

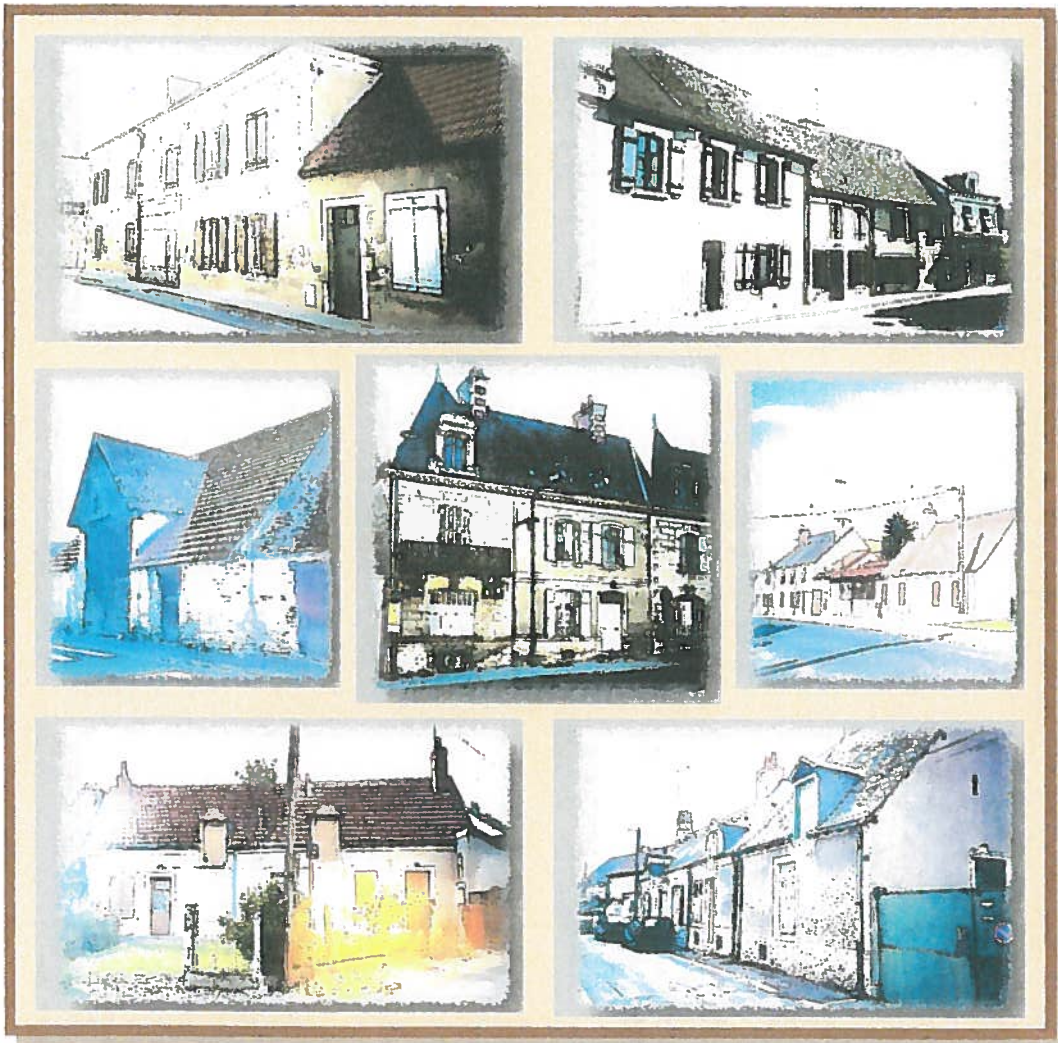


Centre d'Etudes Supérieures d'Aménagement  
Parc Grandmont, 37200 TOURS



# ETUDE DE REALISATION D'UNE OPAH SUR LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION CASTELROUSSINE

## PHASE DIAGNOSTIC



## Remerciements

Je tiens à remercier les personnes qui m'ont permis d'effectuer ce stage au sein de la Communauté d'Agglomération Castelroussine et plus particulièrement Monsieur Belland, le Directeur Général des Services.

Je remercie également vivement l'ensemble du personnel du pôle du développement solidaire au sein duquel j'ai élaboré l'étude de réalisation d'OPAH qui va suivre :

- Monsieur Coatrieux, le responsable de ce pôle,
- Madame Bourdin, responsable du service habitat, pour la qualité de son encadrement et sa disponibilité mais également Monsieur Lugnot et Monsieur Rouet, les animateurs de l'OPAH, pour leurs conseils et les informations qu'ils m'ont communiquées,
- L'équipe du Contrat de Ville et du PNRU,
- Le personnel du secrétariat.

Il convient enfin de remercier tous les professionnels ayant contribué à la réalisation de cette étude : Madame Fleuret, chargée d'études à l'ADIL pour les données indispensables auxquelles elle m'a permis d'accéder, Monsieur Clairon, Monsieur Albero et Monsieur Allassoeur, représentants de l'ANAH dans l'Indre, ainsi que les élus qui ont bien voulu m'accorder de leur temps.

Je remercie enfin, Monsieur Serge Thibault, qui m'a suivie durant ce stage.

## Sommaire

REMERCIEMENTS	1
SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	4
PARTIE PRÉLIMINAIRE	5
A.LE PÉRIMÈTRE ET LA MÉTHODE DE L'ÉTUDE	5
1.LE TERRITOIRE ÉTUDIÉ	5
2.LA MÉTHODE D'ANALYSE	5
B.LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT : PROCÉDURE ET ENJEUX	6
C.LA CAC ET LES OPAH : UNE PROCÉDURE BIEN INTÉGRÉE	7
I. LE CONTEXTE GÉNÉRAL	8
A.BILAN GLOBAL DE L'OPAH EN COURS	8
1.LES ENJEUX DE L'OPAH 2002-2004	8
2.LES AIDES PROPOSÉES	9
3.LE BILAN FINANCIER GLOBAL ET PAR COMMUNE	11
4.LA NÉCESSITÉ DE RELANCE D'UNE OPAH DÈS 2005	18
B.LE CONTEXTE DE LA FUTURE OPAH	19
1.LES ORIENTATIONS DONNÉES PAR L'ANAH	19
2.LA MISE EN PLACE D'UN PIG « MISE EN CONFORT »	19
3.L'OPAH DU PAYS CASTELROUSSIN-VAL DE L'INDRE	20
II. LE PARC DE LOGEMENTS DE LA CAC	22
A.CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	22
1.LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPES D'HABITAT	22
2.LA TAILLE DES LOGEMENTS EN 1999	24
3.LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE TYPE DE RÉSIDENCES	25
4.LA RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION	26
5.ÂGE DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES PRIVÉES : UNE SITUATION HÉTÉROGÈNE	28
B.L'ÉTAT DES LOGEMENTS	32
1.LES RÉSIDENCES PRINCIPALES PRIVÉES POTENTIELLEMENT INDIGNES EN 2001	32
2.LES RÉSIDENCES PRINCIPALES NON AUX NMH	33
3.LES TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE	37
4.LES TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITÉ	38
5.LES TRAVAUX D'ADAPTATION DES LOGEMENTS POUR LES PERSONNES ÂGÉES OU À MOBILITÉ RÉDUITE	40
6.LES TRAVAUX DE RAVALEMENT ET DE GROS ŒUVRE	42
7.LES AIDES DE L'ANAH DANS LES COMMUNES RÉCEMMENT INTÉGRÉES	45
8.LES SECTEURS LES PLUS CONSOMMATEURS	46
III. LA SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DE LA POPULATION	48
A.LA POPULATION DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION CASTELROUSSINE : CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	48
1.LES CATÉGORIES D'ÂGE DES HABITANTS	48
2.LA TAILLE DES MÉNAGES	49
3.LES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES	50

<b>B.LE NIVEAU DE RESSOURCES</b>	<b>52</b>
1.LES FOYERS FISCAUX EN 2000 ET 2001	52
2.LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS TRÈS SOCIAUX DE L'OPAH : UNE PART IMPORTANTE DES DEMANDES	53
3.LES BÉNÉFICIAIRES DES MINIMA SOCIAUX	54
4.LES ALLOCATAIRES DES AIDES AU LOGEMENT : UNE DIMINUTION DEPUIS 1999	55
 <b>IV. LE MARCHÉ IMMOBILIER DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION CASTELROUSSINE</b>	 <b>57</b>
<b>A.LE MARCHÉ DE L'ACCESSION</b>	<b>57</b>
1.EVOLUTION GLOBALE DU MARCHÉ DE L'ACCESSION DE 2001 À 2003	57
2.L'ACQUISITION D'UN PATRIMOINE ANCIEN : LES DEUX TIERS DES ACCESSIONS À LA PROPRIÉTÉ SUR LA CAC	58
3.LA CONSTRUCTION NEUVE	60
4.LE PROFIL DES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ	61
<b>B.LE MARCHÉ LOCATIF</b>	<b>62</b>
1.LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ	62
2.LE MARCHÉ LOCATIF SOCIAL	65
<b>C.LA VACANCE DU PARC LOCATIF PRIVÉ</b>	<b>70</b>
1.LA SITUATION EN 2001 (ENQUÊTE ADIL SUR LA VACANCE DE PLUS DE 3 MOIS)	70
2.LA SITUATION EN OCTOBRE 2003 ET LES RAISONS DE LA VACANCE	70
 <b>V. LES ENJEUX</b>	 <b>73</b>
 <b>CONCLUSION</b>	 <b>76</b>
 <b>BIBLIOGRAPHIE</b>	 <b>77</b>
 <b>TABLES DES ILLUSTRATIONS</b>	 <b>78</b>
 <b>TABLES DES MATIERES</b>	 <b>80</b>

## Introduction

Le diagnostic qui va suivre constitue la première étape de l'étude de réalisation d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat que la Communauté d'Agglomération Castelroussine souhaite lancer prochainement.

La mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat dès le premier semestre de l'année 2005, alors qu'une procédure similaire se termine en décembre 2004, répond à une véritable volonté politique. Par le passé, ce type d'opération s'est avéré être un outil intéressant d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements privés. Elle permet, par ailleurs, d'intervenir sur le marché immobilier et notamment sur la vacance. Outre les aspects urbain et immobilier, elle propose une approche sociale en apportant un soutien financier aux propriétaires les plus modestes. Son intervention ne se réduit cependant pas à ce public, une part importante des propriétaires souhaitant améliorer leurs logements peuvent être concernés par l'une des multiples aides de l'OPAH. Les élus de la Communauté d'Agglomération Castelroussine ont donc bien conscience de l'opportunité que représente une telle procédure sur leurs communes.

Parallèlement, le lancement d'une OPAH est l'un des volets d'une politique plus globale de l'habitat à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Castelroussine. Cette dernière et plus précisément la ville de Châteauroux sont actuellement concernées par le Programme National de Rénovation Urbaine initié en 2003. Le parc de logements sociaux va donc connaître dans les années à venir une restructuration en profondeur. Le PLH préconise, quant à lui, la mise en œuvre d'une véritable stratégie communautaire du logement. Un rééquilibrage des différents types de logements sur l'ensemble de la CAC doit être encouragé. La prochaine OPAH pourra donc être un moyen d'atteindre cet objectif.

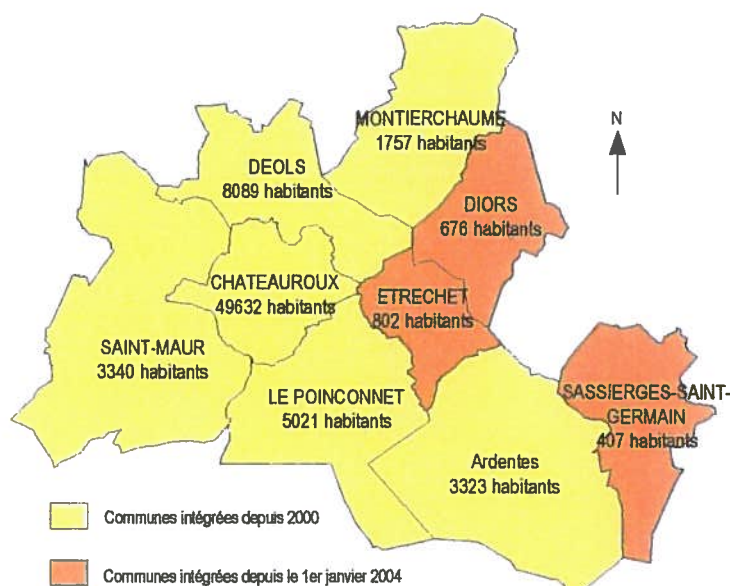
Cette étude est destinée à bien identifier les besoins en terme d'amélioration du parc privé. Elle permettra dans un second temps de déterminer les orientations de la future OPAH et les priorités d'intervention. Une partie préliminaire présentera brièvement la zone d'étude, le cadre juridique des OPAH et l'expérience de la CAC en la matière. La première partie permettra de bien appréhender le contexte général de ce travail. Le bilan financier et quantitatif de l'OPAH 2002-2004 sera également réalisé dans cette première partie. Il s'agira ensuite de mener une analyse précise sur le parc de logements et sur son état, de dresser un portrait démographique, sociologique et économique de la population de la Communauté d'Agglomération Castelroussine et de présenter les grandes tendances du marché immobilier sur ce territoire. Au terme de ce diagnostic, les enjeux de la future OPAH seront définis.

## **Partie préliminaire**

### **A. Le périmètre et la méthode de l'étude**

#### **1. Le territoire étudié**

La Communauté d'Agglomération Castelroussine, située au cœur du département de l'Indre, en région Centre, se compose de neuf communes. Lors de sa création, en 2000, elle regroupait six communes : Châteauroux, Déols, Saint-Maur, Le Poinçonnet, Ardentes et Montierchaume. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, trois nouvelles communes ont intégré la CAC, il s'agit de Diors, Etrechet et Sassièrges-Saint-Germain.



Réalisation personnelle, juillet 2004

La Communauté d'Agglomération Castelroussine compte désormais 73 047 habitants. Les trois nouvelles communes représentent un poids démographique relativement restreint puisque leur apport en nombre d'habitants est seulement de 1 885 habitants. Elles présentent également une densité de population beaucoup plus faible que les autres communes : 45 habitants au km<sup>2</sup> à Etrechet, 32 à Sassièrges-Saint-Germain et 27 à Diors contre 48 à Saint-Maur, 47 à Montierchaume, 54 à Ardentes et surtout 255 à Déols et 1943 habitants par km<sup>2</sup> à Châteauroux. L'agglomération est dominée par la ville de Châteauroux tant sur le plan démographique que sur le plan économique.

#### **2. La méthode d'analyse**

Le diagnostic qui va suivre prendra en compte les neuf communes qui composent désormais la Communauté d'Agglomération Castelroussine. Malgré les informations assez limitées sur les communes récemment intégrées, il s'agira dans la mesure du possible de cerner leurs spécificités et leurs enjeux en terme de réhabilitation des logements. Pour les six autres communes, l'objectif sera de bien comprendre l'évolution du parc de logements depuis 2001, année d'élaboration de la dernière étude d'OPAH. Pour évaluer au mieux les besoins qui restent à satisfaire ou ceux qui jusque là n'avaient pas été identifiés comme des priorités, il paraît nécessaire de mettre en rapport les résultats de l'OPAH avec les données du recensement de 1999 et celles de l'étude de réalisation de 2001.

Par ailleurs, il a paru opportun d'avoir une approche plus précise et plus affinée du centre-ville de Châteauroux. Il est nécessaire de bien appréhender le parc de logements, son taux d'occupation, son confort et son état. Les tendances démographiques sont également importantes à analyser sur ce quartier précis, dans la mesure où elles ont des répercussions à plus ou moins long terme sur les logements. Les



données du recensement sur ce quartier seront analysées. Parallèlement, un questionnaire a été élaboré et envoyé à 655 propriétaires occupants et bailleurs du centre-ville. Le périmètre étudié correspond à l'hypercentre de la ville et à son quartier ancien<sup>1</sup>. La date de retour étant fixée au 1<sup>er</sup> septembre 2004, les résultats ne pourront pas figurer dans l'étude qui va suivre. Ils seront exploités ultérieurement.

### ***B. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat : procédure et enjeux***

La circulaire du 8 novembre 2002 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et aux Programmes d'Intérêt Général a apporté quelques modifications à la circulaire de 1992. Elle a notamment allongé la durée maximale des OPAH à 5 ans, contre 3 ans auparavant. Cette procédure concerne uniquement le parc privé de plus de 15 ans. Les collectivités s'engagent en partenariat avec l'ANAH à aider par le biais de subventions, les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs souhaitant réhabiliter leurs logements. Le taux de subvention varie en fonction du statut du propriétaire et des travaux qu'il souhaite réaliser. Les ressources des demandeurs interviennent également sur le taux de subventions accordé.

La circulaire de novembre 2002 a instauré trois types d'Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat :

- ✓ L'OPAH de droit commun existe, en réalité, depuis la circulaire du 7 juillet 1982 et a obtenu un statut légal en 1991. Les exigences des collectivités sont cependant renforcées. Cette OPAH concerne « les quartiers ou les zones présentant un bâti dégradé, voire indigne, en milieu rural, péri-urbain, ou urbain, dans tous les types de bourgs, de villes ou d'agglomérations, et, souvent confrontés à des problèmes de vacance de logements, de dévalorisation de l'immobilier, d'insuffisance quantitative et qualitative de logements et enfin, d'insuffisance des équipements publics et ou de déclin des commerces ». Pour répondre à ces problèmes identifiés, l'OPAH de droit commun préconise l'instauration d'aides destinées à réhabiliter des logements mais aussi à produire une offre de logements adaptée aux besoins des populations.
- ✓ L'OPAH de renouvellement urbain est l'une des innovations de la dernière circulaire. Elle s'applique aux territoires présentant des dysfonctionnements urbains et sociaux et nécessitant des dispositifs d'intervention lourds.
- ✓ L'OPAH de revitalisation rurale est la deuxième innovation de la circulaire de 2002. Elle s'adresse aux territoires ruraux connaissant des problèmes de dévitalisation. Ce type d'OPAH doit s'inscrire dans un cadre intercommunal.

Globalement la teneur et les objectifs de l'OPAH restent identiques. Elle doit s'insérer dans un projet global de territoire et s'articuler autant que possible avec les outils de planification urbaine et les outils opérationnels. L'OPAH est très liée au Programme Local de l'Habitat. Elle doit également prendre en compte les aménagements urbains réalisés par les collectivités.

Cette procédure a vocation à intervenir dans la réhabilitation du cadre immobilier bâti de plus de 15 ans et l'amélioration de l'offre de logements notamment ceux du secteur locatif. Elle permet également d'influencer le marché locatif et de lutter contre la vacance en remettant sur le marché des logements sortis depuis de nombreuses années. Au-delà de l'aspect purement immobilier, l'OPAH possède un caractère social dans la mesure où elle cible des publics spécifiques et peut, par le biais du conventionnement, satisfaire de larges besoins.

---

<sup>1</sup> Voir la note de présentation pour la méthode et le périmètre de l'enquête.

### **C. La CAC et les OPAH : une procédure bien intégrée**

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est une procédure très bien perçue à l'échelle de l'agglomération castelroussine tant par les élus que par les habitants. La ville de Châteauroux bénéficie d'une longue expérience en la matière. Depuis le début des années 80, quatre OPAH se sont déjà succédées sur la ville centre :

- ✓ De 1982 à 1985 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat spécifique à la « vieille ville » a permis de réhabiliter 111 logements locatifs privés et 29 logements de propriétaires occupants.
- ✓ En 1988, la ville de Châteauroux s'est à nouveau lancée dans une OPAH spécifique aux quartiers des Marins et de Saint-Christophe. Elle visait la résorption des logements vacants, l'équipement des logements des propriétaires occupants, l'amélioration du cadre de vie ainsi que la diversification du secteur locatif avec entre autres une incitation au conventionnement.
- ✓ En 1993, une nouvelle OPAH a été mise en place à l'échelle de la ville. Huit grands quartiers ont été délimités avec pour chacun des interventions spécifiques.
- ✓ En 1997, une OPAH thématique a été instaurée. Les trois axes d'intervention étaient les suivants : les dessus de commerces du centre-ville, le parc collectif privé des années 1950-1960, les logements individuels anciens.

Il est important de préciser que plusieurs Programmes d'Intérêt Général se sont intercalés entre ces différentes OPAH.

La récurrence des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat notamment sur Châteauroux répond à un réel besoin en matière d'amélioration des logements. Chaque OPAH a vu ses objectifs quantitatifs dépassés, ce qui montre bien que cette action est adaptée au contexte local.

La dernière OPAH a débuté en 2002 et prendra fin en décembre 2004. C'est la première à s'inscrire dans un cadre intercommunal. Elle se déroule sur les six communes qui ont intégré la Communauté d'Agglomération Castelroussine dès l'origine c'est-à-dire : Châteauroux, Déols, Le Poinçonnet, Ardentes, Montierchaume, Saint-Maur. Hormis Châteauroux, les autres communes n'ont jamais eu recours à une OPAH. En 1997, la commune de Déols avait réfléchi à la mise en œuvre d'une action de ce type mais cette démarche n'a cependant pas abouti.



## **I. Le contexte général**

### ***A. Bilan global de l'OPAH en cours***

#### **1. Les enjeux de l'OPAH 2002-2004**

En 2002, le lancement de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat se justifiait à plusieurs titres. Les tendances du marché immobilier de l'agglomération étaient de plus en plus préoccupantes. Pour certains types de logements - les plus grands-, la demande était supérieure à l'offre et parallèlement la vacance touchait de plus en plus les petits logements. Parallèlement, le parc ne proposait pas assez de logements adaptés aux populations spécifiques. D'une manière générale, l'OPAH constituait un bon outil de redynamisation et d'embellissement des centres villes et des centres bourgs. L'ambition était de mener un projet à l'échelle de l'agglomération, le premier du genre sur cette zone.

Plusieurs enjeux ont été définis par l'étude de réalisation menée en 2001. Chacun d'eux se déclinait en plusieurs objectifs qualitatifs et quantitatifs. Ces axes ont ensuite été regroupés ou affinés lors de la définition des aides allouées.

Le premier enjeu concernait l'amélioration des logements dans le cadre des aides accordées par l'ANAH aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs situés en secteur programmé. Cet axe regroupait les objectifs suivants :

- ✓ La lutte contre l'inconfort : cette thématique visait à encourager la mise aux normes d'habitabilité dans les logements et le remplacement des installations obsolètes notamment électriques. En 2001, 2,5 % des résidences principales du périmètre de l'agglomération étaient concernées par cette thématique.
- ✓ La réhabilitation de logements nécessitant des travaux d'amélioration intérieure tels que les travaux de gros œuvre ou de résorption de l'insalubrité.
- ✓ La résorption de la vacance et plus particulièrement la remise sur le marché de logements vétustes : le constat établi indiquait une vacance due au mauvais état des logements. Le marché immobilier étant peu tendu, les locataires potentiels s'orientaient plus volontiers vers les logements les mieux équipés.
- ✓ Le maintien de l'aide en direction des copropriétés. Cet axe existait déjà dans l'OPAH menée en 1999 sur Châteauroux.

Les autres enjeux faisaient référence à des aides déjà en place lors de l'OPAH sur la ville de Châteauroux.

- ✓ Le ravalement des façades : ce thème présentait un enjeu de valorisation de l'environnement urbain.
- ✓ Les commerces : des subventions spécifiques accordées par la CAC ont été proposées avec un double objectif de maintien de l'activité commerciale et d'augmentation de l'offre de logements dans les centres-villes.
- ✓ Le maintien à domicile des personnes âgées notamment par l'adaptation des logements locatifs ou de propriétaires : en aidant les personnes âgées, le but était de palier le manque de places en maison de retraite.

## 2. Les aides proposées

Les deux plus importants organismes allouant des subventions sont l'ANAH et la Communauté d'Agglomération Castelroussine. Le Conseil Régional et le Conseil Général n'interviennent que ponctuellement dans le cas des logements conventionnés. La Communauté d'Agglomération Castelroussine a largement abondé les aides de l'ANAH soit par des taux majorés, soit en proposant des aides spécifiques aux problématiques définies dans l'étude de réalisation.

### **a) Les aides de l'ANAH**

Les aides de l'ANAH ont changé au cours de l'OPAH. En 2004, les taux appliqués et les critères étaient les suivants :

**L'aide aux propriétaires occupants** d'un logement de plus de 15 ans est l'une des deux principales aides de l'ANAH. Le taux et le montant de travaux subventionnables varient en fonction du niveau de ressources du propriétaire<sup>2</sup>. Cette aide remplace l'ancienne Prime à l'Amélioration de l'Habitat accordée par l'Etat jusqu'en 2002. Les différents taux en vigueur sont les suivants :

- ✓ 20 % du montant des travaux plafonné à 11 000 €, le revenu fiscal de référence correspond à celui des offices HLM.
- ✓ 30 % du montant des travaux plafonné à 13 000 €. Ce taux était à 35 % jusqu'à la fin de l'année 2003. Il s'applique aux dossiers dits « très sociaux » dont le revenu fiscal de référence est inférieur de 23 % aux plafonds de ressources classiques.
- ✓ 70 % réduit à 50 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004 pour les propriétaires occupants effectuant des travaux d'adaptation de leur logement. Le montant des travaux subventionnables est de 8 000 €. L'ANAH a revu à la baisse ce taux car cette catégorie de travaux est celle qui bénéficie le plus d'aides. En effet, les caisses de retraite et les mutuelles complètent assez avantageusement les aides de l'ANAH. La diminution du taux de subvention de l'ANAH n'a donc pas engendré de problème majeur pour les propriétaires sollicitant cette aide.

**L'aide aux propriétaires bailleurs**, dont le taux est également modulable selon le type de loyers (libre ou conventionné), concerne les logements de plus de 15 ans. Il n'existe pas de plafond du montant des travaux. Ces derniers peuvent concerner les parties privatives mais également les parties communes.

- ✓ Le taux est de 20 % des travaux pour les propriétaires bailleurs souhaitant réhabiliter un logement à loyer libre.
- ✓ L'ANAH accorde 45 % aux propriétaires bailleurs acceptant de conventionner leur logement. Pour inciter les propriétaires au conventionnement, le Conseil Général et le Conseil Régional participent à hauteur de 5 % chacun. La Communauté d'Agglomération Castelroussine contribue également en instaurant un taux de subvention de 10 %. Le cumul de ces aides porte à hauteur de 65 % le taux de subvention pour cette catégorie de propriétaires. En contrepartie, le propriétaire bailleur s'engage à pratiquer un loyer conventionné sur une durée de 9 ans.

Il est important de noter que l'ANAH a instauré de nouvelles contraintes au début de l'année 2004. Le remplacement d'une chaudière doit être accompagné d'une amélioration de l'isolation du logement. Cela implique donc le changement des menuiseries si celles-ci se révèlent être inappropriées. Un thermostat d'ambiance doit également être posé. L'ANAH ne subventionne plus les propriétaires qui n'effectuent pas l'ensemble de ces travaux. Concernant les ravalements de façades, l'ANAH ne subventionne plus que les travaux d'enduit traditionnel, le lavage et la réfection de la peinture ne sont donc plus subventionnables.

---

<sup>2</sup> Voir tableau des plafonds de ressources de l'ANAH en annexe

## b) Les aides complémentaires de la Communauté d'Agglomération Castelroussine

Ces aides sont assez diversifiées et sont destinées à toucher un large public.

**L'aide aux propriétaires occupants** a été instaurée afin que les propriétaires occupants qui se trouvent à la limite des plafonds de ressources de l'ANAH puissent bénéficier d'une subvention. Le taux est de 25 % des travaux TTC. Elle concerne les logements de plus de 15 ans et est cumulable avec la subvention de l'ANAH. L'aide allouée par propriétaire occupant ne peut pas dépasser 1 600 € au total sur les trois années de l'OPAH. Seul le montant des travaux d'adaptation d'un logement pour personne à mobilité réduite peut être élevé à 2 300 € et seulement en cas de très faible niveau de ressources. Le plafond de revenu est supérieur de 12 % à celui de l'ANAH.<sup>3</sup>

**L'aide au ravalement** de façades est attribuable aux deux catégories de propriétaires. Elle concerne les logements de plus de 15 ans. La subvention correspond à un montant forfaitaire au m<sup>2</sup> selon le type de traitement. La surface des façades est plafonnée à 60 m<sup>2</sup> par logement pour les immeubles collectifs et à 100 m<sup>2</sup> pour les logements individuels. Les copropriétés ne sont pas soumises à un plafond de revenus. En revanche, le montant au m<sup>2</sup> varie également en fonction du niveau de ressources du propriétaire<sup>4</sup>. En moyenne, l'aide attribuée est de 625 €.

**L'aide aux commerces** comprend en fait trois types de subventions. Le niveau de ressources n'intervient pas dans le calcul de l'aide versée.

- ✓ La première aide concerne **la réfection des devantures de magasin**. Elle ne peut excéder 40 % du montant TTC du devis estimatif. Elle correspond environ à 150 € le m<sup>2</sup> linéaire et ne peut dépasser 15 mètres linéaires de devanture.
- ✓ La deuxième subvention concerne **la pose d'enseigne drapeau**. La subvention est majorée à 50 % pour un total de 650 € quand des travaux de réfection de devanture ont été effectués et qu'ils ont bénéficié de l'aide communautaire. Si la devanture de façades n'a pas été refaite, cette aide est de 30 % pour un montant de travaux plafonné à 400 €.
- ✓ La dernière aide est accordée pour des travaux visant **la création d'un accès indépendant** pour les logements situés au-dessus des commerces. La Communauté d'Agglomération Castelroussine intervient à hauteur de 50 %, la subvention ne peut cependant pas dépasser 3 050 €.

**L'aide au maintien des personnes à domicile** concerne les propriétaires bailleurs souhaitant adapter leur logement pour leur locataire que ce soit une personne âgée ou à mobilité réduite. Cette aide est de 15 % avec un maximum de 914 €.

---

<sup>3</sup> Voir plafonds de ressources de la CAC pour l'aide aux propriétaires occupants en annexe.

<sup>4</sup> Voir plafonds de ressources pour l'aide de la CAC au ravalement de façades en annexe.

