

Rapport de stage individuel

4^{ième} année

Remobiliser les logements vacants en centre-bourg

SOLIHA INDRE
552 RUE GEORGES
CLEMENCEAU 36130 DEOLS

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

INDRE

TUTEUR PROFESSIONNEL :

CHAMFRAULT ANNA
CHARGÉE D'OPÉRATIONS

PARYSECK MARY
IUT-ITI
2021-2022

TUTEUR ACADEMIQUE :

THOMAS ERIC

Table des matières

Table des Illustrations, Figures et Tableaux	3
Remerciements :	4
Introduction :	5
1. La présentation de la structure de l'accueil :	6
1.1. Une association sectorisée (multi échelle tant spatiale que hiérarchique) :	6
1.2. SOLIHA Centre-Val-De-Loire : sa composition	6
1.3. SOLIHA Indre : son équipe	6
1.4. SOLIHA Indre : ses activités	8
2. Contexte de l'OPAH-RR du PNR de la Brenne et du territoire :	11
2.1. Dénomination de l'opération :	11
2.2. Descriptif du périmètre d'action :	11
2.3. Le rôle de l'Anah :	12
2.4. Contenu de l'OPAH-RR :	12
2.5. Le rôle de mon stage :	13
3. La présentation de mes missions :	14
3.1. « Remobiliser les logements vacants en centre-bourg » :	14
3.1.1. Cadre de la mission :	14
3.1.2. Objectif de la mission :	14
3.2. Etude du dispositif « Petite Ville de Demain » sur la ville du Blanc	15
3.2.1. Contexte de la mission :	15
3.2.2. Cadre et objectif du dispositif « Petite Ville de Demain » :	16
3.2.3. Périmètre de la pré-étude :	16
3.2.4. Contenu et phasage :	17
3.3. Activité en parallèle : aide à l'accueil des déplacés ukrainiens	17
3.3.1. Contexte d'accueil des déplacés ukrainiens :	17
3.3.2. La réalisation d'un support Excel :	17
4. La présentation du déroulé des missions :	18
4.1. Lutte contre la vacance en centre-bourg :	18
4.1.1. Processus de réalisation des fiches « conseils-accession » :	18
4.1.2. Etat d'avancement dans le processus de réalisation des fiches conseil-accession :	19
4.1.3. Ressenti sur cette mission :	23
4.2. Collecte de données pour la réalisation du diagnostic de la Ville du Blanc :	23
4.2.1. Répartition et composition des volets identifiés entre SOLIHA et Auddice :	23
4.2.2. Récolte de données :	25

4.3. Ressenti sur la mission :	27
Conclusion	28
Références :	29
Résumé :	30
Abstract :	30

Table des Illustrations, Figures et Tableaux

Figure 1 : Organigramme de l'association SOLIHA	7
Figure 2 : Répartition des OPAH et PIG sur l'ensemble du territoire de l'Indre	9
Figure 3 : Périmètre des communautés de communes et du PNR de la Brenne	11
Figure 4 : Fiche conseil-accession réalisée sur un bien de la commune de Mézières-en-Brenne	22
Illustration 1 : Processus de réalisation de fiche conseil-accession	18
Illustration 2 : Ensemble des données de la ville Basse du Blanc.....	26
Illustration 3 : Ensemble de données de la ville Haute du Blanc.....	27
Tableau 1 : Participations financières potentielles en fonction du nombre de projet par la commune identifiée « pôles de vie »	15
Tableau 2 : Etat d'avancement dans la réalisation de fiches conseil-accession.....	20
Tableau 3 : Composition de l'ensemble des volets étudiés	24

Remerciements :

Je tiens à remercier toutes les personnes qui ont contribué au succès de mon stage et qui m'ont aidée lors de la rédaction de ce rapport.

Tout d'abord, j'adresse mes remerciements à mon professeur, Monsieur Thomas de l'école Polytech Tours qui a accepté de m'encadrer pour ce stage. Nous avons eu des échanges très constructifs tant sur la thématique de stage que sur le territoire.

Je tiens à remercier vivement ma Maître de stage, Madame Anna Chamfrault, chargée d'opérations au sein de l'association SOLIHA, pour son accueil, le temps passé ensemble et le partage de son expertise au quotidien. Par la confiance qu'elle a su me donner, j'ai pu m'accomplir totalement dans mes missions. Elle fut aussi d'une aide précieuse dans les moments les plus délicats.

Je remercie également toute l'équipe de SOLIHA pour leur accueil, leur esprit d'équipe et tous ces moments de convivialité !

Enfin, je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont conseillée et relue lors de la rédaction de ce rapport de stage : ma maman, Arthur Villeneuve et ma Maitre de stage Anna Chamfrault.

Introduction :

En 2018, le Parc naturel régional de la Brenne a poursuivi son action de coordination des politiques de l'habitat privé sur son territoire en engageant une étude pré-opérationnelle en vue de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAH-RR). Le territoire était alors déjà couvert par un Programme d'Intérêt Général sur l'Efficacité Energétique (PIG-EE) dont la maîtrise d'ouvrage était portée à la fois par le Syndicat mixte du Parc naturel régionale de la Brenne et celui du Pays Val de Creuse Val d'Anglin.

L'étude pré opérationnelle a confirmé les besoins et enjeux du territoire liés à la précarité énergétique, à la lutte contre la vacance en centre-bourgs et à la lutte contre l'habitat indigne. Elle a participé à une réponse plus globale sur le territoire visant la mise en place d'outils complémentaires et coordonnés autour d'une maison de la rénovation, intégrant :

- Une PTRE, Plateforme de Rénovation Energétique,
- Une OPAH-RR

L'OPAH-RR a été engagée à la signature d'une convention-cadre le 4 octobre 2019 entre l'ANAH et le Syndicat Mixte du PNR de la Brenne. Le territoire concerné est celui du SCoT, c'est-à-dire qu'il réunit les trois communautés de communes « Cœur de Brenne », « Brenne Val de Creuse » et « Marche Occitane Val d'Anglin » soit un total de 56 communes dont 46 appartiennent au Parc Naturel régional de la Brenne et le reste au Pays Val de Creuse Val d'Anglin.

