ACTION**

- Nombre de logements vacants et durablement vacants
- Nombre de lettres envoyées
- Suivi annuel du nombre de logements vacants réintégrant le parc habité

## ACTION 1.2 PROLONGER L' OPAH

### CONTEXTE

La Communauté de Communes de Chinon Vienne et Loire a réalisé une étude pré-opérationnelle d'OPAH en 2014. Afin d'optimiser l'utilisation du parc existant et de traiter l'insalubrité de l'habitat « ancien », la CC CVL a décidé d'engager une OPAH couvrant la période 2017-2019.

Les objectifs de l'OPAH sont les suivants :

- **Lutter contre la précarité énergétique** : Résoudre les situations de précarité énergétique en particulier des propriétaires occupants modestes et très modestes, mais également les locataires. Développer le volet énergie et répondre aux préoccupations actuelles en matière d'économie d'énergie. La concrétisation devra permettre de faciliter l'amélioration des consommations énergétiques.
- **Traiter prioritairement les situations du mal logement** : Résorber l'habitat indigne et insalubre (traitement des logements insalubres) dans le parc locatif ou concernant des logements occupés par leurs propriétaires. Mettre en place un partenariat avec les différents services concernés (ARS, CAF, CIAS, services sociaux, services d'aide à domicile ...) pour un repérage puis un traitement des situations de mal logement les plus urgentes.
- **Agir sur le parc dégradé ou très dégradé** : Inciter les propriétaires à mettre leur logement aux normes de salubrité et de sécurité. Résorber le parc dégradé et très dégradé des bailleurs et des propriétaires occupants selon la définition de l'Anah, notamment les logements vacants en vue d'une remise sur le marché des logements locatifs.
- **Adapter les logements au vieillissement et/ou au handicap afin de favoriser le maintien à domicile** : Mettre en place un dispositif de conseil et d'information auprès des propriétaires concernés en lien avec les différents intervenants.
- **Résorber la vacance** : Permettre de faciliter la sortie de vacance et la création de logements locatifs privés conventionnés sociaux, conventionnés très sociaux et éventuellement conventionnés intermédiaires, notamment à travers la réhabilitation de logements dégradés ou très dégradés.

Les objectifs de réalisation de la convention signée avec l'Anah sont les suivants :

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>174</b>
• <i>Dont logements indignes ou très dégradés</i>	3	3	3	9
• <i>Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique</i>	30	30	30	90
• <i>Dont aide pour l'autonomie de la personne</i>	25	25	25	75
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>22</b>
<b>Total des logements Habiter Mieux</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>37</b>	<b>109</b>
• <i>Dont PO</i>	30	30	30	90
• <i>Dont PB</i>	6	6	7	19

Après les 2 premières années de l'OPAH, 81 logements ont été améliorés par rapport à un objectif initial de 130 logements. Le déficit est essentiellement lié à la 1<sup>ère</sup> année (26 réalisations pour un objectif de 65), avec nécessairement un délai de mise en route du dispositif. En effet pour la 2<sup>ème</sup> année l'objectif est presque atteint (55 réalisation pour un objectif de 65).

La répartition des dossiers traités est la suivante :

- 44 dossiers d'amélioration thermique
- 33 dossiers pour des travaux d'autonomie
- 2 dossiers de sortie d'insalubrité
- 2 projets de propriétaires bailleurs

### Tableau récapitulatif des logements améliorés en fonction des objectifs

		Année 1		Année 2	
		objectifs	réalisations	objectifs	réalisations
<b>Propriétaires occupants</b>	Amélioration thermique	30	13	30	31
	Autonomie	25	12	25	21
	Insalubrité	3	1	3	1
<b>Propriétaires bailleurs</b>	Logements dégradés et amélioration thermique	6	0	6	2
	Logements insalubres	1	0	1	0
<b>Total</b>		<b>65</b>	<b>26</b>	<b>65</b>	<b>55</b>

Extrait du Rapport Bilan année 2 de l'OPAH de la CC CVL

Compte tenu des éléments qui précèdent, et afin de ne pas interrompre la dynamique engagée, il a été décidé de prolonger l'OPAH sur 2 années supplémentaires. Cette prolongation permettra à la fois d'améliorer l'efficacité du dispositif et de prendre en compte dans la redéfinition des axes principaux des objectifs du PCAET en cours d'élaboration

#### OBJECTIFS

- Améliorer l'efficacité du dispositif dans le cadre du prolongement de l'OPAH, notamment en accentuant la communication faite auprès des habitants et des artisans sur les dispositifs

#### DESCRIPTION DE L'ACTION

- Réalisation d'un bilan de l'OPAH pour la mise en œuvre d'un avenant de 2 ans à l'OPAH initiale

### **PORTEUR DE L'ACTION**

La CC Chinon Vienne et Loire.

### **ROLE DES ACTEURS**

La CCCVL avec ses partenaires (ANAH, CD37) et l'opérateur de l'OPAH (SOLIHA) réalisent le bilan de l'OPAH 2017-2019 et définissent les nouveaux objectifs du prolongement du dispositif sur les années 2020-2021.

### **CALENDRIER**

<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Bilan de l'OPAH et redéfinition des objectifs pour le prolongement sur 2 années complémentaires	Prolongement de l'OPAH	Prolongement de l'OPAH	Bilan de l'OPAH par un prestataire extérieur. Etude pré-opérationnelle pour une nouvelle OPAH	Nouvelle OPAH	Nouvelle OPAH	Nouvelle OPAH

8

### **MOYENS MIS EN OEUVRE**

Humains : 15 jours par an (sauf 2022 : 7 jours pour étude pré opérationnelle) (*non comptés 5 jours pour la réalisation du bilan de l'OPAH et la définition des objectifs pour les 2 années complémentaires, car interviendront en 2019*)

Financiers : Prolongement de l'OPAH : 150 000 € pour 2020 et 2021. Bilan de l'OPAH en 2022 : 7000 €. A partir de 2023, si une nouvelle OPAH est lancée, montant à définir suite à la réalisation du bilan de l'OPAH et de la définition des nouveaux objectifs.

### **EVALUATION DE L'ACTION**

- Nombre de logements par statut d'occupation ayant fait l'objet de travaux
- Répartition des travaux réalisés par volet d'intervention
- Budget annuel par statut d'occupation et volet d'intervention

## ACTION 1.3 ETUDIER ET METTRE EN ŒUVRE LA RENOVATION DU CŒUR DE LA VILLE-CENTRE

### CONTEXTE

Le Gouvernement a lancé un programme « Action Cœur de ville ». Ce programme s'adresse en priorité à des villes moyennes hors du périmètre des métropoles. En effet ces villes qui ont une fonction de centralité pour leur bassin de vie constituent un maillon indispensable à la structuration du territoire français.

La ville de Chinon en lien avec la communauté de communes Chinon Vienne et Loire a candidaté sur ce programme et a été retenue : 222 villes sur toute la France ont été choisies.

Chinon est la seule ville d'Indre et Loire à être dans le dispositif. C'est une des villes les plus petites. Elle a été retenue car c'est un pôle d'attractivité et une action de redynamisation du centre-ville est nécessaire et pour son appartenance à une intercommunalité qui soutient le projet souhaitant que la ville centre redevienne attractive pour l'ensemble du territoire.

Elaboré en concertation et en partenariat avec les élus du territoire, les acteurs économiques, techniques et financiers, ce programme est au service des territoires. Il vise à leur donner les moyens d'inventer leur avenir, en s'appuyant sur leurs atouts, à travers la prise en compte de leur dimension économique, patrimoniale, culturelle et sociale, et en adaptant la nature et l'intensité des appuis en fonction des besoins.

Les éléments ci-dessous présentant le contexte et les enjeux sont issus de la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de la Ville de Chinon signée le 11 juillet 2018 par les différents partenaires Ville, Communauté de Communes, Etat, Caisse des Dépôts, ANAH, Action Logement, Conseil Régional et Conseil Départemental.

Sous-préfecture et chef-lieu de canton, la ville de Chinon est située en milieu rural avec des charges de centralité importantes. Elle s'inscrit dans un double périmètre du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine et du Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO et bénéficie de nombreuses protections patrimoniales et environnementales, tels qu'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), un Site Patrimonial Remarquable (SPR), des zones Natura 2000,... Par conséquent c'est une ville à fort enjeu patrimonial.

9

La ville de Chinon rencontre plusieurs difficultés dans la revitalisation de son centre-ville.

Concernant le logement, la ville de Chinon est confrontée à deux problématiques :

- Le parc social représente 22% des logements et fait l'objet d'un taux de vacance important. En effet, les logements ont été réalisés dans les années 1950-1960 et sont inadaptés aux modes de vie actuels : surface de vie trop petite, pièce d'eau inadaptée, grands logements, pas toujours accessibles à des Personnes à Mobilité Réduite. Si le principal bailleur social est intéressé à porter des projets d'envergure pour limiter la vacance et la dégradation de son patrimoine, il doit être accompagné dans cette transformation qui vise aussi celle du tissu urbain.
- Des logements en centre-ville anciens souvent liés à un commerce qui a fermé. Ces logements sont vétustes, insalubres et ne correspondent pas non plus aux besoins des gens : maisons de plusieurs étages sans ascenseur, faible luminosité, pas de facilité de stationnement. Ils sont souvent situés dans des bâtiments patrimoniaux qui nécessitent une attention particulière. La rénovation de ces bâtiments est contrainte par le règlement actuel du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Patrimoine avec des exigences réglementaires qui peuvent engendrer des surcoûts fragilisant l'équilibre financier de ces opérations immobilières. L'intervention de la puissance publique est nécessaire à toute transformation structurelle de qualité.

Concernant le commerce, ceux situés en centre-ville sont inadaptés car ils disposent de surfaces trop petites ou inaccessibles et sont souvent liés à un logement, augmentant de fait les charges locatives. Les protections du PSMV couvrant également les enseignes ou toute transformation du commerce, il peut y avoir des surcoûts au démarrage de l'activité notamment, qui freinent la dynamique économique individuelle.

Ainsi, certains pas de porte, vacants depuis plusieurs années, ne seront plus remis sur le marché sans l'intervention de la puissance publique.

Ces deux faiblesses sont accentuées par le fait que la ville ne dispose pas d'une capacité financière importante pour racheter certains ilots et mener des opérations de redynamisation. En effet, la ville de Chinon a souscrit en 2011 des emprunts toxiques dont il a été nécessaire de sortir en 2015. A la suite du vote du budget 2016 en déséquilibre, la ville a mis en place avec la Chambre Régionale des Comptes un plan triennal de retour à l'équilibre budgétaire. La ville ne peut pas utiliser l'emprunt pour financer ses investissements et ne peut investir qu'à partir des subventions délivrées par ses partenaires institutionnels et les marges de manœuvre dégagées de la section de fonctionnement qui sont insuffisantes (environ 200 K€ par an !).

Enfin, un dernier constat concerne la question de la mobilité. La ville de Chinon joue un rôle de centralité fort avec les communes du territoire. Les communes rurales aux alentours dépendent de cette ville centre pour nombre de ses équipements, services, commerces, loisirs. Cependant, ce rôle est limité par un déficit de réseau de transport public. Le Syndicat Intercommunal de Transports de Vienne et Loire (SITRAVEL) essaie de maintenir un lien entre la ville et certaines communes voisines mais il ne peut pas mailler tout le territoire. Cela entraîne à la fois un isolement des petites communes rurales, de leurs habitants et des personnes ayant des faibles revenus ou qui vieillissent et qui ne peuvent pas se déplacer ou plus se déplacer par leurs propres moyens. Aussi, il importe de développer des solutions visant à améliorer cette mobilité sur le territoire, sans quoi c'est l'ensemble du territoire qui perdrait en attractivité.