### 3. Le bilan financier global et par commune<sup>5</sup>

#### a) Objectifs quantitatifs

Tableau 1 : Tableau récapitulatif des objectifs quantitatifs de l'OPAH par type d'aide

Organisme financeur	Types d'aides	Montant de l'aide en %	Objectifs en nombre de dossiers pour 3 ans	Objectifs annuels en nombre de dossiers
ANAH	Propriétaires occupants	20%, 30 %, 75 %	210	70
	Propriétaires bailleurs loyers libres	20 %	210	70
ANAH	Propriétaires bailleurs loyers conventionnés	45 %	20	6
CG		5 %		
CR		5 %		
CAC		10 %		
CAC	Propriétaires occupants	25 %	300	100
	Ravalement de façades	En moyenne 625 €	300	100
	Réfection des devantures de commerces	152,45 € mètre linéaire	30	10
	Pose d'une enseigne	365, 9 €	5	2
	Création d'un accès indépendant	50 %	20	6
	Adaptation des logements locatifs pour le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite	15 %	5	1

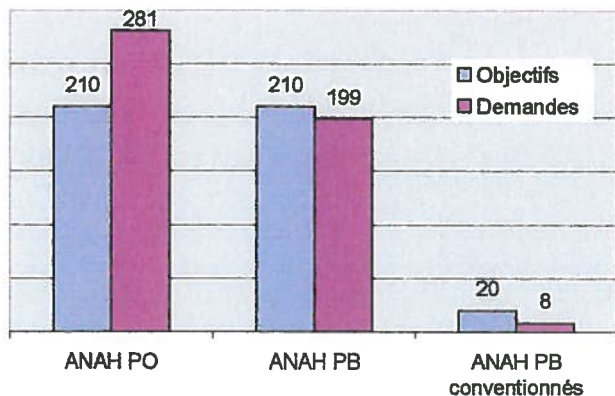
Source : convention OPAH, 2002

A six mois de la fin de l'OPAH, les résultats sont globalement positifs. **Dès la première année, le taux de réalisation des objectifs annuels a été très élevé. Il a atteint près de 93% pour les aides PO et PB alors que l'OPAH n'a débuté qu'en juin.** Le conventionnement des logements affiche de moins bons résultats (un seul dossier subventionné la première année). Malgré un démarrage difficile, la situation s'est nettement améliorée en 2003.

L'année 2002 est celle qui a enregistré le plus de demandes. Avec respectivement, 107 et 124 dossiers subventionnés, les objectifs annuels initiaux pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs souhaitant pratiquer un loyer libre, ont largement été dépassés. Les demandes émanant des propriétaires bailleurs ont plus progressé entre 2002 et 2003 que celles des propriétaires occupants. Parallèlement, les plafonds de ressources de l'ANAH ont légèrement augmenté en 2003 ce qui a permis à plus de personnes de prétendre à une subvention. En 2004, le nombre de dossiers ANAH est encore important, 109 demandes de subvention ANAH PO ont été enregistrées mais il faut préciser qu'une grande partie de ces demandes datent de 2003. Les demandes effectivement réalisées en 2004 sont peu nombreuses. Le manque de crédits ANAH aussi bien pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs explique cette régression.

<sup>5</sup> Pour plus de détails voir annexe 6 sur le bilan de l'OPAH 2002-2004

Graphique 1 : Nombre de demandes déposées de juin 2002 à juin 2004 par types d'aides ANAH par rapport aux objectifs initiaux

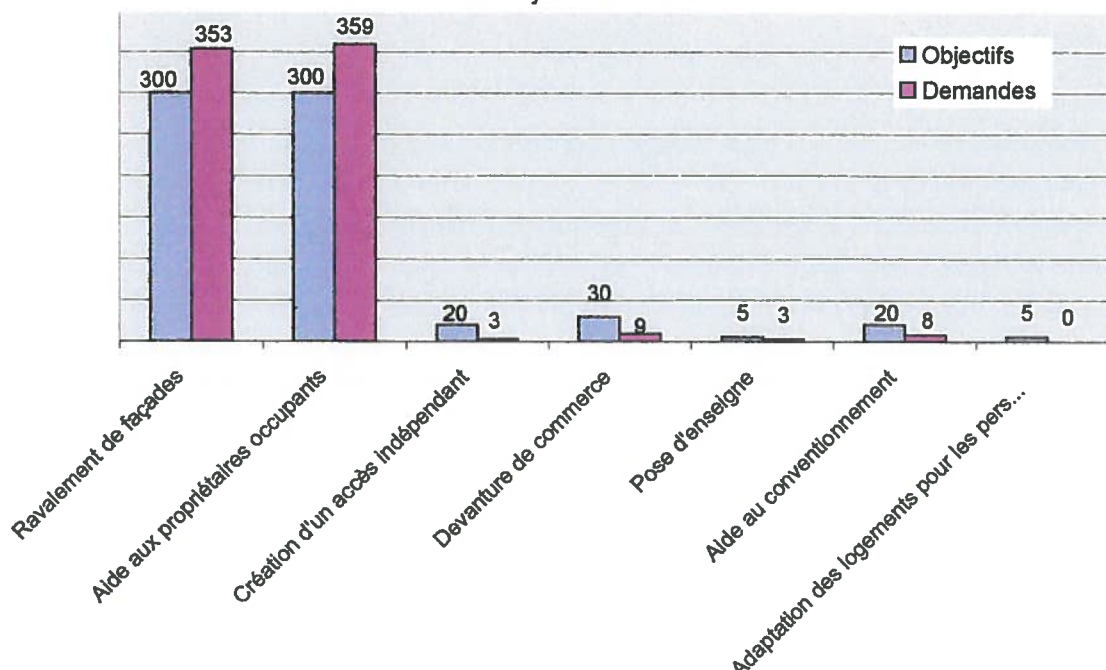


**Taux de réalisation des objectifs :**

- ✓ **ANAH PO : 130,9 %**
- ✓ **ANAH PB (libres) : 93,8 %**
- ✓ **ANAH PB (loyers conventionnés) : 35%**

Parallèlement, les résultats montrent que les objectifs quantitatifs étaient sous-estimés. Cette OPAH étant la première à s'inscrire dans un cadre intercommunal. L'estimation du nombre de dossiers était d'autant plus délicate. La précédente OPAH sur Châteauroux avait déjà permis de subventionner 442 logements de propriétaires bailleurs et 128 logements de propriétaires occupants. Le nombre de demandes ne semble donc pas s'infléchir et prouve que la demande est constante.

Graphique 2 : Nombre de demandes déposées de juin 2002 à juin 2004 par types d'aides CAC par rapport aux objectifs initiaux



**Taux de réalisation des objectifs :**

- ✓ **Ravalement de façades : 117,6 %**
- ✓ **Retraitement devantures de commerce : 30 %**
- ✓ **Création d'un accès indépendant : 50 %**
- ✓ **Pose d'une enseigne : 60 %**
- ✓ **Adaptation de logements locatifs pour personnes à mobilité réduite : 0 %**
- ✓ **Aide aux propriétaires occupants : 119,6 %**

**Les aides de la CAC affichent des résultats assez hétérogènes.** L'aide aux propriétaires occupants a par exemple largement dépassé les objectifs dès 2002 avec 115 dossiers soit 15 % de plus que prévu. En 2003, cette tendance s'est confirmée puisque 190 dossiers PO ont été enregistrés. En revanche, en 2004, on observe une régression du nombre de demandes (54 en six mois). Le manque de crédits ANAH semble se répercuter sur l'aide CAC PO. L'aide au ravalement de façades présente, elle aussi, de très bons résultats avec 80 dossiers en 2002, 187 en 2003 et 86 en 2004. L'augmentation du nombre de demandes en 2003 peut également s'expliquer par l'annonce d'une probable augmentation de la TVA. Ce facteur a très certainement incité les propriétaires à réaliser leurs travaux plus tôt que prévu. L'aide au conventionnement a également beaucoup progressé puisque les objectifs ont été presque entièrement remplis en 2003. Les aides à destination des commerces ont, par contre, connu une légère régression, une dizaine de commerces ont toutefois bénéficié d'au moins une des aides proposées.

Malgré des objectifs modestes pour la thématique sur l'adaptation des logements locatifs pour les personnes à mobilité réduite, on constate qu'aucune aide n'a été sollicitée. Ce bilan indique certainement que cette aide était inadaptée au contexte local. Cette aide concernait plutôt des locataires âgés déjà en place. Les locataires sont en général peu nombreux à solliciter une aide à la place de leur propriétaire. Parallèlement, les propriétaires bailleurs pensent rarement à réaliser ce type de travaux.

#### b) Objectifs financiers

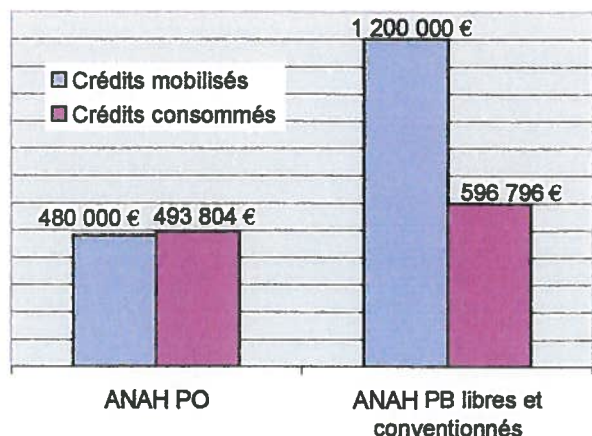
Tableau 2 : Tableau récapitulatif des objectifs quantitatifs de l'OPAH par type d'aide

Organisme financeur	Types d'aides	Montant de l'aide en %	Crédits à mobiliser pour 3 ans en euros	Montant moyen annuel des crédits en euros
ANAH	Propriétaires occupants	20%, 30 %, 75 %	480 000 €	160 000 €
	Propriétaires bailleurs loyers libres	20 %	1 200 000 €	400 000 €
ANAH	Propriétaires bailleurs loyers conventionnés	45 %	dont 160 000 €	
CG		5 %	22 800 €	7 600 €
CR		5 %	22 800 €	7 600 €
CAC		10 %	45 600 €	15 200 €
CAC	Propriétaires occupants	25 %	274 500 €	91 500 €
	Ravalement de façades	En moyenne 625 €	187 500 €	62 500 €
	Réfection des devantures de commerces	152,45 € le mètre linéaire	27 450 €	9 150 €
	Pose d'une enseigne	365, 9 €	1 830 €	610 €
	Création d'un accès indépendant	50 %	61 200 €	20 400 €
	Adaptation des logements locatifs pour le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite	15 %	4 500 €	1 500 €

Source : convention OPAH 2002



Graphique 3 : Montant total des subventions allouées par rapport aux crédits mobilisés par type d'aides de juin 2002 à juin 2004



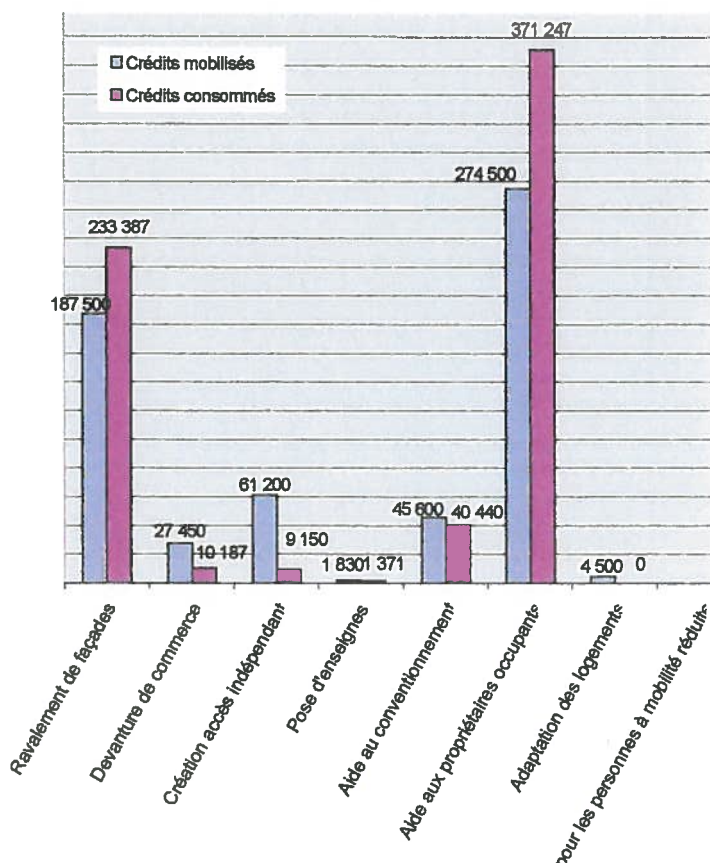
**Taux de consommation des crédits :**  
 ✓ **ANAH PO : 102,9 %**  
 ✓ **ANAH PB (libre et conventionnés): 49,7 %**

On remarque à travers ce graphique que **les taux de consommation des crédits ne reflètent pas réellement les taux de réalisation des objectifs**. En 2002, alors que les objectifs annuels étaient presque entièrement remplis les taux de consommation sont beaucoup plus faibles. Les propriétaires bailleurs, notamment, atteignent seulement un tiers de l'enveloppe qui leur étaient attribuées par l'ANAH. Cette colonne ne fait pas la distinction entre les logements à loyer libre et ceux à loyer conventionné. Le faible nombre de logements conventionnés transparaît à travers ce pourcentage. Quant aux propriétaires occupants, ils n'ont consommé que 70 % de l'enveloppe en 2002. Ces taux indiquent que les travaux effectués ont en général été légers et assez peu coûteux. Le montant moyen des subventions attribuées est en effet largement inférieur aux estimations.

En 2003, la situation semble s'être équilibrée, on compte 59 dossiers supplémentaires pour les propriétaires bailleurs. Ces derniers ont consommé les crédits qui leur ont été alloués à 100,34 %. Quant aux propriétaires occupants, ils ont largement dépassé l'enveloppe, ce surplus de consommation est plus dû au nombre de dossiers qu'à une forte augmentation du montant des travaux effectués.

Graphique 4 : Montant total des subventions allouées par rapport aux crédits mobilisés par type d'aides de juin 2002 à juin 2004

**Taux de consommation des crédits :**  
 ✓ **Ravalement de façades : 124,6 %**  
 ✓ **Retraitement devantures de commerce : 37,1 %**  
 ✓ **Création d'un accès indépendant : 14,95%**  
 ✓ **Pose d'une enseigne : 74,9 %**  
 ✓ **Adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite : 0 %**  
 ✓ **Aide au conventionnement : 88,6 %**  
 ✓ **Aide aux propriétaires occupants : 135,2 %**



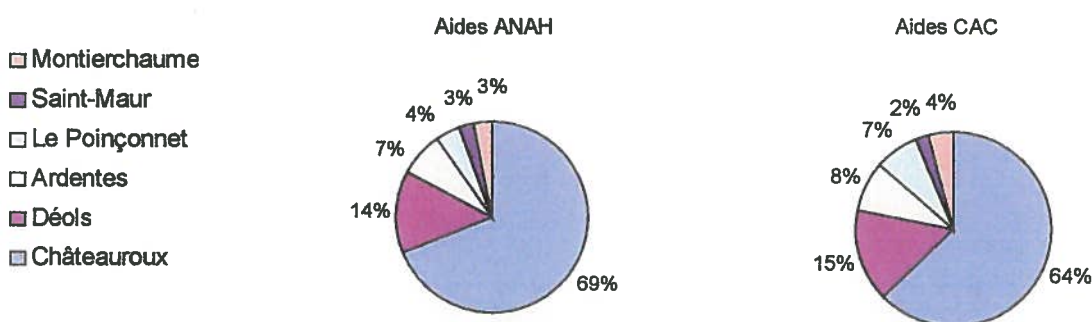


Les taux de consommation des crédits de la Communauté d'Agglomération Castelroussine affichent un net décalage avec les taux de réalisation des objectifs. **A l'inverse des aides de l'ANAH, les taux de consommation des crédits sont pour la plupart beaucoup plus élevés que les taux de réalisation des objectifs.** Cette situation s'est d'ailleurs renforcée en 2003. L'aide aux propriétaires occupants est la plus caractéristique à ce sujet. Comme le confirme le montant annuel des subventions versées par thématiques, l'estimation moyenne par dossier calculée au départ est inférieure à la réalité. Cela s'explique par le fait que le taux de consommation des crédits soit à plus de 136 % alors que le taux de réalisation est à 115 %. L'année 2003 atteint un taux de consommation de 204 %. C'est surtout le nombre de dossiers subventionnés qui justifie ce fort taux car la subvention moyenne allouée est assez proche de l'estimation initiale. Cependant ces indicateurs doivent être pris avec précaution car certains propriétaires font leurs travaux par tranche et réalisent plusieurs dossiers de demande.

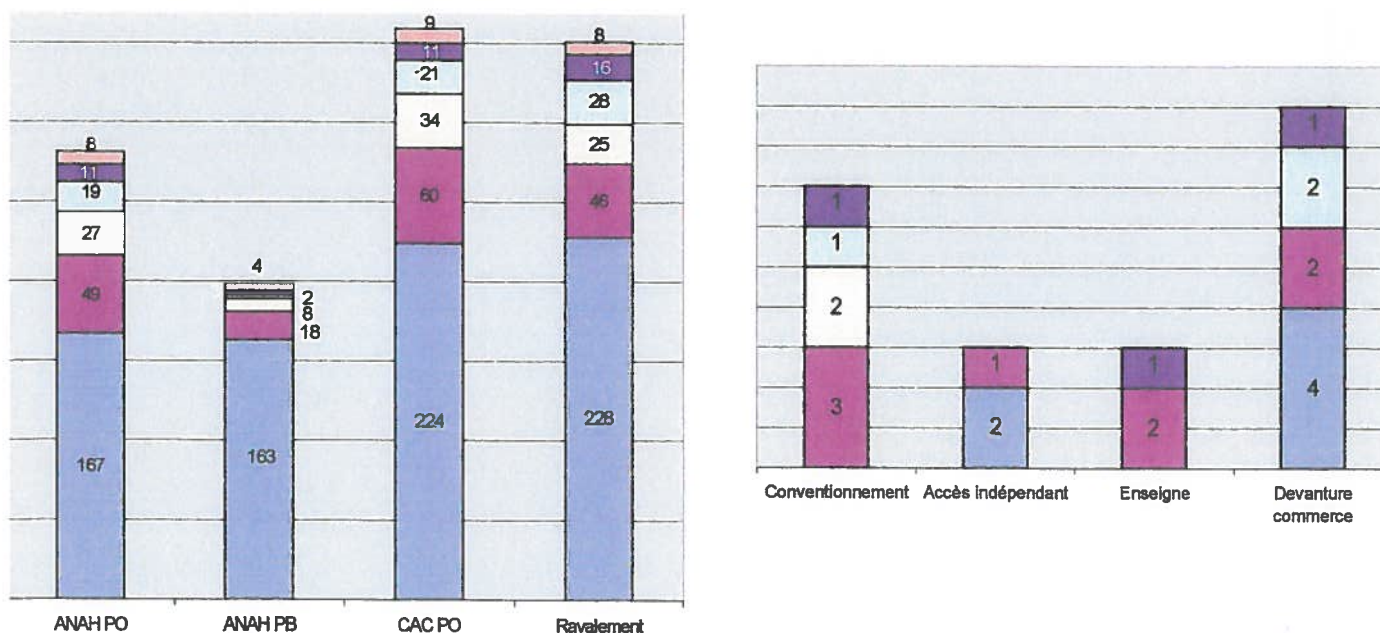
L'aide au ravalement de façades a connu la même situation en 2003 puisque 180 % des objectifs ont été remplis et que parallèlement 204 % des crédits ont été consommés. On constate cependant que le montant de l'aide moyenne versée est très largement inférieur à l'estimation moyenne par dossier. Par ailleurs, les aides à destination des commerces paraissent très consommatrices de crédits. L'aide au conventionnement est également dans cette situation notamment en 2002, il semble que les travaux réalisés aient été très coûteux. L'année 2003 se situe plus dans la moyenne de l'estimation.

### c) Récapitulatif par commune<sup>6</sup>

Graphique 5 : Taux de dossiers ANAH et de dossiers CAC subventionnés par commune



Graphiques 6 et 7 : Nombre de dossiers par types d'aide et par commune



<sup>6</sup> Pour plus de détails voir annexe 7 pour le bilan par commune de l'OPAH 2002-2004.

### Châteauroux

Montant total des subventions attribuées durant l'OPAH sur la commune : 1 076 600 €

#### Total des aides ANAH

✓ 282 037 € pour 167 dossiers de propriétaires occupants

✓ 399 027 € pour 163 dossiers de propriétaires bailleurs

#### Total des aides CAC

✓ 154 763 € pour 228 ravalement de façades

✓ 230 536 € pour 224 dossiers de propriétaires occupants

✓ 3 984 € pour 4 dossiers de réfection de devantures de commerce

✓ 6 100 € pour 2 dossiers de création d'un accès indépendant

La ville de Châteauroux représente les deux tiers des dossiers subventionnés dans le cadre de l'OPAH. Ce résultat est proportionnel au nombre de logements qu'elle compte au sein de l'agglomération. On constate cependant qu'aucun conventionnement n'a été réalisé. Concernant les devantures de commerces, assez peu de dossiers ont été enregistrés en comparaison du nombre de commerces sur la commune. Globalement, les résultats montrent bien que la demande ne s'essouffle pas. L'année 2003 a connu un nombre très important de demandes notamment pour les bailleurs. Cette même année, le montant moyen de la subvention accordée a légèrement augmenté. Les travaux réalisés restent toutefois assez légers. En 2004, une légère régression du nombre de demandes s'observe.

### Déols

Montant total des subventions attribuées sur la commune : 297 801 €

#### Total des aides ANAH

✓ 98 799 € pour 49 dossiers de propriétaires occupants

✓ 86 317 € pour 18 dossiers de propriétaires bailleurs

#### Total des aides CAC

✓ 30 262 € pour 46 dossiers de ravalement de façades

✓ 58 995 € pour 60 dossiers de propriétaires occupants

✓ 2 214 € pour 2 dossiers de réfection de devanture de façades

✓ 3 050 € pour la création d'un accès indépendant au-dessus d'un commerce

✓ 1 021 € pour 2 dossiers de pose d'enseigne

✓ 17 143 € pour le conventionnement de 3 logements

Déols se situe en deuxième position par rapport au nombre total de demandes enregistrées de juin 2002 à juin 2004 (15 % de la demande). C'est la seule commune où tous les types d'aides ont été demandés à l'exception de l'aide pour l'adaptation des logements locatifs. Les aides à destination des propriétaires occupants enregistrent un fort niveau de demandes. Les bailleurs ont également été assez nombreux à demander une aide. 3 logements ont été conventionnés ce qui est le meilleur résultat sur l'ensemble du périmètre de la Communauté d'Agglomération Castelroussine.

<b>Ardentes</b>	
Montant total des subventions attribuées sur la commune : 148 432 €	
Total des aides ANAH	Total des aides CAC
✓ 46 780 € pour 27 dossiers de propriétaires occupants	✓ 19 495 € pour 25 dossiers de ravalement de façades
✓ 43 238 € pour 8 dossiers de propriétaires bailleurs	✓ 31 444 € pour 34 dossiers de propriétaires occupants
	✓ 7 475 € pour 2 logements conventionnés

La commune d'Ardentes présente de bons résultats. On remarque une différence entre les dossiers CAC et les dossiers ANAH. Pour chacune de ces catégories, Ardentes représente respectivement 8 % et 4 %. Les aides à destination des commerces n'ont jamais été demandées. En revanche, deux logements ont été conventionnés. Sur cette commune, ce sont les principales aides qui ont obtenu les meilleurs résultats (ANAH PO et CAC PO, ravalement de façades et dans une moindre mesure aide ANAH PB).

<b>Le Poinçonnet</b>	
Montant total des subventions attribuées sur la commune : 113 408 €	
Total des aides ANAH	Total des aides CAC
✓ 36 292 € pour 19 dossiers de propriétaires occupants	✓ 15 212 € pour 28 dossiers de ravalement de façades
✓ 25 188 € pour 2 dossiers de propriétaires bailleurs	✓ 26 096 € pour 21 dossiers de propriétaires occupants
	✓ 2 640 € pour 2 dossiers de devantures de commerces
	✓ 7 980 € pour 2 logements conventionnés

Malgré des débuts difficiles, la commune du Poinçonnet affiche un niveau de demandes assez intéressant (4 % pour l'ANAH et 7 % pour la CAC). L'aide au ravalement de façades et les aides à destination des propriétaires-occupants sont majoritaires. En revanche, les propriétaires bailleurs ont été peu nombreux à demander une aide, ce public représentait pourtant l'un des principaux enjeux de l'OPAH sur cette commune. Un logement a tout de même pu être conventionné.

<b>Montierchaume</b>	
Montant total des subventions attribuées sur la commune : 40 910 €	
Total des aides ANAH	Total des aides CAC
✓ 14 449 € pour 8 dossiers de propriétaires occupants	✓ 4 938 € pour 8 dossiers de ravalement de façades
✓ 11 521 € pour 4 dossiers de propriétaires bailleurs	✓ 10 002 € pour 9 dossiers de propriétaires occupants

La commune de Montierchaume est celle où l'OPAH a enregistré les moins bons résultats. Le niveau de la demande est toutefois à mettre en rapport avec le nombre de résidences principales. Cette commune a en effet le parc de résidences principales le plus restreint de la Communauté d'Agglomération Castelroussine. Proportionnellement, le nombre de bailleurs subventionnés est assez important.

Saint-Maur	
Montant total des subventions attribuées sur la commune : 79 473 €	
Total des aides ANAH	Total des aides CAC
	✓ 8 948 € pour 16 dossiers de ravalement de façades
✓ 46 799 € pour 11 dossiers de propriétaires occupants	✓ 14 174 € pour 11 dossiers de propriétaires occupants
✓ 27 930 € pour 3 dossiers de propriétaires bailleurs	✓ 1 360 € pour 1 dossier de devanture de commerce
	✓ 350 € pour 1 dossier de pose d'enseigne
	✓ 7 840 € pour 1 logement de conventionné

Saint-Maur est l'une des communes qui a le moins consommé de crédits. On remarque cependant que les aides sollicitées sont multiples. Un commerce a en effet été subventionné à deux titres : la pose d'enseigne et la réfection de devanture. L'aide au ravalement est celle qui enregistre la plus forte demande, la première année a pourtant été nulle dans ce domaine. En revanche, l'année 2003 compte 11 demandes de subventions pour ravalement.

#### 4. La nécessité de relance d'une OPAH dès 2005

La Communauté d'Agglomération Castelroussine souhaite relancer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat dès 2005.

Cette volonté se justifie à plusieurs titres. Le succès des précédentes OPAH montre que la demande en matière de réhabilitation reste constante. En effet, sur Châteauroux, malgré la mise en place de plusieurs OPAH consécutives, le niveau de la demande ne tarit pas. La situation financière de nombreux propriétaires occupants explique en partie cette forte demande. Pour beaucoup d'entre eux, l'octroi d'une subvention est une condition sine qua non à la réalisation de travaux dans leur logement.

Parallèlement, malgré la procédure d'OPAH en vigueur jusqu'en décembre 2004, l'ANAH est actuellement dans l'incapacité de satisfaire toutes les demandes exprimées. Le parc de résidences principales privées, nous le verrons ultérieurement, est assez ancien sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération Castelroussine. Les restrictions budgétaires de l'ANAH et la sous-estimation du nombre de dossiers ont conjointement créé cette situation. De nombreuses demandes restent encore à satisfaire.

Il s'agit en outre d'inscrire l'amélioration de l'habitat dans le long terme. Pour la première fois, le périmètre de l'OPAH était intercommunal, le parc de logements potentiellement éligibles à une subvention était donc conséquent. A l'exception de Châteauroux, les autres communes n'avaient pas connaissance de ce dispositif. L'OPAH a par ailleurs commencé en juin 2002, ce qui réduit d'un semestre sa durée totale. Pour les communes novices en la matière, cette période semble trop courte. En outre, beaucoup de propriétaires réalisent leurs travaux et réhabilitent leurs logements sur plusieurs années et en plusieurs tranches.

La relance d'une OPAH aux aides renouvelées et réajustées permettra ainsi de plus cibler les interventions et de satisfaire les besoins exprimés par certains publics spécifiques. Elle offrira de plus la possibilité aux personnes les moins réactives ou ayant de faibles revenus de mener à bien le projet d'amélioration de leur logement.

## **B. Le contexte de la future OPAH**

### 1. Les orientations données par l'ANAH

Au niveau national mais aussi départemental, l'ANAH semble avoir la ferme volonté de plus cibler ses interventions tant d'un point de vue spatial que dans leur contenu. L'OPAH 2002-2004 a en effet permis de subventionner un grand nombre de propriétaires sur tous les secteurs de l'agglomération. La définition d'aides plus précises et mieux ciblées s'explique également par le contexte financier et départemental. L'ANAH est confrontée à une restriction budgétaire qui l'oblige à n'utiliser ses crédits que sur les thématiques qu'elle juge prioritaires. Parallèlement, plusieurs Pays du département souhaitent engager une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, les crédits doivent donc être évalués avec précision. L'ANAH envisage de privilégier uniquement les secteurs programmés en OPAH.

Les priorités nationales pour l'année 2004 sont les suivantes :

- ✓ Production de logements locatifs privés à loyers maîtrisés,
- ✓ Eradication de l'habitat indigne et traitement des problèmes de santé et de sécurité dans l'habitat,
- ✓ Prise en compte du développement durable.

Au niveau départemental, ces axes se déclinent de la manière suivante :

- ✓ Développer les secteurs programmés dans les zones géographiques les plus sensibles (OPAH et PIG),
- ✓ Permettre à l'ANAH de continuer à jouer son rôle social,
- ✓ Agir sur l'adaptabilité des logements pour les personnes âgées et handicapées,
- ✓ Lutter contre l'habitat indigne et les logements indécents,
- ✓ Remettre sur le marché des logements vacants dans les zones tendues ainsi que dans les zones rurales,
- ✓ Etre un partenaire reconnu des Pays dans le cadre de la politique de l'habitat notamment à travers le PLH,
- ✓ Prendre en compte le développement durable ,
- ✓ Favoriser la sécurité dans les ascenseurs.

Sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération Castelroussine, l'ANAH accepterait donc d'intervenir sur des thématiques bien précises. Le développement durable, cité ci-dessus, fait partie de ces priorités, sous réserve que des besoins soient à satisfaire dans ce domaine. Le conventionnement est le deuxième axe fort de l'ANAH. Cette dernière ne souhaiterait subventionner que les propriétaires bailleurs acceptant de conventionner leurs logements. Une contrainte de taille peut également être instaurée. Le conventionnement n'est, en effet, pertinent et rentable que pour les grands logements. Le marché locatif et la demande de logements à loyers modérés devront donc faire l'objet d'une attention particulière dans l'étude qui va suivre. L'adaptabilité des logements pour les personnes à mobilité réduite ou pour les personnes âgées ainsi que la résorption de l'habitat indigne constituent la troisième priorité de l'ANAH. Ces deux thèmes sont regroupés sous l'appellation « mise en confort ». Un Programme d'Intérêt Général devrait également débuter en 2005.

