

**ELABORATION DU PLH DES SIX E.P.C.I. DU PAYS CHINONNAIS**SEMINAIRE « HABITAT » DU 17 SEPTEMBRE 2014 A L'ILE BOUCHARD**ATELIER 3 : PARC PRIVE ET MARCHE DU LOGEMENT**Liste des participants :

<b>NOM</b>	<b>Prénom</b>	<b>Structure</b>
SALHI-JOLIT	Samira	Mairie de Cheillé
BOYER	Roger	Mairie de Rivarennnes
RAVIER	Auréli	ATU
THIBAUT	Fanny	Conseil Général 37
DOLON	Béatrice	DDT 37
DELALEU	Max	Maire de Sazilly
BARON	Damien	PACT 37
GAZAVE	Jean-Jacques	Mairie de Rigny-Ussé
DESBOIS	Laëtitia	CC Azay-le-Rideau
MIRAUT	Michel	Maire de Crissay-sur-Manse
BRIAND	Michel	2 <sup>ème</sup> adjoint ville de Cravant-les-Coteaux
DANGER	Pierre	CC Pays de Bourgueil
FERRAND	Michel	Maire d'Anché
LEMAIRE	Hubert	1 <sup>er</sup> adjoint ville de L'île-Bouchard
BAHCELERY	Chantal	Maire de Trogues
PIMBERT	Christian	Président de la CC du Bouchardais
DUPONT	Jean-Luc	Président de la CC Chinon Vienne et Loire
LION	Laurent	Conseil Général 37 – Direction Etudes et Prospectives
GENEVE	William	CC Chinon Vienne et Loire – DGS
LARGEAU	Aline	Jeunesse et Habitat

**Animation :** Carlos MAUCO – Bureau d'études ASTYM -

*Ce compte-rendu est une synthèse des échanges qui ont eu lieu entre les participants de l'atelier. Il n'engage ni les participants, ni le Pays du Chinonais.*

**1.1. Les enjeux de la réhabilitation du parc privé et les perspectives du territoire**

Au-delà des tendances globales de construction de logements, on aura, sur le territoire, des situations qui changent les perspectives. La présence du site EDF et les travaux à venir avec des investissements pendant une vingtaine d'années, présentent une perspective particulière. Il y aura 600 à 700 emplois qui seront générés par les travaux et, par conséquent, des familles qui s'installeront. A cette

quantité d'emplois directs, il faut ajouter le personnel qui interviendra en sous-traitance. On parle donc d'environ 1 600 à 2 000 personnes, en sachant que les travaux commenceront en 2016.

Par ailleurs, le lancement des opérations de logements par Bouygues ne suffira pas à satisfaire la demande. Ceci voudrait dire qu'il existe un risque de déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, avec l'arrivée de personnes ayant probablement un niveau de revenus supérieur à celui des ménages actuels. Les prix risquent d'augmenter, au détriment du parc résidentiel de ces derniers.

Nous sommes donc, probablement, dans un contexte futur de changement des tendances connues au cours des dernières années sur le marché foncier et immobilier pour l'habitat.

Cette affluence d'actifs pour les travaux du site d'EDF concerne en premier lieu les communes et EPCI autour de la centrale. Bien entendu, le choix des ménages se fera en fonction des choix personnels, mais aussi des conditions du marché.

Dans le cas de la Communauté de communes Chinon Vienne Loire, le fait d'être dans une perspective de gestion économe des espaces a des enjeux forts sur le parc existant. Pour éviter une surconsommation foncière, il s'agit alors de réhabiliter et valoriser le patrimoine existant. Une étude OPAH a été réalisée, comportant même l'échelle des îlots dégradés.

Le parc privé est inadapté aux modes de vie des ménages actuels et des ménages qui viendront sur le territoire, en sachant en plus que ces derniers auront une capacité d'achat plus élevée, c'est-à-dire, des attentes plus grandes en termes de confort et de qualité. Le parc social connaît également des situations d'inadaptation, ce qui explique pourquoi un certain nombre d'immeubles présente une vacance significative.

A l'île Bouchard, on a très peu de terrains à construire. Le territoire est dans le profil habitat vieillissant-population vieillissante, avec une situation d'inadaptation. Les contraintes et les coûts de réhabilitation sont tels qu'il est probablement plus facile d'acheter un terrain et construire une maison neuve. On estime dans cette commune qu'il existe environ 80 à 90 maisons inhabitées.