La durée de l'OPAH est de 5 ans : du 4 octobre 2019 au 3 octobre 2024. Le présent rapport fait état de l'activité de l'OPAH-RR sur l'année 2022.

En parallèle de cette OPAH-RR, la ville du Blanc fait l'objet d'une étude pour la mise en place d'un dispositif « Petite Ville de Demain ».

1. La présentation de la structure de l'accueil :

1.1. Une association sectorisée (multi échelle tant spatiale que hiérarchique) :

Dans un premier temps, il est important de souligner que SOLIHA est une association dite de loi 1901, c'est-à-dire à but non lucratif, et indépendante de l'Etat. Celle-ci va agir dans le secteur de l'amélioration de l'habitat et de l'accompagnement social. Il est également aisé de comprendre son objectif, en s'intéressant à l'étymologie ou plutôt au jeu de mot de son prénom. En effet, SOLIHA peut se fractionner en 2, donnant ainsi les mots : SOLI et HA qui correspondent au suffixe des mots : Solidarité et Habitat.

D'un point de vue spatial, cette association est présente sur l'ensemble des régions françaises mais aussi plus précisément sur l'ensemble des départements français. Contrairement à ce que l'on peut imaginer, la hiérarchie va fonctionner de manière ascendante, c'est-à-dire que les SOLIHA départementaux vont apporter leurs observations et connaissances aux SOLIHA régionaux.

Après une brève présentation de SOLIHA Centre-Val-de-Loire, ce rapport portera uniquement sur SOLIHA Indre.

1.2. SOLIHA Centre-Val-De-Loire : sa composition

SOLIHA Centre-Val-de-Loire regroupe 144 salariés dispersés dans 13 branches de métiers différents pouvant être répartis au sein de 2 grandes thématiques : le social et l'habitat.

De plus, SOLIHA Centre-Val-de-Loire regroupe :

- 5 établissements départementaux : SOLIHA Cher, SOLIHA Loiret, SOLIHA Loir et Cher, SOLIHA Indre et Loire et enfin SOLIHA Indre.
- Ainsi que 2 établissements spécifiques : Tsigane habitat spécialisé dans l'habitat social pour les Tsiganes et voyageurs et SOLIHA hameau Saint-Michel qui suit le principe de la mixité sociale et culturelle en proposant des logements adaptés à un public précis.

L'association régionale est également liée à 2 structures associées comme la FICOSIL qui va accompagner l'insertion sociale par le logement et enfin Agevie qui va assurer un accompagnement et un logement pour les personnes âgées dépendantes.

1.3. SOLIHA Indre : son équipe

En ce qui concerne SOLIHA Indre, celui-ci se divise en 3 pôles : la réhabilitation accompagnée, l'accompagnement social et l'agence immobilière sociale.

La figure ci-dessous illustre les 3 pôles de SOLIHA Indre et met en relief ces principaux domaines d'actions. En effet, la réhabilitation accompagnée va agir au travers d'actions tel que l'animation d'OPAH auprès des élus et particuliers ainsi que l'assistance à la maîtrise d'ouvrage lors de projets d'amélioration de l'habitat.

En ce qui concerne l'accompagnement social, les actions vont porter sur le suivi des familles « réinstallées », l'accompagnement et le suivi des déplacés ukrainiens et enfin la création et la gestion de « pensions de famille », lieux de vie permettant un dispositif de logement accompagné avec des espaces collectifs

Et enfin l'agence immobilière sociale qui assure la mise sur le marché, la gestion et la location de logements locatifs solidaires.