### 2. La mise en place d'un PIG « mise en confort »

L'éradication de l'habitat indigne et l'amélioration des conditions de vie dans les logements des personnes en difficultés (notamment les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite) sont, comme nous venons de le voir, des priorités nationales. Elles s'inscrivent plus globalement dans l'objectif de lutte contre les exclusions. Une étude préalable a été réalisée en 2003 sur l'ensemble du département de l'Indre afin de déterminer les enjeux et les outils à mettre en place sur ce territoire. En janvier 2004, elle a été validée par le comité responsable du PDALPD.

La définition de l'habitat indigne est la suivante : « La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine ; c'est un concept politique et non juridique. Cette notion recouvre les logements, immeubles et locaux insalubres, locaux où le plomb est accessible (saturnisme), immeubles menaçant ruine, hôtels meublés dangereux, habitats précaires et dont la suppression et la réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets. L'habitat indigne ne recouvre ni les logements inconfortables, c'est-à-dire ne disposant pas à la fois d'une salle d'eau, de toilettes intérieurs et d'un chauffage central, ni les logements vétustes - notion qui renvoie à l'entretien – ni les logements non décents au sens de la loi SRU et de son décret d'application du 30 janvier 2001<sup>77</sup> ».

L'étude préalable conclut que la Communauté d'Agglomération Castelroussine n'est pas concernée par l'habitat indigne et par la mise en place d'un PIG « logements inconfortables ». Ce PIG interviendra uniquement sur quatre autres Pays de l'Indre. En revanche, elle est touchée par la mise en place d'un PIG départemental « adaptabilité des logements ». L'objectif de ce programme est de moderniser le parc existant occupé par des propriétaires âgés afin d'améliorer leurs conditions de vie.

La mise en œuvre de ce PIG et son articulation avec l'OPAH de la Communauté d'Agglomération Castelroussine ne sont pas définies à l'heure actuelle. Plusieurs solutions sont envisageables :

- ✓ Le PIG ne concerne pas la CAC, l'étude de réalisation devra donc définir si une thématique sur le maintien à domicile des personnes âgées est nécessaire pour les années à venir.
- ✓ L'animation de ce PIG est réalisée par le Conseil Général, la Communauté d'Agglomération Castelroussine participe seulement financièrement. Dans ce cas de figure, le maintien à domicile des personnes âgées ne figurerait pas explicitement dans les axes de la future OPAH.
- ✓ Le Conseil Général passe une convention avec l'ensemble des structures intercommunales y compris la Communauté d'Agglomération Castelroussine afin que cette dernière ait l'entière gestion du PIG.

### 3. L'OPAH du pays Castelroussin-Val de l'Indre

Le pays Castelroussin-Val de l'Indre regroupe au total 29 communes. Les neuf communes de la Communauté d'Agglomération Castelroussine appartiennent à ce périmètre. Parallèlement à la CAC, le pays Castelroussin est sur le point de lancer une étude de réalisation dans le but de démarrer une OPAH dans le courant de l'année 2005. Le pays castelroussin envisage depuis déjà plusieurs années de réaliser ce type d'opération. Jusqu'à maintenant aucune OPAH n'a vu le jour sur ce territoire excepté sur la communauté d'agglomération castelroussine. Par souci de cohérence, les deux structures se sont fixées comme objectif de débiter simultanément les deux OPAH.

La Communauté d'Agglomération Castelroussine a pris le parti de réaliser et d'animer elle-même la future OPAH. Les problématiques de l'habitat sur ce territoire sont assez spécifiques. A l'exception de Sassierges-Saint-Germain, le contexte est beaucoup plus urbain que sur le reste du pays. La densité du bâti, la forte pression foncière et immobilière, l'importance du parc locatif privé et social ainsi que les caractéristiques sociales en attestent. En outre, l'expérience de l'OPAH intercommunale 2002-2004 différencie plus encore les communes la CAC de celles du pays. Il s'agit dans l'étude qui va suivre de réajuster les aides proposées et de cibler de nouveaux publics étant donné que l'OPAH qui s'achève en décembre 2004 a permis d'aider de manière assez large et sans contrainte majeure un grand nombre de propriétaires.

---

<sup>77</sup> Définition donnée dans le dossier « Lutte contre l'habitat indigne », [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)

La future OPAH doit proposer une approche adaptée aux problématiques de la Communauté d'Agglomération Castelroussine. Elle constitue en quelque sorte la deuxième phase d'une politique d'amélioration de l'habitat privé qui s'inscrit dans le long terme. En revanche, le Pays attend les résultats de l'étude pour déterminer les communes nécessitant une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Le contexte et les enjeux sont différents. De plus, la Communauté d'Agglomération Castelroussine a pris le parti, depuis le début, de largement intervenir dans ce domaine notamment en abondant les aides de l'ANAH. Une OPAH à cette échelle se justifie donc pleinement.



## II. Le parc de logements de la CAC

### A. Caractéristiques générales

#### 1. La répartition des logements par types d'habitat

##### a) Les communes intégrées depuis 2000

Tableau 3 : Répartition des logements par type d'habitat en 1999 et en 2003 dans les six premières communes de la CAC

	Nombre de logements individuels			Nombre de logements collectifs			Nombre total de logements	
	en 1999	depuis 1999	Total en 2003	en 1999	depuis 1999	Total en 2003	En 1999	En 2003
Ardentes	1 442	80	1 522	89	10	99	1 531	1 621
Déols	2 738	168	2 906	656	0	656	3 394	3 562
Le Poinçonnet	1 914	287	2 201	37	0	37	1 951	2 238
Montierchaume	626	35	661	0	0	0	626	661
Saint-Maur	864	115	979	190	7	197	1 054	1 176
<b>Total CAC sans Châteauroux</b>	<b>19 377</b>	<b>1 128</b>	<b>20 505</b>	<b>14 429</b>	<b>332</b>	<b>14 761</b>	<b>33 806</b>	<b>35 266</b>
Châteauroux							25 250	25 767
<b>Total CAC avec Châteauroux</b>							<b>59 056</b>	<b>61 033</b>

Source : RGP 1999 et ADIL

Depuis 1999, le parc de logements de la Communauté d'Agglomération Castelroussine a augmenté de 3,3 %. Ce taux est très largement inférieur à la période 1990-1999 qui avait connu une forte progression du parc (environ 7,9 %). Toutefois, on distingue des situations très différentes selon les communes étudiées.

La ville de Châteauroux se trouve dans un contexte particulier. Depuis 1999, 241 logements collectifs appartenant au parc social ont été détruits sur le quartier Saint-Jean dans le cadre du projet de renouvellement urbain. De plus, en 2003, Châteauroux a été élu au Programme National de Rénovation Urbaine. La reconstruction se compose à la fois de logements individuels et collectifs. En revanche, on sait que 443 logements individuels et 315 logements collectifs ont été construits depuis 1999. Ces logements appartiennent au parc privé mais également au parc social. En 2003, on comptait donc sur Châteauroux 517 logements de plus qu'en 1999. Le parc de logements a progressé de 2 % depuis le dernier recensement contre 6,8 % entre 1990 et 1999. La faiblesse de ce taux n'est pas réellement significative compte tenu du contexte local.

La commune du Poinçonnet est celle qui a connu la plus forte évolution de son nombre de logements. Elle affiche une hausse de 14,7% en seulement 4 ans. Cette évolution est légèrement inférieure à celle de la dernière décennie. On remarque par ailleurs que les logements récemment construits sont tous des logements individuels de type pavillonnaire.

**En matière de constructions récentes, Saint-Maur se situe juste derrière le Poinçonnet avec 12 % du nombre total de logements construits depuis 1999.** Ce taux n'est pas négligeable et est en augmentation par rapport à la période 1990-1999.

**Les communes de Déols, Montierchaume et Ardenes ont chacune connu une augmentation de 5 à 6 % de leur nombre total de logements.** Ce taux est inférieur à l'évolution des années précédentes. Par ailleurs, Déols et Montierchaume n'ont enregistré aucune création de logement collectif.

#### b) Les communes récemment rentrées dans la CAC

*Tableau 4 : Répartition des logements par type d'habitat en 1999 et en 2003 dans les trois communes récemment intégrées dans la CAC*

	Nombre de logements individuels			Nombre de logements collectifs			Nombre total de logements	
	en 1999	depuis 1999	Total En 2003	en 1999	depuis 1999	Total en 2003	En 1999	En 2003
Diors	242	26	268	0	0	0	242	268
Etrechet	338	6	344	5	0	5	343	349
Sassierges Saint-Germain	182	2	184	0	0	0	182	184
<b>Total</b>	762	34	796	5	0	5	767	801
							<b>Total CAC</b>	<b>61 834</b>

*Source : RGP 1999 et ADIL*

Ces trois communes ont principalement un parc de logements individuels. Seule la commune d'Etrechet dénombre 5 logements collectifs. Ces logements sont très anciens puisqu'ils appartiennent à un immeuble construit avant 1915, ce qui laisse à penser qu'il s'agit d'un immeuble réhabilité.

**On remarque également à travers ce tableau que la commune de Diors a connu une forte vague de constructions neuves ces dernières années. Ces logements représentent 10 % du parc total actuel. A l'inverse, les parcs de Sassierges-Saint-Germain et d'Etrechet ont peu augmenté depuis 1999.**

#### c) Le centre-ville de Châteauroux

Le centre-ville comptait en 1999, 4 260 logements et 3571 résidences principales. Ces résidences principales se répartissent de la manière suivante :

- ✓ 1 433 résidences principales situées dans un immeuble de type maison individuelle
- ✓ 1 939 résidences principales situées dans un immeuble collectif.
- ✓ 199 résidences principales dans un immeuble à usage autre que d'habitation (usine, bureau, école, atelier, magasin...)

Précisons par ailleurs que les résidences principales du centre-ville situées dans des maisons individuelles représentent 13,5 % des résidences principales de cette catégorie sur Châteauroux. Les résidences principales du centre-ville dans un immeuble collectif atteignent 17 % du parc total. Le quartier du centre-ville est assez dense et présente principalement un bâti de type R+1 et R+2. On remarque également que le type « autre » est assez important, en effet 32 % des résidences principales de ce type sont situés sur le centre-ville. Ceci s'explique par la présence des commerces.

## 2. La taille des logements en 1999

### a) Châteauroux et le centre-ville

Tableau 5 : Répartition des logements par type sur Châteauroux et le centre-ville en 1999

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Nombre de logements sur Châteauroux	1 190	3 006	6 109	7 117	5 314
Taux par rapport au parc total	5,9 %	13,7 %	27 %	30,7 %	22,6 %
Nombre de logements sur le centre-ville	458	763	816	704	830
Taux centre-ville par rapport à Châteauroux	38,5 %	25 %	13 %	10 %	15,6 %

Source : RGP 1999

La ville de Châteauroux est principalement pourvue en logements de taille moyenne, ce qui la différencie des autres communes de la Communauté d'Agglomération Castelroussine. Les T4 représentent presque un tiers du parc de logements de Châteauroux et les T3 27 %. Les T1 et les T2 sont, quant à eux, assez peu représentés sur l'ensemble de la ville. Ils atteignent à peine 20 % du parc total de la ville. La part des petits logements est toutefois plus importante que sur le reste de l'agglomération castelroussine.

En ce qui concerne le centre-ville, il se distingue complètement de la situation observée sur Châteauroux. Les rapports sont totalement inversés. Le type le plus présent est celui des T5, viennent ensuite les T3, les T2, les T4 et les T1. Il est toutefois intéressant de voir la proportion de ces logements par rapport au reste de la ville. **Les petits logements sont sur-représentés sur le centre-ville.** Ce quartier cumule presque les deux tiers des petits logements de Châteauroux. En revanche, les T4 qui sont les plus fréquents sur la ville, sont en centre-ville sous-représentés. Ce quartier représente seulement 10 % du nombre total de T4. Les T5 sont proportionnellement plus nombreux que les T3, ce qui est assez difficile à expliquer. On note donc une offre de logements sur ce quartier assez hétérogène.

### b) Les communes entrées depuis 2000

Tableau 6 : Répartition des logements par type sur les 5 premières communes de la CAC

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Ardentes	2,7 %	8,6 %	18,6 %	32,9 %	37,1 %
Déols	2,9 %	9,2 %	20,8 %	36,5 %	30,5 %
Le Poinçonnet	1,2 %	2,9 %	11,4 %	35,8 %	48,6 %
Montierchaume	0	2,7 %	15,2 %	36,7 %	45,4 %
Saint-Maur	3,3 %	6,5 %	18,4 %	36,2 %	35,5 %

Source : RGP 1999

A travers ces tableaux, on perçoit une assez forte disproportion entre la ville-centre et les autres communes qui composent la Communauté d'Agglomération Castelroussine. Déols présente toutefois une situation assez similaire à celle de Châteauroux. Les T4 sont les plus nombreux, suivis par les T5, les T3, les T2 et les T1.

La répartition des logements par taille sur Montierchaume et Le Poinçonnet montre bien qu'il s'agit de communes résidentielles se caractérisant par un habitat de type pavillonnaire. Les T5 sont en effet représentés à plus de 45 %. Sur ces deux communes, **les petits logements sont quasi-inexistants**.

Ardentes offre également un parc assez important de grands logements. Cependant, les petits logements (T1 et T2) sont proportionnellement plus nombreux puisqu'ils représentent plus de 11 % du parc total. La commune de Saint-Maur possède une proportion de petits logements assez développée. On remarque par ailleurs que les T4 sont légèrement plus nombreux que les T5.

### c) Les communes nouvellement intégrées

Tableau 7 : Répartition des logements par type sur les trois communes récemment intégrées dans la CAC

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Diors	0	5,4 %	9,5 %	38,8 %	46,3 %
Etrechet	2,3 %	3,5 %	10,5 %	33,8 %	49,9 %
Sassierges-Saint-Germain	0,6 %	9,3 %	19,2 %	24,7 %	46,2 %

Source : RGP 1999

**Les communes nouvellement intégrées possèdent essentiellement un parc de grands logements.** Elles se rapprochent de la situation de Montierchaume et du Poinçonnet. Les T5 représentent presque 50 % de l'offre ce qui est important. Les T4 suivent de près les T5. La commune d'Etrechet compte tout de même une vingtaine de petits logements (T1 et T2), dont 8 T1. Sassierges-Saint-Germain, quant à elle, se démarque des autres communes par l'existence de petits logements (18 au total dont un T1). Cette situation est singulière compte tenu du caractère rural de la commune.

### 3. La répartition des logements selon le type de résidences

Tableau 8 : Nombre de résidences principales et de secondaires en 1999 sur les 9 communes de la CAC

	Résidences principales en 1999	% du parc de logements en 1999	Résidences secondaires en 1999	% du parc de logements en 1999
Châteauroux	22 736	90 %	497	2 %
Ardentes	1352	88,3 %	103	6,7 %
Déols	3183	93,8 %	35	1 %
Le Poinçonnet	1844	94,5 %	38	2 %
Montierchaume	588	93,9 %	11	1,7 %
Saint-Maur	967	91,7 %	31	2,9 %
Diors	229	94,6 %	2	0,8 %
Etrechet	308	89,8 %	19	5,5 %
Sassierges-Saint-Germain	159	87,4 %	10	5,5 %

Source : RGP 1999

Les communes qui composent la Communauté d'Agglomération Castelroussine sont plus des communes résidentielles que des lieux de villégiature. Il existe toutefois des exceptions au sein de notre périmètre. **Ardentes présente un nombre non négligeable de résidences secondaires.** Ces dernières ne sont donc pas éligibles à une aide de l'OPAH. On constate également que **cette catégorie de résidences est importante à Etrechet et à Sassièrges-Saint-Germain.** Dans les autres communes, le taux de résidences secondaires est assez négligeable. La commune de Diors avait, en 1999, le plus faible taux de résidences secondaires.

#### 4. La répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

Tableau 9 : Répartition des résidences principales selon leur statut d'occupation en 1999 et en 2003

	1999			1 <sup>er</sup> janvier 2004	
	Résidences principales du parc privé		Résidences principales	Résidences principales du parc privé	Résidences principales
	Propriétaires occupants	Locataires logements privés	Locataires logements sociaux	(propriétaires et locataires)	Locataires logements sociaux
Châteauroux	9 489	4 505	7 566	14 538 logements dont 48 remis sur le marché	7 828
	13 994				
Ardentes	1016	244	46	1 343 dont 2 logements remis sur le marché	55
	1 260				
Déols	2 088	353	658	2 597 dont 2 logements remis sur le marché	672
	2 441				
Le Poinçonnet	1 651	135	12	2 035 dont 2 logements remis sur le marché	52
	1 786				
Montierchaume	470	51	51	542	65
	521				
Saint-Maur	679	100	116	858 dont 1 logement remis sur le marché	160
	779				
Diors	164	22	41	200	53
	186				
Etrechet	271	25	0	302	0
	296				
Sassierges Saint Germain	137	13	7	152	7
	150				
Total CAC	21 413		8 497	22 567	8 892

Source : RGP 1999 et ADIL

Entre 1999 et 2004, le nombre total de résidences principales du parc privé a augmenté de 5,4 % et le parc social de 4,6 %.

En 1999, le parc locatif était très développé sur Châteauroux, il représentait alors 56 % du parc de résidences principales. Le parc social était par ailleurs prédominant puisque 62,7 % des logements locatifs lui appartenaient. Les propriétaires occupants étaient 44 % sur la ville-centre, ce qui constitue le plus faible taux de la Communauté d'Agglomération Castelroussine. En 2004, la situation reste presque inchangée, le parc social représente toujours 35 % des résidences principales.

Déols est la deuxième commune de la Communauté d'Agglomération Castelroussine de par l'importance de son parc locatif. Ce dernier représente environ un tiers des résidences principales. C'est principalement le parc de logements sociaux qui est développé. Lors du dernier recensement, ce dernier représentait 65 % des logements locatifs de la commune et 21,2 % des résidences principales, toutes catégories confondues. En 2004, on observe un léger infléchissement de cette tendance, puisque les logements sociaux atteignent un taux de 20,5 %.

A l'inverse de Châteauroux et de Déols, le parc locatif du Poinçonnet était relativement restreint en 1999. C'est sur cette commune que le nombre de logements sociaux a le plus progressé. Elle se situe désormais au même niveau que Montierchaume. A cela s'ajoutent 2 logements remis sur le marché lors de l'OPAH, ces derniers ont été conventionnés. Malgré l'augmentation du nombre de logements sociaux, leur proportion par rapport au total de résidences principales sur le Poinçonnet reste modeste. En 2004, les logements sociaux ne représentent en effet que 2,5 % des résidences principales. Ceci s'explique par l'importance des constructions neuves du parc privé. Cela paraît tout de même insuffisant pour une commune comme le Poinçonnet qui attire beaucoup de jeunes couples. Des efforts sont encore à fournir dans ce domaine. La future OPAH devra contribuer à l'équilibre du parc de logements de la commune.

A Ardentes, les propriétaires représentaient une part importante du parc de résidences principales (77,8 %). Le parc de logements locatifs privés était moyennement développé (environ 18 % du parc). Parallèlement, le parc de logements sociaux paraissait relativement restreint en comparaison du parc locatif total, il ne représente que 16 % de ce parc et seulement 3,5 % du parc total. Depuis le dernier recensement, son taux est de 3,9 %. Cela paraît encore faible pour une commune de cette taille.

Les propriétaires occupants étaient également très nombreux sur la commune de Montierchaume (82,2 % du parc en 1999). Le parc locatif ne dépassait donc pas 17,8 % mais il présentait un bon équilibre entre le privé et le social. Aucun logement n'a été remis sur le marché dans cette commune et par conséquent aucun logement n'a été conventionné. En revanche, 14 logements sociaux ont été construits depuis cinq ans ce qui fait passer le taux de logements sociaux par rapport au nombre total de résidences principales de 8,9 % en 1999 à 10,7 % en 2004. Les logements sociaux sont à l'heure actuelle les plus nombreux. Il paraît désormais important de favoriser le développement du parc locatif privé.

A Saint-Maur, la plus importante évolution enregistrée concerne les logements sociaux. Alors qu'ils représentaient en 1999 à peine 13 % du parc de résidences principales ils atteignent aujourd'hui 15,7 %. Les logements locatifs privés sont aujourd'hui les moins nombreux alors que la demande semble importante. La proximité de la commune avec Châteauroux et les nombreux services qu'elle propose en font un lieu de résidence très recherché.

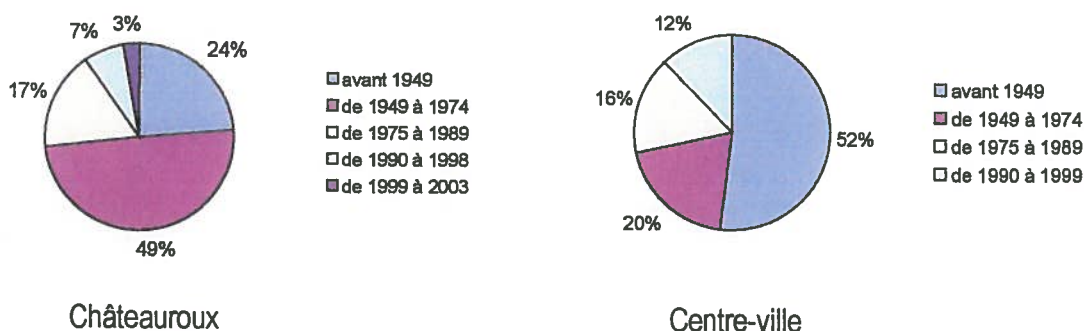
Dans les trois nouvelles communes, les propriétaires occupants sont largement majoritaires. Ils représentent 72,2 % du parc de résidences principales à Diors, 91,6 % de résidences principales à Etrechet et 87,3 % à Sassièrges-Saint-Germain. Ces taux sont parmi les plus forts de l'agglomération. A cela s'ajoute la faiblesse du parc social notamment à Etrechet où il est inexistant et à Sassièrges-Saint-Germain où l'on compte seulement 7 logements. Les logements sociaux de Sassièrges-Saint-Germain représentent toutefois 4,5 % du parc total de résidences principales ce qui n'est pas négligeable compte tenu de la petite taille de la commune. A Diors, les logements sociaux

atteignent 18,1 % du parc de résidences principales. En cinq ans, la situation a globalement peu évolué dans ces communes. Etrechet n'a construit aucun logement social. Seule Diors a progressé de près de 2 points dans ce domaine. Cette commune enregistre par ailleurs un nombre important de constructions neuves ces dernières années. **Quant à Sassierges-Saint-Germain, on constate que cette commune évolue peu tant du point de vue du parc social que de celui du parc privé.** Dans ces communes le développement du parc locatif pourrait peut-être permettre de faire venir de jeunes couples recherchant de grands logements avec un terrain.

## 5. Age du parc de résidences principales privées : une situation hétérogène

### a) Châteauroux et son centre-ville

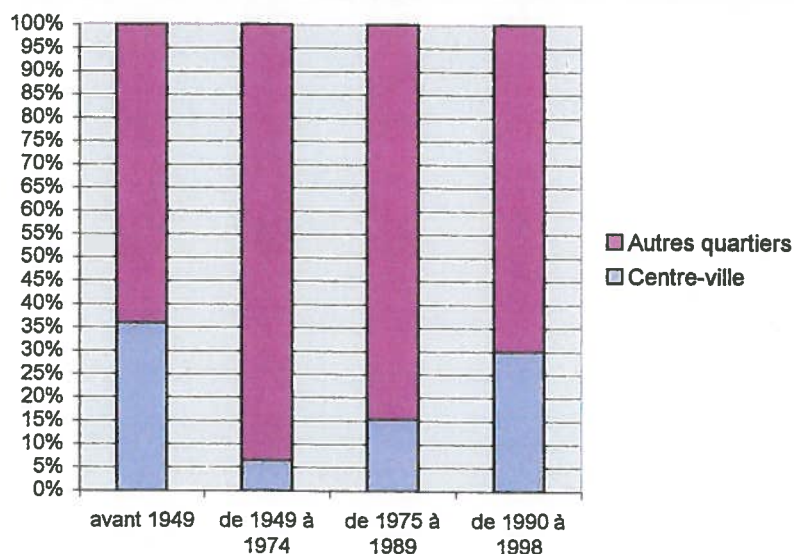
Graphiques 7 : Répartition des résidences principales du parc privé selon leur époque de construction



La ville de Châteauroux présente un parc de logements assez ancien. 73 % des logements ont plus de 30 ans et seulement 10 % ont moins de 15 ans.

Pour le centre-ville, on ne connaît pas le nombre de constructions neuves depuis 1999. On note cependant qu'à cette date, une part importante des logements avait plus de 30 ans c'est-à-dire 72 % et 52 % des logements avaient plus de 50 ans.

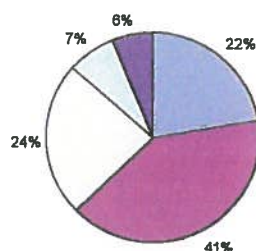
Le graphique ci-dessous montre bien que le patrimoine ancien de Châteauroux est situé dans le centre-ville. En effet, plus d'un tiers des logements de plus de 50 ans de la ville-centre sont localisés dans l'hypercentre. La tranche de construction qui s'étend de 1990 à 1998 est également bien représentée dans le centre-ville. Les logements construits entre 1949 et 1974 sont en revanche peu nombreux. **Le cœur de la ville se caractérise par un patrimoine assez hétérogène.**



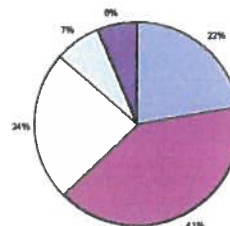
Graphique 8 : Part du centre-ville par rapport à l'ensemble du parc de logements de Châteauroux selon l'époque de construction



b) Ardentes, le Poinçonnet, Déols, Saint-Maur et Montierchaume



Déols



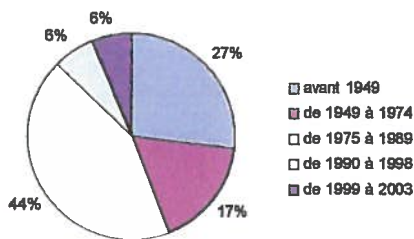
Ardentes

La commune de Déols dispose d'un parc de logements assez ancien. Comme l'indique le graphique ci-dessus, **63 % des logements ont plus de 30 ans et parmi eux, on en compte 22 % construits avant 1949**. Parallèlement, 86 % des logements ont plus de 15 ans. Le parc privé comptait, en 1999, 2 255 résidences principales de plus de 15 ans soit 1948 résidences principales occupées par leur propriétaire et 307 occupées par un locataire. Cependant, 132 logements ont déjà bénéficié d'au moins une des aides proposées entre 2002-2004. Cela représente donc potentiellement 1 816 logements éligibles à une aide pour la prochaine OPAH.

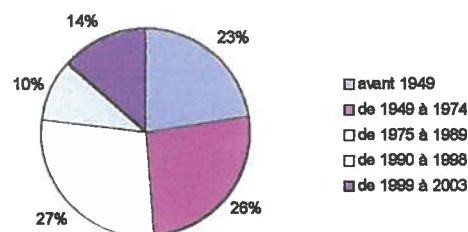
Dans une moindre mesure que Déols, la commune d'Ardentes présente également un parc assez ancien. Si globalement le taux de logements construits avant 1974 est de 53 % donc inférieur à celui de Déols, des précisions méritent d'être apportées. **Le nombre de logements dont la date de construction est antérieure à 1949 est beaucoup plus élevé. Cela représente 548 logements soit 34 % du parc**. Au total, 1375 logements soit 87 % du parc ont plus de 15 ans. Concernant le parc privé, 1 126 résidences principales avaient plus de 15 ans en 1999, c'est-à-dire 918 résidences principales de propriétaires occupants et 208 résidences principales occupées par des locataires. Par ailleurs, une soixantaine de logements a été concernée par une aide entre juin 2002 et juin 2004. Environ 1 060 logements pourront donc prétendre à une aide dans les années à venir.



Photos 1 : Maisons anciennes de caractère situées dans le centre-bourg d'Ardentes.



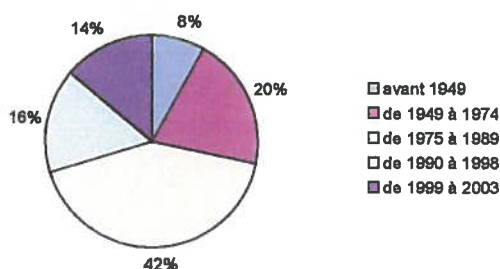
Montierchaume



Saint-Maur

**Les logements de la commune de Montierchaume sont dans l'ensemble assez récents.** 56 % des résidences ont moins de 30 ans et seulement 27 % ont été construits avant 1949. Montierchaume appartient à la catégorie des communes ayant connu une forte pression foncière dans le courant des années 80 et 90. En 1999, 525 résidences principales avaient plus de 15 ans dont 439 résidences principales occupées par un propriétaire occupant et 86 résidences principales louées.

Saint-Maur se situe dans une position moyenne du point de vue de l'âge de son parc de résidences principales. C'est l'une des communes où l'on compte le plus de constructions neuves ces dernières années (122 soit 10% du parc de logements). La tranche d'âge de construction la plus représentée est celle des 30-45 ans. Par ailleurs, en 1999, 620 résidences principales de propriétaires occupants et 72 résidences principales occupées par un locataire avaient plus de 15 ans ce qui les rend, aujourd'hui, éligibles à une aide de l'OPAH.

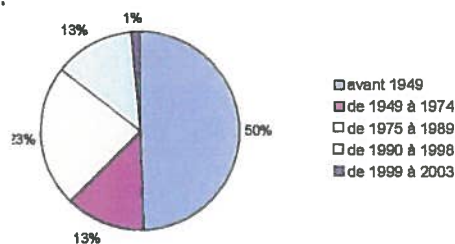


Le Poinçonnet

**Le Poinçonnet possède l'un des parcs de résidences principales de la Communauté d'Agglomération Castelroussine les plus récents. Les résidences principales construites avant 1949 sont seulement 8 %.** Au total, ce sont seulement 28 % des logements qui ont plus de 30 ans. En 1999, la commune comptait 1 355 résidences principales occupées par des propriétaires occupants et 103 résidences principales occupées par des locataires, soit au total 1 458 logements potentiellement subventionnables.

### c) Les trois communes récemment intégrées

Les communes de Diors, Etretet et Sassièrges-Saint-Germain présentent chacune des spécificités en matière de logements.



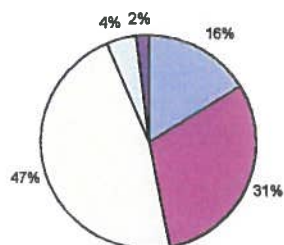
Sassièrges-Saint-Germain

Comme on peut le constater, **Sassierges-Saint-Germain se distingue des deux autres communes par l'existence d'un parc très ancien. Environ 50 % des résidences principales ont été construites avant 1949** dont 85 % avant 1915, ce qui est un record sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération Castelroussine. Parallèlement, la commune de Sassierges est celle où l'on enregistre le moins de constructions neuves depuis le dernier recensement de 1999. En effet, seulement 2 logements ont été construits sur le territoire communal entre 1999 et 2003. Cela contraste avec la période de 1990 à 1999 où 27 logements avaient été créés ce qui représentait 14,7 % du parc actuel de logements.