- 10 La convention cadre a été signée le 11 juillet 2018 pour une durée de 6 ans et demi maximum. Ce délai intègre tout d'abord une phase d'initialisation de 18 mois qui est actuellement en cours. Cette phase d'initialisation vise à réaliser ou compléter un diagnostic de la situation et à détailler un projet de redynamisation du cœur de ville. A l'issue de celle-ci le plan d'action détaillé (intégrant notamment les engagements financiers des différents partenaires) sera intégré à la convention-cadre par voie d'avenant pour permettre d'engager la phase dite de déploiement qui ne pourra excéder 5 ans

## **OBJECTIFS**

Le dispositif Action Cœur de ville mobilise de nombreux partenaires financiers pour permettre aux collectivités de mettre en œuvre leur projet de territoire de redynamisation des centres-villes sur les différentes thématiques :

- Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
- Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré.
- Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions.
- Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine.
- Axe 5 : Développer et favoriser l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs.

Le projet doit également intégrer des thématiques transversales que sont la transition énergétique et écologique, l'innovation, le recours au numérique, l'animation du centre-ville et la valeur patrimoniale de la ville.

Ces grands objectifs vont être affinés et précisés dans le cadre de la phase d'initialisation actuellement en cours. Cette phase vise à réaliser ou compléter un diagnostic de la situation et à détailler un projet de redynamisation du cœur de ville. A l'issue de celle-ci le plan d'action détaillé (intégrant notamment les engagements financiers des différents partenaires) sera intégré à la convention-cadre par voie d'avenant pour permettre d'engager la phase dite de déploiement qui ne pourra excéder 5 ans

### **DESCRIPTION DE L'ACTION**

Mise en place de la gouvernance à l'échelle locale et des instances de suivi du projet Action Cœur de Ville.

Recrutement d'un assistant à maîtrise d'ouvrage pour la direction du projet.

Lancement des marchés pour la réalisation des études thématiques nécessaires à l'élaboration d'un diagnostic et à la définition d'un projet détaillé :

- Etude commerce
- Etude déplacements et mobilité
- Etude habitat
- Etude cadre de vie
- Etude attractivité touristique
- Etude gérontopôle
- Etude PSMV

Phase de déploiement du projet avec la mise en œuvre des actions constituant le projet, leur suivi et évaluation.

### **PORTEUR DE L'ACTION**

La Ville de Chinon en partenariat avec la CC Chinon Vienne et Loire.

### **ROLE DES ACTEURS**

La Ville de Chinon assure l'ordonnancement général du projet, le pilotage des études de diagnostic, la définition de la stratégie, l'élaboration du projet, ainsi que la coordination et la réalisation des différentes actions à partir d'une direction de projet assurée par le 1<sup>er</sup> adjoint et la DGS en s'appuyant sur l'AMO recruté (EKER-AAMO-In Energie).

Des échanges réguliers auront lieu avec la CC CVL, et plus globalement avec l'équipe projet qui intègre, en plus des acteurs précités, des représentants de l'Etat (UDAP et DDT), pour assurer un suivi optimisé de l'avancement du programme.

Un comité de projet est mis en place pour valider les orientations et suivre l'avancement du projet Il regroupe élus et services de la Ville et de la CC CVL, l'AMO, ainsi que la Préfecture, l'ANAH, l'ABF, la DDT, Action Logement, La CDC, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les bailleurs sociaux.

## CALENDRIER

4 <sup>ème</sup> trimestre 2018-2019	2020	2021	2022	2023	2024
PHASE D'INITIALISATION Mise en place de la gouvernance Recrutement de l'AMO Réalisation des études thématiques	PHASE DE DEPLOIEMENT				

## MOYENS MIS EN OEUVRE

Humains : AMO (chef de projet à temps plein), 10 jours par an d'accompagnement par agent de la CC CVL

Financiers : A ce stade seuls les éléments financiers de la phase d'initialisation sont connus. Ces études ont été budgétisées sur l'exercice 2019.

12

Objet de l'étude	Coût TTC du marché	Financier	Prise en charge financier	Reste à charge Ville de Chinon	Reste à charge CC CVL
AMO cœur de ville	176 400 €	CDC	50 000 €	63 200 €	63 200 €
Etude commerce	29 775 €		7 500 €	17 820 €	4 455 €
Etude déplacements et mobilité	52 440 €		7 500 €	35 952 €	8 988 €
Etude habitat	71 880 €	ANAH + CDC	55 000 €	5 064 €	11 816 €
Etude cadre de vie	35 700 €	CDC		35 700 €	
Etude attractivité touristique	24 570 €			17 199 €	7 371 €
Etude gérontopôle	38 400 €				38 400 €
<b>TOTAL</b>	<b>429 165 €</b>		<b>120 000 €</b>	<b>174 935 €</b>	<b>134 230 €</b>

La CC CVL pourra participer au financement, sur la durée du PLH, des actions découlant de cette phase d'initialisation, en fonction de l'évolution de ses compétences.

## EVALUATION DE L'ACTION

Les modalités d'évaluation des résultats et du processus sont partie intégrante de la phase d'initialisation actuellement en cours.

## **ACTION 1.4 PARTICIPER AU RESEAU DEPARTEMENTAL DE TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE**

### **CONTEXTE**

Dans le cadre du PDALPD : création en juillet 2013 du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et d'un Outil de Repérage nominatif et de Traitement de l'Habitat Indigne et non décent (ORTHI). Cet observatoire est l'occasion d'un travail collaboratif avec les EPCI et les communes, afin de mettre en place une veille et un suivi des logements identifiés jusqu'à leur remise en état.

A partir des statistiques Filocom de 2010 utilisées dans l'étude pré-opérationnelle d'OPAH de 2014, il ressort que le parc privé potentiellement indigne représente 6.5 % des résidences principales du territoire. Il y a surreprésentation de ce parc à CVL par rapport à la moyenne départementale qui n'est que de 4%. Ce parc est composé pour 84% de maisons datant d'avant 1949 et un tiers de logements locatifs (dont plus d'une centaine à Chinon). Il logeait 1500 personnes au total en 2010.

### **OBJECTIFS**

- Participer aux actions départementales de repérage et de réponses aux cas d'habitat indigne sur les plans réglementaires, financiers et sociaux.
- Articuler les dispositifs de repérage départementaux, avec le travail mené dans le cadre de l'OPAH pour l'amélioration de l'habitat privé.

### **DESCRIPTION DE L'ACTION**

- Participation de la CCCVL au groupe de suivi du PDLHI.
- Réalisation d'une enquête auprès des partenaires (dont les communes) afin de repérer les logements indignes ; à mutualiser avec le recensement des logements vacants.
- Enregistrement des logements recensés par les communes dans ORTHI.
- Création à l'échelle de la CC CVL d'une cellule locale de suivi, regroupant les communes, la CAF, la Maison Départementale de Solidarité, le CD37, SOLIHA, l'ARS, le CIAS, l'ASSAD et l'ADMR pour veiller à la remise aux normes de ces logements dans les meilleurs délais.

### **PORTEUR DE L'ACTION**

La CC Chinon Vienne et Loire en partenariat avec le Département d'Indre-et-Loire.

## **ROLE DES ACTEURS**

La CC Chinon Vienne et Loire fait la demande de participer au groupe de suivi du PDLHI. Elle collecte, après avoir contacté les communes et les travailleurs sociaux, la liste des logements indignes et les fait enregistrer dans ORTHI. Elle en assure le suivi annuel en lien avec les communes et les partenaires.

## **CALENDRIER**

<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Réalisation de l'enquête de repérage des logements indignes	Suivi et mise à jour				

## **MOYENS MIS EN OEUVRE**

Humains : 4 jours par an

Financiers :

- Néant

## **EVALUATION DE L'ACTION**

- Liste des logements indignes de la CC CVL
- Suivi annuel avec les partenaires du nombre de logements indignes

14

## VOLET 2      HABITAT SOCIAL ET BESOINS SPÉCIFIQUES

Le programme d'actions de la Communauté de communes Chinon Vienne et Loire prévoit d'intervenir largement sur ce volet pour :

**1.1 Adapter le parc social de logements aux besoins**, tant en terme de taille des logements que de coût (loyers+charges) pour les locataires.

**1.2 Faciliter l'attribution d'un logement social** avec la réalisation d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande qui s'impose à toute intercommunalité dotée d'un Programme Local de l'Habitat validé.

**1.3 Encourager l'accession à la propriété dans l'ancien.** Cette action souhaite favoriser une dynamique démographique par l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire. Elle va également dans le sens d'une réduction du parc vacant de l'intercommunalité, plus globalement traitée dans l'action 1.1.

**1.4 Répondre aux besoins spécifiques** : adaptation des logements au vieillissement des habitants, logements d'urgence, sédentarisation des gens du voyage, hébergement temporaire / saisonnier.

## **ACTION 2.1 ADAPTER LE PARC SOCIAL DE LOGEMENTS AUX BESOINS**

### **CONTEXTE**

En 2013 le parc public locatif social représente 18% des résidences principales, avec une très forte concentration sur Chinon et Avoine. Cette offre répond à un réel besoin sur le territoire, car même si le revenu médian est nettement supérieur à celui du Pays, cela ne reflète pas la grande précarité de certaines situations. Ainsi, selon le CIAS, en 2015, 416 personnes étaient allocataires du RSA socle. De même cette année-là 265 ménages ont bénéficié d'une intervention financière du CIAS.

Cette précarité d'un certain nombre de ménages constitue un réel enjeu, car le parc social n'offre pas de réponse adaptée avec des loyers élevés pour les logements les plus récents et des charges non maîtrisables dans des logements plus anciens à loyer plus faible.

Entre 2015 et 2018, 100 logements locatifs sociaux ont été financés selon la répartition suivante : 61 PLUS et 39 PLAi. Géographiquement la répartition est la suivante : 9% sur Huismes, 37% sur Chinon et 54% sur l'agglomération d'Avoine-Beaumont.

### **OBJECTIFS**

16

- Maintenir une proportion de 18% de logements publics locatifs sociaux dans l'ensemble de la construction neuve et développer l'acquisition-amélioration en centres-villes / centres-bourgs par les bailleurs sociaux, afin de limiter le phénomène d'érosion de ce parc du fait des ventes réalisées par les bailleurs sociaux.
- Réaliser prioritairement les nouveaux logements publics locatifs sociaux sur les polarités de Chinon et Avoine-Beaumont.
- Taille des logements : 40% T1-T2 / 50% T3 / 10% T4 et plus
- Compte tenu du caractère rural du territoire, privilégier l'habitat individuel groupé voire l'habitat intermédiaire et n'envisager de l'habitat collectif qu'au niveau de sites stratégiques nécessitant une mixité des fonctions urbaines (commerces/services/équipements en rdc et lgts aux étages) et présentant un enjeu de composition urbaine impliquant une volumétrie de ce type.
- Améliorer la solvabilisation des locataires du parc social, à travers la rénovation du parc existant et un maintien de l'offre en PLAi et PLUS.

### **DESCRIPTION DE L'ACTION**

108 logements locatifs sociaux neuf à réaliser sur 6 ans (soit une moyenne de 18 par an) dont 30% PLAi.

2 logements locatifs sociaux à réaliser en acquisition-amélioration dans les centres-villes / centres-bourgs par an, en s'appuyant notamment sur le dispositif Denormandie pour l'ORT de Chinon.

Répartition : 40% Chinon / 40% Avoine-Beaumont / 10% Pôles de proximité (Chouzé-sur-Loire, Cravant-les-Coteaux, Huismes, Savigny-en-Véron) / 10% Autres communes.