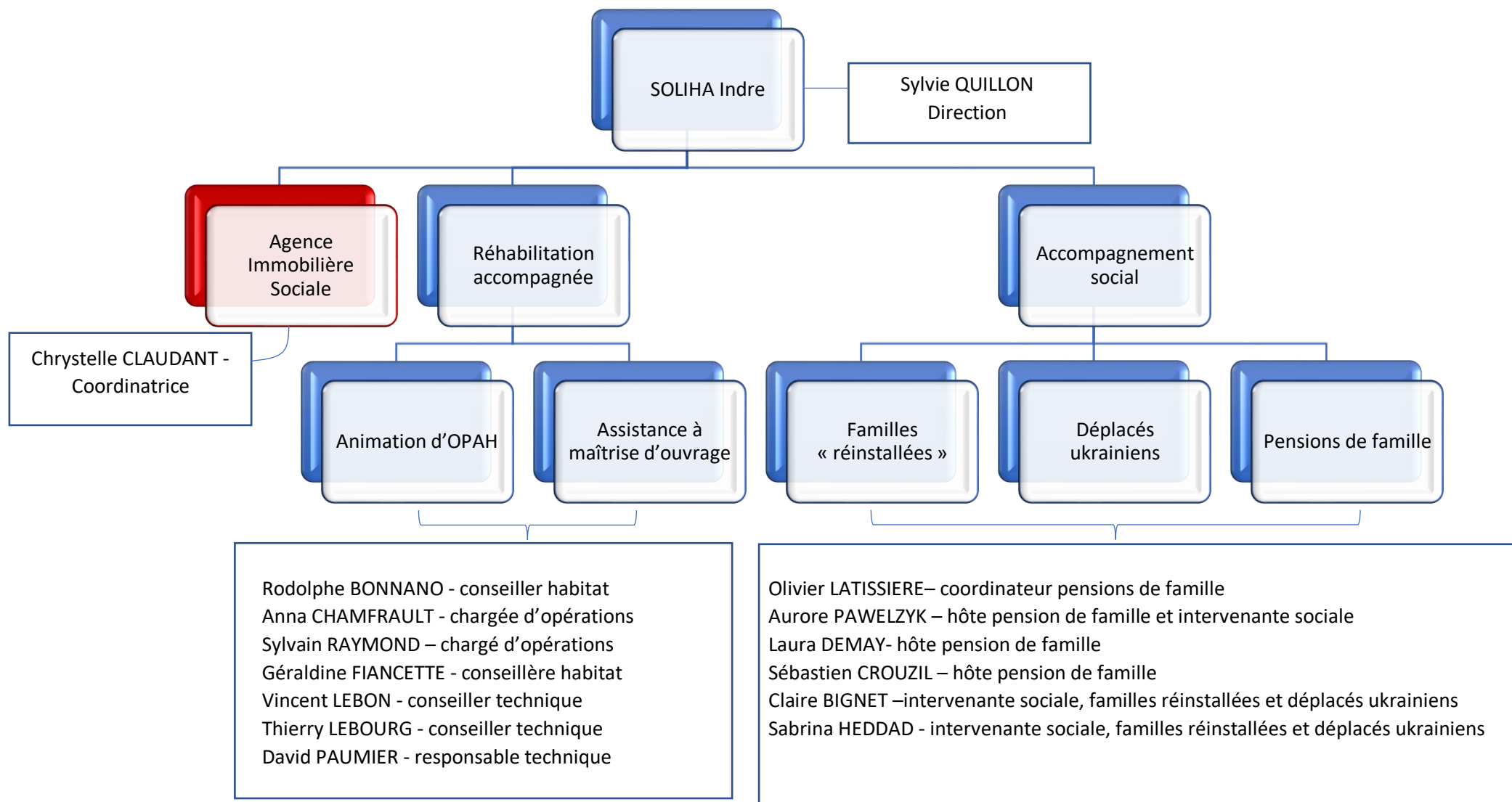


Figure 1 : Organigramme de l'association SOLIHA
Auteur : Mary Paryseck

1.4. SOLIHA Indre : ses activités

SOLIHA Indre avec tous ses pôles confondus s'articule autour de 5 compétences clés :

➤ Loger dignement les personnes les plus fragiles ou vulnérables :

Ce volet représente 44% de l'activité de SOLIHA Indre et vise à accompagner au quotidien les habitants. L'action principale de ce volet est la réalisation, la mise en place et le suivi de pensions de famille comportant un nombre modéré de places. A ce jour, le département possède deux Pensions de famille : une à Châteauroux regroupant 25 habitants et une à la Châtre regroupant 12 personnes. La pension de la Châtre a été ouverte cette année avec un nombre peu élevé d'habitants, en comparaison avec la pension de Châteauroux, en raison du contexte sanitaire qui a ralenti certaines entrées.

Les habitants y trouvent un logement pérenne et peuvent y rester le temps qu'ils le souhaitent ; le faible taux de rotation démontre que les habitants s'y sentent bien. L'accompagnement et les animations sont gérés par les coordinateurs de Pensions de Famille et permettent de créer un lien social afin de rompre l'isolement.

➤ Améliorer l'habitat pour offrir des conditions de vie décentes :

Ce volet représente 34% de l'activité de SOLIHA Indre. En effet, l'amélioration de l'habitat pour offrir des conditions de vie décentes vise à accompagner essentiellement les particuliers et passe par 2 actions :

- **L'économie d'énergie** : La précarité énergétique est très présente dans le département. Les ménages sont accompagnés par les techniciens et les conseillers habitats pour assurer une réhabilitation adaptée au type de bâti et à la consommation du ménage. Une visite technique à domicile est nécessaire afin d'analyser le bâti, les travaux nécessaires et leur estimation financière. Cette estimation permet ensuite aux conseillers habitat de calculer les subventions mobilisables le programme de travaux et ainsi présenter une étude de faisabilité technique et financière au ménage.
- **La lutte contre l'habitat indigne (LHI)** : L'une des priorités de l'association SOLIHA est d'améliorer les conditions de vie de l'habitat des populations les plus vulnérables. Chaque situation est unique et complexe, c'est pour cela qu'il est important de réaliser un diagnostic sur le logement identifié afin de proposer plusieurs scénarios de travaux compatibles avec l'acceptabilité du ménage, les besoins de réhabilitation du bien et de l'enveloppe financière pour le reste à charge. Néanmoins, selon les cas, il s'agira d'accompagner ces travaux de réhabilitation ou alors entreprendre une démarche de relogement.

➤ Développer les territoires et améliorer la qualité de vie :

Ce volet représente 16% de l'activité de SOLIHA Indre. L'association accompagne les collectivités dans l'élaboration et la mise en œuvre de dispositifs comme les Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH), OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU) ou de revitalisation Rurale (OPAH-RR) ou les Programmes d'Intérêt Général (PIG). Comme le présente la carte ci-dessous, l'ensemble du département est couvert par un PIG (qui concerne les travaux d'adaptation) et la majorité du territoire est couvert par une OPAH.