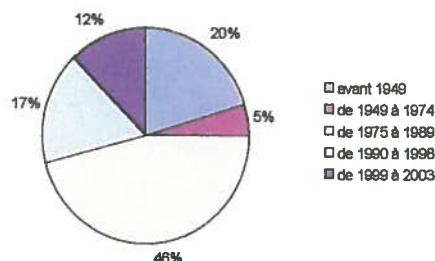


*Photo 2 : Rue principale à Sassierges-Saint-Germain présentant un bâti ancien mais de qualité.*

De ce fait, la grande majorité des résidences principales peuvent prétendre à une aide de l'OPAH dans la mesure où elles ont plus de 15 ans. L'ancienneté du parc peut, par ailleurs, laisser penser que les besoins de réhabilitation sont nombreux.



Etrechet



Diors

Pour la commune d'**Etrechet**, la part de logements construits avant 1949 est beaucoup plus faible que précédemment (22%). En revanche, en cumulant le nombre de logements construits entre 1949 et 1974, on constate que **50 % du parc de logements a plus de 30 ans** ce qui n'est pas négligeable. La tranche d'âge la plus importante s'étale de 1975 à 1989 avec 147 logements construits ce qui représente 42 % du parc. Par ailleurs, le parc de moins de 15 ans est assez restreint (8%). Au total, 281 résidences principales peuvent prétendre à une aide dans les années à venir (262 propriétaires occupants et 19 propriétaires bailleurs).

Contrairement aux deux autres communes, **la commune de Diors présente un parc relativement récent**. A peine 24 % du parc a plus de 30 ans. **L'époque de construction la plus représentée est celle qui s'étend de 1975 à 1989**. En 1999, 156 résidences principales pouvaient potentiellement bénéficier des subventions pour l'amélioration des logements et plus précisément 134 propriétaires habitant dans leur logement et 22 propriétaires bailleurs. On peut penser que les besoins de réhabilitation seront moins importants que sur les autres communes, ces résultats demandent toutefois à être confirmés par les indicateurs sur le niveau de confort des logements.

## B. L'état des logements

### 1. Les résidences principales potentiellement indignes en 2001

(Ces données sont à prendre avec précaution. Le nombre de résidences principales de chaque commune est supérieur à celui proposé en 2004 dans le tableau de répartition par statut d'occupation.)

Les données FILOCOM apportent quelques informations sur les résidences principales des neuf communes de la Communauté d'Agglomération Castelroussine. Sont considérées comme potentiellement indignes les résidences principales du parc privé appartenant aux catégories 6,7 et 8 du Code Général des Impôts<sup>8</sup>. Le revenu des ménages intervient également dans la définition de ce critère. Ainsi, les résidences principales de catégorie 6 et occupées par des ménages au revenu inférieur à 30 % des plafonds HLM et les résidences principales de catégories 7 et 8 occupées par des ménages au revenu inférieur à 60 % des plafonds HLM ont été définies comme potentiellement indignes.

Tableau 10 : Nombre de résidences potentiellement indignes en 2001 sur les neuf communes de la CAC

	Nombre de résidences principales potentiellement indignes	% du parc privé potentiellement indigne en 2001	Evolution par rapport à 1997
Châteauroux	785	5,1 %	- 29,1 %
Ardentes	74	5,5 %	- 42,6 %
Déols	145	5,5 %	- 23,7 %
Le Poinçonnet	41	2,1 %	- 18 %
Montierchaume	29	5,2 %	- 27,5 %
Saint-Maur	23	2,9 %	- 55,8 %
Diors	11	5,5 %	
Etrechet	11	3,4 %	
Sassierges-Saint-Germain	19	11,4 %	- 5 %

Source : FILOCOM

**Le Poinçonnet, Saint-Maur et Etrechet ont un taux largement inférieur aux autres communes.** Leurs parcs sont effectivement récents et le niveau de ressources des habitants est assez élevé. En outre, Saint-Maur a connu une très nette amélioration depuis 1997 ( - 55,8 %).

**Malgré des améliorations, la commune d'Ardentes était, en 2001, assez concernée par la présence de résidences principales potentiellement indignes.** On retrouve une situation presque semblable à Déols ainsi qu'à Diors et à Montierchaume où les résidences sont pourtant plus récentes. A Châteauroux, on constate que le taux est assez élevé en dépit des différentes Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat qui se sont déroulées depuis le début des années 80.

<sup>8</sup> Voir le détail de chaque catégorie dans l'annexe 5.



Le cas le plus préoccupant reste cependant celui de Sassierges-Saint-Germain. Cette commune se trouve, là encore, à la marge de l'agglomération castelroussine. **Si en nombre absolu, Sassierges-Saint-Germain n'est pas la commune où les résidences du parc privé potentiellement indignes sont les plus fréquentes, on remarque qu'en valeur relative le taux de résidences de ce type est deux fois plus important que la moyenne de la CAC.** L'ancienneté des logements, le type de bâti (fermes isolées) mais également le niveau de ressources de la population expliquent en partie ces résultats. Tout laisse à penser qu'une OPAH favoriserait l'amélioration des conditions de vie des habitants.

## 2. Les résidences principales non aux NMH

### a) Etat des lieux en 1999

Les Normes Minimales d'Habitabilité permettent de juger du confort des résidences principales, elles incluent plusieurs éléments : une douche ou une baignoire, des WC intérieurs et un chauffage central individuel ou collectif. Il convient de comparer les chiffres de 1999 avec les résultats de l'OPAH 2002-2004. Il sera plus facile alors d'apprécier si des besoins sont encore à satisfaire dans ce domaine. Par déduction, on supposera que les chiffres sur les résidences principales non aux Normes Minimales d'Habitabilité concernent essentiellement le parc privé.

#### (1) Châteauroux et le centre-ville

Tableau 11 : Nombre de résidences sans sanitaires à Châteauroux et en centre-ville en 1999

	Châteauroux		Centre-ville		
	Nombre de RP concernées	Taux par rapport au nombre total de RP	Nombre de RP concernées	Taux par rapport au parc de RP du centre-ville	Taux par rapport au nombre total de RP non aux NMH sur Châteauroux
Sans baignoire ni douche	215	1,5 %	50	1,8 %	23,3 %
Sans WC intérieurs	426	3 %	92	3,3 %	21,6 %

Source : RGP 1999

**Globalement, le confort des résidences principales de Châteauroux semble avoir bien progressé.** Les différentes Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat qui ont été menées depuis le début des années 80 ont affiché cet axe de manière récurrente. Les résidences principales ne possédant aucun de ces deux éléments de confort (baignoire ou douche et WC intérieurs) étaient 105 en 1999 ce qui représente 0,75 % du parc privé. Ce taux est relativement restreint.

En revanche, le centre-ville présente des résultats moins positifs. Globalement le taux de résidences principales ne possédant pas de baignoire ou de WC intérieurs paraît assez faible. Pourtant, en 1999, les logements non aux NMH dans ce quartier par rapport à l'ensemble de la ville étaient sur-représentés. **En effet, presque un quart des résidences principales de Châteauroux ne disposant pas de douche ou de baignoire et 21,3 % des résidences principales sans WC intérieurs étaient localisées en centre-ville.** Ces résultats sont assez importants si l'on considère que le centre-ville ne représente que 19% du parc total de résidences principales de Châteauroux. Ce quartier concentre une part non négligeable des résidences principales sans confort. Il s'agira de voir par la suite si cela a un impact sur la location des logements et sur la vacance mais aussi d'évaluer les apports de l'OPAH dans ce domaine.

Tableau 12 : Nombre de Résidences principales sans chauffage central à Châteauroux et en centre-ville en 1999

	Châteauroux		Centre-ville		
	Nombre de RP concernées	Taux par rapport au nombre total de RP	Nombre de RP concernées	Taux par rapport au parc de RP du centre-ville	Taux par rapport au nombre total de RP non aux NMH sur Châteauroux
Sans chauffage central	896	6,4 %	143	5,2 %	15,9 %

Source : RGP 1999

Le chauffage central constitue un critère de confort au même titre que les sanitaires. Lors du dernier recensement, les résidences principales de Châteauroux concernées par l'absence de cet élément étaient plus nombreuses que celles qui ne possédaient pas de sanitaires (environ 4,3 %). Le centre-ville affiche, également, un taux plus élevé. En revanche, la proportion de logements sans chauffage central dans ce quartier par rapport au reste de la ville est nettement inférieure à celui des sanitaires. Dans ce domaine, le centre-ville présentait par rapport aux autres quartiers un assez bon niveau d'équipement.

Au total, en 1999, 1537 résidences principales localisées sur Châteauroux ne possédaient pas au moins un des éléments de confort soit 11 %. Dans le centre-ville, on en dénombrait alors 285, ce qui représentait 10,3% du parc privé du centre-ville et 2 % de celui de Châteauroux. Ce quartier concentrait en outre, 18,5 % des résidences principales non aux NMH.

## (2) Les communes intégrées depuis 2000

Tableau 13 : Nombre de résidences principales sans sanitaires sur les cinq premières communes intégrées dans la CAC

	RP sans baignoire, sans douche, sans WC intérieurs	RP sans baignoire, sans douche, avec WC intérieurs	RP avec baignoire, ou douche, sans WC intérieurs	Total	% du parc de RP
Ardentes	18	10	24	52	4,1 %
Déols	33	22	55	110	4,5 %
Le Poinçonnet	8	8	13	29	1,6 %
Montierchaume	3	4	10	17	3,2 %
Saint-Maur	3	7	18	28	3,6 %

Source : RGP 1999

Sur les communes qui composent la Communauté d'Agglomération Castelroussine depuis 2000, le taux de résidences non aux Normes Minimales d'Habitabilité est, en général, légèrement plus élevé que celui de Châteauroux. Contrairement à Châteauroux où la mise aux Normes Minimales d'Habitabilité est un axe prioritaire depuis de nombreuses années, ces communes n'avaient à cette époque bénéficié d'aucune Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Cela explique peut-être en partie la plus forte proportion de logements sans sanitaires. En nombre absolu, les résidences principales non aux NMH restent cependant peu nombreuses en comparaison de Châteauroux. Comme pour la ville-centre, le cas le plus courant est l'absence de WC intérieurs.

On remarque, par ailleurs, que les taux affichés par les communes sont en adéquation avec l'ancienneté du parc de résidences principales. **La commune du Poinçonnet, qui possède le parc le plus récent, est peu concernée par l'inconfort. Son taux est le plus faible de la Communauté d'Agglomération Castelroussine. En revanche, Ardentes et Déols avaient respectivement en 1999, 52 et 110 résidences principales ne possédant aucun élément de confort. A Montierchaume et à Saint-Maur, les taux semblent corrects.**

*Tableau 14 : Nombre de résidences principales sans chauffage central sur les cinq premières communes intégrées dans la CAC*

	Résidences principales sans chauffage central	% du parc de résidences principales privées
Ardentes	325	25,8 %
Déols	409	16,7 %
Le Poinçonnet	350	19,6 %
Montierchaume	189	36,3 %
Saint-Maur	152	19,5 %

*Source : RGP 1999*

Du point de vue du chauffage central, les communes périurbaines se distinguent très nettement de la ville-centre. Cette disparité est difficile à expliquer. Déols possède un nombre relativement important de copropriétés. Ce type de bâti est généralement équipé du chauffage central collectif. Cela explique peut-être la différence avec les autres communes de l'agglomération. Pour Saint-Maur et Le Poinçonnet, on peut penser que le taux de résidences principales sans chauffage central reste modéré car une part non négligeable du parc a été construite lors de la dernière décennie. Les constructions récentes ont en général un mode de chauffage central, qu'il soit électrique, au gaz ou au fioul.

### (3) Les communes nouvellement intégrées

*Tableau 15 : Nombre de résidences principales sans sanitaires sur les trois nouvelles communes de la CAC*

	RP sans baignoire, sans douche, sans WC intérieurs	RP sans baignoire, sans douche, avec WC intérieurs	RP avec baignoire, ou douche, sans WC intérieurs	Total	% du parc de RP
Diors	1	0	6	7	3,8 %
Etrechet	2	0	4	6	2,1 %
Sassierges-Saint-Germain	4	2	4	10	6,6 %

*Source : RGP 1999*

**Les communes nouvellement intégrées présentent un assez bon niveau de confort.** Les résidences principales ne possédant aucun des éléments de confort (douche ou une baignoire et WC intérieur) restent des cas isolés notamment sur Diors et Etrechet. A titre indicatif, leurs taux de résidences non aux NMH sont proportionnellement inférieurs à Ardentes ou Déols. Diors possède des logements assez récents, en revanche Etrechet présente un parc ancien. Il est probable que sur cette commune, plusieurs propriétaires aient déjà effectué des travaux dans ce domaine.



A **Sassierges-Saint-Germain**, la situation est différente. **Le taux de résidences principales non aux Normes Minimales d'Habitabilité est le plus élevé de l'agglomération.** La taille restreinte du parc de résidences principales privées (150) contribue à gonfler ce taux. On constate cependant que 4 logements n'avaient aucun élément de confort. L'ancienneté des résidences et le faible niveau de ressources peuvent expliquer cette situation.

Tableau 16 : Nombre de résidences principales sans chauffage central sur les trois nouvelles communes de la CAC

	Résidences principales sans chauffage central	% du parc de résidences principales privées
Diors	76	40,9 %
Etrechet	57	19,2 %
Sassierges-Saint-Germain	69	46 %

Source : RGP

**Les trois dernières communes entrées dans la CAC présentent une assez forte proportion de résidences sans chauffage central. Ce taux atteint 46 % à Sassierges-Saint-Germain et 40,9 % à Diors, c'est-à-dire les plus forts taux de la CAC.**

Pour les communes de Diors et d'Etrechet le confort des logements ne semble pas trop préoccupant. L'équipement du parc de résidences principales privées reste toutefois un enjeu pour les années à venir.

Sassierges-Saint-Germain se démarque des autres communes de la Communauté d'Agglomération Castelroussine à plusieurs points de vue. Des besoins sont donc à pourvoir dans ce domaine notamment du point de vue du mode de chauffage. De nombreuses maisons sont d'anciennes fermes qui ont encore aujourd'hui un chauffage au bois. La mise en place d'une OPAH serait d'un grand intérêt pour cette commune.

## b) Les améliorations apportées par l'OPAH

### (1) Châteauroux et le centre-ville

Sur Châteauroux, les demandes de subventions de l'OPAH pour effectuer des travaux de mise aux Normes Minimales d'Habitabilité ont été relativement nombreuses. Ce sont essentiellement les propriétaires occupants qui ont sollicité cette aide. De juin 2002 à juin 2004, 47 subventions ont été attribuées à cette catégorie de propriétaires pour des travaux de mise aux NMH. Les propriétaires occupants sont beaucoup moins nombreux, l'OPAH a enregistré 5 dossiers ANAH PO et 16 dossiers CAC PO dans ce domaine. On peut penser que sans double compte, 16 propriétaires occupants de Châteauroux ont réalisé ce type de travaux durant l'OPAH. **Finalement, 7 % des résidences principales du parc privé non aux NMH en 1999 ont été concernés par cette aide.** Ce taux n'est pas négligeable. Il reste cependant un potentiel de plus de 800 logements qui pourraient peut-être encore prétendre à une aide.

Dans le centre-ville on dénombre 2 PO et 24 PB ayant bénéficié de travaux de mise aux normes totale. Cela représente également 7 % du parc de résidences privées non aux NMH sur ce quartier. **La moitié des demandes émane du centre-ville.** Là encore les propriétaires ont été les plus demandeurs. Ce type de travaux est en général réalisé en même temps que des travaux plus lourds (extension des logements, agrandissement, aménagement de combles, pose de carrelage, ...). Il est important de préciser que 20 logements étaient vacants : 11 F2, 4 F5, 2 T4, 1 F1, 1 F6 et 1 F3. **La réalisation de ces**

**travaux participe largement à la remise sur le marché de logements vacants.** Les propriétaires bailleurs ont bien compris que l'équipement de leurs logements était l'une des conditions sine qua non à leur location. En période de marché détendu, les locataires sont effectivement assez exigeants. Au regard des chiffres du recensement de 1999, on constate qu'il reste cependant des besoins à satisfaire en la matière.

## (2) Les communes intégrées depuis 2000

**Les communes d'Ardentes, Déols, Le Poinçonnet, Montierchaume ont dans l'ensemble effectué moins de travaux de mise aux Normes Minimales d'Habitabilité.**

A Déols, l'aide CAC PO a permis de subventionner 10 dossiers de ce type ce qui représente environ 10 % des demandes de subventions. Le parc de résidences principales ne comportant pas l'un des trois éléments de confort a baissé de 2,1 % par rapport à 2001. Cela a permis de faire baisser la part des logements non aux NMH en dessous des 3 %, alors qu'ils représentaient 3,2% des logements en 1999.

Au total, à Ardentes, 1,5 % des résidences principales recensées par l'INSEE comme n'étant pas aux Normes Minimales d'Habitabilité ont bénéficié d'une aide. Cela représente environ 5 logements. A Montierchaume, 2% des résidences non Normes Minimales d'Habitabilité ont bénéficié de travaux de cette nature. Ces travaux concernaient principalement l'installation d'un chauffage central.

Le Poinçonnet et Saint-Maur, qui en 1999 étaient peu concernés par cette question, n'ont recensé aucune demande.

## 3. Les travaux d'économie d'énergie

Ces travaux concernent le changement de chaudière mais aussi l'installation de menuiseries isolantes, et l'isolation de combles. **Ils représentent plus de la moitié des demandes de subventions ANAH PO, ANAH PB et CAC PO.** Le niveau de la demande a été très important dès le début de l'OPAH. Les propriétaires occupants qui sollicitent une aide cherchent principalement à réduire leurs dépenses de chauffage en isolant mieux leur logement. On trouve également de nombreux cas de remplacement de chaudières anciennes. Les résultats par commune montrent toutefois quelques écarts.

### a) Châteauroux et le centre-ville

**Les travaux d'économie d'énergie représentent sur Châteauroux 40 % des demandes de subventions** soit 113 dossiers CAC PO, 46 dossiers ANAH PO et 95 dossiers ANAH PB. Il s'agit du type de travaux le plus fréquemment effectué.

Le centre-ville compte, quant à lui, 15 dossiers CAC PO, 18 dossiers ANAH PB. Les dossiers ANAH PB incluent 4 immeubles collectifs composés de 42 logements. Ces copropriétés ont sollicité une aide pour le changement de leur chaudière collective. Environ 3 % du parc de résidences principales privées du centre-ville ont été concernés par des travaux d'économie d'énergie.

### b) Les communes intégrées depuis 2000

**Les communes où l'on enregistre le plus fort taux de demandes de subventions pour travaux d'économie d'énergie sont Montierchaume et Saint-Maur.** Ardentes, Déols et le Poinçonnet présentent un taux proche de 50 %, ils s'inscrivent donc dans la moyenne globale de la CAC.

**A Saint-Maur,** les travaux d'économie d'énergie sont largement au-dessus de la moyenne de la CAC puisqu'ils **représentent plus de 70 % des travaux réalisés par les propriétaires occupants** (8 dossiers ANAH PO et 8 dossiers CAC PO). L'adduction du gaz de ville sur le lotissement des Côteaux explique en partie ce résultat.

La commune de **Montierchaume** a également connu une demande principalement orientée vers les travaux d'économie d'énergie. **Ceux-ci représentent 75 % des dossiers CAC PO.** En nombre de dossiers, les résultats paraissent très restreints : 7 dossiers CAC PO et 2 dossiers ANAH PO.

**Sur Déols, les travaux d'économie d'énergie représentent 50 % des demandes d'aides CAC PO.** Ce taux est inférieur pour l'aide ANAH PO puisqu'il atteint à peine 33 %. Au total, une trentaine de propriétaires occupants ont réalisé ces travaux sur la commune. **Les demandes proviennent en grande partie du quartier de Brassioux.** Ce quartier date en effet des années 60. Les menuiseries isolent mal les logements et le système de chauffage est vétuste. Vraisemblablement, les demandes seront encore nombreuses dans les années à venir. En outre, 8 dossiers ont été constitués par des propriétaires bailleurs.

**A Ardentes, 56 % des aides ont servi à financer des travaux d'économie d'énergie,** ce qui correspond à la tendance sur l'ensemble de la CAC. Ces résultats coïncident assez bien avec l'âge des logements. Le nombre de propriétaires occupants ayant perçu une aide est de 19 % ce qui représente 1,5 % des résidences principales du parc privé. Les bailleurs ont réalisé 4 demandes de subventions.

**Environ 50 % des subventions provenant du Poinçonnet ont servi à financer des travaux d'économie d'énergie.** Cela représente 12 propriétaires occupants aidés par une aide de la CAC et 1 propriétaire bailleur. Ce type de travaux est de loin le plus fréquemment effectué sur la commune.

Les travaux d'économie d'énergie représentent donc une part non négligeable des aides allouées durant l'OPAH. Si l'on regroupe cette catégorie de travaux avec celle des mises aux NMH, on voit très nettement que la demande est élevée. L'installation d'un chauffage central ou sa réfection constitue un engagement financier assez lourd. A cela s'ajoute les exigences de l'ANAH : les logements doivent posséder des menuiseries isolantes et un thermostat d'ambiance ce qui fait encore augmenter le coût total des travaux.

#### c) Les communes nouvellement intégrées

Dans les communes nouvellement intégrées, les travaux d'économie d'énergie sont difficiles à évaluer. Le bilan de l'OPAH 2002-2004 nous a montré que même dans les communes les moins consommatrices ces travaux étaient les plus fréquents. La demande dans ce domaine est constante depuis juin 2002 tant de la part des propriétaires occupants que des bailleurs. Le soutien de ce type de travaux ne devra pas être négligé dans la future OPAH. La mise en place d'une aide spécifique peut constituer un axe fort dans les années à venir.

#### 4. Les travaux de mise en conformité

**Les travaux de mise en conformité, qui incluent les travaux de raccordement aux réseaux ainsi que les travaux de mise aux normes des installations électriques, représentent une faible part des demandes de subvention.** Ce résultat est à mettre en rapport avec les estimations de l'étude de réalisation de 2001. On constate que les questionnaires retournés avaient permis de recenser une demande assez forte en matière de mise aux normes électriques, 18 % des personnes ayant répondu estimaient que leur installation n'était hors normes. Au total, cela représentait 113 logements.

Les résultats de l'OPAH 2002-2003 concernant les travaux de mise en conformité ne sont pas à la hauteur des prévisions. Dans chacune des communes, à peine 50% des estimations ont été remplies.

Tableau 17 : Nombre de demandes de subvention pour mise en conformité par type d'aides et par commune

	ANAH PO	CAC PO	ANAH PB	Total sans double compte
Châteauroux	3	18	18	36
Déols	2	6	1	7
Ardentes	2	2	1	4
Le Poinçonnet		1		1
Montierchaume				
Saint-Maur		1	1	2

Source : CAC, bilan OPAH 2002-2004

**Châteauroux est la seule commune où l'on recense un nombre véritablement significatif de travaux de mise en conformité électrique.** C'est également là que l'on trouve le plus de propriétaires bailleurs ayant effectué des travaux de cette nature. Cette catégorie est autant représentée que celle des propriétaires occupants. Comme pour la mise aux NMH, les propriétaires semblent de plus en plus soucieux de proposer des logements bien équipés et adaptés au contexte actuel. Le centre-ville affiche seulement 5 demandes de subventions dont deux de propriétaires bailleurs. Cela paraît faible compte tenu de la forte proportion de logements anciens dans ce quartier.

**A Déols, les travaux de mise en conformité représentent 14 % des subventions allouées.** Ces travaux concernent principalement des propriétaires occupants. Le quartier de Brassioux a été assez demandeurs. Les installations électriques de ce parc sont en effet hors normes. Globalement, l'OPAH enregistre trois fois moins de dossiers que prévu. Il est possible que les propriétaires aient fait la démarche mais que leurs ressources ne les autorisent pas à percevoir une subvention.

Les travaux de mise en conformité sur la commune d'Ardentes sont, là encore, assez faibles. Aucun dossier de propriétaire bailleur n'est recensé.

A Saint-Maur, Montierchaume et au Poinçonnet, les travaux de cette nature sont peu nombreux voire inexistants. Les logements sont globalement les plus récents et par conséquent moins concernés par les problèmes de mise en conformité. Pourtant, en 2001, 10 propriétaires du Poinçonnet avaient déclaré que leur installation n'était pas conforme.

Dans ce domaine les besoins sont difficiles à estimer. Beaucoup de propriétaires ne savent pas si leurs logements sont aux normes. Une information des propriétaires sur ces questions serait nécessaire pour la future OPAH.

A Sassièrges-Saint-Germain, l'ancienneté du parc de résidences principales privées laissent à penser que la mise en place d'une OPAH sur cette commune pourrait stimuler la demande sur ce type de travaux. La non-conformité des installations électriques est en effet très courante dans le bâti ancien. Sur cette commune, la moitié des logements datent d'avant 1949. Aucune opération d'amélioration des logements n'a jusqu'à maintenant été menée.

A Diors, le niveau de la demande est moins évident, le parc est relativement récent et présente jusqu'à maintenant des caractéristiques assez proches de celles de Montierchaume. Il n'est donc pas certain que des besoins conséquents soient à satisfaire dans ce domaine. Quant à la commune d'Etrechet, elle se situe dans une situation intermédiaire. Selon les types de travaux, on a pu constater qu'elles présentaient des résultats assez hétérogènes. On sait en revanche que son parc est assez ancien, ce qui peut indiquer un potentiel de demandes.

### 5. Les travaux d'adaptation des logements pour les personnes âgées ou à mobilité réduite

**Les travaux d'adaptation pour les personnes âgées ou à mobilité réduite représentent 15 % des demandes de subvention sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération Castelroussine.** Les aides proposées par l'ANAH sont très avantageuses et sont complétées par les caisses de retraite. Les travaux les plus courants sont : l'installation d'un monte-escalier, la pose de volets roulants à commande électrique mais aussi l'aménagement de salles de bains adaptées. L'aide allouée s'adresse aux personnes âgées de plus de 70 ans et aux personnes reconnues handicapées à plus de 80 % par la COTOREP.



*photos 3 : Réalisation de travaux d'adaptabilité dans une salle de bains pour une personne à mobilité réduite*

#### **a) Châteauroux et le centre-ville**

La ville de Châteauroux se situe dans la moyenne de la CAC puisque 15 % des demandes concernaient des travaux d'adaptation pour personne à mobilité réduite ou pour personnes âgées. **Ce sont environ 37 logements qui ont bénéficié de cette aide sur Châteauroux, soit 1,2 % des résidences principales.** Le potentiel de personnes pouvant prétendre à cette aide était pourtant assez élevé lors du dernier recensement.

3 174 résidences principales étaient alors occupées par une personne âgée de plus de 75 ans, ce qui correspond à 14 % du parc 17,7 % de la population avait plus de 65 ans à cette date. Les personnes qui entraient alors dans la tranche d'âge des 65-70 ans sont aujourd'hui âgées de 70 ans ce qui nous donne une indication sur la population actuelle. Cette donnée est toutefois à prendre avec précaution car elle ne prend pas en compte les personnes décédées.

Le nombre d'allocataires de l'Allocation pour Adulte Handicapé n'est pas un indicateur véritablement fiable mais il mérite tout de même d'être mentionné. Cette allocation concerne les personnes touchées par un handicap physique mais aussi mental. On sait toutefois que 1003 personnes âgées de moins de 60 ans bénéficiaient en 2003 de l'Allocation pour Adulte Handicapé. Il est difficile d'évaluer le nombre de personnes concernées uniquement par un handicap physique. Au regard du nombre d'allocataires AAH et du nombre de personnes âgées de plus de 70 ans, on peut considérer que le potentiel de personnes pouvant bénéficier d'une aide pour l'adaptation de leur logement est encore conséquent.

Sur le centre-ville, on dénombre seulement 2 dossiers d'adaptation de logements pour personnes âgées ce qui est faible. Les personnes âgées sont relativement nombreuses dans ce quartier.

## b) Les communes intégrées depuis 2000

**A Déols, 33 % demandes d'aide ANAH PO concernaient des travaux d'adaptation de logements pour personnes âgées ou à mobilité réduite.** Ces travaux ne représentent que 12 % des demandes d'aide CAC PO. Ceci s'explique par le fait que plusieurs demandeurs avaient un niveau de ressources supérieur à celui imposé par la CAC. Le public éligible à cette aide sur cette commune est assez important. En 1999, 20,4 % de la population avaient plus de 60 ans et 6,4 % avaient plus de 75 ans. Par ailleurs, le nombre de résidences principales dont la personne de référence était âgée de plus de 75 ans était de 383 soit 12 % du parc de résidences principales. De plus, 115 personnes ont touché l'Allocation pour Adulte Handicapé en 2003. Malgré un nombre important de demandes dans ce domaine, des besoins sont encore palpables.

**A Ardentes, les travaux d'adaptation pour les personnes âgées ou à mobilité réduite concernent environ 18 % des demandes.** Les personnes de plus de 60 ans représentaient en 1999 environ 23 % de la population totale dont 8,5% de plus de 75 ans. En outre, en 1999, le nombre de résidences principales dont l'âge de la personne de référence était supérieur à 75 ans était de 217. Cela représente 16% du parc de résidences principales sur Ardentes. A ce chiffre, on peut ajouter 47 personnes percevant l'Allocation pour Adulte Handicapé en 2003. On peut penser que les demandes potentielles de subventions pour travaux d'adaptation sont loin d'être épuisées.

**Les travaux d'adaptation des logements sur la commune du Poinçonnet représentent 20 % des demandes réalisées auprès de la CAC et 30 % des demandes réalisées auprès de l'ANAH.** Cela signifie que plusieurs propriétaires étaient au-dessus des plafonds de la CAC. Au total, ce sont 7 logements qui ont bénéficié d'au moins une des aides proposées. En 1999, 8,4 % des résidences principales (155) étaient occupées par une personne âgée de plus de 75 ans. Parallèlement, 22 personnes perçoivent l'Allocation pour Adulte Handicapé. Le résultat est donc très largement en deçà du potentiel de demandes.

**A Saint-Maur, environ 20 % des demandes concernent des travaux d'adaptation des logements. Ce taux se situe dans la moyenne de la CAC mais cela ne représente que deux logements.** En 1999, 102 résidences principales étaient occupées par une personne âgée de plus de 75 ans ce qui représente plus de 10,6 % du parc de résidences principales de Saint-Maur. On recense également en 2003, 99 personnes bénéficiant de l'Allocation pour Adulte Handicapé. Etant donné le faible résultat de la commune durant les trois années de l'OPAH, il semble qu'elles soient encore très nombreuses à pouvoir prétendre à une aide de l'OPAH.