Planification à initier à l'échelle de CVL en faisant le point chaque année avec les communes et les bailleurs sociaux sur les projets à l'étude : nombre de logements en neuf et en acquisition-amélioration, typologies de financement, état d'avancement.

Faire le bilan à mi-parcours du PLH pour éventuellement réadapter la répartition par typologie de communes.

### **PORTEUR DE L'ACTION**

La CC Chinon Vienne et Loire.

### **ROLE DES ACTEURS**

La CC CVL en tant qu'autorité organisatrice de la politique locale de l'habitat avec un rôle de « pré-validation » des projets de logements locatifs sociaux et de réalisation d'un bilan à mi-parcours.

Les communes : transmission à la CC CVL, chaque année à sa demande, des projets de logements locatifs sociaux neufs ou en acquisition-amélioration prévus ou souhaités sur leur territoire.

Conseil Départemental d'Indre-et-Loire et Conseil Régional Centre Val de Loire : participation au montage financier selon leurs règlements

17

### **CALENDRIER**

2020	2021	2022	2023	2024	2025
		Bilan à mi-parcours			

### **MOYENS MIS EN OEUVRE**

Humains : 3 jours par an

Financiers : Néant

### **EVALUATION DE L'ACTION**

- Nombre de logements locatifs sociaux réalisés par an en neuf, par type de logements (financement, taille) et par commune.
- Bilan à mi-parcours de la réalisation de l'action avec révision éventuelle des objectifs en fonction du cadre partenarial de financement de l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux.

## **ACTION 2.2 REALISER UN PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET D'INFORMATION DU DEMANDEUR (PPGDLSID)**

### **CONTEXTE**

Création d'un observatoire de la demande locative sociale à l'initiative du CD37, de l'USH et de la Communauté d'Agglomération de Tours, qui simplifie les démarches pour les demandeurs de logements locatifs sociaux.

La loi ALUR du 24 mars 2014 instaure l'article L.441-2-8 du Code de la Construction et de l'Habitation qui crée un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID). Il est élaboré en y associant les communes membres, par tout EPCI doté d'un Programme Local de l'Habitat approuvé. Pour les territoires non couverts par un plan partenarial, le représentant de l'Etat dans le département peut élaborer un tel plan.

18

Le plan partenarial définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information prévu à l'article L. 441-2-6, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales. Ce plan fixe le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social. Ce délai ne peut excéder un mois, sauf dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définies à l'article 232 du code général des impôts, où il peut être porté à deux mois. A titre expérimental, il peut prévoir la participation de personnes morales, soumises à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, à la collecte et à la diffusion d'informations sur l'offre de logements disponibles. Pour la mise en œuvre de ces orientations, il détermine les actions auxquelles sont associés les organismes bailleurs, l'Etat et les autres réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées, notamment les associations mentionnées à l'article L. 366-1 du présent code et les agences d'urbanisme mentionnées par le code de l'urbanisme. Au nombre de ces actions, il prévoit un système de qualification de l'offre de logements sociaux du territoire en fonction d'indicateurs fixés par le plan ainsi que les moyens à mobiliser pour atteindre les objectifs fixés. Le plan prévoit les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement. Ces modalités prévoient, a minima, la consultation de représentants locaux des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation et de représentants locaux des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Ce service comporte au moins un lieu d'accueil des personnes bénéficiant du droit à l'information défini à l'article L. 441-2-6 du présent code, au fonctionnement duquel concourent les organismes bailleurs, l'Etat et les autres réservataires de logements sociaux. Le bilan de l'attribution des logements locatifs sociaux établi, chaque année, par les bailleurs sociaux, en application de l'article L. 441-2-5, peut être consulté dans le cadre du service d'information et d'accueil des demandeurs de logement.

### **OBJECTIFS**

- Mettre en œuvre les obligations législatives dans un objectif d'amélioration de l'accès à l'information et à un logement de qualité, des demandeurs de logements locatifs sociaux au regard de leur situation, en complément du fichier commun de la demande locative sociale.

### **PORTEUR DE L'ACTION**

La CC Chinon Vienne et Loire et le CIAS Chinon Vienne et Loire.

### **DESCRIPTION DE L'ACTION**

Cette action est mise en œuvre selon les modalités fixées dans le décret n°2015-524 du 12 mai 2015. Il s'agit :

- De créer un PPGDLSID pour 6 ans avec les partenaires concernés (Communes, EPCI, Etat, Conseil Départemental, bailleurs sociaux, réservataires, associations de locataires)
- De créer un Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs de Logement (SIADL) en partenariat avec les structures existantes sur le territoire (CIAS)
- De présenter chaque année et dans le cadre de l'observatoire local de l'habitat un bilan du PPGDLSID et du SIADL

### **ROLE DES ACTEURS**

- Conseil Départemental d'Indre-et-Loire, CIAS, USH Centre, Association de gestion du Fichier de la Demande de logement social (AFIDEM) participent à l'élaboration du PPGDLSID et à la réflexion sur la création d'un SIADL en mobilisant l'EPCI.
- Etat (Préfet) : porte à la connaissance de l'EPCI les objectifs à prendre en compte en matière de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs de logements sociaux ; peut demander des modifications motivées du PPGDLSID ; peut mettre en demeure l'EPCI de réviser son PPGDLSID si le bilan fait apparaître des insuffisances ; participe à l'évaluation 6 mois avant la fin du plan.
- La CC CVL : délibère pour lancer un PPGDLSID et fixe les modalités d'association des communes et des bailleurs sociaux présents sur le territoire ; désigne le représentant des organismes associés à l'élaboration ; adopte le PPGDLSID pour 6 ans ; identifie le CIAS (déjà centre d'enregistrement de la demande) comme lieu d'information et d'accueil des demandeurs sur son territoire ; délibère sur le bilan annuel du plan ; met en œuvre un bilan triennal à adresser au Préfet et à rendre public.
- Bailleurs et communes : communiquent à l'EPCI les informations nécessaires à l'élaboration du plan et le cas échéant toute proposition sur le contenu, les communes ont 2 mois pour donner leur avis sur le projet de plan qui leur est soumis.

19

### **CALENDRIER**

2020	2021	2022	2023	2024	2025

### **MOYENS MIS EN OEUVRE**

Humains : 10 jours en 2020 pour la définition du Plan puis 3 jours/an pour le suivi

Financiers : enveloppe à prévoir en fonction des modalités de mise en œuvre qui auront été définies

### ***EVALUATION DE L'ACTION***

- Réalisation d'un PPGDLSID
- Ouverture du SIADL
- Bilan annuel de son fonctionnement

## **ACTION 2.3 SOUTENIR L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE ET LA PRIMO-ACCESSION**

### **CONTEXTE**

La disparition du Prêt à Taux Zéro dans l'ancien pour le territoire au 31/12/2019, un dispositif qui avait soutenu ces dernières années l'accession sociale à la propriété. Sa disparition, alors que le territoire dispose d'un parc de logements anciens important pouvant nécessiter des travaux de réhabilitation (notamment des logements vacants), peut réellement constituer un frein à l'accession à la propriété pour des primo-accédants.

Le dispositif de Prêt Social Location-Accession (PSLA) n'a pas été mobilisé au cours des 4 dernières années. Or ce dispositif peut être mis en place tant dans le parc public que dans le parc privé.

L'existence d'un parc important de logements HLM mis en vente par Val Touraine Habitat sur le territoire : 108 logements à vendre au 31 mars 2019 (dont 37 vacants).

L'existence d'un parc de logements appartenant à la CC CVL qu'elle met en vente progressivement depuis 2016. Elle a déjà vendu 3 de ces logements (Lerné, Avoine et Beaumont entre 2018-2019). Il en reste aujourd'hui une vingtaine à céder. Pour les logements qui sont sous conventionnement avec l'ANAH, la mise en vente ne peut se faire qu'à l'issue du conventionnement. Le prix de vente moyen au m<sup>2</sup> de ces logements est très abordable ; ils peuvent ainsi tout à fait correspondre au créneau de la primo-accession.

La vente de logements locatifs sociaux et le PSLA sont des dispositifs intéressants pour favoriser la mobilité et la rotation au sein du parc locatif social.

21

### **OBJECTIFS**

Développer le dispositif PSLA dans le parc locatif social et dans le parc privé à hauteur de 2 logements par an, prioritairement sur les pôles urbains de Chinon et Avoine-Beaumont.

Développer la vente de logements locatifs sociaux à leurs occupants, avec une demande de garantie de reconstitution de cette offre sur le territoire de Chinon Vienne et Loire dans les 2 ans.

Poursuivre la vente du parc de logements de CVL à des prix au m<sup>2</sup> attractifs pour de la primo-accession.

Favoriser l'arrivée de primo-accédants en travaillant sur un accompagnement sous forme de fiches accession, destinées à aider à l'accession à la propriété de biens immobiliers en centre-ville / centre-bourg : démontrer et valoriser tout le potentiel architectural et patrimonial d'un bien immobilier, pour attirer des porteurs de projet et faciliter leur décision d'achat.

### **PORTEUR DE L'ACTION**

CC Chinon Vienne et Loire.

### **DESCRIPTION DE L'ACTION**

- Encourager les bailleurs sociaux et les opérateurs privés à communiquer sur les dispositifs d'accession sociale à la propriété auprès de leurs locataires (PSLA, vente de logement locatif à leurs occupants), avec la réalisation d'actions de communication dans les bulletins municipaux et communautaires).

- Réalisation annuelle par la CC CVL :
  - D'un recensement des programmes éligibles au PSLA, des programmes destinés à la vente de logements locatifs sociaux,
  - D'une campagne de communication annuelle sur ces opportunités ainsi que sur les aides financières disponibles.
- Poursuivre la communication sur la vente de logements du parc de logements de CVL.
- Réalisation par un architecte conseil de 5 fiches accession par an sur des biens en vente qu'il aura visités, en privilégiant des biens vacants de longue durée : présentation générale du site et du bien, diagnostic technique par corps d'état et diagnostic habitat, proposition de scénario d'état projeté, chiffrage des travaux par corps d'état (*exemple en annexe*).

### **ROLE DES ACTEURS**

- **La CC CVL** : cf. ci-dessus.
- **Bailleurs sociaux et opérateurs privés** : relais d'information sur les différentes filières d'accession à la propriété.

22

### **CALENDRIER**

2020	2021	2022	2023	2024	2025

### **MOYENS MIS EN OEUVRE**

Humains : 8 jours par an

Financiers :

- 600 € / an pour les frais de communication.
- Réalisation de fiches accession : 3000 € HT la fiche, dans la limite de 5 fiche par an soit 15 000 € par an.

### **EVALUATION DE L'ACTION**

- Nombre d'actions de communication réalisé par la CC CVL
- Nombre de logements en PSLA réalisés chaque année
- Nombre de logements locatifs sociaux vendus à leurs locataires par les bailleurs sociaux

- Nombre de fiches accession réalisé chaque année
- Taux de réalisation des mutations immobilières pour les biens ayant fait l'objet d'une fiche accession

## **ACTION 2.4 ACCOMPAGNER LA SEDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE**

### **CONTEXTE**

En 2011, une étude de faisabilité a été menée sur la CC Chinon – Rivière – St-Benoît-la-Forêt pour préparer un projet destiné à améliorer les conditions d'habitat des gens du voyage installés parfois de longue date sur des terrains et dans un contexte précaire (sans eau, ni électricité). Cette étude préconisait la réalisation de 4 à 6 terrains familiaux pour éviter la fixation des caravanes sur les aires d'accueil et reloger certaines familles en grande difficulté sociale et isolées.