Les OPAH* et PIG** dans l'Indre au 1er décembre 2020

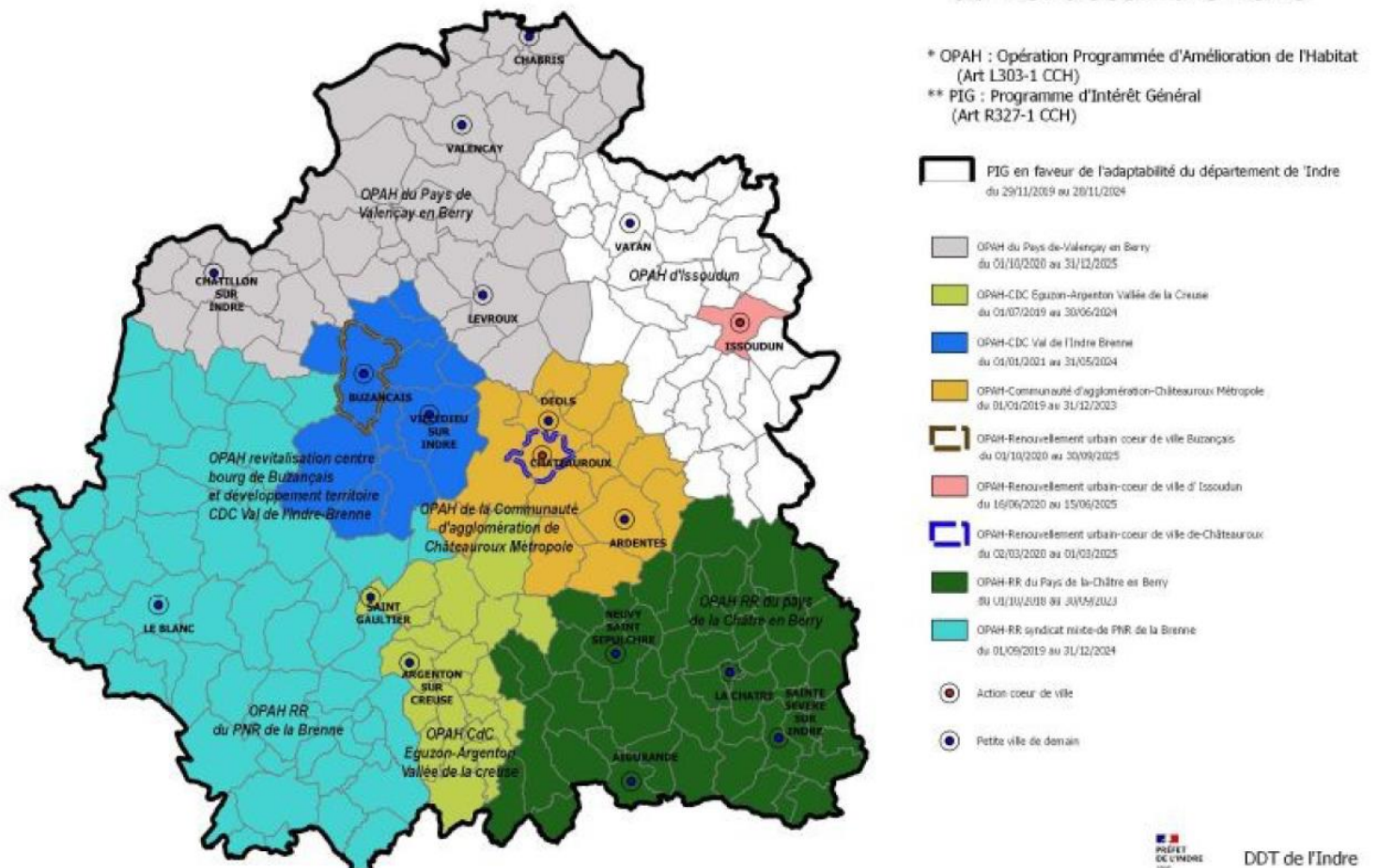


Figure 2 : Répartition des OPAH et "PIG sur l'ensemble du territoire de l'Indre

Source : Direction Départementale du Territoire (2020)

Selon les territoires, SOLIHA intervient plus ou moins dans l'animation des OPAH. L'association a été retenue pour l'animation de plusieurs OPAH sur le département :

- L'OPAH de la communauté de communes Vallée de la Creuse
- L'OPAH-RR du PNR de la Brenne
- L'OPAH-RU de la ville d'Issoudun

Les autres OPAH sont en effet animées en régie. Toutefois SOLIHA intervient parfois par le biais de conventions entre l'association et la collectivité. C'est notamment le cas pour les dispositifs suivants :

- Dans le cadre de l'OPAH du Pays de Valencay en Berry, SOLIHA est en charge des visites techniques à domicile jusqu'à la restitution de l'étude de faisabilité technique et financière au ménage. La demande de subventions est gérée par la collectivité.
- Dans l'OPAH-RR du Pays de la Châtre en Berry et dans l'OPAH de la Communauté de communes Val de l'Indre Brenne, SOLIHA a une convention de Lutte contre l'habitat indigne. La mission étant complexe tant au niveau technique que social dans l'accompagnement du porteur de projet, les collectivités ont préféré confier cette mission à l'association.

➤ Accompagner vers l'autonomie dans le logement :

Ce volet représente 6% de l'activité de SOLIHA Indre. Dans le cadre du dispositif national « Logement d'abord », SOLIHA a reçu un agrément par la DDETS pour accompagner des ménages sans solution de logement grâce à l'intermédiation locatif (IML). L'objectif est de viser l'autonomie du ménage dans son logement par la sécurisation de la relation entre bailleur et locataire. SOLIHA est ainsi locataire principal sur le bail, et sous-loue au bénéficiaire de la mesure IML. L'objectif étant de réaliser un « glissement de bail » au bout d'un certain délai afin que ce dernier devienne locataire principal.

➤ Opérateur social de la réinstallation :

Ce volet est une nouvelle mission dans l'Indre. Dans le cadre de programmes européens de réinstallation, le Gouvernement français s'est engagé à accueillir en 2020-2021, en France, environ 10 000 réfugiés syriens se trouvant en Jordanie, en Turquie ou au Liban, ainsi que 3 000 réfugiés présents au Niger ou au Tchad ou évacués de Lybie.

Dans un premier temps, le Haut-commissariat des Nations Unies pour les réfugiés identifie les réfugiés qui remplissent les conditions pour la réinstallation. Il sélectionne alors des réfugiés pour la France en fonction des priorités européennes.

Dans un second temps, l'Office français de protection des réfugiés et apatrides se rend dans le pays de premier accueil pour des « entretiens de sélection » avec les réfugiés.

Et enfin, dans un troisième temps, les opérateurs sociaux de la réinstallation organisent le trajet, l'accueil et l'installation des familles en France.