C'est le même constat dans les communes plus petites et intermédiaires du Bouchardais et dans le Pays du Chinonais. L'évolution foncière de ces dernières années, avec une capacité d'accueil limitée, fait du décalage entre un parc privé inadapté et des besoins actuels de ménages un enjeu fort. L'amélioration et la réhabilitation du parc existant sont très importantes.

Un autre point qu'il faut intégrer dans l'enjeu de la réhabilitation du parc existant concerne les contraintes patrimoniales. Périmètres sauvegardés, exigences de l'ABF font augmenter les coûts de la réhabilitation.

On se demande s'il est possible de faire une étude de rentabilité avant et après travaux et le comparer avec d'autres formes d'investissement. L'observatoire départemental de l'habitat peut fournir des ordres de grandeur

## **1.2. Les effets des travaux de la ligne LGV**

Le parallélisme entre les effets des travaux du site EDF et ceux de la ligne LGV n'est pas le même. On n'a pas décelé d'impacts particuliers sur le marché de l'habitat. Jeunesse Habitat s'est rapproché de la SNCF et de RFF afin de savoir s'il y avait des besoins particuliers pour les jeunes et offrir ses services dans l'accompagnement de leurs besoins d'hébergement, mais aucune action n'a été dérogée.

Cet impact faible sur le marché de l'habitat est partagé par la CC de Sainte-Maure-de-Touraine.

## **1.3. Interpellations des élus sur les marges de manœuvre**

Les difficultés patrimoniales citées précédemment, avec de longues procédures pour enclencher des actions de réhabilitation du parc existant dans les centres-villes et centres-bourgs conduisent à se poser des questions sur les marges de manœuvre des élus. Les opportunités d'agir sur le parc privé pour faire face à une demande qui pourrait favoriser le dynamisme du patrimoine historique dans le marché de l'habitat sont dans une perspective de court terme, alors que les temps d'intervention sont à plus long terme.

## **1.4. Prospective et territoires voisins : les tendances de l'agglomération tourangelle**

Un travail de prospective démographique a été réalisé dans le périmètre du SCOT de l'agglomération de Tours, sur la base des projections de l'INSEE aux horizons 2030/2040. Au regard de ce qui s'est passé et des perspectives de développement, l'agglomération continuera de gagner en population. Toutefois, son poids tendra à diminuer par rapport au département. On s'attend, sur ce dernier périmètre, à ce que la part de la partie Ouest de l'agglomération augmente, ceci concernant une partie du Pays du Chinonais et en particulier les communes qui se situent actuellement dans l'aire urbaine de Tours.

Cette prospective du SCOT n'est pas ressentie par les secteurs ruraux plus éloignés de l'influence de l'agglomération. Ici, nous sommes plutôt dans un enjeu de trouver les solutions pour maintenir l'attractivité des villages. Comment faire pour que les propriétaires des biens qu'ils n'occupent pas, vendent ou louent leurs logements ? D'autant plus que les opérateurs privés n'y viennent pas. De ce fait, les logiques de fonctionnement internes au parc privé ne résoudront pas la problématique de l'habitat dans les bourgs.

On voit ici que les enjeux ne sont pas les mêmes selon la taille des communes, la proximité avec l'agglomération tourangelle et la réalisation des travaux sur le site d'EDF. Pourtant, l'intervention sur le parc privé est également importante. A l'intérieur même des communes, le rôle des bourgs au sein de l'espace bâti et de la répartition des activités n'est pas forcément le même. Exemple : la commune de Cheillé, une commune que l'on pourrait qualifier de rurale, avec un bourg ancien et beaucoup de hameaux dont certains plus grands que le bourg (en particulier La Touche). Cette réalité aussi est à prendre en compte dans les perspectives du PLH.

### **1.5. Les outils mobilisables et le parc locatif privé**

On a l'impression que, en général, les outils ne répondent pas à la diversité d'enjeux locaux dans le Pays du Chinonais. Si l'on se penche, par exemple, sur les besoins de jeunes ménages, ceux-ci sont confrontés à une situation où l'offre ne correspond ni aux besoins ni aux moyens dont ils disposent pour accéder à la propriété. Soit le bien est trop grand et de ce fait trop cher, soit il est simplement trop cher, soit les travaux à effectuer sont coûteux. D'où le besoin de compter sur une offre de parc locatif pour permettre un début de parcours résidentiel.