La CC CVL s'est engagée dans une démarche d'acquisition de parcelles dans le quartier dit « Les Petites Pussinières » pour y réaliser plusieurs terrains familiaux à destination des familles des gens du voyage identifiées dans l'étude de faisabilité (délibération du conseil communautaire en date du 03 mai 2016 instaurant pour le compte de CVL un droit de préemption urbain sur le secteur AU1Hg Les Petites Pussinières). Un agent du CIAS est missionné pour l'accompagnement des gens du voyage et leur accueil sur le territoire (sédentarisation, scolarisation...).

### **OBJECTIFS**

- Limiter la spéculation en poursuivant la maîtrise foncière sur les parcelles désignées pour accueillir les terrains familiaux dans le quartier « Les Petites Pussinières ».
- Réaliser 4 à 6 terrains familiaux pour y reloger des familles vivant dans des conditions de grande précarité et désengorger les aires d'accueil conçues pour recevoir des caravanes sur des périodes limitées dans le temps, mais qui font dans la réalité l'objet de stationnement de longue durée.

### **PORTEUR DE L'ACTION**

La CC Chinon Vienne et Loire.

### **DESCRIPTION DE L'ACTION**

- Acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation de 4 à 6 terrains familiaux sur le secteur inscrit au PLUi-H en 1AUhg et correspondant au site « Les Petites Pussinières » aux abords de la déviation de Chinon.
- Visite d'opérations similaires.
- Mise à disposition du foncier à un bailleur social pour une maîtrise d'ouvrage déléguée.
- Aménagement et mise en location des terrains par un gestionnaire.

### **ROLE DES ACTEURS**

- La CC CVL poursuit les actions engagées en vue de l'acquisition foncière des terrains identifiés pour la réalisation de terrains familiaux.
- La CC CVL identifie un bailleur social qui aura la charge de l'aménagement des terrains familiaux. Elle prévoit d'en confier la gestion à une entreprise associative habilitée.
- L'Etat et le CD37 étudient, avec la CC CVL et le bailleur social, les financements qui pourraient être apportés en soutien au projet intercommunal.

### **CALENDRIER**

2020	2021	2022	2023	2024	2025

### **MOYENS MIS EN OEUVRE**

Humains : 10 jours / an

Financiers : 18 000 € pour l'acquisition foncière des parcelles sur le site « Les Petites Pussinières » (environ 2 ha).

### **EVALUATION DE L'ACTION**

- Nombre de parcelles acquises
- Identification du bailleur et de la société de gestion des terrains
- Réalisation des aménagements
- Mise en location

## **ACTION 2.5 RESERVER DEUX LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES AUX SITUATIONS D'URGENCE**

### **CONTEXTE**

Suite à la fermeture en 2014 de l'association Vienne Appart qui gérait un public en situation de logement d'urgence, celui-ci est accueilli depuis dans les places en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), et dans des logements d'urgence, gérées par l'association Entraide Ouvrière ou le CIAS. Aujourd'hui, ces places sont saturées. L'association et le CIAS sont dans l'impossibilité de répondre à toutes les demandes. Une liste d'attente a été constituée. La création d'au moins 2 logements d'urgence communautaires permettrait de désengorger les places en CHRS.

Pour faire face à des besoins de logements occasionnels et temporaires correspondant à des situations telles que des avaries (incendie, inondation, grêle, ...) ou des conflits conjugaux, et nécessitant un accompagnement adapté, il n'existe véritablement pas de solutions dédiées sur le territoire de la CC CVL.

### **OBJECTIFS**

- Disposer d'une réponse complémentaire à celle du CRHS en matière de logement d'urgence à destination de ménages du territoire éprouvant momentanément des difficultés à se loger.
- Accompagner les personnes temporairement en situation de logement d'urgence.

### **PORTEUR DE L'ACTION**

La CC Chinon Vienne et Loire.

### **DESCRIPTION DE L'ACTION**

- Mobiliser 2 logements pris dans le patrimoine communautaire pour les aménager et être en mesure de les mettre à la disposition de situations de logement d'urgence issues du territoire intercommunal.

### **ROLE DES ACTEURS**

- La CC CVL identifie 2 logements communautaires qui pourraient héberger des personnes en situation de logement d'urgence. Pour répondre aux besoins, elle privilégie des petits logements (T2) bien desservis par les transports collectifs et situés à proximité de commerces et services.
- Elle prévoit de rénover (si besoin) les logements, de les meubler et de les équiper de façon à ce qu'ils soient habitables.

- Elle prévoit d'en confier la gestion à un organisme habilité avec lequel elle élabore un règlement et les modalités de gestion des logements : l'association Entraide Ouvrière ou la société immobilière FICOSIL.

**CALENDRIER**

2020	2021	2022	2023	2024	2025

**MOYENS MIS EN OEUVRE**

Humains : 5 jours en 2020

Financiers : 10 000 € de frais de rénovation et d'aménagement des logements

**EVALUATION DE L'ACTION**

Logements identifiés dans le patrimoine communautaire pour assurer le rôle de logements d'urgence

Frais d'installation : rénovation, ameublement, équipement

## ACTION 2.6 ANTICIPER LES BESOINS D'ADAPTATION DE L'OFFRE EN LOGEMENT AU VIEILLISSEMENT STRUCTUREL DE LA POPULATION

### CONTEXTE

Le vieillissement de la population concerne l'ensemble du territoire français. Selon les projections de l'INSEE, en 2050, 1 habitant sur 3 serait âgé de plus de 60 ans contre 1 sur 5 en 2005. Pour le territoire de Chinon Vienne et Loire les projections à partir de la pyramide des âges mettent en évidence que cette proportion sera atteinte dès 2030, du fait d'un déficit de population entre 20 et 40 ans. Pour rappel les 65 ans et plus représentaient 18% de la population totale en 1999, contre 23% en 2015, et les 75 ans et plus, respectivement, 8 et 12%.

Cette transition démographique doit s'anticiper notamment en terme d'habitat, car très vite (à partir de 2027) les baby-boomers vont entrer progressivement dans la tranche d'âge 75-84 ans où des déficiences liés au vieillissement usuel ou pathologique, des formes d'altération de leur autonomie fonctionnelle peuvent les faire entrer dans certaines formes de dépendances mineures, ne les empêchant cependant pas de vivre à domicile.

Le Schéma départemental de l'autonomie 2018-2022 a défini 4 axes prioritaires, dont l'axe 3 « Diversifier l'offre par le développement des services d'accompagnement à la vie sociale, de l'habitat intermédiaire, de l'accueil de jour et de nuit, de l'hébergement temporaire et des projets innovants » qui se traduit par l'orientation n°5 « Faciliter la continuité des parcours de vie à domicile et en établissement des personnes en perte d'autonomie. »

Il est donc indispensable de réfléchir au meilleur maillage des offres de logements individuels ou collectifs, en neuf et en rénovation, spécialisés ou non en intégrant les nouvelles formes d'habitat intermédiaire et celles plus anciennes que constituent les résidences-autonomie.

Le territoire dispose de 3 résidence-autonomie (le foyer La Baronnière à Avoine, la résidence Les Charmes à Chinon et la résidence Les Bergers à Seully), mais s'interroge sur la pérennisation de ce modèle.

Le territoire dispose déjà d'une Maison intergénérationnelle à Avoine. Dans le cadre du projet d'extension de la MSP d'Avoine il est prévu des logements pour personnes âgées aux étages avec ascenseur. De premières opérations de logements adaptés pour personnes âgées sont en cours de réalisation en construction neuve, comme par exemple à Beaumont-en-Véron pour 14 logements. D'autres communes s'interrogent sur la mise en œuvre de tels projets, notamment dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration afin de réutiliser des logements vacants idéalement situés en centre-bourg à proximité des commerces, services ou des offres de mobilité.

Dans le cadre du diagnostic du PLUi-H a également émergé la nécessité de répondre à un besoin insuffisamment satisfait en termes d'accueil de jour et surtout d'hébergement temporaire. En effet, l'accueil de jour constitue surtout une réponse à un besoin pour soulager les aidants. Or le fait qu'aujourd'hui l'offre soit adossée à des structures de type EHPAD constitue un réel frein à son utilisation compte tenu de l'image véhiculée. La question de la mise en place d'une structure dédiée est posée. Pour ce qui est de l'hébergement temporaire, le besoin de réactivité est essentiel puisqu'il s'agit le plus souvent d'une demande formulée suite à une hospitalisation. Or les structures de type EHPAD ont beaucoup de mal, par rapport à leur mode de fonctionnement, à pouvoir être réactif face à des demandes de sortie rapide d'hôpital.

Dans ce contexte, et aussi en lien avec la réflexion Action Cœur de Ville pour Chinon, a été lancée en 2019 une étude Gérontopôle, afin d'aborder de manière globale la question du vieillissement (habitat, économie, santé ...) sur le territoire.

## **OBJECTIFS**

- Faciliter le maintien à domicile de personnes anticipant leur dépendance croissante.
- Faciliter la réalisation de petits logements adaptés pour les personnes âgées autonomes en neuf ou dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration de logements vacants situés en centre-bourg à proximité des commerces et services.
- Etudier le devenir des 3 résidences-autonomie existantes sur le territoire de CVL.
- Confirmer le besoin de création d'une structure dédiée à l'accueil de jour et à l'accueil temporaire.

## **PORTEUR DE L'ACTION**

La CC Chinon Vienne et Loire et les communes.

## **DESCRIPTION DE L'ACTION**

- Anticiper les besoins d'adaptation de l'offre en logement au vieillissement structurel et de la longévité de la population, à travers la mise en place d'une réflexion globale sur la problématique du vieillissement via la réalisation d'une étude par le Gérontopôle des Pays de la Loire.
- Prise en compte des surcoûts de réalisation de logements adaptés dans les opérations d'acquisition-amélioration par un soutien financier aux opérateurs en charge de la maîtrise d'ouvrage de telles opérations : bailleurs sociaux, associations ...
- Aider à l'émergence de projets innovants d'habitat partagé, d'habitat inclusif, d'habitat intergénérationnel.

29

## **ROLE DES ACTEURS**

Pour l'étude Gérontopôle :

- **La CC CVL** pilote l'étude.

Pour les logements adaptés :

- **La commune** qui porte le projet travaille en partenariat avec les acteurs suivants (CC CVL, Région, Département) pour faire le choix d'un site. Ce choix se fera en privilégiant ceux touchés par la vacance de longue durée. Elle identifie l'opérateur avec lequel elle souhaite collaborer (opérateur public, associatif, coopératif ...) et l'associe aux partenaires pour réfléchir aux modalités de réalisation et étudier le montage financier possible. Elle fait le choix d'un gestionnaire.
- **La CC CVL** étudie avec la commune les sites proposés pour le projet. Elle prévoit une enveloppe annuelle dédiée pour soutenir la réalisation de logements sociaux adaptés, financés par le PLAi ou le PLUS.

- **L'opérateur** (bailleur social, association, coopérative ..) propose différents projets à la commune et aux partenaires qui en assure la sélection. Il constitue une équipe de maîtrise d'œuvre pour réaliser le projet retenu.
- **La Région Centre Val de Loire** participe à la négociation pour les projets de création de logements locatifs sociaux dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration pour étudier les possibilités d'une participation financière régionale à l'acquisition et à l'aménagement.
- **Le Conseil Départemental** participe à la définition du projet dès le départ et précise les conditions de sa contribution financière.
- **L'organisme gestionnaire** présente les modalités de fonctionnement du projet. Il met en place les moyens matériels et humains pour en assurer la gestion. Il prévoit les modalités de mise en place d'un dispositif d'accompagnement et d'animation ancré sur le projet, mais ouvert aux habitants du secteur environnant.