Dans ce contexte, SOLIHA Indre a accueilli et accompagné 4 familles, soit 18 personnes (dont 11 enfants) en 2021 dans l'Indre (Châteauroux et Déols). L'accueil de ces réfugiés nécessite une importante présence et écoute de la part des opérateurs sociaux en charge de la réinstallation :

- Capter des logements adaptés et les équiper (mobilier, électroménager de première nécessité),
- Accueillir, mettre à disposition des logements pérennes adaptés,
- Assurer l'acheminement des réinstallés depuis le lieu d'arrivée en France,
- Assurer l'entrée dans le logement des réinstallés sur le parc identifié et mettre à disposition une aide de transition (premier loyer, frais de subsistance, transport, ...) dans l'attente de l'accès des réinstallés aux droits sociaux,
- Assurer l'accompagnement global des réinstallés pour une durée d'un an.

Cet accompagnement permet d'appuyer les familles des réinstallés dans leurs démarches administratives, sociales, d'accès aux droits et aux soins. Une attention particulière est portée à l'accompagnement des réinstallés dans leur insertion professionnelle, l'apprentissage du français et dans le domaine de la santé notamment mentale.

2. Contexte de l'OPAH-RR du PNR de la Brenne et du territoire :

2.1. Dénomination de l'opération :

Le syndicat mixte du Parc naturel régional de la Brenne, l'Etat et l'Anah ont décidé de réaliser une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour une durée de 5 ans : du 4 octobre 2019 au 3 octobre 2024.

Le périmètre d'intervention concerne le territoire des trois communautés de communes Cœur de Brenne, Brenne Val de Creuse et Marche Occitane Val d'Anglin. Les champs d'interventions s'appliquent aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires de logements vacants du parc privé.

2.2. Descriptif du périmètre d'action :



Figure 3 : Périmètre des communautés de communes et du PNR de la Brenne
Source : L'organisation du territoire, Parc naturel Régional de la Brenne

Le territoire d'intervention de cette OPAH-RR se compose des communautés de communes : Cœur de Brenne, Brenne Val de Creuse et Marche Occitane Val d'Anglin. Ces communautés de communes sont représentées par le syndicat mixte du parc naturel régional de la Brenne qui porte la maîtrise d'ouvrage. Ce syndicat a été créé le 22 décembre 1989.

Le territoire des trois communautés de communes regroupe 56 communes, dont 46 communes appartiennent au Parc naturel régional de la Brenne et 10 au Pays Val de Creuse Val d'Anglin.

D'un point de vue démographique, ce territoire rassemble 29 074 habitants au dernier recensement de 2019. En comparaison avec le précédent recensement de 2013 qui comptabilisait 30 811, il est possible de constater une légère diminution de la population. De plus, 60% de la population se concentre sur la communauté de commune Brenne Val de Creuse dont 22% sur la ville du Blanc (INSEE, 2019).

Cette population se caractérise par une part importante et grandissante de personnes de plus de 60 ans. En effet, celle-ci représentait en 2013 environ 36% de la population totale, elle a augmenté en 2019 jusqu'à environ 39,5% de la population totale (INSEE, 2019)

Du point de vue du marché immobilier, celui-ci est très détendu et fait partie des plus faibles du département avec un prix médian inférieurs à 1000€ du mètre carré voir à 900€ sur la communauté de commune Marche Occitane Val d'Anglin d'après l'agence immobilière des 1000 étangs. Le parc de logements vacants est également très important : il compte 6 184 logements à ce jour et a augmenté de près de 1% depuis 2013 (INSEE, 2019).

Le parc immobilier de ce territoire est un parc ancien, la médiane d'année de construction se situe en 1892 et près des trois quarts des résidences ont été construites avant 1915 (INSEE, 2019). Enfin, le parc privé potentiellement indigne est encore relativement important puisqu'il concerne 8.4% des résidences principales et concernerait 699 propriétaires occupants (PO) et 355 locataires du parc privé selon les données de 2013.

2.3. Le rôle de l'Anah :

L'Agence Nationale de l'habitat (Anah) est cosignataire de la convention OPAH-RR avec la collectivité du PNR de la Brenne mais est aussi la principale et plus importante source de financement sur chacun des projets particuliers.

En effet, l'Anah est un établissement public qui a pour mission principale d'améliorer l'état du parc de logement privé. Dans le cadre d'une transition énergétique, accéléré avec le contexte géopolitique, lutter contre la précarité énergétique et aider à la création de logements moins énergivores est devenu un enjeu important.

Par conséquent, l'Anah encourage les différents volets de l'OPAH-RR visant à améliorer, réhabiliter les logements mais aussi revitaliser le territoire rural (avec des actions ciblées sur les centre-bourgs), en accordant des subventions sur travaux calculés en fonction de l'éligibilité du ménage (ménage modeste ou très modeste) et du montant des travaux estimés mais aussi des financements aux collectivités porteurs de ces dispositifs. Le but premier est que les solutions de logements durables et saines restent abordables et accessibles à tous.

2.4. Contenu de l'OPAH-RR :

Pour assurer un développement harmonieux et cohérent de ce territoire, un ScoT « Brenne Marche » a été approuvé le 6 février 2019, permettant de dégager notamment un certain nombre d'actions à mettre en œuvre dans le domaine de l'habitat. Le ScoT préconise la mise en place de procédures d'amélioration de l'habitat de type OPAH ou PIG et de dispositifs de lutte contre la précarité énergétique.

L'OPAH de Revitalisation Rurale (OPAH-RR) est donc un outil au service du ScoT pour accompagner l'ambition que se sont donnés les élus du territoire en matière de réhabilitation du parc existant puisque l'objectif à terme est de réhabiliter 1000 logements.