**Seule une demande concernant des travaux d'adaptation pour personnes à mobilité réduite ou pour personnes âgées a été réalisée à Montierchaume.** En 1999, la commune apparaissait comme relativement jeune, les personnes âgées de plus de 60 ans représentaient un peu plus de 20% et parmi elles 3,5 % étaient âgées de plus de 75 ans. Parallèlement, 7,7 % des résidences principales étaient occupées par une personne âgée de plus de 75 ans, soit 45 logements. En outre, 17 % de la population perçoivent une aide pour Adulte Handicapé. Les résultats sont donc très nettement inférieurs au potentiel de demandes qui auraient pu être exprimées.

## c) Les communes récemment intégrées

Dans les communes récemment intégrées le seul indicateur disponible est le nombre de résidences principales dont la personne de référence était en 1999 âgée de plus de 75 ans.

Tableau 18 : Nombre de résidences principales ayant pour occupant une personne âgée de plus de 60 ans sur les trois nouvelles communes de la CAC en 1999

	Personne de référence entre 60 et 74 ans	% du parc de résidences principales	Personne de référence plus de 75 ans	% du parc de résidences principales
Diors	37	16,1 %	16	7 %
Etrechet	84	27,3 %	39	12,7 %
Sassierges-Saint-Germain	40	25,1 %	17	10,7 %

Source : RGP 1999

Ce tableau permet de voir qu'en 1999 les personnes âgées qui habitaient dans un logement au titre de leur résidence principale étaient assez nombreuses. Cela ne peut pas véritablement déterminer les besoins en matière d'adaptation des logements. Toutefois, on voit bien que le niveau de la demande pourrait facilement atteindre celui que l'on a observé dans les six autres communes durant ces deux dernières années.

## 6. Les travaux de ravalement et de gros œuvre

### a) Les ravalements de façades

**Le ravalement de façades constitue le type de travaux le plus fréquent y compris dans les communes où l'OPAH présente un bilan mitigé.** Une aide spécifique était proposée aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs. Au total, l'aide de la CAC affiche 351 demandes en 2 ans. Le montant de la subvention allouée est pourtant très modeste en comparaison du coût total des travaux.

#### (1) Châteauroux et le centre-ville

**Alors que l'aide au ravalement de façades est reconduite depuis maintenant de nombreuses années sur Châteauroux, le niveau de la demande reste toujours aussi conséquent.** Au total, 228 dossiers ont reçu une aide pour ravalement de façades ce qui n'est pas négligeable.

**Les demandes sont assez éparpillées sur l'ensemble de la ville** ce qui se justifie par l'absence de secteurs prioritaires définis par l'étude de réalisation de 2001. Cela ne permet donc pas de voir une réelle amélioration sur l'ensemble de la ville malgré l'important investissement financier qui a été réalisé dans ce domaine.

Certains secteurs cumulent toutefois un nombre relativement important de demandes. **Le centre-ville, notamment, représente un quart des aides versées sur Châteauroux, 58 dossiers ont été instruits.** On trouve parmi ces dossiers plusieurs copropriétés. Ce fort niveau de demandes sur le centre-ville est important dans la mesure où l'aspect esthétique de ce quartier joue sur l'image de la ville toute entière. Une bonne dizaine de ravalements ont été effectués dans l'hypercentre. **Pourtant, des besoins sont encore visibles notamment au-dessus des commerces.** Les aménagements urbains qui sont actuellement réalisés en centre-ville seraient d'autant mieux mis en valeur.

**Certains grands axes, comme les bouvelards, cumulent plusieurs dossiers.** Leur situation s'est nettement améliorée. Le boulevard de Cluis compte 6 dossiers, 2 dossiers de ravalement ont été réalisés sur le Boulevard de la Vrille et 1 sur le boulevard Croix Normand. **Le quartier de Saint-Christophe a également été assez consommateur de crédits dans ce domaine.**



(2) Les communes intégrées depuis 2000

Tableau 19 : Nombre de dossiers de subvention déposés pour ravalement de façade par commun de juin 2002 à juin 2004

	Nombre de dossiers
Déols	46
Ardentes	25
Le Poinçonnet	28
Saint-Maur	16
Montierchaume	8

Source : CAC, bilan OPAH 2002-2004

L'aide au ravalement de façades a été abondamment sollicitée sur l'ensemble des 5 communes.

**A Déols, les aides allouées se répartissent sur l'ensemble de la commune.** Cependant, certaines rues se distinguent par un nombre important de dossiers. C'est le cas de la route d'Issoudun (7 dossiers), de l'Avenue du Général de Gaulle (7 dossiers) et de la route de Villiers (4 dossiers). **Ces grands axes cumulent 40 % des dossiers subventionnés pour le ravalement de façades.** La rue de Boislarge recense également 2 ravalements de façades.



Photos 4 : Façades nécessitant des travaux, route d'Issoudun et rue Marat à Déols

**La moitié des demandes de ravalement de façades a touché sur le centre-bourg d'Ardentes.** Ce dernier possède encore à l'heure actuelle des maisons individuelles qui nécessiteraient des travaux de ravalement. On sait toutefois que sur la commune beaucoup de maisons sont des résidences secondaires. Ardentes est, en effet, la deuxième commune de la Communauté d'Agglomération Castelroussine en termes de résidences secondaires, elle en comptait 96 en 1999 soit 6,3 % de son parc de logements. Les propriétaires s'y trouvent de manière occasionnelle et ne peuvent donc pas prétendre à une aide. **Les autres dossiers se répartissent sur les différents hameaux que compte la commune tels que la Forge Haute, Villebommiers, Sanguille, Bellat et la Croix Bellat ou encore les Loges de Dressais.** Une part non négligeable de subventions a donc été attribuée dans les écarts.



*Photos 5 : Façades très dégradées rue de la gare à Ardenes*

**Sur la commune du Poinçonnet, 38 % ont été réalisés dans le bourg de la commune.** On constate donc une assez forte dispersion sur tout le périmètre communal. Le Grand Epot est la deuxième zone ayant le plus bénéficié de cette aide puisqu'elle représente 22 % des demandes soit 6 dossiers. Le quartier de la Brauderie et de la Rue ont chacun enregistré trois dossiers de ravalement. Deux demandes proviennent de la Forge de l'Isle. Les secteurs de la Touche, les Divers et les Varennes cumulent également 4 subventions. Malgré une assez forte demande dans ce domaine, les résultats ne sont pas toujours très visibles du fait de l'éparpillement géographique des travaux.



*Photo 6 : maisons jumelées sur la commune du Poinçonnet avec une façade assez dégradée*

Les ravalements de façades réalisés à **Saint-Maur** se répartissent géographiquement de la manière suivante : 5 dossiers au Petit Valençay, 8 dossiers dans le centre-bourg, 2 dossiers à Bel-Air et enfin 1 dossier dans le secteur de Cap Sud. On remarque donc que ces aides sont assez dispersées sur le territoire communal, les quatre grands quartiers de la commune sont représentés. **Le centre-bourg cumule toutefois 60 % des demandes.**

**Quant à Montierchaume, les demandes de ravalement ont été assez nombreuses en comparaison du nombre de dossiers traités. Ces aides se localisent principalement dans le centre-bourg.**

#### **b) Les travaux de gros œuvre**

Les travaux de gros œuvre qui incluent entre autres les travaux de charpente et de couverture mais également les travaux de maçonnerie pour l'extension des logements ainsi que l'aménagement de combles constituent une part assez importante des demandes de subventions. **Sur l'ensemble du périmètre classé en Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, on note que ce type de travaux représente environ 20 % des demandes.**

**Sur Châteauroux, les travaux de gros œuvre et notamment de toiture ont également été importants, ils avoisinent les 20 %. Ils ont été surtout réalisés par des bailleurs, 65 au total et environ 45 propriétaires occupants.** Le centre ville représente à lui seul un tiers des travaux de ce type réalisés



**Sur Châteauroux**, les travaux de gros œuvre et notamment de toiture ont également été importants, ils avoisinent les 20 %. **Ils ont été surtout réalisés par des bailleurs, 65 au total et environ 45 propriétaires occupants.** Le centre ville représente à lui seul un tiers des travaux de ce type réalisés sur Châteauroux. Ce sont essentiellement des travaux de couverture et de maçonnerie qui ont été effectués. Les propriétaires occupants du centre-ville ayant demandé une subvention pour ces travaux sont seulement 7 soit 15,5 % des dossiers traités sur Châteauroux

**De même, à Ardentes, 14 % des demandes ont concerné des travaux de gros œuvre. Au Poinçonnet, les travaux de gros œuvre et notamment de toiture représentent par ailleurs 20 % des demandes ce qui est relativement important.** A Saint-Maur, les travaux de gros œuvre ont principalement été réalisés par les propriétaires bailleurs. Sur Déols, cette catégorie représente une dizaine de subventions accordées majoritairement à des bailleurs.

L'octroi d'une aide financière pour ces travaux est importante dans la mesure où le coût total est généralement très élevé. Elle permet donc aux bailleurs de réaliser leur projet locatif et de remettre des logements sur le marché.

### 7. Les aides de l'ANAH dans les communes récemment intégrées

En réalité assez peu de demandes de subvention ont été enregistrées depuis 2000 par l'ANAH sur les trois nouvelles communes de la Communauté d'Agglomération Castelroussine.

En ce qui concerne les propriétaires bailleurs, deux propriétaires ont perçu une aide dont un pour la remise sur le marché d'un logement vacant. En 2003, une demande de propriétaire bailleur a également permis de remettre un logement sur le marché. Quant aux propriétaires occupants, deux demandes ont été faites à Diors en 2002 et en 2003, 4 demandes ont été enregistrées depuis 2000 sur Etrechet et une à Sassièges-Saint-Germain en 2003.

Parallèlement, chaque commune présente ses spécificités. A Etrechet, le centre-bourg montre que des travaux d'amélioration et notamment de réfection de façades ont été récemment réalisés. A l'exception de quelques cas isolés, peu de maisons semblent avoir des besoins dans ce domaine. En revanche, quelques toitures pourraient être refaites.



*Photo 7 : Ravalement de façades récent sur trois logements locatifs, une réfection de la toiture serait nécessaire*



*Photo 8 : Maison ancienne nécessitant un ravalement de façades (Etrechet)*

De même, à Diors ou plus exactement à Fourches, de nombreuses maisons anciennes ont été entièrement réhabilitées. A cela s'ajoute l'existence d'un parc de logements relativement récents. Il est donc probable que la demande soit limitée dans ce domaine. En revanche, on peut observer dans le bourg des bâtiments qui mériteraient une rénovation totale allant bien au-delà du simple ravalement de façades. Quelques pavillons des années 80 présentent également des façades assez dégradées.



*Photo 9 : pavillon des années 80 nécessitant un ravalement de façades*



*Photo 10 : ensemble comprenant plusieurs logements entièrement réhabilités*

Sassierges-Saint-Germain présente un contexte fort différent. Le centre-bourg est assez restreint. La commune compte en revanche de nombreuses fermes qui abritent le plus souvent un patrimoine ancien et lourd à entretenir. Dans le centre-bourg, on trouve plusieurs logements actuellement en cours de réhabilitation intérieure. La réfection des façades intervient généralement dans un second temps. Il est donc possible que quelques demandes émanent de cette commune dans le courant de l'année 2005 et dans le cadre d'une OPAH. En effet, la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a toujours un impact positif sur le niveau de la demande.



*Photo 11 : maison ancienne en cours de réhabilitation intérieure (Sassierges-Saint-Germain)*



*Photo 12 : maison dans un mauvais état général (Sassierges-Saint-Germain)*

### 8. Les secteurs les plus consommateurs

Sur Châteauroux, plusieurs quartiers de la ville se démarquent par le nombre de dossiers qu'ils représentent. **Le centre-ville est de loin le quartier ayant reçu le plus d'aides, soit environ 20%.** Les ravalements de façades y ont été très nombreux, de même que les dossiers de subventions pour les propriétaires occupants.

**Saint-Denis cumule 16 % des demandes et se place en deuxième position. Avec un taux de 10 % le quartier des Grands Champs est le troisième consommateur de crédits.** C'est principalement l'aide aux propriétaires occupants qui a été sollicitée dans ce secteur. Le parc de logements y est en effet assez ancien et peu adapté au vieillissement des propriétaires. Les travaux réalisés aux Grands Champs sont essentiellement des travaux d'isolation et d'adaptation des logements.

Dans une moindre mesure, l'OPAH affiche d'assez bons résultats à Saint-Christophe et à Beaulieu. Ils représentent respectivement 7% et 6% des aides attribuées. Dans ces deux zones, le ravalement de façades est le type de travaux le plus fréquent.

A Déols, l'aide aux propriétaires occupants a principalement concerné deux quartiers : Brassioux et le centre-ville. Brassioux cumule en effet 11 dossiers soit plus de 10 % des demandes. Les grands axes comme l'avenue du Général de Gaulle et la route d'Issoudun comptent respectivement 5 et 4 dossiers. 3 dossiers ont également été subventionnés sur la route de Villiers.

Les aides allouées sur la commune d'Ardentes se répartissent sur plusieurs secteurs. Le centre-bourg d'Ardentes et Clavières représentent environ 67 % des demandes. 5 dossiers ont été subventionnés à Clavières, ils se répartissent comme suit : 3 PO, 1 PB et 1 ravalement. En centre-ville, la rue Pierre et Marie Curie et dans sa continuité la rue de la gare cumulent une dizaine de dossiers.

Les 33 % restants sont localisés sur quelques hameaux notamment Sanguilles, Villebommiers, les Loges de Dressais, la Forge Haute ou encore Maison Bon et Bellat. Dans chacune de ces zones, on compte deux à trois propriétaires subventionnés. Les lieux dits tels que la Cueille, l'Artois, et le Dressais recensent chacun un dossier de propriétaire occupant.

Au Poinçonnet, 38 % des aides PO ont été versés à des propriétaires habitant dans le bourg c'est-à-dire 8 dossiers. Le reste des aides se répartit sur l'ensemble des secteurs de la commune : 3 dossiers à la Brauderie et 2 dossiers pour chacune des zones suivantes : la Forge de l'Isle, le Petit Epot et les Divers. Les secteurs des Varennes, du Grand Epôt, de la Rue et de la Touche ont chacun enregistré une demande de propriétaire occupant.

A Montierchaume, les aides de l'OPAH concernent principalement le centre-bourg. En réalité, la commune ne présente pas beaucoup de secteurs à l'écart. Les demandes se localisent donc sur les principales rues de la commune.

La localisation des demandes émanant des propriétaires occupants de Saint-Maur est la suivante : le centre de la commune représente seulement un quart des demandes de propriétaires occupants (27 %), en revanche le secteur de Bel-Air représente 36 % des demandes, de même que la Route de Châteauroux au Petit Valençay. Enfin, on recense un dossier de propriétaire occupant Avenue de Tours. Les dossiers de propriétaires bailleurs sont également répartis sur l'ensemble de la commune c'est-à-dire un dossier dans le centre-bourg et un dossier à Bel-Air.

On remarque que globalement les aides ont permis de toucher une part importante des territoires communaux. Cette précision est intéressante pour la mise en œuvre de la prochaine OPAH. Etant donné le fort niveau de la demande dans les écarts, il faut bien être conscient que privilégier uniquement les centres-bourgs reviendrait à perdre environ 40 % de dossiers. Le problème se pose également pour les trois nouvelles communes. Ces dernières ont un caractère rural et un bâti relativement diffus composé notamment de fermes. Cela signifie inévitablement que les demandes émaneront aussi des écarts. L'enjeu de la future OPAH sera donc de bien cibler les secteurs à privilégier. Il s'agira également de répartir de manière équitable les aides. L'une des solutions à envisager sérieusement serait de combiner les secteurs aidés avec les travaux d'aménagement urbains réalisés par les communes. Les secteurs pourraient également changer au cours de l'OPAH.



### III. La situation socio-économique de la population

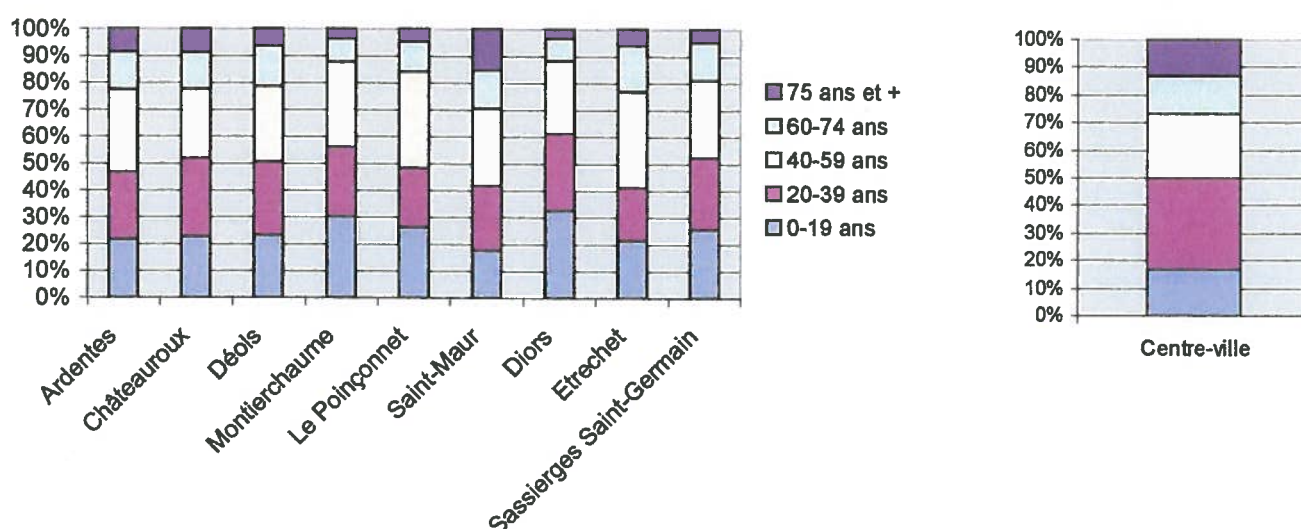
#### A. La population de la Communauté d'Agglomération Castelroussine : caractéristiques générales

Ces données sont intéressantes à analyser dans la mesure où elles peuvent apporter des éléments d'explication sur la composition du parc de logements et sur la demande locative. Plus généralement, elles permettent de dresser un portrait des grandes caractéristiques de la population de la Communauté d'Agglomération Castelroussine et ainsi de déterminer le public de la future OPAH.

##### 1. Les catégories d'âge des habitants

##### a) Une assez grande hétérogénéité au sein de la CAC

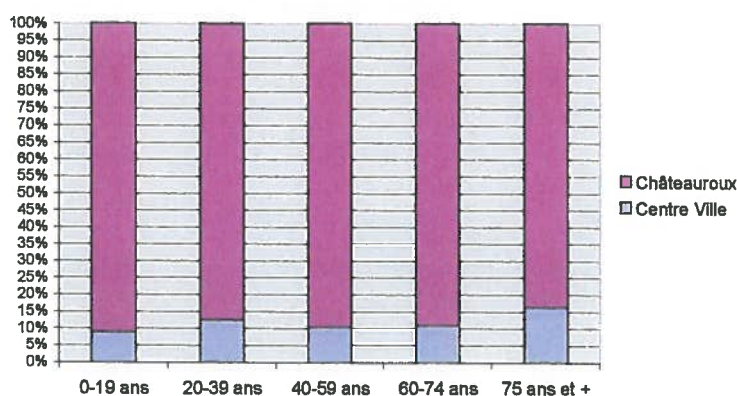
Graphique 9: Répartition de la population par tranches d'âge et par commune en 1999



Les communes de la Communauté d'Agglomération Castelroussine présentent une répartition par tranches d'âge assez hétérogène. **Diors et Montierchaume ont une population relativement jeune**, la classe des 0-19 ans dépasse les 30 % de la population totale en 1999. La commune de **Sassierges-Saint-Germain paraît également assez jeune** (26 % de 0-19 ans et environ 5 % de plus de 75 ans). De même, au **Poinçonnet**, les plus de 60 ans sont assez peu nombreux puisqu'ils **représentent à peine 18 % de la population totale** de la commune.

En revanche, Saint-Maur et dans une moindre mesure Ardentes et Châteauroux, ont une population âgée assez importante (environ 15 % de plus de 75 ans pour Saint-Maur et 9 % pour Ardentes et Châteauroux). Quant à Etretchet, elle présentait en 1999 une forte proportion de personnes âgées de 40 à 59 ans. Une partie de cette population se trouve aujourd'hui dans la classe d'âge des 60-74 ans.

Graphique 10 : Part de la population du centre-ville par classe d'âge par rapport à l'ensemble de Châteauroux



Le centre-ville a, globalement, une population assez âgée, les 0-19 ans sont moins de 20 % et parallèlement 12 % des habitants sont âgés de 75 ans et plus. On constate par ailleurs à travers le graphique ci-dessus que **17 % des personnes de plus de 75 ans sur Châteauroux résident en centre-ville**. Ce taux n'est certes pas négligeable mais il n'a rien d'alarmant.

## b) Une population vieillissante

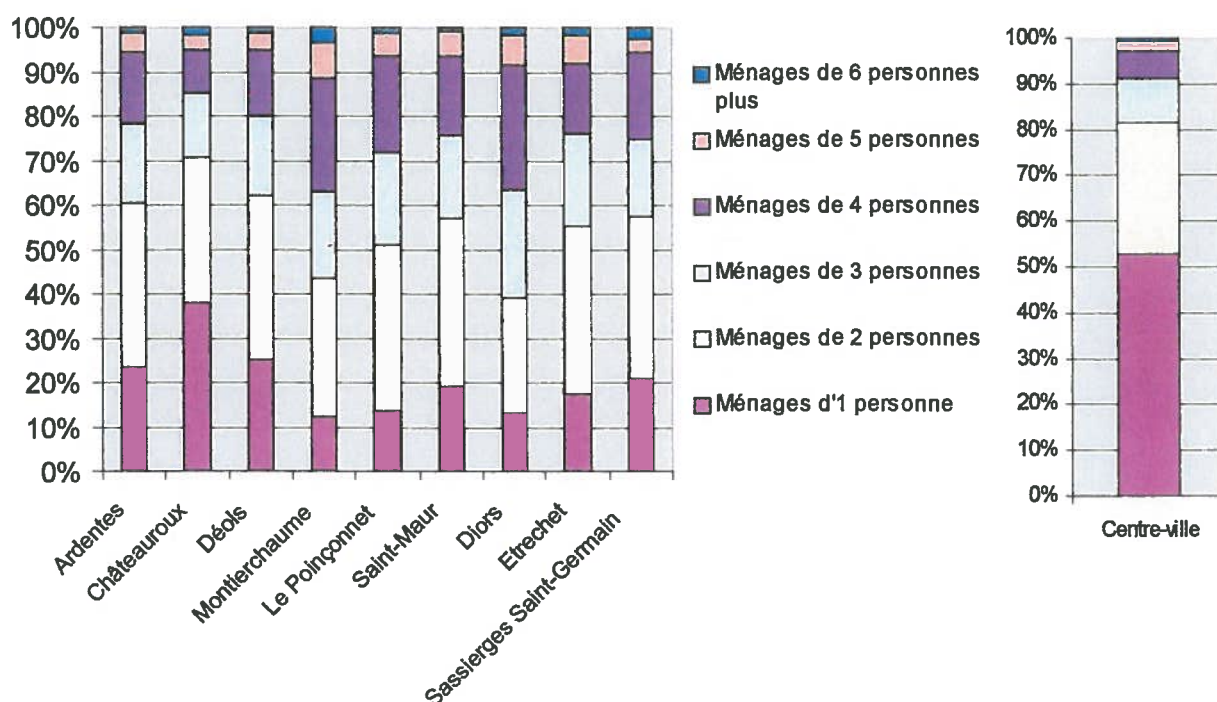
En comparant la part de personnes âgées en 1982, 1990 et en 1999, **on observe dans plusieurs communes un vieillissement significatif et régulier de la population**. Les communes les plus concernées sont : Etrechet, Déols, Le Poinçonnet, Montierchaume et Châteauroux. Les communes les plus jeunes telles que Diors et Montierchaume contrairement à ce qu'on pourrait penser, ne sont donc pas épargnées.

Ardentes semble se maintenir à 21% depuis 1982. Sassierges-Saint-Germain présente une population plus jeune qu'en 1982 (elle comptait 21,7 % de plus de 60ans à cette date et en 1999 ils étaient seulement 18,9 %). Quant à la commune de Diors, malgré une hausse de 3 % entre 1982 et 1990 (9,2 % à 12,3 %), elle semble s'être stabilisée et a même retrouvé un niveau légèrement inférieur à 1990 (11,7 %).

Ces données peuvent nous permettre d'appréhender la demande pour la prochaine OPAH. Il est possible que le vieillissement de la population ait un impact sur le niveau de la demande en matière d'adaptation des logements. Les communes où ces travaux ont été les plus fréquents montrent effectivement des signes de vieillissement de leur population. Plus généralement, nous savons que les retraités représentent plus de 50 % des demandes de subvention.

## 2. La taille des ménages

Graphique 11 : Répartition des ménages par taille et par commune



Du point de vue de la composition des ménages, les communes de la Communauté d'Agglomération Castelroussine sont également dans des situations assez hétérogènes. **Châteauroux se distingue par un taux de ménages d'une personne proche de 40 %**, ce qui est très important. Les ménages de 3, 4 ou 5 personnes y sont proportionnellement moins nombreux qu'ailleurs.



**Le centre-ville est, quant à lui, largement dominé par les ménages d'une seule personne, ces derniers sont plus de 50 %.** A l'inverse les ménages de 4, 5 ou 6 personnes atteignent à peine 10% du nombre total de ménages sur ce quartier.

A l'inverse, Diors, Montierchaume et le Poinçonnet sont peu concernées par les ménages d'une seule personne. Malgré une situation globalement identique, on remarque des différences entre ces trois communes. Au **Poinçonnet, les plus représentés sont les ménages de 2 personnes. Montierchaume présente une forte part de grands ménages (5 et 6 personnes).** C'est en effet dans cette commune que l'on trouve proportionnellement le plus de ménages de 6 personnes. Quant à **Diors**, c'est celle où **les ménages de 4 personnes sont les plus fréquents.** Si l'on croise les données sur la répartition par âge et par type de ménage, le Poinçonnet se caractérise surtout par la présence de jeunes couples sans enfants. En revanche, Montierchaume et Diors abritent principalement des couples avec de jeunes enfants si l'on en juge par la proportion de 0-19 ans.

**A Déols, la part des ménages composés d'une personne** est un peu moins importante qu'à Châteauroux mais elle **représente tout de même un quart des ménages.** Sur Ardentes, ce taux est de 23 %. Ces communes présentent une composition par type de ménages quasi-similaire et comptent un nombre relativement important de personnes âgées. En reliant les deux informations, on peut en déduire qu'une partie importante de ces personnes âgées vivent seules.

Saint-Maur et Etretchet se ressemblent également beaucoup sur ce point. Ces deux communes se situent dans la moyenne de la CAC. **Les ménages d'une seule personne sont environ 20 %, les ménages de 2 personnes sont les plus nombreux, ils sont 38 % à Saint-Maur et environ 36 % à Etretchet.** Cette dernière compte cependant plus de ménages de 6 personnes que Saint-Maur. C'est en effet la commune dans laquelle cette catégorie de ménages est proportionnellement la moins représentée.

La commune de **Sassierges-Saint-Germain** est, elle aussi, assez intéressante à analyser. On remarque qu'**elle constitue après Montierchaume, la commune avec le plus de ménages de 6 personnes.** Parallèlement c'est dans cette commune que les ménages de 5 personnes sont les moins représentés. **La part des ménages composés seulement d'une personne n'est pas négligeable.**

### 3. Les catégories socio-professionnelles

Tableau 20 : Répartition des actifs par catégorie socio-professionnelle et par commune

	Agriculteurs	Artisans commerçants	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Châteauroux	0,3 %	4,4 %	10,5 %	22,9 %	27,5 %	36,1 %
Ardentes	2 %	6,7 %	6,4 %	21,4 %	27,5 %	36,1 %
Déols	0,3 %	5,1 %	9 %	19,6 %	35,5 %	30,5 %
Le Poinçonnet	0,5 %	5,5 %	11,2 %	28,5 %	31,1 %	23,3 %
Montierchaume	1,9 %	3,9 %	6,8 %	20,9 %	29,1 %	37,4 %
Saint-Maur	1,3 %	7,3 %	5,8 %	24,6 %	30,4 %	30,7 %
Diors	3,8 %	4,4 %	4,1 %	23,3 %	32,2 %	32,2 %
Etretchet	4,3 %	4,3 %	8,6 %	20,4 %	32,3 %	30,1 %
Sassierges-Saint-Germain	15 %	5,7 %	4,7 %	4,7 %	22 %	36,7 %

Source : RGP 1999

Les pourcentages affichés dans ce tableau sont là encore révélateurs. Les catégories les plus représentées sur l'ensemble de la CAC sont, selon les communes, les ouvriers et les employés.

**Sassierges-Saint-Germain se démarque des autres communes de la Communauté d'Agglomération par l'importance des agriculteurs.** Ces derniers représentent 15 % des personnes ayant un emploi en 1999. Le contexte de cette commune est effectivement rural et contraste avec les autres communes de la CAC qui sont plutôt des communes périurbaines et résidentielles. **Dans une moindre mesure, on constate que les deux autres communes récemment intégrées ont une part assez importante d'agriculteurs (3,8 % pour Diors et 4,3 pour Etrechet).** Dans les communes entrées dans la CAC depuis 2000, ce taux dépasse difficilement les 2 %, à l'exception d'Ardentes.

Parallèlement, c'est à Sassierges-Saint-Germain que l'on trouve le moins de professions intermédiaires et de cadres (seulement 4,7 % dans chaque catégorie). Les ouvriers sont majoritaires. Cette catégorie atteint 37,4 % à Montierchaume et 36,1 % à Ardentes et Châteauroux.

A l'inverse, **la commune du Poinçonnet présente les taux les plus élevés de cadres et de professions intermédiaires (11,2 % et 28,5 %) alors que les ouvriers sont seulement 23,3 %.** C'est ensuite à Châteauroux, à Déols et à Etrechet que la catégorie des cadres est la plus représentée avec respectivement 10,5 %, 9 % et 8,6 %. Cette situation est assez logique sur Châteauroux car c'est elle qui offre le plus d'emplois de ce type. **Déols est également une commune qui possède un nombre relativement important d'emplois qualifiés.** En revanche, le cas d'**Etrechet** est surprenant. Bien qu'assez rurale, cette commune présente des caractéristiques équivalentes à celles du Poinçonnet. C'est en effet **l'une des communes où les cadres sont les plus fréquents.** Cette situation a forcément des répercussions sur le niveau de ressources mais aussi sur l'état des logements. On trouve effectivement à Etrechet un nombre important de constructions récentes appartenant sans doute à cette catégorie de personnes.