### CALENDRIER

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Réalisation de l'étude Gérontopôle	Mise en œuvre des actions qui en découleront	Mise en œuvre des actions qui en découleront	Mise en œuvre des actions qui en découleront	Mise en œuvre des actions qui en découleront	Mise en œuvre des actions qui en découleront	Mise en œuvre des actions qui en découleront
	Logements adaptés					

### MOYENS MIS EN OEUVRE

#### Humains :

Pour l'étude Gérontopôle : recrutement d'une structure spécialisée (Gérontopôle des Pays de la Loire)

Pour les logements adaptés : 3 jours par projet de logement à raison de 8 logements maximum sur 6 ans, soit une moyenne de 4 jours par an

#### Financiers :

Pour le Gérontopôle : 38 400 € budgétés en 2019

Pour les logements adaptés : la CC CVL pourra apporter un soutien financier à 8 logements sociaux adaptés réalisés à l'initiative des communes, en acquisition-amélioration. 4 000 € par logement financé avec le PLAI ou le PLUS, soit un coût de 32 000 € sur 6 ans.

### EVALUATION DE L'ACTION

- Projets identifiés avec les communes.
- Opérateur(s) choisi(s).

- Nombre de logements adaptés réalisés.
- Participation au financement de locatifs sociaux adaptés.

## **ACTION 2.7    AFFINER LA CONNAISSANCE DES BESOINS EN HEBERGEMENT TEMPORAIRE / SAISONNIER SUR LE TERRITOIRE**

### **CONTEXTE**

Le territoire de Chinon Vienne et Loire a la particularité d'accueillir une centrale nucléaire, d'avoir une agriculture beaucoup tournée vers la viticulture et le maraîchage et d'être très attractif sur le plan touristique. Le dénominateur commun, à l'importance du travail saisonnier ou temporaire sur le territoire, est le besoin en hébergement temporaire qui en découle, notamment en petits logements.

Or aujourd'hui il n'y a pas de réelle connaissance de la quantification de ce besoin. On est plus dans l'ordre du ressenti que de la donnée objective. Une pression importante sur un segment particulier du marché du logement peut nécessairement avoir comme conséquence une augmentation des loyers pour les biens concernés. Or en l'espèce, les petits logements sont aussi ceux qui vont être recherchés par les jeunes, par les ménages de 1 ou 2 personnes en nombre important sur le territoire du fait de la forte proportion de personnes âgées. La difficulté à se loger pour les travailleurs saisonniers ou temporaires peut aussi induire pour les employeurs une difficulté à trouver du personnel.

32

### **OBJECTIFS**

- Connaître la réalité du besoin en hébergement temporaire et la manière dont il est satisfait aujourd'hui, pour déterminer si la mise en place d'un dispositif particulier de structuration de l'offre peut contribuer au développement du territoire et à l'équilibre du marché des petits logements.

### **PORTEUR DE L'ACTION**

La CC Chinon Vienne et Loire en collaboration avec les principaux employeurs de travailleurs saisonniers ou temporaires (CNPE, Les Jardins de Rabelais, les viticulteurs, les hôteliers-restaurateur ...).

### **DESCRIPTION DE L'ACTION**

- Réalisation d'une étude pour disposer de données objectives sur l'importance des besoins en hébergement temporaire sur le territoire et la manière dont ils sont satisfaits aujourd'hui, afin de définir des pistes d'amélioration pour une meilleure fluidité du marché de la location de petits logements.

**ROLE DES ACTEURS**

- La CC CVL pilote l'étude.
- Les principaux employeurs de travailleurs saisonniers ou temporaires communiquent leurs besoins en matière d'hébergement temporaire.

**CALENDRIER**

2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Réalisation de l'étude				

**MOYENS MIS EN OEUVRE**

Humains : 10 jours sur l'année 2021

Financiers : 5000 € en 2021

**EVALUATION DE L'ACTION**

- Mobilisation des employeurs de travailleurs saisonniers ou temporaires.
- Suites à donner à l'issue de l'étude.

## VOLET 3 URBANISME ET LOGEMENTS DURABLES

L'action de la Communauté de communes Chinon Vienne et Loire sur ce volet résulte d'une volonté d'anticiper les projets de logements dans le souci de veiller au caractère durable des actions, en se concentrant sur :

La sensibilisation et la formation :

**3.1 Sensibiliser les élus à un urbanisme durable**, car il leur est demandé aujourd'hui, de mettre en œuvre des politiques de développement urbain qui passent par la gestion du foncier bâti et non bâti, la programmation des projets et l'utilisation d'outils réglementaires, la prise de décision sur des partis d'aménagement ... Dans tous ces domaines, ils ont souvent besoin d'être épaulés et conseillés.

**3.2 Accompagner la mise en œuvre de l'objectif de densification des tissus urbains dans un souci d'opérationnalité et de qualité** pour contribuer à la concrétisation des grands objectifs du PLUi-H.

**3.3 Promouvoir la construction et la rénovation durables** en direction des habitants qui souhaitent entreprendre des travaux d'amélioration ou de construction de leur logement. La CC CVL souhaite qu'ils puissent réaliser des travaux durables, soucieux de limiter les consommations en énergie et tirer le meilleur parti de leur localisation sur la parcelle.

**3.4 Développer une réflexion sur la construction en zone inondable déjà urbanisée**, car le territoire est fortement concerné par cette problématique. Or à long terme il va falloir parvenir à dépasser cette contrainte, pour pouvoir réaliser des projets très bien localisés par rapport aux enjeux de recentrage du développement urbain et prenant en compte la réduction de la vulnérabilité des constructions par rapport au risque d'inondation.

La mise en place d'une démarche pro-active pour mobiliser le foncier à des fins d'habitat :

## **ACTION 3.1    SENSIBILISER LES ELUS A UN URBANISME DURABLE**

### **CONTEXTE**

Depuis le Grenelle de l'Environnement, les politiques nationales s'efforcent de lutter contre la consommation d'espaces agricoles et l'urbanisation dispersée par une réduction de la taille moyenne des parcelles et l'augmentation des densités des opérations de logements.

Le Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine, l'ADAC et le CAUE sont moteurs en matière de sensibilisation et de conseils en urbanisme auprès des collectivités pour l'élaboration de projets urbains durables.

Via le contrat Régional de Pays de 3<sup>ème</sup> génération, l'action 3.3 du Pays du Chinonais s'inscrit en faveur d'une approche environnementale de l'urbanisme (AEU), d'une promotion de nouveaux modes de construction et d'aménagement en milieu rural, d'une maîtrise de l'étalement urbain et d'une mixité des fonctions dans l'aménagement de nouveaux quartiers.

La trame stratégique Habitat du Pays du Chinonais invite les EPCI à échanger avec les partenaires institutionnels pour trouver des solutions aux travaux de rénovation se heurtant à d'importantes difficultés compte tenu de leur localisation en secteurs inscrits, classés ou sauvegardés.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, des actions de sensibilisation ont été menées tout au long de la durée des études sur la thématique de l'urbanisme durable, notamment sur la question de la réduction de la consommation foncière, de la densification « douce » des tissus urbains et de l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans un environnement patrimonial. Il convient désormais à la fois de promouvoir la qualité architecturale et urbaine des nouvelles opérations de logements par la sensibilisation des élus amenés à délivrer des permis de construire et à initier des projets communaux ; étant entendu qu'un renouvellement des élus va intervenir en mars 2020 avec les élections municipales.

La CC CVL vient d'engager l'élaboration de son PCAET. Dans le cadre de la phase diagnostic en cours sur l'année 2019, des ateliers de sensibilisation auprès des élus sont organisés sur les thématiques suivantes : mobilité, énergies renouvelables, démographie résidentielle ...

### **OBJECTIFS**

- Permettre des échanges entre élus, techniciens et urbanistes à partir de cas concrets d'analyse issus du territoire, afin de promouvoir les outils d'aménagement respectueux de l'environnement par une approche transversale.
- Initier les élus et les sensibiliser à l'architecture locale et à la préservation du patrimoine.
- Etudier des formes urbaines plus performantes, moins consommatrices de foncier et adaptées au site (approche paysagère, patrimoniale et environnementale).

### **PORTEUR DE L'ACTION**

La CC Chinon Vienne et Loire avec le soutien des partenaires : PNR Loire Anjou Touraine, Pays du Chinonais, CAUE, ADAC, Association des Maires, ALEC, DDT, DREAL, Région Centre Val de Loire, promoteurs, lotisseurs, architectes et urbanistes.

### **DESCRIPTION DE L'ACTION**

- Organisation de séminaires de formation-action destinés aux élus qui pourraient donner lieu à des visites sur le terrain d'un projet en cours (ou réalisés) et à un échange avec l' élu en charge de cette thématique (sur la base d'1 séminaire par an).

### **ROLE DES ACTEURS**

- La CC CVL définit pour 2020 les modalités d'organisation d'un premier séminaire (détail du programme, partenaires à inviter ...) : sensibilisation des nouveaux élus aux grandes orientations du PLUi-H en terme d'urbanisme durable / et aux outils à disposition pour la mise en œuvre de projet d'urbanisme durable.

### **CALENDRIER**

2020	2021	2022	2023	2024	2025

36

### **MOYENS MIS EN OEUVRE**

Humains : 4 jours / an

Financiers : Organisation de forums (un par an), voyage d'études (en 2022) et communication autour de la thématique. Total de 4500 € sur 6 ans

Des possibilités de financement seront à étudier avec la Région dans le cadre du contrat de Pays si celui-ci est partie prenante dans cette action.

### **EVALUATION DE L'ACTION**

- Nombre de séminaires organisés par an
- Satisfaction des participants (questionnaire de satisfaction à faire remplir à l'issue de chaque séminaire)

## **ACTION 3.2 ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE DE L'OBJECTIF DE DENSIFICATION DES TISSUS URBAINS DANS UN SOUCI D'OPERATIONNALITE ET DE QUALITE**

### **CONTEXTE**

Après une chute de la construction neuve entre 2008 et 2011, et contrairement à la plupart des territoires, la CC CVL a connu depuis 2012 une augmentation du nombre de logements commencés. Ce mouvement s'explique par la réalisation d'un parc immobilier pour le compte d'EDF de plus de 200 logements visant à remplacer des logements devenus obsolètes, rachetés par leurs locataires, ainsi que par la création de places en maison de retraite et foyer logement.

Si entre 2006 et 2015 le nombre moyen de logements commencés s'établit à 127 par an, il convient de noter que depuis 2016 on constate un réel tassement. Cela a conduit, dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H à faire preuve de mesure quant aux objectifs de croissance démographique. Il en résulte un besoin en logements neufs induits d'une centaine d'unités par an.

Le aides à la pierre, dont le CD37 est délégataire, sont orientées de façon privilégiée vers les zones tendues et les grands pôles. Les bailleurs sociaux sont donc hésitants à réaliser des opérations de logements éloignées de la Métropole tourangelle. Néanmoins cela reste possible au niveau des pôles urbains dans le cadre d'opérations bien situées par rapport aux centralités.

De même les promoteurs privés ne sont pas enclins à venir dans un territoire rural comme le Chinonais n'entrant pas dans les zones bénéficiant du dispositif de défiscalisation Pinel. Quant aux aménageurs / lotisseurs privés, ils restent aussi très prudents sur un territoire de ce type.