Suite à une étude pré opérationnelle, celle-ci a permis de dégager trois enjeux à l'OPAH-RR :

- Poursuivre l'amélioration qualitative du parc privé à travers une rénovation énergétique adaptée aux caractéristiques du bâti ancien.
- Développer la détection et le traitement d'habitat indigne et très dégradé
- Remobiliser les logements vacants en centres-bourgs pour participer à la redynamisation des communes identifiées « pôles de vie » sur le territoire

L'OPAH-RR s'inscrit sur un territoire où les élus et les partenaires du syndicat mixte du PNR sont déjà fortement investis dans le domaine de l'amélioration de l'habitat. Leurs actions concernent notamment l'amélioration des performances thermiques du bâti traditionnel local tout en préservant sa valeur patrimoniale pour réduire la précarité énergétique et participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

2.5. Le rôle de mon stage :

Ce dernier enjeu dégagé par l'étude pré-opérationnelle constitue la mission principale de ma période de stage. En raison de l'importance et de l'ampleur des 2 premiers enjeux sur le territoire, l'enjeu « Remobiliser les logements vacants en centre-Bourg » n'a pu être avancé aussi efficacement que les 2 premiers. Une offre de stage a donc été publiée afin de soulager la Chargée d'opérations sur cet enjeu-ci.

Néanmoins en raison des grandes périodes de latence entre les plannings et temps de réponses des différents acteurs, j'ai également participé à la réalisation de l'étude pré-opérationnelle du dispositif « Petite Ville de Demain » sur la commune de Le Blanc. Enfin, le contexte actuel a amené l'association à devoir s'investir pleinement dans une mission d'accueil des déplacés ukrainiens à laquelle j'ai apporté mon aide, me permettant de découvrir un volet plus social.

3. La présentation de mes missions :

3.1. « Remobiliser les logements vacants en centre-bourg » :

3.1.1. Cadre de la mission :

Le périmètre d'intervention concerne le territoire des trois communautés de communes Cœur de Brenne, Brenne Val de Creuse et Marche Occitane Val d'Anglin. Les champs d'intervention de la convention s'appliquent aux propriétaires de logements vacants du parc privé.

L'OPAH-RR du PNR de la Brenne doit intervenir sur la question de la vacance qui constitue une forte préoccupation pour les élus du territoire. C'est d'abord un véritable enjeu pour la redynamisation des centres-bourgs notamment pour les 12 communes pôles de vies identifiées dans le Projet d'Aménagement et Développement Durable du ScoT. Le ScoT met en avant la commune du Blanc et 9 bourgs auxquels sont ajoutés Rivarennnes et Thenay à la suite de l'étude pré opérationnelle. La liste des communes prioritairement ciblées sur ce volet est donc la suivante : Le Blanc, Azay-le-Ferron, Bélâbre, Chaillac, Martizay, Mézières-en-Brenne, Pouligny-Saint-Pierre, Prissac, Rivarennnes, Thenay, Tournon-Saint-Martin et Saint-Benoît du Sault.

3.1.2. Objectif de la mission :

L'objectif de cette mission est d'inciter à la remise sur le marché de logements vacants en centre bourg, par leurs « recyclages » sur les communes identifiées comme pôles de vie. La remobilisation de ces biens favorisera la redynamisation des bourgs avec l'arrivée de nouveaux habitants et minimisera la consommation de terres agricoles en limitant l'urbanisation.

Ces biens peuvent être prédéfinis en collaboration avec les équipes municipales à travers une prospection de terrain. Ce travail sera également réalisé en collaboration avec les acteurs de l'immobilier qui sont les interlocuteurs directs des potentiels vendeurs, acheteurs et investisseurs et qui pourront ainsi assurer la promotion de ces biens.

Pour ce faire, la mission se concrétise par la réalisation de fiches « conseil-accession » sur ces biens regroupant les critères suivants : vacants, dégradés et situés en centre-bourg. Il faut aussi que ce bien bénéficie d'un certain potentiel pour garantir un logement de qualité. Cette fiche comporte des plans de l'état actuel du bien, un croquis de proposition d'aménagement avec l'estimation associée du coût des travaux et enfin un plan de financement pour aider les futurs acquéreurs à se projeter à l'achat de ce bien.

L'objectif pendant la durée de l'OPAH est de réaliser 30 fiches « conseil-accession », soit un minimum de 2 fiches par communes.

L'OPAH-RR demande également un accompagnement des communes à la réalisation au travers d'une aide financière. Il s'agit d'une mesure incitative complémentaire qui peut permettre de débloquer des situations et participer au financement de l'opération. En effet, un certain nombre de biens vacants nécessitent des travaux lourds de réhabilitation qui vont faire que le montant total correspondant à l'addition du prix d'acquisition et du montant des travaux envisagés, est trop élevé et difficilement finançable. Ce montant total est souvent supérieur à la valeur de la revente. Il s'agit ici pour les communes de budgéter et d'apporter une contribution potentielle :

Nombre de projet accompagnés	Total par projet 10 000€ à 15 000€
Pour 1 projet	15 000€
Pour 2 projets	30 000€
Pour 3 projets	45 000€
Pour 4 projets	60 000€

*Tableau 1 : Participations financières potentielles en fonction du nombre de projet par la commune
identifiée « pôles de vie »*

Source : SOLIHA Indre

3.2. Etude du dispositif « Petite Ville de Demain » sur la ville du Blanc

A la différence de ma mission principale qui est basée sur une action définie par l'étude pré-opérationnelle, celle-ci consiste à travailler sur l'étude pré-opérationnelle.

3.2.1. Contexte de la mission :

Le Blanc est la ville centre de la Communauté de Communes Brenne-Val de Creuse et compte 6319 habitants (INSEE, 2019). Étant donné son statut de sous-préfecture et des services publics qui y sont implantés, son aire d'attraction est comprise principalement sur la moitié Ouest de la Communauté de Communes Brenne-Val de Creuse, celle-ci a un rôle de centralité importante pour de nombreuses communes plus au nord et au sud. La ville bénéficie d'un nombre conséquent d'équipements sportifs culturels, scolaires et commerciaux, renforçant son importance sur le territoire.