Sur ce dernier point, il est dit que les propriétaires ont une certaine méfiance vis-à-vis des locataires : risques de dégradations de logements, non-paiement des loyers, ... Sur ce point, on soulève le fait qu'il faut aussi savoir la qualité du bien que l'on loue. On se retrouve dans des cas de logements loués et qui ne sont pas en bon état, souvent chers par rapport à leur qualité.

Pour arriver à une entente entre propriétaires bailleurs et locataires, il faudrait une structure ou un dispositif de médiation pour permettre de rassurer les propriétaires et aux locataires de louer un bien qui soit en bon état. Mais en même temps, on souligne que, au final, c'est un problème de cadre juridique. On peut établir un contrat qui diminue les risques.

Pourtant, il n'y a pas que de mauvaises situations et méfiances dans le marché locatif privé. On aurait aussi besoin de communiquer et sensibiliser sur les bons exemples.

Le marché locatif privé ne semble pas être tendu. Les logements neufs loués sont souvent chers par rapport aux capacités des ménages et l'ancien est moins cher mais pas assez adapté. Les logements énergivores sont évités par nombre de locataires potentiels, qui prennent conscience du poids de la consommation de l'énergie dans leur budget.

### **1.6. PSLA : peu porteur dans le Pays du Chinonais**

Le dispositif de PSLA n'a pas été porteur de dynamisme du parcours résidentiel dans le Pays du Chinonais. On se demande s'il faut faire plus pour permettre de l'accélérer. Le risque de précarité des ménages dans des secteurs où les déplacements sont importants est à considérer dans la mise en place de ce prêt. C'est peut-être la raison qui explique pourquoi il n'a pas été très sollicité par les bénéficiaires potentiels.

### **1.7. Les aides de l'ANAH**

Il existe des critères bien précis pour bénéficier des aides de l'ANAH. Il est souvent perçu comme un dispositif d'une faible rentabilité. Ce qui pourrait être traduit comme une aide qui ne permet guère à nombre de propriétaires de se lancer dans la réhabilitation de leurs biens.

### **1.8. Le logement des jeunes**

Beaucoup de jeunes ménages auraient besoin d'accéder à des logements locatifs conventionnés très sociaux, pour avoir des logements accessibles à leurs moyens. Il faudrait aussi canaliser l'offre sur des secteurs proches des zones d'emploi, afin de réduire les risques de précarités induits par les transports.

On se demande comment faire pour utiliser les corps de ferme et les aménager de telle sorte à pouvoir accueillir des jeunes ménages en phase initiale de parcours résidentiel.

### **1.9. Le parcours résidentiel des personnes âgées**

Il existe une tendance à voir des personnes âgées se rapprocher des bourgs, une période intermédiaire entre les maisons (dont un bon nombre dans les écarts) et le passage dans les centres spécialisés.

Ce départ des maisons situées dans les hameaux est aussi l'occasion de les réhabiliter et de voir l'arrivée de ménages avec des enfants, avec une certaine capacité, soit à réaliser les travaux, soit à les faire faire.

### **1.10. Le parc existant**

Il existe la nécessité de bien informer les ménages qui font des travaux de réhabilitation de le faire de sorte à améliorer non seulement le confort, mais d'atteindre une bonne performance énergétique.

Il existe un réel besoin de diagnostics complets sur l'état du logement et la nature des travaux à effectuer. Ici les collectivités auraient un rôle à jouer en termes de sensibilisation des ménages, l'intérêt général étant le sens de son action.

La prestation des artisans pourrait ne pas être de qualité suffisante et, à terme, les coûts de réhabilitation ne sont pas en phase par rapport aux investissements effectués.

Il est rappelé que les collectivités ne peuvent pas flécher le choix d'artisans, mais il pourrait s'appuyer sur les structures qui regroupent les artisans.

### **1.11. La politique foncière : un enjeu important**

Une vraie réflexion est à conduire sur la mise en place de politiques foncières permettant aux collectivités d'assurer une fluidité du marché de l'habitat, aussi bien en vue de l'amélioration du parc existant que de l'aménagement de nouveaux logements.

Cette question de la politique foncière concerne toutes les intercommunalités du Pays du Chinonais.