Par ailleurs, l'évolution de l'approche du développement urbain depuis le Grenelle de l'Environnement et la loi ALUR, avec la réduction de la consommation foncière en leitmotiv, implique une remise en cause très forte des pratiques passées. L'élaboration du PLUi-H s'est efforcée de traduire cela avec un travail fin d'analyse du potentiel existant en densification et renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines des agglomérations et bourgs. Ce potentiel pourra être mis à profit sous forme de densification au coup par coup dans le cadre de projets de redécoupages fonciers de grands terrains, ou d'opérations organisées au niveau de sites faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour le passage à l'opérationnel, 2 situations distinctes sont à mettre en évidence, avec des enjeux différenciés :

- Pour la densification au coup par coup, l'enjeu consiste à ne pas tomber dans le découpage foncier pur ne prenant pas en compte le contexte, qui aboutirait à une densification « comptable » sans souci de l'environnement dans laquelle elle s'inscrit, alors que le règlement de la zone UB du PLUi-H a justement mis en avant des objectifs qualitatifs à atteindre en termes d'intimité et d'ensoleillement,
- Pour la densification organisée sur des sites faisant l'objet d'OAP, l'enjeu consiste à ce que la mobilisation du foncier soit effective dans la perspective de la réalisation d'une opération d'ensemble dépassant la vision purement individuelle de chaque propriétaire foncier.

### **OBJECTIFS**

- Parvenir à une densification « douce » des tissus urbains intégrant la prise en compte d'objectifs qualitatifs, tels assurer un ensoleillement satisfaisant pour les habitations et assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs.
- Lever les blocages fonciers liés à la nécessité d'avoir une réflexion d'ensemble sur des sites en densification / renouvellement urbain faisant l'objet d'OAP et accompagner le passage à l'opérationnel.

### **PORTEUR DE L'ACTION**

La CC Chinon Vienne et Loire.

### **DESCRIPTION DE L'ACTION**

- Lors de l'instruction d'un permis de construire pour la construction de logement(s) en zone UB, il sera organisé une rencontre avec un architecte conseil (CAUE) se concluant par un compte rendu actant les principes d'implantation, de volumétrie ... permettant au projet de répondre aux objectifs d'ensoleillement satisfaisant et d'intimité tant au niveau du logement que des espaces extérieurs.
- Initier le passage au pré-opérationnel au niveau de sites en densification / renouvellement urbain, en réalisant une veille foncière, en affinant la connaissance des intentions des propriétaires fonciers, en expliquant les éléments de programmation et les principes d'aménagement figurant dans l'OAP, en présentant les modes de réalisation possibles (procédures, acteurs, ...) ; action à mettre en œuvre sur la base de 2 sites maximum par an.
- A mi-parcours, utiliser les cas déjà traités comme des exemples dans le cadre de la sensibilisation des élus à un urbanisme durable.

38

### **ROLE DES ACTEURS**

- **Les partenaires** : La CC CVL pourra s'appuyer pour la mise en œuvre de cette action sur le CAUE pour l'accompagnement à l'instruction des demandes de permis de construire, et sur l'ADAC, le PNR pour initier le passage à l'opérationnel au niveau des sites en densification et renouvellement urbain.
- **Les communes** : elles feront remonter à la CC CVL chaque année le site pour lequel elles souhaitent un appui en termes d'ingénierie.

### **CALENDRIER**

2020	2021	2022	2023	2024	2025

### **MOYENS MIS EN OEUVRE**

Humains :

Aller vers une densification « douce » : 10 j par an (instructeurs du service ADS)

Passage au pré-opérationnel : 10 j par an et par site, sur la base de 2 sites maximum par an soit 20 j

Financiers : 500 € par an pour de la communication sur le dispositif

### ***EVALUATION DE L'ACTION***

Nombre de permis de construire s'inscrivant dans cette démarche d'accompagnement qualitatif pour aller vers une densification « douce ».

Nombre de sites accompagnés vers le passage au pré-opérationnel.

Nombre de sites pour lesquels la démarche a abouti à un passage à l'opérationnel.

Nombre de communes concernées par l'une ou l'autre de ces démarches.

## **ACTION 3.3    PROMOUVOIR LA CONSTRUCTION ET LA RENOVATION DURABLE**

### **CONTEXTE**

Le Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine s'est engagé dans sa charte à promouvoir un développement respectueux des équilibres écologiques et humains. Concrètement il s'efforce d'encourager l'utilisation des ressources locales au travers des matériaux bio-sourcés, et celle des éco-matériaux. Il s'appuie sur des réseaux de partenaires, mobilise acteurs publics et entreprises locales. Il s'efforce depuis peu d'étendre sur son territoire d'Indre-et-Loire, un réseau d'entreprises disposant de labels ou de savoir-faire, constitué en un guichet unique : la plateforme éco-construction EchoBat. Son objectif est d'accroître ses interventions auprès des collectivités et des particuliers soucieux de la qualité des rénovations.

Depuis plusieurs années, l'ADEME, au travers de l'Espace Info Energie, cherche à mettre en œuvre au cœur des territoires une dynamique de rénovation énergétique des bâtiments : conseils, permanences délocalisées, accompagnement sur les volets techniques et financiers, etc.

Récemment, l'article 22 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte instaure les plateformes territoriales de la rénovation énergétique pour une mission d'accueil, d'information et de conseil au consommateur. La mise en place d'une telle plateforme est en réflexion à l'échelle du Pays du Chinonais.

Le territoire de la CC CVL, avec plus de la moitié des logements construits avant toute réglementation thermique, présente un fort potentiel de logements économes. La mise en œuvre de la dernière OPAH a permis de mieux communiquer auprès des ménages sur l'aspect durable des rénovations et les entreprises disposant de savoir-faire. Une majoration de 500 € des aides à la réhabilitation était proposée par la CC CVL si les travaux réalisés s'effectuaient avec des matériaux biosourcés.

Le CAUE tient une permanence décentralisée à Chinon 1 jour par mois qui semble peu connue des habitants et des élus.

### **OBJECTIFS**

- Stimuler les travaux de rénovation par un accompagnement des particuliers sur les moyens techniques et financiers.
- Offrir une meilleure lisibilité sur les entreprises locales disposant d'un label ou de savoir-faire techniques adaptés aux matériaux locaux et en particulier à la pierre de tuffeau.
- Centraliser les conseils en architecture et patrimoine existants, avec l'information sur la rénovation des logements pour les propriétaires.

### **PORTEUR DE L'ACTION**

La CC Chinon Vienne et Loire en partenariat avec le CAUE et l'ALEC.

### **DESCRIPTION DE L'ACTION**

- La signature d'une convention de partenariat avec l'ALEC en concertation avec le CAUE pour harmoniser les jours et heures de permanences.

- Création d'une permanence délocalisée d'un conseiller de l'ALEC sur le territoire une fois par mois
- Majoration maximale de 1000 € des aides à la réhabilitation pour des travaux menés dans le cadre de l'OPAH si utilisation de matériaux biosourcés / dans la limite de 10 logements aidés par an.
- Organisation d'un forum de sensibilisation sur les outils mobilisables pour favoriser la construction et la rénovation durables (retours d'expériences, visite de collectivités...)
- Communication sur les aides possibles pour la rénovation des logements (dispositifs Habiter Mieux, Action Logement ...)
- Etude d'opportunité pour évaluer les outils à mettre en œuvre sur le territoire (suite donnée au PCAET) : Conseiller en énergie partagée, plateforme territoriale de rénovation énergétique

### **ROLE DES ACTEURS**

- La CC CVL prend contact avec l'ALEC à Tours pour souscrire une convention et mettre un local à la disposition de son conseiller une fois par mois. Elle étudie la possibilité d'associer le même jour la permanence du CAUE.
- La CC CVL communique par voie de presse, campagne d'affichage, prospectus, sites internet, radios locales, sur cette action.
- L'ALEC se tient à disposition de la CC CVL pour signer une convention partenariale et assurer une permanence une fois par mois.

41

### **CALENDRIER**

2020	2021	2022	2023	2024	2025

### **MOYENS MIS EN OEUVRE**

Humains : 2 jours / an

Financiers : 1500 € / an de frais de communication sur l'action, organisation de forum et de visites de sites. 15 000 € en 2022 pour réaliser une étude d'opportunité

*Le coût de la majoration de 1000 € des aides à la réhabilitation pour des travaux menés dans le cadre de l'OPAH si utilisation de matériaux biosourcés (dans la limite de 10 logements aidés par an) est inclus dans les moyens financiers mis en œuvre au niveau de l'action 1.2 Prolonger l'OPAH.*

### **EVALUATION DE L'ACTION**

- Nombre de majoration des aides à la réhabilitation pour des travaux menés dans le cadre de l'OPAH avec utilisation de matériaux biosourcés ou % de réalisation par rapport à l'objectif annuel.

- Création d'une convention partenariale avec l'ALEC en concertation avec le CAUE.
- Mise en place de permanences décentralisées.

## **ACTION 3.4 DEVELOPPER UNE REFLEXION SUR L'URBANISATION DES ZONES INONDABLES**

### **CONTEXTE**

Quinze des dix-neuf communes de la CC Chinon Vienne et Loire sont concernées par le risque d'inondation. Les périmètres des Plans de Prévention contre les Risques d'Inondation (PPRi de la Loire et de la Vienne) concernent : Anché, Avoine, Beaumont-en-Véron, Candes-St-Martin, Chinon, Chouzé-sur-Loire, Cinais, Couziers, Cravant-les-Coteaux, Huismes, La Roche-Clermault, Rivière, St-Germain-sur-Vienne, Savigny-en-Véron, Thizay. Ils concernent parfois les bourgs et agglomérations, limitant de fait leur capacité d'accueil de nouveaux logements.

Le Pays du Chinonais invite, dans sa trame stratégique sur l'habitat, les intercommunalités à mener collégalement une réflexion architecturale, environnementale et urbaine pour promouvoir l'optimisation des opérations de construction neuve sur les terrains situés en zone inondable.

### **OBJECTIFS**

- Permettre la réalisation de logements bien situés par rapport aux commerces et services (dents creuse ou opérations en renouvellement urbain), par la mise en œuvre de partis d'aménagement et de solutions architecturales et techniques nouvelles permettant une bonne prise en compte du risque d'inondation et une réduction de la vulnérabilité des constructions.
- Optimiser des opérations de logements sur des terrains inondables ou comment mieux bâtir en terrains inondables constructibles, afin de limiter la consommation foncière des espaces agricoles et naturels.

43

### **PORTEUR DE L'ACTION**

La CC Chinon Vienne et Loire.

### **DESCRIPTION DE L'ACTION**

- La CC CVL travaille à l'organisation de rencontres avec les partenaires (Pays du Chinonais, ABF, DREAL, Comité Plan Loire, DDT, PNR, CAUE, ADAC, architectes et urbanistes, maître d'œuvres, constructeurs de maisons individuelles, bailleurs, promoteurs ...) pour : 1. Echanger à partir de projets locaux de construction rencontrant des difficultés en raison de la contrainte du PPRi et tenter d'y trouver des solutions ; 2. Avoir un retour d'expériences d'opérations réalisées sur d'autres territoires permettant une meilleure utilisation des terrains inondables (concours d'architectes).
- La CC CVL collecte auprès des élus communaux la présentation de sites potentiellement intéressants et de projets d'opérations de logements (ou mixtes) concernés par le risque d'inondation, qui pourraient être examinés lors des rencontres.

### **ROLE DES ACTEURS**

- La CC CVL définit précisément la finalité et les modalités de l'action à savoir : son contenu (nombre et lieux des rencontres, partenaires invités, thèmes et sujets abordés) ; le rôle et l'initiative de chacun dans l'organisation des rencontres.

### **CALENDRIER**

2020	2021	2022	2023	2024	2025

### **MOYENS MIS EN OEUVRE**

Humains : 2 jours / an

Financiers : à définir

Des possibilités de financement seront à étudier avec la Région dans le cadre du contrat de Pays, si celui-ci est partie prenante dans cette action.

44

### **EVALUATION DE L'ACTION**

- Personnes présentes aux rencontres et projets étudiés.
- Orientations prises.