Le Blanc connaît une baisse de sa population depuis 2008, semblable à celle observée sur l'ensemble de la Communauté de Communes. Le vieillissement de la population y est plus prononcé qu'à l'échelle régionale et nationale : 38,5% de la population a 60 ans ou plus en 2019. A l'inverse, la part de la population de moins de 20 ans diminue (20,1% en 2019), ce qui menace les capacités de renouvellement de la population locale. On observe enfin une diminution constante de la taille des ménages depuis 1975, en raison du vieillissement de la population évoquée ci-dessus et de la diversification des contextes familiaux (famille monoparentale, couple sans enfants). En 2018, la taille moyenne d'un foyer sur la ville du Blanc est de 1,9 personne (INSEE, 2019).

Du fait de sa position centrale, le Blanc est le principal pôle d'emploi du territoire. En 2018, elle accueille 3758 emplois, dont seulement 1509 occupés par des habitants de la commune. Les emplois proposés se concentrent principalement dans les secteurs de la fonction publique, du commerce et des services à la personne. Conséquence de cette offre d'emploi et d'un taux d'inactivité élevé dans la population de 15 à 64 ans (11,7% en 2018), le revenu médian annuel des ménages de la commune du Blanc est de 19 130€ contre 22 184€ en France (INSEE, 2019).

La ville du Blanc compte 4 076 logements recensés en 2018, répartis en 3 140 résidences principales, 365 résidences secondaires ou occasionnelles et 571 logements vacants. Cette vacance est en forte augmentation depuis 10 ans et représente désormais 14% des habitations. Le parc est principalement constitué de maisons individuelles, bien que la ville concentre la majorité de l'habitat collectif disponible sur la communauté de communes, 747 appartements étaient occupés en 2018, soit 24,9% des résidences principales de la commune.

La ville ayant bénéficié de la majorité des programmes de construction d'habitat neuf mis en place sur le territoire (maisons individuelles et logement social), l'âge médian des habitations est donc beaucoup plus récent que sur les autres communes du périmètre de l'OPAH-RR.

3.2.2. Cadre et objectif du dispositif « Petite Ville de Demain » :

En parallèle de l'OPAH-RR porté par le PNR de la Brenne, la ville du Blanc a mandaté SOLIHA pour la réalisation de l'étude d'un dispositif supplémentaire nommé « Petite Ville de Demain ». Ce dispositif se veut d'assurer le soutien aux commerces et services, la valorisation du patrimoine, l'implication des habitants dans les projets menés par le territoire.

Les principales problématiques liées à l'habitat sur la ville du Blanc sont les mêmes que dans beaucoup des « Petites Ville de Demain » :

- Maintien d'une population vieillissante à domicile,
- Logements adaptés à une diminution de la taille des ménages,
- Parc bâti ancien (souvent à valeur patrimoniale) et très énergivore.

Plusieurs enjeux spécifiques au territoire du ScoT Brenne Val de Creuse sont également identifiés :

- Un nombre important de ménages à faible revenu,
- Un éloignement des grands centres urbains donc l'importance de promouvoir les entreprises et matériaux locaux,
- Un problème majeur de logement vacants dans les centres-bourgs.

Pour la commune du Blanc, les enjeux liés à l'habitat se concentrent principalement dans le centre ancien : le centre-ville (dit « Ville basse ») et la « Ville haute », séparés par le cours d'eau de la Creuse. Secteurs les plus denses en habitations, ils possèdent des caractéristiques qui méritent une attention particulière :

- Fragmentés et installés de part et d'autre de la Creuse
- Traversés par l'axe Châteauroux-Poitiers
- Principalement constitués de bâtiments construits avant 1919,
- Classés Site Patrimonial Remarquable (contrainte inhérente lors de la rénovation du bâti)

Bien que certaines problématiques puissent concerner l'ensemble de la commune, dans ces secteurs les enjeux sont souvent cumulés. D'après les études menées dans le cadre de l'OPAH-RR citée plus haut, ils concentrent la majorité des logements vacants et du parc privé potentiellement indigne recensée sur la commune (167 logements identifiés).

3.2.3. Périmètre de la pré-étude :

L'étude pré-opérationnelle concerne les parties historiques de la ville et le centre-ville en particulier :

- **Le centre-ville (ville basse) :** la ville médiévale construite autour du couvent des Augustins fut percée au XIX^e siècle de deux axes routiers principaux, le long desquels furent construits de petits immeubles caractéristiques de l'époque. On retrouve aujourd'hui la majorité des commerces et des services sur ces axes ou à proximité. Les parties médiévales restantes ont gardé leurs fonctions d'habitation.
- **La ville-haute :** au caractère Médiéval et Renaissance affirmé, elle s'est développée autour du château Naillac, qui domine la vallée de la Creuse et a connu de nombreux usages à travers les siècles. Lors du développement de la ville entre la Creuse et la gare, le quartier s'est retrouvé isolé et les commerces ont peu à peu fermé. Aujourd'hui, ce manque de dynamisme, le relief

escarpé, les ruelles et les bâtiments étroits, font que la ville-haute n'attire pas les nouveaux habitants, malgré les travaux de rénovation déjà effectués dans certains logements.

3.2.4. Contenu et phasage :

Afin de comprendre l'équilibre entre l'offre et de la demande de logements et ainsi définir précisément les problématiques du périmètre et calibrer l'intervention future, il est important de s'appuyer sur les analyses sociodémographiques du territoire présent sur la plateforme de l'INSEE, sur l'étude du tissu urbain et économique du cœur de ville et, à plus grande échelle, de la collectivité. Ces études comportent des analyses quantitatives (données INSEE) et qualitatives issues d'entretiens avec les acteurs. Il s'agit de bien mesurer les facteurs d'attractivité ou de rejet des zones étudiées et de cibler les actions en fonction des ménages que la collectivité veut accueillir.