**Saint-Maur est une fois encore dans une situation intermédiaire.** La catégorie des ouvriers et celle des employés sont représentées de manière égale. C'est aussi l'une des communes où l'on trouve le plus de professions intermédiaires.

## B. Le niveau de ressources

### 1. Les foyers fiscaux en 2000 et 2001

Tableau 21 : Revenu fiscal médian par unités de consommation et par commune

	2000	2001	Evolution des revenus entre 2000 et 2001 en %	Nombre de foyers fiscaux non imposés en 2001
Châteauroux	13 629 €	14 038 €	3 %	47,7 %
Ardentes	14 388 €	15 045 €	4,6 %	44,2 %
Déols	14 833 €	15 091 €	1,7 %	43 %
Le Poinçonnet	17 225 €	17 445 €	1,3 %	29,5 %
Montierchaume	13 723 €	14 656 €	6,8 %	43,4 %
Saint-Maur	15 660 €	16 119 €	2,9 %	47,7 %
Diors	14 799 €	15 368 €	3,8 %	37,1 %
Etrechet	17 081 €	17 801 €	4,2 %	35,3 %
Sassierges-Saint-Germain	13 709 €	14 358 €	4,7 %	48 %

Source : INSEE – ADIL

\*Le revenu fiscal médian indique le seuil à partir duquel 50 % des unités de consommation ont un revenu supérieur à la médiane et 50 % ont un revenu inférieur à la médiane. Ce revenu fiscal correspond à tous les revenus déclarés avant les abattements.

\*Calcul des unités de consommation : une unité pour le 1<sup>er</sup> adulte, 0,5 par personne de plus de 14 ans et 0,3 par personne de moins de 14 ans.

\*\*\*Indre : le revenu fiscal par unité de consommation était de 13 379 € en 2001, il enregistrait une évolution de + 3,4 % et 54,2 % des foyers fiscaux non imposés.

Le tableau ci-dessus permet d'évaluer le niveau de ressources de la population sur l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération Castelroussine. Il est fidèle aux observations qui viennent d'être faites sur chaque commune. **Toutes les communes affichent un revenu fiscal médian supérieur à celui du département. Certaines communes telles que Le Poinçonnet, Etrechet, et Saint-Maur se classent même parmi les 10 communes les plus riches de l'Indre.** Ce sont effectivement dans ces trois communes que l'on trouve le plus de cadres ou de professions intermédiaires. A Etrechet et au Poinçonnet où les cadres étaient très largement représentés et les ouvriers et employés assez peu, on constate que le revenu fiscal médian dépasse 17 000 €, ce qui est relativement important. Ce revenu étant médian, on sait en outre que la moitié des unités de consommation se place au-dessus et l'autre moitié en-dessous. Dans ces deux communes le nombre de foyers non imposés est très faible, ce qui indique aussi un niveau de ressources assez élevé. La commune du Poinçonnet s'est effectivement distinguée au cours de l'OPAH par un nombre important de demandes de subvention pour ravalement de façades. En effet, aucun plafond de ressources n'est en vigueur pour ce type de travaux. Saint-Maur se trouve dans le même cas de figure. Le niveau de ressources des habitants contribue à expliquer la prédominance des demandes de subventions pour ravalement de façades.

**Châteauroux**, malgré une assez forte représentation des cadres et une évolution des revenus de 3 % entre 2000 et 2001, **reste tout de même la dernière commune de la Communauté d'Agglomération Castelroussine.** Les ouvriers représentent en effet plus du tiers des personnes ayant un emploi. De plus, cette ville concentre, à elle seule, un nombre important de logements sociaux. Parallèlement, on constate que 47,7 % des foyers castelroussins n'étaient pas imposés en 2001.

En 2001, Sassierges-Saint-Germain était, après Châteauroux, la commune où le revenu fiscal était le moins important. Etant donné l'ancienneté du parc on peut penser que des besoins sont à satisfaire notamment pour les travaux lourds et coûteux.

A Diors, troisième commune nouvellement intégrée, le revenu fiscal médian est proche de celui d'Ardentes et de Déols, où l'OPAH présente des résultats très positifs. Le nombre de foyers fiscaux non imposés y est cependant moins élevé (environ 37% en 2001). Il est difficile de déterminer l'impact que cela aura sur la future OPAH.

La commune de la CAC ayant connu la plus forte évolution entre 2000 et 2001 est Montierchaume (+6,8 %). Le niveau de revenus est à peine plus élevé qu'à Sassierges-Saint-Germain. Pourtant, c'est la commune où l'OPAH a enregistré le moins de demandes. Ces résultats ne s'expliquent vraisemblablement pas par le niveau de ressources de la population. La justification est plutôt liée au parc de logements qui est relativement récent.

## 2. Les propriétaires occupants très sociaux de l'OPAH : une part importante des demandes

Les taux de subvention attribués pendant l'OPAH sont des indicateurs importants sur le type de public touché par l'OPAH et sur les besoins à satisfaire.

A Châteauroux, les propriétaires occupants subventionnés à hauteur de 35 % (dossiers très sociaux) représentent 42 % du nombre total de propriétaires aidés. Ce taux est plus élevé que sur les autres communes où il concerne en moyenne un tiers des dossiers. Au total, 70 propriétaires ont reçu une aide majorée. Pour ces personnes, le versement d'une subvention représente en général une condition sine qua non à la réalisation de travaux. Les propriétaires occupants doivent engager de lourdes sommes et les subventions allouées interviennent comme un remboursement. Environ 60% des demandeurs sont effectivement des personnes âgées avec de faibles ressources.

Par ailleurs, 16 % environ des personnes ayant perçu l'aide CAC PO n'ont pas reçu l'aide de l'ANAH car leur niveau de ressources était supérieur au plafond en vigueur. Ce taux est également le plus fort de l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération Castelroussine. Au total, ce sont 37 propriétaires de plus qui ont bénéficié d'une aide grâce à un plafond de ressources supérieur de seulement 12 % par rapport à celui de l'ANAH.

A Déols, 34 % des propriétaires occupants subventionnés ont bénéficié d'une aide à 35 %. Parallèlement, 13 % des propriétaires occupants n'ont perçu que l'aide de la CAC. Sur Ardentes, les résultats sont relativement proches. Environ un tiers des propriétaires occupants ayant sollicité une aide ont bénéficié d'un taux de subvention de 35 %. Ce chiffre n'est pas négligeable. Parallèlement, l'aide CAC a permis de toucher 10 % de propriétaires en plus.

A Saint-Maur, ce sont au total 36 % des propriétaires occupants ayant perçu une aide de l'ANAH qui ont été subventionnés à hauteur de 35 %. Par ailleurs, seulement un propriétaire occupant était situé au-dessus des plafonds de ressources de l'ANAH et n'a donc bénéficié que de l'aide de la CAC, ceci représente donc moins de 10 % du nombre total de dossiers. La commune de Saint-Maur a principalement enregistré des dossiers de ravalement de façades, pourtant on constate que les propriétaires occupants ayant eu recours à une aide de l'ANAH sont en priorité des personnes avec un faible niveau de ressources.

Le nombre de propriétaires habitant le Poinçonnet et ayant perçu une subvention de 35 % est de 6. Aucune demande de ce type n'a été enregistrée en 2003. Ces dossiers représentent 31,5 % du nombre total de dossiers sur la commune. Ce taux se situe dans la moyenne de la Communauté d'Agglomération Castelroussine. Malgré les différences de revenus observées précédemment, on voit bien à travers ces chiffres que le public touché sur le Poinçonnet est le même que dans les autres communes de la Communauté d'Agglomération Castelroussine.

**A Montierchaume, on compte seulement 2 dossiers ayant perçu une aide ANAH PO à 35 %. Cela représente 25 % du nombre total de dossiers.** Ce taux est inférieur à la moyenne de la CAC. Le niveau de ressources des propriétaires occupants subventionnés se situe cependant dans la limite des plafonds de ressources de l'ANAH, seulement un dossier a perçu l'aide de la CAC soit 11 % des demandes. Comme nous l'avons vu précédemment, le revenu fiscal médian sur cette commune était, en 2001, l'un des plus faibles de la Communauté d'Agglomération Castelroussine.

A travers les résultats de l'OPAH 2002-2004, on perçoit bien la nécessité d'une telle opération sur un territoire comme celui de l'agglomération castelroussine. Plusieurs intérêts se dégagent. D'une part, l'OPAH est un moyen important d'aider les propriétaires occupants les plus modestes. Avec en moyenne un tiers de propriétaires dits très sociaux, le rôle social d'une OPAH n'est plus à démontrer. Parallèlement, on voit bien qu'une telle procédure permet d'aider un large public notamment à travers des plafonds de ressources différenciés. Ces deux aspects devront être réaffirmés dans la future OPAH et figurer parmi les principaux enjeux de cette opération dans les trois nouvelles communes de la Communauté d'Agglomération Castelroussine.

### 3. Les bénéficiaires des minima sociaux

Tableau 22 : Nombre de bénéficiaires des minima sociaux par commune en 2003

	RMI		AAH	
	1999	2003	1999	2003
Châteauroux	871	903	945	1003
Ardentes	10	7	53	47
Déols	115	104	92	100
Le Poinçonnet	7	15	27	22
Montierchaume	7	8	16	17
Saint-Maur	8	9	88	99
Diors	NC	2	NC	2
Etrechet	NC	3	9	12
Sassierges-saint-Germain	NC	2	NC	1

Source : ADIL

Châteauroux a beaucoup progressé en nombre de personnes touchant le RMI. On note donc une certaine précarisation de la population entre 1999 et 2003 sur la ville-centre. La commune du Poinçonnet a, elle, doublé le nombre de bénéficiaires ce qui est important. La mise sur le marché de logements sociaux explique peut-être cette situation. Dans les autres communes de l'agglomération, la situation semble se maintenir à un niveau relativement correct.

#### 4. Les allocataires des aides au logement : une diminution depuis 1999

Tableau 23 : Nombre d'allocataires des aides au logement par commune en 2003

	ALF			ALS		APL	
	2003	% des ménages en 2003	Evolution 2000-2003	2003	% des ménages	2003	% des ménages
Châteauroux	598	2,7 %	- 6,2 %	1681	7,5 %	4476	20 %
Ardentes	51	3,6 %	- 13,5 %	56	4 %	79	5,6 %
Déols	115	3,5 %	+9,6 %	97	2,9 %	354	10,8 %
Le Poinçonnet	40	1,9 %	+17,6 %	22	1 %	87	4,2 %
Montierchaume	13	2,1 %	-31,7 %	7	1,2 %	46	7,6 %
Saint-Maur	27	2,7 %	+42,1 %	63	6,2 %	60	5,9 %
Diors	8	3,2 %	12,5 %			29	11,5 %
Etrechet	6	2 %	0	21	6,9 %	4	1,3 %
Sassierges-Saint-Germain	5	3,1 %	- 28,6 %	1	0,06 %	12	7,5 %

\*On considérera qu'il existe autant de ménages que de résidences principales.

Source : ADIL

L'Allocation de Logement Familiale s'adresse aux personnes mariées depuis moins de 5 ans, sans enfant et ayant moins de 40 ans au moment de leur mariage. Les bénéficiaires doivent également avoir à charge un ascendant de plus de 65 ans ou 60 ans s'il est inapte au travail. Ce dernier doit en outre vivre dans le même foyer que le couple bénéficiaire. Cette aide est destinée soit aux locataires pour payer leur loyer soit aux propriétaires occupants qui ont contracté un emprunt pour l'achat de leur logement ou pour réaliser des travaux. Dans ce cas là, l'ALF permet de rembourser les mensualités du prêt. Le logement doit être une résidence principale mais il doit aussi répondre à certains « critères de décence » ou plus précisément des éléments de confort qui le rendent conforme à l'habitation : ces éléments sont notamment l'arrivée d'eau potable, des WC intérieurs et un mode de chauffage. Une surface minimale est également exigée : 9 m<sup>2</sup> pour une personne seule, 16 m<sup>2</sup> pour deux personnes et 9 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire. Les logements concernés peuvent aussi bien appartenir au parc social qu'au parc privé.

A travers ce tableau, on constate que pour l'ALF la situation est très différente selon les communes observées. Les résultats correspondent en général à l'importance des personnes âgées dans chaque commune. Ardentes est la commune où ce taux est le plus élevé. Il affiche parallèlement une diminution de 13,5 % par rapport à 1999. La commune qui présente la plus forte augmentation est Saint-Maur (+42,1 %). Cette augmentation n'est pas négligeable. La commune de Sassierges qui présentait un certain rajeunissement de sa population enregistre une baisse du nombre d'allocataires. A Châteauroux, on observe un taux parmi les plus faibles de l'agglomération et une régression de ce taux depuis 2000. Le nombre de personnes âgées est pourtant assez conséquent sur la commune. La présence de maisons de retraite explique peut-être que les personnes âgées ne restent pas à la charge de leur famille mais sont plutôt placées dans des lieux spécialisés.

L'Allocation de Logement Sociale présente les mêmes objectifs que l'ALF : aide au locataire pour le règlement de leur loyer et aide aux propriétaires occupants ayant un prêt pour leur logement. Elle concerne les personnes qui ne remplissent pas les conditions pour toucher l'ALF ou l'APL. Les critères d'attribution sont en effet moins contraignants, seules les conditions de ressources sont prises en compte. Le logement doit comme dans le cas précédent répondre aux critères de décence.

La part des personnes concernées par l'ALS est globalement plus importante à Châteauroux, Ardentes, Saint-Maur et Etrechet. Cette dernière qui présentait pourtant le plus fort niveau de ressources est la deuxième commune de la CAC de par son taux d'allocataires. Cela nous indique donc de forts écarts au sein de la population. L'absence de logements sociaux sur cette commune doit effectivement faire défaut. A l'inverse, Le Poinçonnet confirme que la population bénéficie d'un assez bon niveau de ressources. A Sassierges-Saint-Germain, le taux d'allocataires ALS est vraiment très faible. Le niveau de ressources n'était pourtant pas très élevé. Il est possible que les logements ne correspondent pas aux critères imposés.

L'Aide Personnalisée au Logement concerne plusieurs catégories de logements et d'occupants. Les personnes pouvant y prétendre sont les suivantes :

- ✓ Les locataires ou propriétaires d'un logement occupé au titre de résidence principale
- ✓ Les personnes âgées ou handicapées logées à titre onéreux dans une famille d'accueil
- ✓ Les titulaires d'un contrat « location accession » à la propriété
- ✓ Les résidences d'un foyer conventionné de jeunes travailleurs, de personnes âgées...(résidences sociales)

Les logements doivent également répondre à des situations précises. Pour les accédants, le logement doit avoir été construit, acquis ou amélioré grâce à un Prêt d'Accession sociale ou d'un Prêt conventionné, pour les locataires, le versement de l'APL n'est possible que si une convention a été signée entre l'Etat et le propriétaire. Celui-ci s'engage pour une durée de 9 ans. C'est le propriétaire qui perçoit l'allocation et qui déduit le montant du loyer. Les logements conventionnés s'adressent généralement à des personnes à revenus modestes. On constate donc qu'1/5 des ménages castelroussins bénéficient de cette aide au logement, ce qui est loin d'être négligeable.

Etant donné le faible nombre d'allocataires sur Etrechet on peut en déduire que cette commune ne présente pas ou très peu de logements conventionnés. A Sassierges-Saint-Germain et plus encore à Diors, ce taux est élevé. Châteauroux reste cependant la commune présentant le plus fort taux dans ce domaine avec 20 % d'allocataires APL. Déols se place juste derrière avec 10,8 %.



## **IV. Le marché immobilier de la Communauté d'Agglomération Castelroussine**

### **A. Le marché de l'accession**

#### **1. Evolution globale du marché de l'accession de 2001 à 2003**

**La Communauté d'Agglomération Castelroussine** a un poids non négligeable sur le marché immobilier départemental et plus particulièrement celui de l'accession à la propriété. Cette dernière **représente environ 20 % du marché du département**. En effet, 20 % des terrains à bâtir vendus en 2002 étaient localisés sur l'une des six communes de l'agglomération. Parallèlement, 27 % des maisons neuves ont été construites sur la CAC. Cette dernière polarise également de façon importante le pays Castelroussin-Val de l'Indre en terme de marché immobilier. 78 % des constructions neuves individuelles sont en effet réalisées sur le territoire de la CAC. En ce qui concerne les transactions effectuées dans un bâti existant, la CAC représente là encore 21 % des ventes en 2002. Ce taux atteint 92 % pour les appartements.

**Le Programme Local de l'Habitat, élaboré en 2002, précisait qu'il était souhaitable de tendre vers un équilibre entre la ville centre et les communes périphériques.** Cela consiste à augmenter la production totale de logements privés en accession à la propriété de 30 % sur Châteauroux, c'est-à-dire de passer de 15 % à 45 %. Dans les communes périphériques, le rythme de production des logements sociaux doit progresser tout en maintenant la construction privée majoritaire. Plus globalement, il s'agit d'accroître le rythme de production de logements privés en passant de 300 à 400 pour la période 2002 à 2008.

**Le marché de l'accession à la propriété a globalement diminué en 2002 par rapport au niveau de 2001.** La Communauté d'Agglomération Castelroussine a enregistré une baisse de 20 % de la construction neuve en 2002, ce qui est important. Cette même année, les ventes de logements ont également connu une régression. Les transactions de logements individuels ont diminué de 11 % par rapport au niveau de 2001. Concernant les logements situés dans le collectif, le marché semble stable.

La progression du nombre de permis de construire accordés en 2002 (+ 18,3 %) laisse à penser que l'année 2003 a connu une amélioration en matière de construction neuve. En revanche, les transactions de logements anciens ou plus récents ont stagné.

En 2002, sur l'ensemble du département, les plans de financement réalisés par l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement à la demande des futurs accédants se répartissaient selon la nature de l'opération de la manière suivante :

- ✓ 23,8 % pour la construction neuve,
- ✓ 40,4 % pour l'acquisition d'un logement dans le patrimoine ancien ne nécessitant pas de travaux
- ✓ 35,6 % pour l'achat d'une maison ancienne demandant des travaux de réhabilitation.

Les taux affichés en 2003 par ces trois catégories de projets se sont homogénéisés puisque 33,2 % des demandes de plan de financement concernaient une construction neuve, 34,1 % un patrimoine ancien sans travaux et 29,9 % pour un logement ancien nécessitant la réalisation de travaux d'amélioration. Ces accédants représentent un public potentiel pour l'OPAH.

Ces résultats ne sont que des indications. Ils permettent tout de même de voir que malgré la baisse générale du marché en 2002, l'acquisition d'un patrimoine ancien est restée largement majoritaire (environ les deux tiers).

## 2. L'acquisition d'un patrimoine ancien : les deux tiers des accessions à la propriété sur la CAC

### a) Le type de patrimoine recherché : les maisons individuelles et anciennes

**La maison individuelle est la plus recherchée par les accédants à la propriété.** Une baisse de plus de 9 % du nombre de transactions s'observe toutefois entre 2001 et 2002. Toutes les communes de la Communauté d'Agglomération Castelroussine n'ont pas eu la même évolution. Déols a connu une progression de 25 % des logements individuels vendus et Saint-Maur a enregistré une hausse de 20 % des transactions. Montierchaume est la commune qui affiche la plus forte baisse (46 %), viennent ensuite Ardentes avec 34 % et Le Poinçonnet avec 33 %. Les ventes de maisons individuelles ont diminué de 12 % sur Châteauroux.

**Les appartements représentent en moyenne pour 2001 et 2002, 25 % des acquisitions immobilières.** Contrairement aux maisons individuelles, la situation est restée stable entre 2001 et 2002. **Ce marché se localise principalement sur Châteauroux.** Trois ventes ont été réalisées sur Déols en 2002. Il faut également noter que les appartements intéressent principalement les investisseurs. Toutefois, ces derniers semblent se tourner de plus en plus fréquemment vers les maisons. Celles-ci sont effectivement de plus en plus recherchées par les locataires. Les investisseurs ont donc bien compris l'intérêt qu'ils avaient à acquérir ce type de biens.

**En outre, les acquisitions sur la Communauté d'Agglomération Castelroussine se font à 95 % dans un patrimoine relativement ancien (antérieur à 1997).** 356 ventes de logements individuels anciens ont été enregistrées en 2001 et 323 en 2002. On note une diminution de 9 % des transactions pour ce type de logements. Malgré cette régression, les logements anciens restent largement majoritaires. Les logements construits après 1997 ont enregistré assez peu de mutations (36 en 2001 et 26 en 2002) et affichent une baisse plus importante que celle du patrimoine ancien soit 28 %. Le patrimoine ancien est aussi fortement représenté dans les transactions effectuées dans le collectif qu'il ne l'est dans l'individuel. (95 %)

**La maison berrichonne** qui se compose généralement d'un étage et de combles aménagés ou non **est le type de maison le plus recherché. Elles sont cependant de plus en plus rares à trouver** que ce soit avec des travaux à réaliser ou sans. **Les accédants recherchent principalement des T4 et des T5.** Le jardin est également un élément de choix dans la recherche d'une maison.

### b) Les secteurs les plus demandés

**La ville de Châteauroux est bien évidemment la plus sollicitée.** Elle cumule 6 % des ventes de maisons. Les six communes initialement intégrées dans le périmètre de la CAC semblent assez recherchées.

**Sur Châteauroux, le quartier le plus demandé est le centre-ville.** Les maisons anciennes y sont cependant de plus en plus rares. Les Marins font également partie des secteurs très recherchés du fait d'un patrimoine de qualité. Les prix sur ce secteur y sont cependant très élevés. La rue de Strasbourg constitue une alternative intéressante. Elle offre une bonne localisation par rapport au centre-ville et des prix légèrement moins élevés. Elle abrite en outre de nombreuses maisons anciennes.

Sur l'ensemble du périmètre de la Communauté d'Agglomération Castelroussine, certaines communes sont très prisées par les futurs accédants à la propriété. **Déols a réalisé 18 % des ventes de maisons pour les années 2001 et 2002. Les maisons récentes y sont également très demandées** (18 ventes en 2002 soit le meilleur résultat sur l'agglomération). Cette commune bénéficie en effet, d'un patrimoine assez ancien et de sa proximité avec Châteauroux. Elle offre également un très bon niveau de services.

**La commune du Poinçonnet fait également partie des communes où la demande est la plus forte.** Son cadre de vie joue en sa faveur mais elle possède un parc ancien relativement restreint. **Au total, 45 transactions de maisons anciennes ont été réalisées en 2001 et en 2002 et 7 ventes de maisons récentes sur le Poinçonnet.** Ardentes représente 5,5 % des transactions faites sur la CAC soit 41 maisons. Dans une moindre mesure Saint-Maur et Montierchaume sont assez demandées. Elles atteignent respectivement 3,6 % et 3,1 % des ventes. Sur Montierchaume, ce sont exclusivement des logements anciens qui ont été vendus.

c) Un déséquilibre entre l'offre et la demande qui joue sur les prix

Le marché de l'accession se porte relativement bien. L'offre de maisons anciennes se fait toutefois de plus en plus rare. Cette situation de pénurie se répercute sur les prix proposés.

Tableau 24 : Prix de vente médians au m<sup>2</sup> dans l'individuel ancien (surface utile pondérée) en 2002

	2001	2002	Augmentation 2001-2002 en %
Ardentes	610 €	658 €	7,3 %
Châteauroux	676 €	729 €	7,2 %
Déols	742 €	757 €	2 %
Montierchaume	609 €	665 €	8,4 %
Le Poinçonnet	744 €	839 €	11,3 %
Saint-Maur	618 €	628 €	1,6%

Source : ADIL/Centre Foncier

**Globalement, l'année 2002 enregistre une hausse des prix au m<sup>2</sup> de 7,5 %. Déols affiche une faible augmentation du prix moyen mais représente avec le Poinçonnet, la commune la plus chère pour l'accession à la propriété dans l'ancien.** De plus, la commune du Poinçonnet présente une forte progression du prix médian au m<sup>2</sup> entre 2001 et 2002. Ces deux communes bénéficient de la proximité immédiate de Châteauroux. Les ventes y sont certes moins nombreuses mais les maisons proposées à la vente offrent de plus grands terrains et de plus grandes surfaces habitables que Châteauroux. La forte demande contribue à faire augmenter les tarifs.

**Ardentes et Montierchaume sont parmi les moins chères malgré des augmentations respectives de 7% et de 8 %.** Elles sont plus éloignées de Châteauroux que Déols et Le Poinçonnet. A l'inverse, Saint-Maur enregistre la plus faible augmentation et affiche le prix médian le plus faible. Cette situation est difficile à expliquer. Le nombre de ventes réalisées sur cette commune est le plus faible de l'agglomération. Le patrimoine ancien y est assez restreint.

Pour Châteauroux, le prix indiqué ci-dessous ne révèle pas véritablement les disparités qui existent entre certains quartiers. **Le centre-ville est proportionnellement le plus onéreux alors qu'il offre les surfaces de terrains les plus petites de la ville.** A titre indicatif, une maison en centre-ville de type T5 avec 180 m<sup>2</sup> affichait en moyenne un prix de vente de 94 500 € en juin 2003. **Proportionnellement, les quartiers situés au sud de Châteauroux présentent des prix de ventes pour les maisons anciennes moins importants** alors que les surfaces de terrain et de logement sont plus grandes. En ce qui concerne les maisons anciennes restaurées, les professionnels de l'immobilier indiquent que les prix proposés à la vente sont souvent surestimés, parfois jusqu'à 20 %.

**Pour le patrimoine antérieur à 1997, le prix médian au m<sup>2</sup> est supérieur de 14 % dans l'individuel (avec garage ou annexes). En revanche, pour les constructions récentes, cette tendance s'inverse, puisque le prix au m<sup>2</sup> des appartements dépasse de 25 % celui des maisons individuelles.** Les appartements récents sont souvent de bon standing. On constate toutefois que les prix ont légèrement diminué dans le patrimoine récent entre 2001 et 2002.

Les prix du marché local sont encore inférieurs à ceux pratiqués aux niveaux régional et national. **L'évolution enregistrée depuis maintenant quelques années est toutefois difficilement supportée par les candidats à l'accession.** Les prix atteignent rapidement leurs limites financières. Les jeunes ménages dont les possibilités sont limitées choisissent plus volontiers la construction en périphérie de l'agglomération où ils auront pour un prix équivalent un jardin plus grand voire un garage.

### 3. La construction neuve

**La construction neuve individuelle représente un tiers des accessions à la propriété sur la Communauté d'Agglomération Castelroussine.** Le marché est assez favorable. En 2003, 225 maisons neuves ont été construites. Cette année enregistre tout de même une baisse de 20 % de la construction neuve individuelle par rapport à 2002.

**Le marché de la construction subit les conséquences de la pénurie de foncier.** Cette situation influence beaucoup les prix de terrains notamment ceux situés en lotissement. Ces derniers étant viabilisés, ils affichent un coût au m<sup>2</sup> plus élevé. Le prix des terrains situés hors lotissement était assez homogène sur toutes les communes de l'agglomération entre 19 et 22 € le m<sup>2</sup>, à l'exception d'Ardentes où le prix était de 12,2 €. Il faut cependant noter que le prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains individuels sur la CAC était de 18,9 € en 2002 alors qu'il n'était que de 6 € sur l'ensemble du département. Pour les terrains en lotissement, cet écart est légèrement moins important mais il reste tout de même élevé. **La CAC affiche un prix moyen au m<sup>2</sup> de 22,3 € alors que la moyenne départementale est de 12,2 €.** On constate en outre que le prix des terrains en lotissement est resté stable entre 2001 et 2002 alors qu'il a augmenté de 28 % pour les terrains individuels.

**La commune d'Ardentes présente un nombre assez restreint de ventes de terrains individuels.** Ce niveau est toutefois régulier. Le prix moyen est inférieur à la moyenne de la CAC. Ardentes est en effet un peu plus éloignée de Châteauroux. En revanche, les ventes de terrains en lotissement ont fortement chuté entre 2001 et 2002.

**La commune de Saint-Maur se distingue par une augmentation des prix de 71 % (5,8 € à 21,8 €).** Dans cette commune la demande est largement supérieure à l'offre. Elle propose de nombreux services et une proximité intéressante avec la ville centre. Cette forte évolution des prix s'explique par une importante pénurie de terrains. Concernant les terrains en lotissement, la situation est semblable, le stock de terrains disponibles est quasiment nul depuis déjà plusieurs années.

**Le Poinçonnet est la commune la plus demandée sur la Communauté d'Agglomération Castelroussine. Elle représente un tiers des ventes de terrains en lotissement et hors lotissement.** Parallèlement, **les prix des terrains y sont les plus élevés de l'agglomération (33,8 € le m<sup>2</sup> en 2002 pour les terrains situés en lotissement).** Cette commune est également confrontée à un manque de terrains. Entre 2000 et 2002, le nombre de terrains vendus a baissé de 70 % alors que durant la même période les tarifs ont légèrement diminué ( 20,3 € en 2001 et 19,3 € en 2002). Le Poinçonnet est cependant parvenu à maintenir le nombre de terrains vendus en lotissement à une dizaine par an. On peut craindre que l'année 2003 ne soit pas aussi favorable. Plusieurs projets de lotissement devraient en outre voir le jour, au Grand Epôt et à côté des Epinettes.

**Châteauroux et Déols sont les deux seules communes à avoir maintenu voire augmenté le nombre de terrains vendus entre 2001 et 2002.** Châteauroux avait, en effet, réussi à maintenir le niveau de terrains en lotissement à la vente jusqu'en 2001(entre 30 et 20), on observe pour l'année 2002 un

effondrement total du stock. Déols est la seule commune, après le Poinçonnet, à avoir réalisé 8 ventes de terrains à bâtir en lotissement en 2002.

**La commune de Montierchaume se caractérise par une absence d'offre de terrains à bâtir en lotissement et par un niveau de ventes de terrains individuels très faible.** Parallèlement les prix pratiqués en 2001 étaient largement inférieurs à la moyenne de la CAC.

La pénurie de foncier et la forte progression des prix amènent les ménages à s'installer en dehors des communes de la CAC où ils peuvent s'offrir des terrains beaucoup plus grands pour le même prix. Certains accédants choisissent une autre option, celle de revoir à la baisse leur projet de construction en diminuant sa superficie.

Cette hausse des prix de terrains combinée à la hausse des prix dans l'immobilier ancien ne facilite pas l'accession à la propriété. Le marché de l'immobilier sur la CAC est porteur, la situation est cependant de plus en plus tendue et peut générer à plus ou moins long terme une situation de blocage.