## VOLET 4      OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

L'action de la Communauté de communes Chinon Vienne et Loire consiste ici à assurer le suivi de l'ensemble de la politique intercommunale de l'habitat et à permettre une éventuelle redéfinition des objectifs lors de l'évaluation à mi-parcours du PLH.

**Il est rappelé que la création d'un outil de suivi du PLH est une exigence réglementaire (article R302-1-8 du code de la construction et de l'habitation).**

La CC CVL souhaite saisir l'opportunité du PLH pour intégrer à cette observation une veille spécifique sur :

- Les logements vacants de longue durée (> 2 ans),
- Les sites fonciers disponibles pour l'habitat.

## ACTION 4.1 METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

### OBJECTIFS

Entre 2020 et 2025, la CC CVL souhaite être en mesure d'accueillir environ 680 habitants supplémentaires. En tenant compte des besoins en logements dits « non-démographiques » (dessalement des ménages, variation des stocks de résidences secondaires et de logements vacants, renouvellement du parc de logement), il est nécessaire de prévoir la construction de 600 nouveaux logements.

Mettre en place un observatoire de la vacance intégré à celui de l'habitat, dans un souci de développement économe en foncier et de réintégration des logements vacants sur le marché immobilier. Si les résidences secondaires vont encore consommer des logements compte tenu de l'attractivité touristique du territoire (maintien de la tendance constatée, soit 90 résidences supplémentaires en 6 ans), il est fixé un objectif sur 6 ans de remise sur le marché de 90 logements issus du stock de logements vacants.

Suivre l'évolution de la démographie et de la construction neuve par l'utilisation et l'alimentation de l'Observatoire Départemental de l'Habitat.

Développer l'offre locative sociale en veillant à la proximité des commerces et des services, et à la qualité de la desserte.

Disposer d'une offre adaptée à la diversité des revenus en veillant à ce que les financements de logements sociaux à destination des ménages les plus modestes (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) représentent au moins 30% des programmes de logements sociaux en PLAI et PLUS.

Assurer avec les partenaires une veille sur les logements indignes.

46 Disposer des programmations de travaux d'amélioration des performances énergétiques du parc public contenues dans les Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs.

Disposer de la liste des logements locatifs sociaux adapté (adresse, type d'adaptation, ...) et devant être adaptés.

Se doter des moyens de poursuivre la maîtrise de la consommation foncière par un suivi à l'échelle intercommunale et l'étude des densités des opérations de logements neufs.

Identifier les sites fonciers disponibles pour l'habitat, afin de pouvoir les proposer aux porteurs de projets publics ou privés, et les mettre à jour tous les ans.

Tirer des conclusions grâce au dispositif d'observation, et, le cas échéant, pouvoir faire évoluer les objectifs de logements sociaux lors de l'évaluation à mi-parcours du PLH en lien avec les communes, les bailleurs sociaux et en fonction de la demande locative exprimée dans le fichier partagé.

### Rappel de la ventilation des 600 résidences principales à créer en construction neuve (dont 108 logements locatifs sociaux) sur 6 ans :

Pôle urbain principal de Chinon :	234 logements dont 40 logements locatifs sociaux
Pôle urbain secondaire d'Avoine-Beaumont :	114 logements dont 40 logements locatifs sociaux
Pôles de proximité* et communes d'appui au pôle urbain de Chinon** :	174 logements dont 10 logements locatifs sociaux
Communes rurales résidentielles*** :	84 logements dont 10 logements locatifs sociaux

\* Pôles de proximité : Chouzé-sur-Loire, Cravant-les-Coteaux, Huismes, Savigny-en-Véron

\*\* Communes d'appui au pôle urbain de Chinon : Cinais, Rivière, La Roche-Clermault, St-Benoît-la-Forêt

\*\*\* Communes rurales résidentielles : Anché, Candes-St-Martin, Couziers, Lerné, Marçay, St-Germain-sur-Vienne, Seuilly, Thizay

## **PORTEUR DE L'ACTION**

La CC Chinon Vienne et Loire et ses communes membres.

## **DESCRIPTION DE L'ACTION**

- Mise à jour régulière (annuelle, bisannuelle ou triennale selon les données) des statistiques mises à disposition gratuitement ou sous convention, échange d'information avec l'Observatoire Départemental de l'Habitat, et actualisation annuelle des chiffres relatifs aux permis de construire et aux projets de logements dans le parc privé (communes) et dans le parc public bailleurs).
- Transmission à l'Observatoire Départemental de l'Habitat des analyses réalisées afin de coopérer au dispositif.
- Réalisation d'un travail collaboratif avec les communes pour identifier les logements vacants. Cet inventaire donnera lieu à la mise en place d'une veille et pourra conduire certaines collectivités à réaliser des acquisitions.
- Analyse de l'état d'avancement de toutes les actions contenues dans le PLH.
- Présentation annuelle des résultats des analyses de l'observatoire local de l'habitat sous la forme d'une réunion en présence de la commission Logement et de différents partenaires et acteurs du territoire.
- Réalisation d'un bilan à mi-parcours.

47

## **ROLE DES ACTEURS**

**Communes** : elles communiquent à la CC CVL les informations relatives aux logements vacants, aux permis de construire, aux projets de logements. Elles participent à la présentation annuelle des travaux et à l'évaluation à mi-parcours.

**Partenaires** : Conseil Départemental 37, DDT, ANAH, Conseil Régional, bailleurs sociaux, promoteurs ... fournissent les données chiffrées utiles à la restitution des travaux de l'observatoire et y participent.

## **CALENDRIER**

2020	2021	2022	2023	2024	2025

### **MOYENS MIS EN OEUVRE**

Humains : 5 jours par an pour le suivi et l'animation.

Financiers : 10 000 € pour la conception de l'observatoire.

### **EVALUATION DE L'ACTION**

- Conception et organisation matérielle/humaine de l'observatoire local de l'habitat en lien avec l'Observatoire Départemental.
- Suivi de la vacance.
- Suivi quantitatif et qualitatif des actions du PLH.
- Animation du dispositif et évaluation à mi-parcours du PLH.

BUDGET PREVISIONNEL								DEPENSES
		Montant des investissements						
N° Action	Libellé	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL sur 6 ans
1.1	Limiter la vacance de longue durée	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	1 800 €
1.2	Prolonger l'OPAH	150 000 €	150 000 €	7 000 €				307 000 €
1.3	Etudier et mettre en œuvre la rénovation du cœur de la ville-centre	<i>en fonction des résultats du diagnostic en cours sur 2019 et du programme d'actions qui en découlera</i>						
1.4	Participer au réseau départemental de traitement de l'habitat indigne	-	-	-	-	-	-	0 €
2.1	Adapter le parc social de logements aux besoins	-	-	-	-	-	-	0 €
2.2	Réaliser un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDLSID)	-	-	-	-	-	-	0 €
2.3	Soutenir l'accession sociale à la propriété et la primo-accession	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	90 000 €
2.4	Accompagner la sédentarisation des gens du voyage	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	18 000 €
2.5	Réserver 2 logements communautaires aux situations d'urgence	10 000 €	-	-	-	-	-	10 000 €
2.6	Anticiper les besoins d'adaptation de l'offre en logement au vieillissement structurel de la population	4 000 €	8 000 €	8 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	32 000 €
2;7	Affiner la connaissance des besoins en hébergement temporaire / saisonnier sur le territoire		5 000 €					5 000 €
3.1	Sensibiliser les élus à un urbanisme durable	500 €	2 000 €	500 €	500 €	500 €	500 €	4 500 €
3.2	Accompagner la mise en œuvre de l'objectif de densification des tissus urbains dans un souci d'opérationnalité et de qualité	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	3 000 €
3.3	Promouvoir la construction et la rénovation durable	1 500 €	1 500 €	15 000 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	22 500 €
3.4	Développer une réflexion sur l'urbanisation des zones inondables	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	3 000 €
4.1	Mettre en place un observatoire de l'habitat	10 000 €	-	-		-	-	10 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>195 300 €</b>	<b>185 800 €</b>	<b>49 800 €</b>	<b>25 300 €</b>	<b>25 300 €</b>	<b>25 300 €</b>	<b>506 800 €</b>

BUDGET PREVISIONNEL								TEMPS AGENT
N° Action	Libellé	Nombre de jours						TOTAL sur 6 ans
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	
1.1	Limiter la vacance de longue durée	10	5	5	5	5	5	35
1.2	Prolonger l'OPAH	15	15	7	15	15	15	82
1.3	Etudier et mettre en œuvre la rénovation du cœur de la ville-centre	10	10	10	10	10	10	60
1.4	Participer au réseau départemental de traitement de l'habitat indigne	4	4	4	4	4	4	24
2.1	Adapter le parc social de logements aux besoins	3	3	3	3	3	3	18
2.2	Réaliser un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDLSID)	10	3	3	3	3	3	25
2.3	Soutenir l'accession sociale à la propriété et la primo-accession	8	8	8	8	8	8	48
2.4	Accompagner la sédentarisation des gens du voyage	10	10	10	10	10	10	60
2.5	Réserver 2 logements communautaires aux situations d'urgence	5	–	–	–	–	–	5
2.6	Anticiper les besoins d'adaptation de l'offre en logement au vieillissement structurel de la population	4	4	4	4	4	4	24
	Affiner la connaissance des besoins en hébergement temporaire / saisonnier sur le territoire	–	10	–	–	–	–	10
3.1	Sensibiliser les élus à un urbanisme durable	4	4	4	4	4	4	24
3.2	Accompagner la mise en œuvre de l'objectif de densification des tissus urbains dans un souci d'opérationnalité et de qualité	30	30	30	30	30	30	180
3.3	Promouvoir la construction et la rénovation durable	5	5	5	5	5	5	30
3.4	Développer une réflexion sur l'urbanisation des zones inondables	2	2	2	2	2	2	12
4.1	Mettre en place un observatoire de l'habitat	5	5	5	5	5	5	30
<b>TOTAL</b>		<b>125</b>	<b>118</b>	<b>100</b>	<b>108</b>	<b>108</b>	<b>108</b>	<b>667</b>
Sur la base d'une moyenne de 200 jours ETP travaillés par an et d'un salaire annuel brut moyen de 35 000 €, le coût total en fonctionnement sur 6 ans est de :								106 114 €
Auquel on ajoute le coût d'un apprenti sur l'année 2020 (15 000 €) qui sera mobilisé prioritairement sur l'action 1.1 Limiter la vacance de longue durée								
Soit une moyenne annuelle de :		20 186 €						
<b>MONTANT ANNUEL des coûts d'investissement et de fonctionnement du PLH :</b>		<b>87 831 €</b>						

BUDGET PREVISIONNEL		FONCTIONNEMENT							
N° Action	Libellé	Nombre de jours						TOTAL sur 6 ans	
		2020	2021	2022	2023	2024	2025		2026
1.1	Limiter la vacance de longue durée	10	5	5	5	5	5	5	40
1.2	Prolonger l'OPAH	5	5						10
1.3	Etudier et mettre en œuvre la rénovation du cœur de la ville-centre	10	10	10	10	10	10	10	70
1.4	Participer au réseau départemental de traitement de l'habitat indigne	4	4	4	4	4	4	4	28
2.1	Adapter le parc social de logements aux besoins	3	3	3	3	3	3	3	21
2.2	Réaliser un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDSID)	10	10	10	10	10	10	10	70
2.3	Soutenir l'accession sociale à la propriété et la primo-accession	8	8	8	8	8	8	8	56
2.4	Accompagner la sédentarisation des gens du voyage	4	4	4	4	4	4	4	28
2.5	Réserver 2 logements communautaires aux situations d'urgence	5	-	-	-	-	-	-	5
2.6	Anticiper les besoins d'adaptation de l'offre en logement au vieillissement structurel de la population	4	4	4	4	4	4	4	28
3.1	Sensibiliser les élus à un urbanisme durable	4	4	4	4	4	4	4	28
3.2	Accompagner la mise en œuvre de l'objectif de densification des tissus urbains dans un souci d'opérationnalité et de qualité	30	30	30	30	30	30	30	210
3.3	Promouvoir la construction et la rénovation durable	2	2	2	2	2	2	2	14
3.4	Développer une réflexion sur l'urbanisation des zones inondables	2	2	2	2	2	2	2	14
4.1	Mettre en place un observatoire de l'habitat	20	20	20	20	20	20	20	140
<b>TOTAL</b>		<b>121</b>	<b>111</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>762</b>
Sur la base d'une moyenne de 200 jours ETP travaillés par an et d'un salaire annuel brut moyen de 35 000 €, le coût total en fonctionnement sur 6 ans est de :								133 350 €	
Soit une moyenne annuelle de 22 225 €									
<b>MONTANT ANNUEL des coûts d'investissement et de fonctionnement du PLH :</b>		<b>83 025 €</b>							
Ce total représente par an et par habitant un coût de :		4 €							