#### a) Les communes nouvellement intégrées

Seuls quelques tarifs peuvent être donnés à titre indicatif. **La commune de Diors présentait en 2001 un prix moyen de terrains en lotissement de 27,5 €.** Ce prix concernait des lots communaux. Il était toutefois assez élevé en comparaison des autres communes de l'agglomération.

**Etrechet affichait également des prix élevés en 2001, en moyenne 35 € du m<sup>2</sup>. En revanche pour Sassierges-Saint-Germain le prix moyen était de 10 € en 1999.** Cette commune est assez éloignée de Châteauroux et semble peu intéresser les ménages qui accèdent à la propriété.

### 4. Le profil des accédants à la propriété

Ces données sont issues du rapport d'activité ADIL sur les plans de financement. Elles concernent l'ensemble du département.

#### a) Les origines (parc privé, parc public)

Alors qu'en 2000, les accédants étaient plus fréquemment issus du secteur locatif privé (48,8 % contre 40,1 % pour le secteur locatif social), on observe un certain tassement des écarts entre ces deux catégories. En 2003, 44,8 % des candidats à l'accession étaient locataires dans le parc privé alors que 43,7 % sortaient du parc locatif social. Il semble que le parcours résidentiel passe de moins en moins par le locatif privé. Ce s'explique peut-être par le niveau assez élevé des loyers qui incite à acheter directement. Il paraît pourtant important de favoriser le parcours résidentiel des habitants de l'agglomération.

#### b) Le niveau de ressources

En effet, le niveau de ressources des ménages prétendant à l'accession est assez préoccupant. L'apport financier personnel est souvent restreint voire nul. C'est le cas pour 44,8 % des personnes ayant demandé un plan de financement à l'ADIL. Parallèlement, la durée des prêts s'allonge. Cette situation se confirme d'année en année.

Le revenu moyen des ménages se situe dans 45 à 50 % des cas entre 1 500 € et 2500 €. En 2003, 21 % n'avaient cependant que 1000 € à 1500 €. Cela paraît peu en comparaison des biens achetés. En effet, en 2003, 23,3 % des accédants avaient un projet d'une valeur comprise entre 60 000 € et 75 000 €, on en dénombrait également 18,1 % entre 75000 et 90000 €, 14,6 % entre 90000 et 100 000 € et 18,4 % entre 100 000 et 120 000 €.

## B. Le marché locatif

### 1. Le marché locatif privé

#### a) L'offre et la demande par commune

Les consultations réalisées sur le site internet de l'ADIL permettent d'avoir une vision partielle de la demande de logements sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération Castelroussine mais également de l'offre. Ces résultats ne sont bien sûr donnés qu'à titre indicatif.

Tableau 25 : Niveau de l'offre et de la demande de logements sur les neuf communes de la CAC de janvier à juin 2004

	Offre	Taux par rapport à la CAC	Taux par rapport au département	Demandes	Taux par rapport à la CAC	Taux par rapport au département
Châteauroux	480	92,8 %	61,3 %	1 011	72 %	42,7 %
Ardentes	2	0,4 %	0,3 %	29	2 %	1,2 %
Déols	20	3,9 %	2,5 %	211	15 %	8,9 %
Le Poinçonnet	4	0,8 %	0,5 %	67	4,8 %	2,8 %
Montierchaume	1	0,2 %	0,1 %	19	1,4 %	0,8 %
Saint-Maur	7	1,3 %	0,9 %	30	2,1 %	1,3 %
Diors	2	0,4 %	0,3 %	14	1 %	0,6 %
Etrechet	1	0,2 %	0,1 %	24	1,7 %	1 %
Total	517	100 %	66 %	1 405	100 %	59,3 %

Source : ADIL

**On constate que les communes de la CAC sont parmi les plus demandées du département.**

A l'exception de Sassièges-Saint-Germain, les huit autres communes appartenant à la Communauté d'Agglomération Castelroussine affichent toutes des demandes. Ces dernières cumulent 60 % des demandes de logements du département dans le secteur locatif privé. **La ville de Châteauroux est bien évidemment la plus recherchée, 72 % des demandes faites dans la CAC la concernent et 42 % par rapport au total des demandes réalisées sur l'ensemble du département.**

**Déols** est également dans une situation assez favorable. Les demandes sur cette commune sont nombreuses, elle représente **9 % du total des demandes et 15 % des demandes faites sur la Communauté d'Agglomération Castelroussine**. Ce taux est largement supérieur à l'offre disponible. On remarque également que **les demandes sont nombreuses pour Le Poinçonnet**, elles sont 67 soit un taux de 2,8 % par rapport à l'ensemble du département et 4,8 % par rapport à la CAC.

#### b) Les logements demandés

**Globalement, la demande se porte de plus en plus vers les maisons individuelles. Les grands appartements de type T4 ou T5 sont soumis à la concurrence des maisons individuelles.** Les maisons proposent des surfaces plus importantes et sont donc un peu plus chères à la location. Toutefois, celles-ci présentent un niveau de loyer équivalent voire inférieur lorsqu'on le rapporte au m<sup>2</sup>.

Les petits logements (T1 et T2) sont en surnombre par rapport au niveau de la demande. Les T3 en revanche sont très demandés alors qu'ils ne sont pas les plus représentés dans le parc de logements de la CAC.

Par ailleurs, les locataires apparaissent de plus en plus exigeants dans leurs demandes. **Le niveau d'équipement des logements est désormais un critère de sélection.** Le marché locatif étant relativement détendu, les futurs locataires ont le choix et laissent de côté les appartements les plus vétustes.

### c) Les loyers

Tableau 26 : Prix moyen au m<sup>2</sup> des loyers en 2003

	Appartement	Maison
Châteauroux	6,2 €/m <sup>2</sup>	5,85 €/m <sup>2</sup>
Autres communes de la CAC hors Diors, Etrechet, Sassierges	5,9 €/m <sup>2</sup>	5,85 €/m <sup>2</sup>

Source : ADIL

D'une manière générale, le marché locatif privé apparaît relativement homogène sur l'ensemble de la CAC.

En 2002, on observe une légère diminution des loyers pour les appartements T4 et T5 lorsqu'ils ont été remis à la location. Cela représente 12,6 % pour les T4 et 10 % pour les T5. Précisons par ailleurs que cette baisse concerne aussi bien les logements récents que les logements plus anciens. Pour les maisons individuelles, l'offre est inférieure à la demande. La baisse de loyers ne se vérifie pas pour les logements individuels. Le taux de rotation est très faible pour les grands logements.

Les petits logements sont touchés par la situation inverse. L'offre est excédentaire. La situation semble toutefois se rétablir. Après une diminution des loyers pour attirer les locataires et lutter contre la vacance, les loyers ont un peu augmenté. Les locataires ayant un large choix, la sélection se fait selon le niveau d'équipement des logements. L'âge des logements intervient également sur le niveau des loyers.

Ces prix médians varient selon les quartiers et les communes voire même selon le type de logement. On observe également un écart entre le prix au m<sup>2</sup> par quartier et les loyers moyens. Ce sont les surfaces disponibles qui créent cette différence. **Comme pour l'accession dans l'ancien, les quartiers situés au Sud de Châteauroux (Hôpital, Grands Champs) et à l'Est (Omélon, Pierre et Marie Curie, Chevaliers) sont globalement moins chers que ce soit en terme de loyers moyens ou de prix au m<sup>2</sup>.**

**Le centre-ville** présente un loyer moyen au m<sup>2</sup> de 6,24€. Ce montant varie cependant en fonction du type de logements. **Du fait de leur abondance, les T1 sont moins chers sur ce quartier que sur les quartiers situés au Nord-Ouest et au Nord-Est. Pour les T2 et les T3, le centre-ville affiche les prix les plus élevés.** Ils sont en effet assez demandés et moins nombreux que les T1. **Les T4 et les T5 ne sont pas plus chers en centre-ville que sur le reste de la ville.** La demande pour ce type de logements y est moins élevée. Les locataires du centre-ville ne sont vraisemblablement pas les mêmes que ceux qui recherchent un grand logement. Leur demande indique que se sont en général des célibataires ou de jeunes couples sans enfants.

**Pour les T4 et les T5, le secteur Nord-Ouest qui inclut les quartiers de Belle-Isle et de Saint-Christophe est en moyenne le plus coûteux.** Le parc est pourtant assez ancien mais les OPAH successives réalisées à Châteauroux ont montré de bons résultats sur ces quartiers. Du point de vue des prix médians au m<sup>2</sup>, Saint-Christophe est suivi de près pour les T4 par le secteur Nord Est (Saint-Denis, Bitray).



Concernant les autres communes de la Communauté d'Agglomération Castelroussine, le montant médian au m<sup>2</sup> quel que soit le type d'habitat et de logement est équivalent à celui observé sur Châteauroux soit 6,15 €/m<sup>2</sup>. Selon les types de logements, quelques écarts sont perceptibles. Les loyers sont en général moins chers pour les petits logements (T1 et T2) notamment sur le Poinçonnet et sur Déols où l'offre est restreinte. En revanche, sur ces mêmes communes, les T4 sont plus chers qu'à Châteauroux.

#### d) Les logements conventionnés

**Les résultats de l'OPAH en matière de logements conventionnés ne sont pas à la hauteur des espérances.** Cela constituait pourtant un axe important dans l'étude de réalisation et le diagnostic faisait ressortir la nécessité de favoriser ce type d'actions. Depuis 1999, sur la Communauté d'Agglomération Castelroussine, 15 logements ont été conventionnés dont 8 logements de juin 2002 à juin 2004 malgré un taux de subvention à hauteur de 65 %. Les objectifs étaient assez restreints et ont été en partie remplis. Cependant, **aucun dossier de ce type n'a été enregistré sur Châteauroux** ce qui est plus préoccupant.

Tableau 27 : Loyer au m<sup>2</sup> d'un logement conventionné les six communes de la CAC

	Loyer au m <sup>2</sup> (surface corrigée**)
Châteauroux	3,14 €
Ardentes	2,94 €
Déols	3,14 €
Le Poinçonnet	3,14 €
Saint-Maur	3,14 €

Source : DDE

\* Les communes non indiquées ne possèdent pas de logements conventionnés.

\*\* La surface corrigée permet de calculer le prix des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel. Un correctif de surface est appliqué en fonction de l'affectation de chaque pièce et annexe, ainsi que sur l'ensemble du local et sur les éléments d'équipements. Le taux de ce correctif tiendra compte de la hauteur du plafond, de l'éclairage, de l'ensoleillement et des vues de chacune des pièces, ainsi que des caractéristiques particulières des autres parties du local. Un correctif s'appliquera également à l'ensemble du logement pour tenir compte de son état d'entretien, de sa vétusté, de l'importance du local, de son affectation, de sa situation et des éléments d'équipement propres soit au local soit à l'ensemble de l'immeuble. (article 28 de la loi du 1/09/1948 modifié par le décret de décembre 1958).

Les propriétaires bailleurs ont des arguments solides pour expliquer leur choix de ne pas conventionner leurs logements. La raison la plus fréquemment invoquée est la trop longue durée d'engagement qui est de 9 ans. Par ailleurs, ce type d'opération n'est réalisable que sur un logement supérieur à 50 m<sup>2</sup>, ce qui engendre déjà une sélection des propositions. En outre, **les prix du marché pour les grandes surfaces de logement, notamment sur Châteauroux, sont largement supérieurs au loyer conventionné.** Cela représente donc à court terme une perte financière pour les propriétaires bailleurs qui ont le plus souvent emprunté pour réhabiliter leur logement.

**La demande locative pour ce type de produits semble pourtant bien réelle.** Il existe une inadéquation entre la demande et les moyens financiers des demandeurs. La fourchette de loyers la plus demandée se situe entre 200 et 300 € alors que nous avons vu que les grands logements représentaient la majorité des demandes.

Etant donné la tendance générale du marché, qui montre une pression de plus en plus marquée en direction des maisons individuelles, on peut penser que le conventionnement peut à long terme constituer un moyen intéressant de conserver un niveau de demandes et de location acceptable pour les

grands appartements. En outre, les appartements anciens souffrent d'une dépréciation due à leur vétusté. Les réfections les plus coûteuses concernent les grands appartements. Les aides au conventionnement, majorées par rapport à l'aide classique aux propriétaires bailleurs (25 %) s'avèrent être un moyen efficace pour améliorer les logements et lutter contre la vacance ou la relocation difficile mais aussi pour aider les propriétaires bailleurs à rentrer dans leurs frais de réhabilitation.

## 2. Le marché locatif social

### a) L'offre sur la Communauté d'Agglomération Castelroussine

Tableau 28 : Evolution du parc de logements sociaux entre 1999 et 2004 sur les neuf de la CAC

	Nombre au 1 <sup>er</sup> janvier 1999	% du parc de logements	Nombre au 1 <sup>er</sup> janvier 2004	% du parc de logements
Châteauroux	8 149	32,3 %	8153	31,6 %
Ardentes	33	2,1 %	55	3,4 %
Déols	638	18,8 %	675	19 %
Le Poinçonnet	5	0,2 %	52	2,3 %
Montierchaume	53	8,5 %	65	9,8 %
Saint-Maur	136	12,9 %	161	13,7 %
Diors	41	16,9 %	53	19,8 %
Etrechet	0	0	0	0
Sassierges-saint-Germain	7	3,8 %	7	3,8 %

Source : ADIL et RGP 1999

Tableau 29 : Le parc de logements sociaux sur le centre-ville de Châteauroux en 2004

	Nombre au 1 <sup>er</sup> janvier 2004	% du parc de logements de Châteauroux
Centre-ville de Châteauroux/ Les Marins	835	10,2 %

Source : ADIL et RGP 1999

En 2002, les orientations du PLH préconisaient de tendre vers un équilibre de l'offre en Châteauroux et les communes périphériques. Sur Châteauroux, la production sociale devait ralentir, en revanche elle devait s'accroître sur les communes périphériques (28 % de la production totale de logements contre 16 % entre 1990 et 1999). Le tableau ci-dessus permet de voir que le parc de logements sociaux a progressé dans presque toutes les communes.

La ville de Châteauroux est concernée par le Programme National de Rénovation Urbaine. Quatre des six quartiers d'habitat social de la ville sont concernés par cette opération d'envergure. Au total, 626 démolitions vont être réalisées d'ici à 2008. Jusqu'à maintenant, on en compte déjà 241. 358 logements sociaux doivent être reconstruits. Cela est beaucoup moins élevé que le nombre de destructions mais la situation devrait s'équilibrer grâce à la réduction de la vacance encore importante malgré les premières démolitions. Au 1<sup>er</sup> janvier 2004, cette dernière atteignait 3,6 % du parc de logements sociaux.

Le Poinçonnet a fait la remontée la plus importante, ce taux est cependant dilué dans le total de constructions neuves qui est très élevé.

Tableau 30 : Prix moyen au m<sup>2</sup> des loyers dans le parc social

	Loyer moyen au m <sup>2</sup> (surface utile)*
Châteauroux	2,83 €
Ardentes	4,25 €
Déols	4,41 €
Le Poinçonnet	4,44 €
Montierchaume	4,22 €
Saint-Maur	4,59 €
Diors	4,65 €
Etrechet	-
Sassierges-saint-Germain	4,15 €

Source : DDE

*\* la surface utile peut se définir comme la surface dite balayable, c'est-à-dire la surface horizontale située à l'intérieur des locaux hors murs porteurs, poteaux divers, gaines techniques et circulations verticales.*

On constate que les prix proposés au m<sup>2</sup> sont très largement inférieurs sur Châteauroux. En revanche, ils dépassent largement les prix pratiqués pour le conventionnement.

#### b) Les logements recherchés

De juillet à décembre 2003, 2200 demandes ont été enregistrées sur la Communauté d'Agglomération Castelroussine. Ce nombre de demandes est le plus fort de ces dernières années et affiche une augmentation de 35 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2003. C'est essentiellement sur Châteauroux que l'on observe une progression de la demande.

##### (1) Les communes de la CAC

Sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération Castelroussine, deux tiers des demandes se portent vers des logements situés dans le collectif et un tiers pour l'individuel. On observe cependant des nuances selon les communes. Le Poinçonnet, Montierchaume et dans une moindre mesure Saint-Maur et Ardentes enregistrent un très fort taux de demandes pour de l'individuel c'est-à-dire respectivement 92,9 %, 80 %, 67,3 % et 64,7 %. Les possibilités du parc influencent beaucoup la demande. Cependant, on remarque que dans les communes marquées par un habitat de type pavillonnaire, la demande en logements individuels est assez élevée. En revanche, sur Châteauroux la demande se porte plutôt vers le collectif avec un taux de demandes de 71,6 %. Déols est également dans ce cas de figure puisque 67% des demandeurs souhaitent accéder à un logement situé dans le collectif. De ce point de vue, la Communauté d'Agglomération Castelroussine n'est pas homogène, la ville-centre se distingue largement des communes périurbaines.

En ce qui concerne les types de logements, on constate également des différences selon les communes. Globalement, **les T3 sont les plus recherchés. Sur quatre communes (Ardentes, Déols, Montierchaume et Saint-Maur), le niveau de la demande pour ce type de logements est situé entre 40 et 50 %. A l'échelle de la CAC, les T2 interviennent en deuxième position parmi les types les plus demandés (environ 26 %).** A l'échelle des communes, les T2 conservent cette place à Ardentes, Châteauroux et Déols. A Ardentes, on observe une forte tendance à la décohabitation chez les jeunes, qui

souhaitent rester sur la commune et louer un petit logement pour un loyer assez modeste. Sur les communes du Poinçonnet, Montierchaume et Saint-Maur, les T2 sont en troisième voire en quatrième position. Dans ces communes, les grands logements (T4 et T5) sont majoritairement demandés.

## (2) Le centre-ville

**Avec 16 % des demandes exprimées sur Châteauroux, le centre-ville apparaît comme un quartier assez recherché.** Cela représente au total 204 demandes pour le deuxième semestre de l'année 2003. Le niveau de la demande retrouve un niveau semblable à celui de janvier 2002 où il comptait 207 demandes. Au premier semestre 2003, seulement 159 demandes avaient été enregistrées.

Le type d'habitat le plus demandé est le collectif avec un taux de 68,8 %, les logements de ce type sont majoritaires sur le centre-ville ce qui doit orienter la demande. On note toutefois que la demande pour du logement individuel atteint plus de 30 % ce qui est important.

En ce qui concerne la taille des logements, **le type 3 est de loin le plus recherché.** Il représente presque **40 % des demandes exprimées.** On constate également que **les petits logements sont abondamment demandés, les T1 cumulent 22,3 % des demandes et les T2 20,8 %.** Cela est en accord avec la répartition par type des logements situés en centre-ville. Les grands logements ne sont tout de même pas délaissés puisque les T4 représentent 11,4 % de la demande sur le quartier et les T5 ou plus 5,6 %.

## c) Les attributions

### (1) Sur les communes de la CAC

On remarque que les attributions de logements collectifs dépassent largement le niveau de la demande. En effet, 80,9 % des attributions sur la Communauté d'Agglomération Castelroussine se font en direction du collectif ce qui implique qu'environ 15 % des demandes de logements individuels ne sont pas satisfaites.

A l'échelle des communes, cette inadéquation est encore plus marquée. **Sur les communes d'Ardentes, de Montierchaume et du Poinçonnet, une forte proportion de la demande n'est pas satisfaite.** Ce taux atteint 21 % pour le Poinçonnet. Malgré une forte progression du parc de logements sociaux, on voit nettement que cela reste insuffisant. Ardentes est dans une situation similaire dans la mesure où seulement 16 % de la demande est satisfaite. A Montierchaume, ce taux est de 28 %. Châteauroux et Déols s'en sortent mieux avec respectivement 68,7 % et 66 % des demandes satisfaites. Les délais d'attente permettent également d'évaluer le niveau de satisfaction de la demande. **Au Poinçonnet, 86 % des attributions de logements ont été effectuées dans un délai supérieur à un an, ce qui est très important et témoigne du manque de logements sociaux sur la commune. Ce taux est également de 28,6 % sur Montierchaume et de 12,5 % à Ardentes.** Si l'on considère toutes les demandes, ce taux est encore plus important.

En ce qui concerne les types de logements attribués on remarque également que les attributions ne correspondent pas tout à fait aux demandes. La faible part de logements individuels et disponibles explique cette inadéquation entre l'offre et la demande. Par exemple à Saint-Maur, seulement 18 % des demandes de logement individuel ont été satisfaites et au total 10,3 % des attributions ont concerné un logement individuel. Cette situation se retrouve dans presque toutes les communes à l'exception du Poinçonnet où la totalité des attributions a été effectuée dans du logement individuel. Le parc de la commune ne se compose effectivement que de logement de ce type. Les chances de satisfaction sont plus grandes lorsque le demandeur souhaite avoir un logement situé dans le collectif.

La taille des logements présente également quelques inadéquations. **Les T3 sont effectivement les logements les plus fréquemment attribués ce qui correspond à la demande.** Toutefois, on constate que **sur Ardentes et Châteauroux, la demande en T2 n'est pas satisfaite. Les quelques demandes de T2 sur Le Poinçonnet ou sur Montierchaume n'ont pas non plus trouvé de réponses favorables.**

#### (2) Sur le centre-ville

Aucune donnée n'est disponible sur les attributions dans le centre-ville. En revanche, on constate que 84 % des demandes sont satisfaites dans un délai inférieur à 6 mois.

#### d) Le profil des demandeurs

##### (1) Sur les communes de la CAC

**La tranche d'âge la plus représentée chez les demandeurs est celle des 25-35 ans, un tiers appartient à cette catégorie. Les personnes âgées de plus de 60 ans sont globalement les moins demandeuses.** Elles représentent toutefois plus de 16 % des demandes à Ardentes. Les 35-45 ans sont la deuxième catégorie la plus représentée (environ 22 %) viennent ensuite les moins de 25 ans qui sont 18,5 % sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération Castelroussine. Sur le plan des attributions, la situation est légèrement différente, les moins de 25 ans atteignent 25,2 % des logements attribués. Ce public semble donc être prioritaires pour les bailleurs.

**Sur Ardentes, Châteauroux et Déols, une grande partie de la demande (entre un tiers et la moitié) émane de ménages constitués d'une seule personne.** Pour les communes du Poinçonnet, Montierchaume et Saint-Maur, l'observatoire du logement social permet de constater que les ménages les plus demandeurs sont plutôt constitués de 2 personnes. Les ménages de 3 personnes sont également plus nombreux à demander un logement dans ces communes (30 % pour le Poinçonnet, 20 % pour Montierchaume et 23,5 % pour Saint-Maur). Ces communes-là attirent donc plus volontiers les couples avec enfants.

**Plus de la moitié des demandeurs ont un emploi durable sur l'ensemble de Communauté d'Agglomération Castelroussine.** Ce taux atteint 78,4 % à Saint-Maur. Il n'est en revanche que de 51 % à Châteauroux et Déols et de 56 % à Montierchaume. Sur cette commune, le nombre de personnes sans emploi demandant un logement est de 36 %, il est également élevé à Châteauroux (26,2 %) et à Déols (30,4 %). **Par ailleurs, 22,8 % des demandeurs n'ont pas de revenus et 23,1 % ont des revenus situés entre 500 et 1000 € par mois.** On constate donc que les personnes qui souhaitent accéder à un logement social ont de faibles ressources et ne peuvent pas louer dans le privé compte tenu du niveau des loyers. Parmi les demandeurs se trouvant dans cette situation financière, 80 % se sont vus attribuer un logement. Il en reste tout de même une centaine sur l'agglomération qui n'ont pu voir leur demande satisfaite.

**Une part importante des demandes émanent de personnes habitant dans la même commune : 68,8 % pour Châteauroux, 31,9 % pour Déols, 27,5 % pour Saint-Maur et 24,5 % pour Ardentes.** Au Poinçonnet, les demandes proviennent surtout de l'extérieur de la commune. Seulement 4,3 % y habitent déjà soit 3 personnes sur 70. Cette commune est en effet très demandée car elle offre un cadre de vie agréable.

**Bien que les mutations internes restent les plus fréquentes, on constate qu'environ 16 % des demandeurs habitent, au moment de leur demande, dans un logement locatif du parc privé.** Ce taux représente environ 355 demandes sur l'ensemble de la Communauté d'agglomération Castelroussine, ce qui n'est pas négligeable.

Selon les communes, ce taux varie. Il est intéressant de constater qu'il atteint **38,8 % à Ardentes**, alors que nous avons vu précédemment que le parc de logements sociaux était trop restreint pour satisfaire toutes les demandes. La décohabitation est également une raison importante de demande de logements sociaux. Sur Ardentes, on observe une tendance à la décohabitation de jeunes qui souhaitent tout de même rester sur la commune et trouver un logement avec un loyer relativement modéré. On peut penser que sur cette commune des logements conventionnés de type 3 trouveraient facilement des locataires.

**Ce taux représente 25,5 % des demandes pour Saint-Maur, 17,1 % pour Le Poinçonnet, 20 % pour Déols et seulement 4 % pour Montierchaume.** Les personnes étant propriétaires au moment de leur demande représentent tout de même sur l'ensemble de l'agglomération 3,8 % des demandeurs (84 personnes). Ce public correspond le plus souvent à des personnes dans l'incapacité financière de conserver leur logement. **Sur Châteauroux, un tiers des demandes sont des mutations internes, les personnes arrivant du parc locatif privé sont 283 soit 15 % des demandeurs.** Pour ces personnes, le logement conventionné constituerait une bonne alternative dans la mesure où ce type de produit permet de conserver les avantages du secteur privé avec des loyers assez modérés. **Parallèlement, 4,6 % des demandes sont motivées par un loyer trop élevé (sans distinction entre le privé et le social).** Cela représente au total 101 demandes qui se répartissent comme suit : 2 pour Ardentes, 88 pour Châteauroux, 6 pour Déols, 2 pour le Poinçonnet et 3 pour Saint-Maur.

## (2) Sur le centre-ville

Plus de la moitié des demandeurs ont un emploi durable (58 %). **On note également que ce quartier est le plus demandé par les étudiants.** 5 % des demandes de logements sur le centre-ville émanent de ce public. Plusieurs structures proposant des formations dans le supérieur sont effectivement localisées en centre-ville ou à proximité. Les personnes ayant un emploi précaire représentent 6,4 % des demandeurs et les personnes sans emploi sont environ 11 %. Ce taux est l'un des plus faibles enregistrés sur l'ensemble des quartiers de Châteauroux possédant de l'habitat social. En revanche, on remarque que les personnes sans ressources représentent un tiers des demandeurs. Ce taux cumule vraisemblablement les étudiants qui n'ont en général pas de ressources et les personnes sans emploi.

La population demandant un logement en centre-ville est relativement jeune. 68,2 % des demandeurs ont en effet moins de 35 ans et parmi eux 45 % ont moins de 25 ans. Les personnes âgées de plus de 60 ans représentent seulement 10,4 %, ce taux est toutefois plus important que celui de Châteauroux qui est de 6,1 %. **Parallèlement, 62 % des ménages qui souhaitent s'installer en centre-ville sont composés d'une seule personne et 56,4 % des demandeurs se déclarent célibataires.** 22,4 % des ménages comptent deux personnes. Seulement trois familles nombreuses ont fait une demande, ce qui s'explique par le fait que le parc de logement n'est pas adapté à ce public.

On constate que **la décohabitation est la principale cause de demande de logement.** Cette raison est évoquée par un quart des demandeurs. Parallèlement, 20 % des personnes (34) avaient, au moment de leur demande, un logement situé dans le parc locatif privé et 8,4 % étaient propriétaires (14). De plus, 4,7 % des demandeurs, soit 8 personnes, ont précisé qu'ils souhaitaient changer de logement parce que leur loyer actuel était trop cher.

## **C. La vacance du parc locatif privé**

### **1. La situation en 2001 (enquête ADIL sur la vacance de plus de 3 mois)**

En 2001, l'enquête de l'ADIL sur le parc locatif privé faisait état d'une situation assez préoccupante sur Châteauroux. Le taux de logements vacants atteignait alors 3,6 % du parc privé soit 111 logements dont 65 depuis plus de trois mois. 96 de ces logements avaient été construits avant 1974 et parmi eux 49 étaient antérieurs à 1949.

**Les petits logements étaient les plus concernés par la vacance :** 30% pour les T1 et 25 % pour les T2. Certains de ces logements n'avaient pas été reloués depuis 1999. Les T3 représentaient environ 19 % des logements vacants et les T4 11%. Les T5 étaient les moins touchés par la vacance (moins de 3%).

Le centre ville détenait un tiers des logements vacants en 2001. **Malgré un environnement favorable et la présence des services et des commerces, l'enquête mettait en exergue les difficultés de stationnement et de circulation ainsi que les nuisances sonores.** En effet, la presque totalité des logements vacants lors de l'enquête ne disposait pas d'un parking ou d'un garage inclus dans le loyer.

Les raisons pouvant expliquer la vacance étaient principalement attribuées au manque de confort des logements. Cela représentait environ 34% des logements vacants.

### **2. La situation en octobre 2003 et les raisons de la vacance**

En 2003, la situation semble s'être améliorée sur le marché castelroussin. 55 logements seulement sont vacants depuis plus de trois mois dont 53 localisés sur Châteauroux. Les trois autres concernent les communes de Montierchaume et de Déols.

**Ce sont désormais les T2 qui connaissent le plus fort taux de vacance, celui-ci atteignait en 2003 34,5 % soit plus du tiers des logements vacants.** Ce taux a augmenté de près de dix points par rapport à celui de la précédente enquête. Les T1 présentent toujours un taux assez fort mais en légère diminution (31,4 % contre 32,3 % en 2000). La vacance dans les T3 atteint un taux de 22 %. Les T4 et les T5 sont faiblement concernés par la vacance avec respectivement 9 % et 2 % de logements vacants de ce type.

Par ailleurs, ce sont à 91 % les appartements qui sont concernés par la vacance. La demande actuelle est effectivement de plus en plus orientée vers les logements individuels qui offrent parfois un jardin ou un garage.

On constate cependant que la vacance des 55 logements est d'assez longue durée :

- ✓ 10 logements sont vacants depuis plus de 2 ans soit 18,2 % des logements du parc
- ✓ 9 logements sont vacants depuis un à deux ans soit 16,4 %
- ✓ 20 logements sont vacants depuis 6 mois à un an soit 36,4 %
- ✓ 6 logements sont vacants depuis une période qui s'étale de trois mois à six mois soit 11 %.

En réalité, plus d'un tiers des logements vacants sont dans cette situation depuis plus d'un an ce qui est assez préoccupant. Il faut également préciser que les délais de relocation se sont allongés. Parallèlement, l'enquête montre que pour 40 % des logements vacants en 2003, cette situation est nouvelle. Ils n'avaient pas été touchés par la vacance lors de la dernière remise en location. La situation actuelle du marché locatif contribue donc à redistribuer les cartes, les exigences de plus en plus accrues des demandeurs créent une nouvelle classe de logements vacants jusque là épargnée.