## ANNEXE 1 EXEMPLE DE FICHE ACCESSION RÉALISÉE À POUANCÉ (49)



**5, BOULEVARD DE LA PREVALAYE  
49420 OMBRÉE D'ANJOU - POUANÇÉ**

réf: 1806.11

date : 27 / 06 / 2018

**COORDONNÉES PROPRIÉTAIRES**

Nom des propriétaires: **Consorts DESSIER**

**COORDONNÉES AGENCE IMMOBILIÈRE**

Agence SAFTI  
Mr. David BEZIAU  
06.03.93.54.66

**INFORMATIONS**

N° cadastre : **AE 328**  
Surface parcelles : **281 M²**  
Surface habitable : **110 M²**  
Zone PLU / ZPPAUP : **- / PA\***  
Typologie :

**Maison de ville avec garages, jardin et annexes**



**DIAGNOSTIC SOMMAIRE**

	bon	moyen	mauvais		présent	absent
Maçonnerie / Gros-Oeuvre	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E.R.D.F.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Façades / Enduits	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	G.R.D.F.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Charpente / Couverture	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	France Télécom	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Menuiseries ext. & int.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Eau Potable	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Électricité / Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Tout-à-l'égout	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plomberie / Chauffage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>DÉSORDRES CONSTATÉS</b>		
Isolation / Plâtrerie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Sols / Finitions	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Espaces extérieurs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Autres: .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

Prix de vente : **86.000 €**

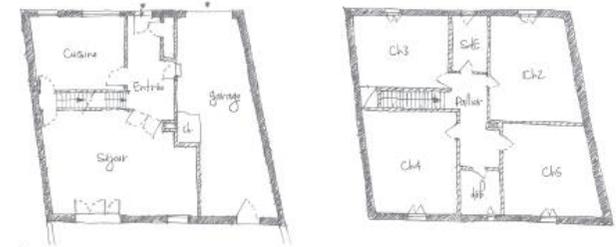
Prix de travaux : **59.000 €**  
voir volet intérieur pour détail

Prix acquisition et travaux : **145.000 €**

PA\*: la localisation en secteur PA de la ZPPAUP ouvre des droits à des subventions de la région et de la commune sur tous les travaux de rénovation extérieure.



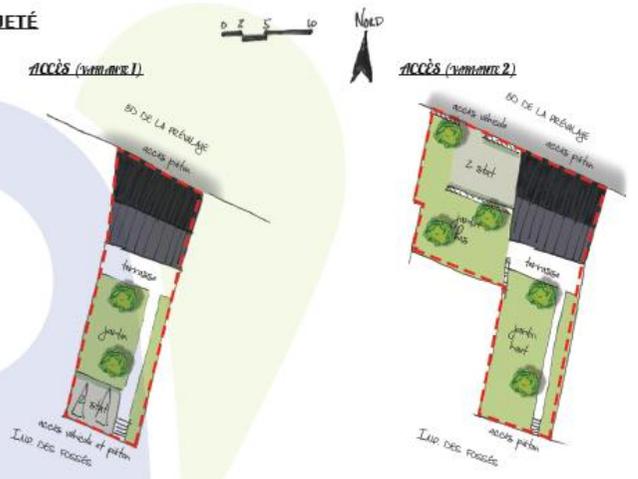
**ÉTAT ACTUEL**



Plan des niveaux actuels

Située le long du boulevard de la Prévalaye requalifié dans le cadre de la revitalisation du centre-ville, cette propriété est située à proximité immédiate des écoles et des commodités. Avec un volume d'habitation donnant directement sur le boulevard, cette maison dispose à l'arrière d'un beau et grand jardin, ainsi que d'un second accès directement depuis l'impasse des fossés qui dessert l'arrière de l'hôpital. Proposant une surface habitable d'env. 110m² (T5), ainsi qu'un jardin d'environ 180m², elle répond parfaitement au besoin d'une famille avec enfants, et selon le budget alloué, pourrait tout à fait convenir à un couple de primo accédant. Ayant bénéficié d'une rénovation partielle, cette maison ne nécessite que peu de travaux: finitions au RDC et légère reprise du second œuvre au R+1. Au final, l'état général, la situation, la typologie et les possibilités d'évolutions de la maison sont des atouts non négligeables pour attirer une famille avec enfants.

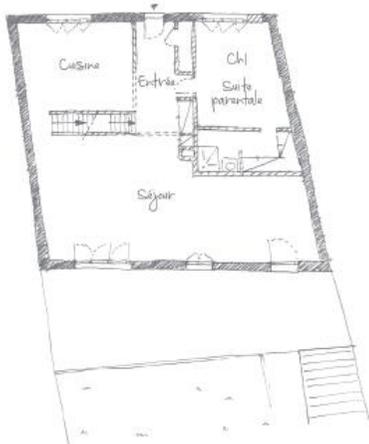
**ÉTAT PROJÉTÉ**



À l'échelle de la parcelle, l'état projeté s'appuie sur deux pistes d'études pour déplacer l'accès véhicules, tout en maintenant le stationnement privatif sur la parcelle. Un premier projet s'appuie sur la parcelle existante et imagine de déplacer l'accès véhicule depuis l'impasse des fossés. Ce scénario nécessite de créer une zone de stationnement surélevé par rapport au terrain naturel. Un second projet propose d'imaginer une acquisition partielle de la parcelle voisine (AE 329), afin de permettre la création d'une cour de stationnement et l'aménagement d'un jardin bas, en lieu et place de la ruine actuelle. Dans les deux cas, l'aménagement intérieur de la maison nécessite peu de travaux et propose de conserver globalement la typologie actuelle du logement, à savoir un T5. Du fait de son bon état, partiellement rénové, l'état projeté propose d'optimiser l'espace intérieur de la maison, en transformant le garage en espace habitable (atelier, bureau, suite parentale, etc.). Deux scénarios sont proposés selon les besoins et les souhaits de potentiels acquéreurs.

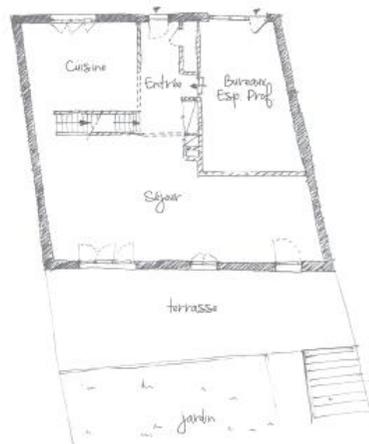


AMÉNAGEMENT V1

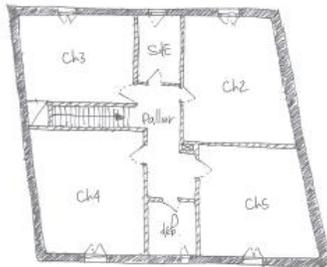


Plan du rez-de-chaussée

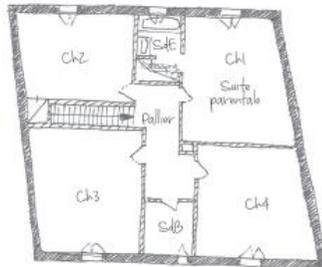
AMÉNAGEMENT V2



Plan du rez-de-chaussée



Plan du R+1



Plan du R+1



Perspective depuis le Boulevard de la Prévaleyre (variante 2)



ENVELOPPE FINANCIÈRE

	Aménagement 1		Aménagement 2	
	Surface	Prix (HT)	Surface	Prix (HT)
Démolitions et évacuation		1.500 €		1.500 €
Transformation garage		27.000 €		22.500 €
Rénovation légère		35.000 €		35.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>115 M<sup>2</sup></b>	<b>63.500 €</b>	<b>115 M<sup>2</sup></b>	<b>59.000 €</b>

Les chiffres ci-dessus ne comprennent pas les deux scénarios concernant les accès, mais également les solutions techniques à d'éventuels désordres non recensés. Les montants indiqués sont en euros hors taxes.

PLAN DE FINANCEMENT

CAS N°1 :

Vous souhaitez acquérir le bien pour en faire votre résidence principale, vous pouvez bénéficier des subventions suivantes sur le projet de rénovation (Organismes : ANAH, Programme Habiter Mieux, CD 49, Ombree d'Anjou) :

- Montant des aides : de 8 600 € à 14 600 €, en fonction du revenu fiscal
- Une partie des travaux concerne des travaux d'amélioration énergétique, ce qui permet de bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro
- Le Crédit d'Impôt Transition Énergétique pourra être sollicité, en plus des subventions et après déduction des aides

CAS N°2 :

Vous souhaitez faire un investissement locatif, en conventionnant le logement avec l'ANAH, vous pouvez bénéficier des subventions suivantes (Organismes : ANAH, Programme Habiter Mieux, CD 49, Ombree d'Anjou)

- Montant des aides : de 18 700 € à 30 280 €,
- Le loyer s'élève de 486€ à 636€/mois
- Dans le cadre du conventionnement avec l'ANAH, vous pouvez bénéficier d'un abattement fiscal de 85% sur les revenus locatifs pendant la durée du conventionnement, si et seulement si, la gestion du bien est confiée à l'Agence Immobilière Sociale
- Pour les travaux d'amélioration énergétique, un éco-prêt à taux zéro peut être sollicité

Dans les deux cas, à ces aides peuvent s'ajouter des aides de la Région et de votre commune pour les travaux de rénovation extérieure: 20% d'un montant maximum de 50 000€ de travaux (région) + 5 000€ maximum (commune), sous couvert des critères d'éligibilité.

Pour en savoir plus :

Commune d'Ombree d'Anjou : 4, rue A. Gaubert et S. Micolau, Pouancé – 49420 Ombree d'Anjou

La Maison du projet - 3, rue de la libération, Pouancé – 49420 Ombree d'Anjou

Permanence ouverte au public le mercredi et le samedi de 9h à 12h

Téléphone: 02.41.26.99.35

Site internet de la commune: [www.ville-pouance.fr](http://www.ville-pouance.fr)

Adresse mail: [habitat-pouanceen@soliha.fr](mailto:habitat-pouanceen@soliha.fr)



Cette fiche est réalisée dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, et mise en oeuvre avec le soutien de :



\* Nota : Les informations, données techniques et valeurs contenues dans cette fiche d'accession sont à titre indicatives et n'ont pas de valeur contractuelle. L'ensemble des prix et budget de travaux est estimatif et peut-être amené à évoluer selon le projet réalisé, les études techniques et la réglementation en vigueur. Conformément à la réglementation, tout nouveau projet devra être compatible avec les documents d'urbanismes en vigueur et soumis à la validation des services municipaux et de l'état.