#### a) L'ancienneté du parc

61 % des logements vacants ont été construits avant 1949 et 82 % avant 1974. **Le parc ancien est donc de plus en plus touché par ce phénomène.** La vacance semble également progresser dans le parc de logements des années 75-80. Leur niveau de confort est l'une des raisons de l'évolution de la vacance, les produits proposés ne sont plus assez compétitifs vis-à-vis des logements neufs actuellement mis sur le marché. Parallèlement, ces logements affichent des loyers assez élevés. Ils se retrouvent donc dans la situation des logements de plus de 40 ans lors de l'enquête précédente. Une partie de ces logements ont bénéficié de travaux de réhabilitation ou d'amélioration et affichent désormais des loyers plus en accord avec les prix du marché.

#### b) Le niveau de confort et la vétusté des logements

Les 55 logements vacants sur la Communauté d'Agglomération Castelroussine se répartissaient selon leur état de la manière suivante :

- ✓ 14 logements étaient jugés en bon état
- ✓ 24 logements présentaient un état moyen
- ✓ 17 logements étaient dans un mauvais état

Sur ces 38 logements en bon ou en moyen état, seulement 15 avaient bénéficié de travaux de réfection après le départ du locataire. En fait, 70 % du parc de logements vacants étaient alors dans un état bon ou correct. Par conséquent, 30% des logements vacants étaient en mauvais état. La situation du marché et notamment l'offre excédentaire expliquent que les logements peu confortables ou mal entretenus ne trouvent pas preneur.

**Outre l'état général, d'autres éléments favorisent la vacance de certains logements. Le mode de chauffage fait partie de ces éléments.** 74 % des logements vacants possèdent un chauffage individuel et près de 42 % des logements possèdent un chauffage individuel électrique. Le chauffage est parfois la seule raison invoquée pour expliquer la vacance des logements. Dans certains cas, l'installation est ancienne et se cumule avec une mauvaise isolation thermique, ce qui engendre un surcoût pour le locataire. **L'étude de l'ADIL montre bien que la modernisation des modes de chauffage est un enjeu important pour les propriétaires bailleurs qui ne veulent pas être touchés par la vacance.**

#### c) L'environnement et la vacance dans le centre-ville

**50 % des logements vacants sur Châteauroux sont localisés dans le centre-ville.** Ce quartier possède un parc important de petits logements, les plus touchés par la vacance. 92 % des logements vacants du centre-ville ne bénéficient pas d'une place de stationnement réservée ou d'un garage. La location d'un stationnement payant est parfois un élément de non relocation. Bien que cet élément ne soit pas décisif, il pèse tout de même assez lourdement dans le choix des locataires. Les nuisances sonores peuvent également apparaître comme un motif de vacance. Ce problème est surtout vrai pour les logements qui ont une mauvaise isolation phonique. Au moins 6 logements sont situés au-dessus d'un local commercial.

**En outre, une localisation excentrée peut entraîner une situation de vacance.** Sur les trois logements vacants de Déols et de Montierchaume, deux d'entre eux le sont pour cette raison. La localisation des logements est donc un facteur important pour expliquer la vacance.

#### d) Le niveau de loyer pratiqué

Les loyers proposés lors de la relocation sont légèrement inférieurs à ceux qui étaient pratiqués en 2001. Toutefois, les locataires en place ont connu une augmentation de leurs loyers.

Le contexte actuel d'offre excédentaire et par conséquent de marché détendu a participé à la légère diminution des loyers de la relocation. Les propriétaires bailleurs ont compris qu'ils devaient revenir

à des loyers plus proches de ceux du marché pour arriver à louer leurs logements. Ils augmentent leur loyer une fois le locataire en place.

Concernant les petits logements (T1 et T2), ils affichent en moyenne des loyers moins élevés qu'il y a trois ans (T1 217 € et T2 288 €). Les loyers du marché castelroussin ne sont pas les plus élevés du département. En revanche, à partir des T3, le niveau des loyers des logements vacants sur Châteauroux sont largement supérieurs à ceux des autres pays du département.

Les T5 sont peu concernés par la vacance. Cependant pour ceux qui le sont, c'est le niveau du loyer qui explique cette situation. L'accession à la propriété est favorisée par le contexte actuel. Le niveau de loyer de ce type de logement est presque égal à des remboursements mensuels en accession. Les locataires potentiels de grands logements se tournent de plus en plus fréquemment vers l'acquisition.

#### e) Des propriétaires bailleurs souvent âgés et peu réactifs

**Les logements vacants recensés appartiennent à des propriétaires assez âgés.** Sur les 41 logements vacants dont on connaît l'âge du propriétaire, 70,8 % sont détenus par un propriétaire âgé de plus de 60 ans dont 17 % par un propriétaire de plus de 80 ans. Cela peut impliquer un manque de réactivité par rapport aux tendances du marché.

Ces propriétaires âgés ont en général un patrimoine assez conséquent. Sur la CAC, on constate que sur les 35 propriétaires ayant répondu à cette question, 33 possèdent au moins un autre bien locatif. Ceci ne favorise pas toujours l'entretien des logements. A cela s'ajoute l'éloignement de certains bailleurs. Sur les 47 propriétaires dont on connaît le lieu de résidence, 32 % habitent en dehors du département.

## **V. Les enjeux**

Au terme de ce diagnostic, il convient de définir les enjeux assignés à la future Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ainsi que les pistes de réflexion qu'il serait souhaitable d'approfondir dans la deuxième de cette étude de réalisation.

### **LE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Le développement durable est un axe sur lequel l'ANAH souhaite intervenir en priorité. Plusieurs éléments du diagnostic indiquent que cette thématique pourrait être pertinente sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Castelroussine. Cet axe présenterait en fait un aspect environnemental à travers les travaux d'économie d'énergie et un volet plus social.

Les travaux d'économie d'énergie ont constitué une part non négligeable des demandes de subventions. La demande est restée à un niveau constant depuis le début de l'OPAH. Il semble bien que dans les années à venir des besoins soient encore à pourvoir dans ce domaine. Pour les nouvelles communes de la CAC on peut penser que les demandes seront également assez importantes. Ils représenteront donc l'un des axes majeurs de la future Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

Les travaux d'économie d'énergie incluraient entre autres les travaux d'isolation thermique, d'isolation acoustique, les travaux d'installation des énergies nouvelles ou renouvelables, la mise en place de matériel permettant de contrôler la consommation d'eau, le changement de chauffage...

En outre, le caractère social de l'OPAH devra être réaffirmé. Cette procédure a un rôle indéniable d'accompagnement des projets auprès des différents publics que sont les propriétaires occupants modestes, les personnes âgées, les accédants à la propriété ou encore des propriétaires bailleurs soucieux d'améliorer le confort de leurs logements et engageant un investissement important.

La mise en confort des logements et l'aide aux personnes âgées constituent aussi d'une certaine manière un axe du développement durable. Ces deux thématiques participent à l'amélioration des conditions de vie. Dans le contexte local de vieillissement de la population, la prise en compte de cette problématique ou plus exactement sa réaffirmation dans la prochaine OPAH constitue un enjeu fort pour l'avenir.

La prise en compte de ce problème ne doit cependant pas occulter l'intérêt que représente également les jeunes populations. Ces dernières participent elles aussi à l'avenir de l'agglomération et plus généralement au développement durable. Il paraît important de mener une véritable politique du logement en leur faveur. Le parcours résidentiel est un élément important que l'OPAH peut encourager. Les acquisitions dans l'ancien sont en effet majoritaires. La mise en place d'aides pour réaliser des travaux dans ce type de bâti devra être envisagée.

### **LE DEVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF ET LA RESORPTION DE LA VACANCE**

Le développement du parc locatif est véritablement un enjeu fort de la prochaine OPAH. A l'exception de Châteauroux et dans une moindre mesure de Déols, le parc locatif qu'il soit privé ou social est insuffisant pour satisfaire l'ensemble des demandes. Le PLH préconisait d'ailleurs un rééquilibrage d'ici à 2008. L'objectif est de diversifier dans chaque commune l'offre de logements en terme de loyers mais également de type de logement (individuel/collectif, taille des logements, surfaces extérieures). Les communes les plus résidentielles (Le Poinçonnet, Montierchaume, Diors voire Ardentes) proposent trop peu de logements de taille moyenne, de type T2 mais surtout T3. Les grands logements (T4 ou T5) sont également de plus en plus recherchés. L'offre de ce type de produits tend à s'épuiser notamment sur Châteauroux.

La résorption de la vacance devra également être réaffirmée comme l'un des objectifs importants de la prochaine Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Dans ce domaine des améliorations ont été apportées mais les efforts doivent être poursuivis dans les secteurs les plus stratégiques comme le centre-ville. Ce dernier est le plus touché par ce phénomène. La remise sur le marché de grands logements vacants pourra être un moyen de répondre à la forte demande.



*Photo 13 : Grange située à Fourches sur la commune de Diors, pouvant faire l'objet d'une réhabilitation. Plusieurs logements locatifs pourraient ainsi être créés.*

## LE CONVENTIONNEMENT DES LOGEMENTS

Il s'agira également d'encourager le conventionnement des logements. Le taux de subventions pourtant élevé proposé dans l'OPAH 2002-2004 n'a pas été un argument suffisant pour encourager les propriétaires bailleurs. Le développement des logements conventionnés représente pourtant un enjeu pour les années à venir. Le PNRU va contribuer à tendre le marché locatif. On peut également penser que les loyers vont continuer à progresser notamment pour les grands logements. En outre, dans plusieurs communes de la Communauté d'Agglomération Castelroussine, cette étude a confirmé un manque de logements sociaux. C'est le cas dans les communes d'Ardentes, du Poinçonnet, de Montierchaume et plus encore dans les trois nouvelles communes de l'agglomération. Le conventionnement peut, dans une certaine mesure, combler les lacunes du parc social. Plusieurs de ces communes montrent en plus des signes de vieillissement de leur population. Le manque de logements sociaux ne favorise pas la venue de jeunes couples avec ou sans enfant. Le conventionnement constitue un moyen intéressant pour conserver une gamme de logements à loyer moyen s'adressant aux populations ne souhaitant pas s'installer dans un logement social mais pour qui le privé est trop cher. Certains logements vacants depuis une assez longue durée et vétustes peuvent également trouver une issue favorable à travers le conventionnement. Les primes accordées peuvent aider à financer ces travaux très coûteux.

Dans le cas particulier du centre-ville, le conventionnement doit également être encouragé. Les prix des loyers sont parmi les plus élevés de l'agglomération et parallèlement le parc est assez vétuste ce qui génère une vacance de longue durée. La remise sur le marché de logements conventionnés peut favoriser un certain rajeunissement de la population et par là même donner un nouveau souffle au centre-ville.

Une réflexion sur les outils à mettre en œuvre pour inciter au conventionnement devra donc être menée dans la deuxième partie de ce travail. Les avantages fiscaux peuvent, entre autres, être une solution appropriée. Le conventionnement systématique des logements, qui avait été évoqué par l'ANAH, paraît, en revanche, difficile à réaliser. On peut même craindre que cela conduise à l'effet inverse c'est-à-dire décourager les initiatives des propriétaires bailleurs. Certains secteurs pourront toutefois être définis comme prioritaires pour le conventionnement. Des critères de taille mais surtout de localisation devront également être pris en compte dans les taux de subventions accordés. Par exemple, il sera nécessaire d'évaluer si la mise sur le marché de logements assez éloignés des centres-bourgs et mal desservis constitue véritablement une intervention pertinente.

## **LE RAVALEMENT DE FACADES**

La prochaine OPAH devra également être l'occasion de réaliser une amélioration esthétique visible des quartiers. L'investissement financier engagé pour le ravalement des façades devra être optimisé en ciblant des quartiers stratégiques. La deuxième partie de l'étude s'attachera donc à identifier les secteurs qui vont faire l'objet d'un aménagement urbain dans les années à venir. Encourager le ravalement de façades des fronts bâtis bordant les espaces publics réaménagés semble être un moyen approprié pour parvenir à une amélioration globale des quartiers. Il est également envisageable de mettre en place une OPAH tournante. Cela consiste à définir des secteurs prioritaires sur des périodes données. De cette façon, plusieurs quartiers ou rues pourront successivement bénéficier des aides de l'OPAH. Un calendrier des travaux de réfection de voirie et d'aménagement des espaces urbains devra être réalisé. Au terme des travaux, le ravalement de façades sera encouragé par une aide de l'OPAH majorée ou exclusive.

Les aides au ravalement de façades seront également revalorisées afin d'être plus en cohérence avec le montant des travaux. Les animateurs de l'OPAH ont en effet souligné la faiblesse de l'aide proposée en comparaison de l'investissement financier qu'implique ce type de travaux.

## **TENIR COMPTE DES SPECIFICITES DE CHAQUE COMMUNE**

La prochaine OPAH tentera dans la mesure du possible de tenir compte des spécificités de chaque commune afin de toucher un large public. Il ne semble pas envisageable de ne pas financer les écarts dans les communes présentant un bâti diffus. Dans ces communes, cela annulerait en partie l'intérêt d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Le bilan de l'OPAH 2002-2004 a montré que les écarts représentaient en moyenne 40 % des demandes de subventions. Ce taux pourrait même augmenter dans les nouvelles communes. Plutôt que de supprimer les aides dans ces secteurs, il est possible de mettre en place des taux différenciés ou de cibler les travaux à subventionner.

## CONCLUSION

La mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat à l'échelle de la Communauté d'Agglomération se justifie pleinement. Le diagnostic a permis de révéler des besoins jusqu'alors insatisfaits tant sur les six communes des débuts que sur les trois nouvelles. La situation des logements est variable d'une commune à l'autre mais certaines demandes comme les travaux de ravalement de façades et d'économie d'énergie reviennent de manière récurrente. La future OPAH aura donc pour mission de répondre à ces besoins. L'enjeu de la prochaine étape sera de bien définir le nombre potentiel de dossiers et les crédits à mobiliser afin de mener efficacement l'OPAH à son terme.

Une analyse précise des réponses apportées au questionnaire sur le centre-ville permettra, en outre, d'affiner le diagnostic qui vient d'être présenté. La définition d'enjeux et d'actions plus spécifiques et ciblés s'imposera peut-être. Au vu des premiers éléments que cette étude vient de souligner, le centre-ville devra en tout état de cause faire l'objet d'une réflexion approfondie et innovante.

A l'heure actuelle, des doutes subsistent cependant dans plusieurs domaines. D'une part, l'étude de réalisation de l'OPAH du pays Castelroussin-Val de l'Indre ne va débiter que dans le courant du mois de septembre. Les communes concernées par cette OPAH restent encore indéfinies. Un travail de concertation entre le pays et l'agglomération devra être effectué dans les mois à venir afin de mettre en cohérence les deux opérations. Les conditions de mise en œuvre par le Conseil Général d'un Programme d'Intérêt Général ayant pour thématique la mise en confort et l'adaptabilité des logements pour les personnes âgées ou à mobilité réduite n'ont pas non plus été déterminées. Elles influenceront pourtant l'OPAH de la Communauté d'Agglomération Castelroussine et les priorités qui lui seront attribuées.



## **Bibliographie**

### **Etudes d'OPAH**

- ✓ Etude de réalisation OPAH 2002-2004 Communauté d'Agglomération Castelroussine, Rapport final, août 2001, 154 pages (Avec annexes)
- ✓ Convention OPAH 2002-2004 Communauté d'agglomération Castelroussine, mars 2002, 17 pages
- ✓ Etude de réalisation, OPAH thématique, ville de Châteauroux, septembre 1997, 82 pages
- ✓ Etude de réalisation, OPAH ville de Châteauroux, Châteauroux Habitat Restauration, août 1993, 57 pages
- ✓ Etude de réalisation, Rapport général Saint-Christophe, les Marins, Châteauroux Habitat Restauration-Atelier d'urbanisme, mars 1988, 110 pages
- ✓ Etude de faisabilité n° vue d'une OPAH, ville de Déols, OPAC de l'Indre, mai 1997, 105 pages
- ✓ Règlement CAC des aides de l'OPAH

### **Etudes de l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement**

- ✓ Les logements vacants du secteur locatif dans le département de l'Indre, janvier 2001, 39 pages, ADIL
- ✓ Les logements vacants du secteur locatif dans le département de l'Indre, octobre 2003, 51 pages, ADIL
- ✓ Le marché immobilier dans l'Indre, n°7, octobre 2003, 4 pages, ADIL
- ✓ L'Observatoire du logement social du département de l'Indre : Janvier 2002, Novembre 2002, Juillet 2002, Janvier 2003, Juillet 2003, Janvier 2004
- ✓ Les copropriétés de Châteauroux-Déols, avril 2001, 23 pages

### **Documents ANAH et DDE**

- ✓ Bilan de l'action 2003 et perspectives 2004, ANAH Délégation de l'Indre, 21 pages
- ✓ Rapport d'activité 2003, ANAH, 44 pages
- ✓ Fiche de cas, ANAH, 2002
- ✓ Programme d'Intérêt Général « logements indignes et adaptabilité des logements pour les personnes âgées ou à mobilité réduite, études préalables, DDE de l'Indre, février 2004, 23 pages

### **Autres**

- ✓ Bilan du PDALPD 1999-2002 Annexe IV et PDALPD Indre 2003-2008
- ✓ PLH 2002-2008 « pour une stratégie communautaire de l'habitat » Guy Taïeb Conseil février 2002, 57 pages
- ✓ Référentiel territorial urbain, Portrait de l'aire urbaine de Châteauroux, août 2003
- ✓ Le Vrai guide de l'immobilier dans l'Indre, La Nouvelle République du Centre Ouest, mercredi 14 avril 2004.

### **Sites internet**

- ✓ <http://adil36.org>
- ✓ <http://anah.fr>
- ✓ <http://insee.fr>
- ✓ <http://equipement.gouv.fr>

## Tables des illustrations

### Tableaux :

• Tableau 1 : Répartition des logements par types d'habitat en 1999 et en 2003 dans les six premières communes de la CAC	22
• Tableau 2 : Répartition des logements par types d'habitat en 1999 et en 2003 dans les trois communes récemment intégrées dans la CAC	23
• Tableau 3 : Répartition des logements par type sur Châteauroux et le centre-ville en 1999	24
• Tableau 4 : Répartition des logements par type sur les 5 premières communes de la CAC	24
• Tableau 5 : Répartition des logements par type sur les trois communes récemment intégrées dans la CAC	25
• Tableau 6 : Nombre de résidences principales et de secondaires en 1999 sur les 9 communes de la CAC	25
• Tableau 7 : Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation par commune en 1999 et en 2003	26
• Tableau 8 : Nombre de résidences potentiellement indignes en 2001 sur les neuf communes de la CAC	32
• Tableau 9 : Nombre de résidences sans sanitaires à Châteauroux et en centre-ville en 1999	33
• Tableau 10 : Nombre de Résidences principales sans chauffage central à Châteauroux et en centre-ville en 1999	34
• Tableau 11 : Nombre de résidences principales sans sanitaires sur les cinq premières communes intégrées dans la CAC	34
• Tableau 12 : Nombre de résidences principales sans chauffage central sur les cinq premières communes intégrées dans la CAC	35
• Tableau 13 : Nombre de résidences principales sans sanitaires sur les trois nouvelles communes	35
• Tableau 14 : Nombre de résidences principales sans chauffage central sur les trois nouvelles communes de la CAC	36
• Tableau 15 : Nombre de demandes de subvention pour mise en conformité par type d'aides et par commune	39
• Tableau 16 : Nombre de résidences principales ayant pour occupant une personne âgée de plus de 60 ans sur les trois nouvelles communes de la CAC.	42
• Tableau 17 : Nombre de dossiers de subvention déposés pour ravalement de façade par commun de juin 2002 à juin 2004	43
• Tableau 18 : Répartition des actifs par catégorie socio-professionnelle et par commune	50
• Tableau 19 : Revenu fiscal médian par unités de consommation et par commune	52
• Tableau 20 : Nombre de bénéficiaires des minima sociaux par commune en 2003	54
• Tableau 21 : Nombre d'allocataires des aides au logement par commune en 2003	55
• Tableau 22 : Prix de vente médians au m <sup>2</sup> dans l'individuel ancien (surface utile pondérée) en 2002	59
• Tableau 23 : Niveau de l'offre et de la demande de logements sur les neuf communes de la CAC de janvier à juin 2004	62
• Tableau 24 : Prix moyen au m <sup>2</sup> des loyers en 2003	63
• Tableau 25 : Evolution du parc de logements sociaux entre 1999 et 2004 sur les neuf de la CAC	65
• Tableau 26 : Evolution du parc de logements sociaux sur le centre-ville de Châteauroux entre 1999 et 2004	65
• Tableau 27 : Prix moyen au m <sup>2</sup> des loyers dans le parc social	66

### Photographies :

• Photos 1 : Maisons anciennes de caractère situées dans le centre-bourg d'Ardentes.	29
• Photo 2 : Rue principale à Sassièrges-Saint-Germain présentant un bâti ancien mais de qualité.	31
• photos 3 : Réalisation de travaux d'adaptabilité dans une salle de bains pour une personne	40
• Photo 4 : Façades nécessitant des travaux, Route d'Issoudun et rue Marat à Déols	43

• Photo 5 : Façades très dégradées rue de la gare à Ardenes	44
• Photo 6 : maisons jumelées sur la commune du Poinçonnet avec une façade assez dégradée	44
• Photo 7 : Ravalement de façades récent sur trois logements locatifs	45
• Photo 8 : Maison ancienne nécessitant un ravalement de façade	45
• Photo 9 : pavillon des années 80 nécessitant un ravalement de façade	46
• Photo 10 : ensemble comprenant plusieurs logements entièrement réhabilités	46
• Photo 11 : maison ancienne en cours de réhabilitation intérieure (Sassierges-Saint-Germain)	46
• Photo 12 : maison dans un mauvais état général (Sassierges-Saint-Germain)	46
• Photo 13 : Grange située à Fourches sur la commune de Diors, pouvant faire l'objet d'une réhabilitation.	74

### **Graphiques :**

• Graphique 1 : Nombre de demandes déposées de juin 2002 à juin 2004 par types d'aides ANAH par rapport aux objectifs initiaux	12
• Graphique 2 : Nombre de demandes déposées de juin 2002 à juin 2004 par types d'aides CAC par rapport aux objectifs initiaux	12
• Graphique 3 : Montant total des subventions allouées par rapport aux crédits mobilisés par type d'aides de juin 2002 à juin 2004	14
• Graphique 4 : Montant total des subventions allouées par rapport aux crédits mobilisés par type d'aides de juin 2002 à juin 2004	14
• Graphique 5 : Taux de dossiers ANAH et de dossiers CAC subventionnés par commune	15
• Graphiques 6 et 7: Nombre de dossiers par types d'aide et par commune	15
• Graphiques 7 : Répartition des résidences principales du parc privé selon leur époque de construction	28
• Graphique 8 : Part du centre-ville par rapport à l'ensemble du parc de logements de Châteauroux selon l'époque de construction	28
• Graphique 9: Répartition de la population par tranches d'âge et par commune en 1999	48
• Graphique 10 : Part de la population du centre-ville par classe d'âge par rapport à l'ensemble de Châteauroux	48
• Graphique 11 : Répartition des ménages par taille et par commune	49
•	

## Tables des matières

<b>REMERCIEMENTS</b>	<b>1</b>
<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
<b>PARTIE PRÉLIMINAIRE</b>	<b>5</b>
<b>A. LE PÉRIMÈTRE ET LA MÉTHODE DE L'ÉTUDE</b>	<b>5</b>
1. LE TERRITOIRE ÉTUDIÉ	5
2. LA MÉTHODE D'ANALYSE	5
<b>B. LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT : PROCÉDURE ET ENJEUX</b>	<b>6</b>
<b>C. LA CAC ET LES OPAH : UNE PROCÉDURE BIEN INTÉGRÉ</b>	<b>7</b>
 <b>I. LE CONTEXTE GÉNÉRAL</b>	 <b>8</b>
<b>A. BILAN GLOBAL DE L'OPAH EN COURS</b>	<b>8</b>
1. LES ENJEUX DE L'OPAH 2002-2004	8
2. LES AIDES PROPOSÉES	9
a) Les aides de l'ANAH	9
b) Les aides complémentaires de la Communauté d'Agglomération Castelroussine	10
3. LE BILAN FINANCIER GLOBAL ET PAR COMMUNE	11
a) Objectifs quantitatifs	11
b) Objectifs financiers	13
c) Récapitulatif par commune	15
4. LA NÉCESSITÉ DE RELANCE D'UNE OPAH DÈS 2005	18
<b>B. LE CONTEXTE DE LA FUTURE OPAH</b>	<b>19</b>
1. LES ORIENTATIONS DONNÉES PAR L'ANAH	19
2. LA MISE EN PLACE D'UN PIG « MISE EN CONFORT »	19
3. L'OPAH DU PAYS CASTELROUSSIN-VAL DE L'INDRE	20
 <b>II. LE PARC DE LOGEMENTS DE LA CAC</b>	 <b>22</b>
<b>A. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	<b>22</b>
1. LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPES D'HABITAT	22
a) Les communes intégrées depuis 2000	22
b) Les communes récemment rentrées dans la CAC	23
c) Le centre-ville de Châteauroux	23
2. LA TAILLE DES LOGEMENTS EN 1999	24
a) Châteauroux et le centre-ville	24
b) Les communes entrées depuis 2000	24
c) Les communes nouvellement intégrées	25
3. LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE TYPE DE RÉSIDENCES	25
4. LA RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION	26
5. AGE DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES PRIVÉES : UNE SITUATION HÉTÉROGÈNE	28
a) Châteauroux et son centre-ville	28
b) Ardentes, le Poinçonnet, Déols, Saint-Maur et Montierchaume	29
c) Les trois communes récemment intégrées	30

<b>B.L'ÉTAT DES LOGEMENTS</b>	<b>32</b>
1.LES RÉSIDENCES PRINCIPALES PRIVÉES POTENTIELLEMENT INDIGNES EN 2001	32
2.LES RÉSIDENCES PRINCIPALES NON AUX NMH	33
a)Etat des lieux en 1999	33
(1)Châteauroux et le centre-ville	33
(2)Les communes intégrées depuis 2000	34
(3)Les communes nouvellement intégrées	35
b)Les améliorations apportées par l'OPAH	36
(1)Châteauroux et le centre-ville	36
(2)Les communes intégrées depuis 2000	37
3.LES TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE	37
a)Châteauroux et le centre-ville	37
b)Les communes intégrées depuis 2000	37
c)Les communes nouvellement intégrées	38
4.LES TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITÉ	38
5.LES TRAVAUX D'ADAPTATION DES LOGEMENTS POUR LES PERSONNES ÂGÉES OU À MOBILITÉ RÉDUITE	40
a)Châteauroux et le centre-ville	40
b)Les communes intégrées depuis 2000	41
c)Les communes récemment intégrées	41
6.LES TRAVAUX DE RAVALEMENT ET DE GROS ŒUVRE	42
a)Les ravalements de façades	42
(1)Châteauroux et le centre-ville	42
(2)Les communes intégrées depuis 2000	43
b)Les travaux de gros œuvre	44
7.LES AIDES DE L'ANAH DANS LES COMMUNES RÉCEMMENT INTÉGRÉES	45
8.LES SECTEURS LES PLUS CONSOMMATEURS	46
 <b>III.LA SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DE LA POPULATION</b>	 <b>48</b>
<b>A.LA POPULATION DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION CASTELROUSSINE : CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	<b>48</b>
1.LES CATÉGORIES D'ÂGE DES HABITANTS	48
a)Une assez grande hétérogénéité au sein de la CAC	48
b)Une population vieillissante	49
2.LA TAILLE DES MÉNAGES	49
3.LES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES	50
 <b>B.LE NIVEAU DE RESSOURCES</b>	 <b>52</b>
1.LES FOYERS FISCAUX EN 2000 ET 2001	52
2.LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS TRÈS SOCIAUX DE L'OPAH : UNE PART IMPORTANTE DES DEMANDES	53
3.LES BÉNÉFICIAIRES DES MINIMA SOCIAUX	54
4.LES ALLOCATAIRES DES AIDES AU LOGEMENT : UNE DIMINUTION DEPUIS 1999	55
 <b>IV.LE MARCHÉ IMMOBILIER DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION CASTELROUSSINE</b>	 <b>57</b>
<b>A.LE MARCHÉ DE L'ACCESSION</b>	<b>57</b>
1.EVOLUTION GLOBALE DU MARCHÉ DE L'ACCESSION DE 2001 À 2003	57
2.L'ACQUISITION D'UN PATRIMOINE ANCIEN : LES DEUX TIERS DES ACCESSIONS À LA PROPRIÉTÉ SUR LA CAC	58
a)Le type de patrimoine recherché : les maisons individuelles et anciennes	58
b)Les secteurs les plus demandés	58
c)Un déséquilibre entre l'offre et la demande qui joue sur les prix	59
3.LA CONSTRUCTION NEUVE	60
a)Les communes nouvellement intégrées	61
4.LE PROFIL DES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ	61
a)Les origines (parc privé, parc public)	61
b)Le niveau de ressources	61

<b>B.LE MARCHÉ LOCATIF</b>	<b>62</b>
1.LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ	62
a)L'offre et la demande par commune	62
b)Les logements demandés	62
c)Les loyers	63
d)Les logements conventionnés	64
2.LE MARCHÉ LOCATIF SOCIAL	65
a)L'offre sur la Communauté d'Agglomération Castelroussine	65
b)Les logements recherchés	66
(1)Les communes de la CAC	66
(2)Le centre-ville	67
c)Les attributions	67
(1)Sur les communes de la CAC	67
(2)Sur le centre-ville	68
d)Le profil des demandeurs	68
(1)Sur les communes de la CAC	68
(2)Sur le centre-ville	69
<b>C.LA VACANCE DU PARC LOCATIF PRIVÉ</b>	<b>70</b>
1.LA SITUATION EN 2001 (ENQUÊTE ADIL SUR LA VACANCE DE PLUS DE 3 MOIS)	70
2.LA SITUATION EN OCTOBRE 2003 ET LES RAISONS DE LA VACANCE	70
a)L'ancienneté du parc	71
b)Le niveau de confort et la vétusté des logements	71
c)L'environnement et la vacance dans le centre-ville	71
d)Le niveau de loyer pratiqué	71
e)Des propriétaires bailleurs souvent âgés et peu réactifs	72
<b>V.LES ENJEUX</b>	<b>73</b>
<b>CONCLUSION</b>	<b>76</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>77</b>
<b>TABLES DES ILLUSTRATIONS</b>	<b>78</b>