Cette étude se déroulera en 2 phase :

- La phase 1 concernera la réalisation d'un diagnostic de terrain. Ce diagnostic permettra de définir des sites prioritaires au travers de volets d'intervention à traiter : les volets urbain, logement, logement vacant, copropriétés dégradées, immobilier, foncier, social, habitat indigne, économique, précarité énergétique, patrimonial.
- La phase 2 portera sur la définition du programme d'intervention. En effet, à la suite de la première phase le périmètre sera plus précis avec des secteurs d'intervention différenciés selon les thématiques et les priorités. Cette deuxième phase doit permettre de présenter aux élus les différents scénarii possibles en mettant en évidence les moyens financiers et humains nécessaires.

3.3. Activité en parallèle : aide à l'accueil des déplacés ukrainiens

Toujours en parallèle de ma mission principale qui visait la lutte contre les logements vacants en centre-bourg, j'ai été sollicitée comme aide temporaire auprès des conseillers habitats mais aussi auprès des accompagnants sociaux pour l'accueil des déplacés ukrainiens.

3.3.1. Contexte d'accueil des déplacés ukrainiens :

En raison du nouveau contexte géopolitique en Ukraine, depuis le mois de mars 2022, SOLIHA Indre a été missionné par la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarité (DDETS 36) pour réaliser un accompagnement social des déplacés ukrainiens, ainsi que l'ameublement et l'équipement des logements.

A ce jour, SOLIHA accompagne 48 personnes logées dans 17 logements. Ces 17 logements font partie du parc public et ont dû être équipés totalement ou en partie. 30 logements seraient à mobiliser dans les mois à venir, mais cette information reste très imprécise, puisque nous ne connaissons pas à l'avance le flux de ces déplacés.

3.3.2. La réalisation d'un support Excel :

Pour ce faire, il m'a donc été demandé de réaliser un support Excel au maximum automatisé. Le cahier des charges comprenait la création d'une première feuille récapitulative de l'ensemble des ménages présents sur le territoire. Les feuilles suivantes seraient selon la même trame : une feuille correspondrait aux données d'un ménage avec l'ensemble des dépenses faites par l'association pour l'ameublement de leurs appartements. Ce tableau permet la traçabilité nécessaire pour rendre compte aux financeurs des dépenses réalisées dans le cadre de la mission.

4. La présentation du déroulé des missions :

4.1. Lutte contre la vacance en centre-bourg :

4.1.1. Processus de réalisation des fiches « conseils-accession » :

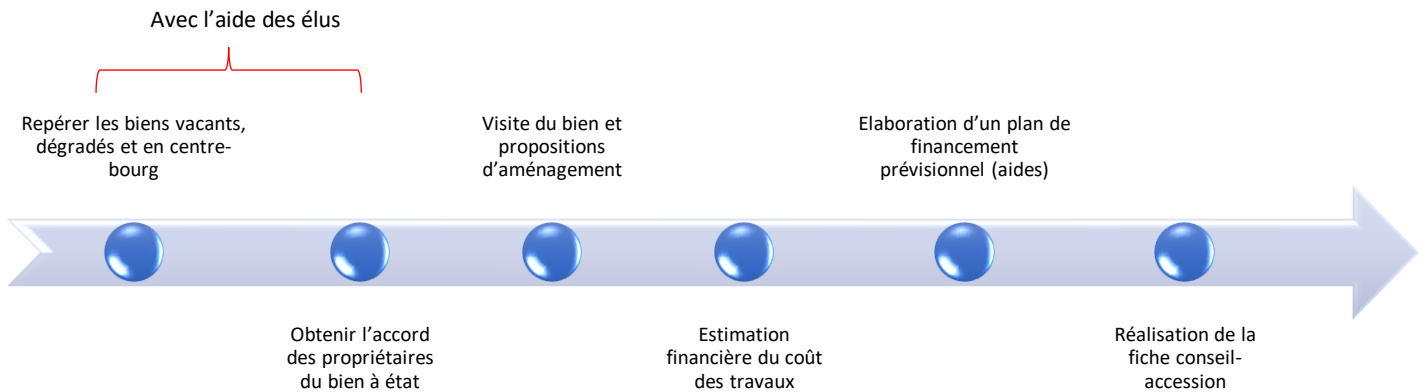


Illustration 1 : Processus de réalisation de fiche conseil-accession

Auteur : Mary Paryseck

La mission se déroule en plusieurs étapes sur chacune des communes pôles de vies.

Dans un premier temps, une prospection et sélection de biens potentiels est réalisée suivant les critères de la localisation, de la vacance et de l'état de celui-ci. Cette prospection peut se réaliser en épluchant les annonces de sites de vente (Le Bon Coin, site des offices notariales, ...), en relevant les biens potentiels lors d'une visite de terrain mais aussi avec l'aide des équipes municipales qui peuvent proposer des biens selon eux stratégiques. Les maires des petites communes rurales ont une connaissance approfondie du territoire, ce qui les rend incontournables à cette étape. En complément des trois critères de base, il s'agit d'identifier les biens qui ont un potentiel d'évolution pour retrouver une certaine attractivité : bien de taille raisonnable, avec un minimum d'extérieur (cour ou jardin) et une capacité de stationnement intégrée ou à proximité immédiate.

Une fois cette prospection terminée, une discussion avec le maire de la commune est nécessaire afin de sélectionner les 2 biens les plus pertinents en raison de leurs potentiels d'évolutions et leurs atouts. Il est également intéressant si ces biens sont déjà dans une démarche de vente, à l'inverse des biens vacants pour des raisons compliquées telle qu'une succession bloquée qui risque d'immobiliser la démarche.

Une fois les biens sélectionnés, il s'agit d'entrer en contact avec le(s) propriétaire(s) afin de lui présenter le dispositif et les objectifs de cette fiche pour obtenir son accord à la réalisation d'une étude.

Avec l'accord du propriétaire, une visite du bien est planifiée avec nos collègues techniciens qui vont relever l'ensemble des mesures du bien, l'état précis du bâti, les travaux d'amélioration, de remise aux normes et de rénovation énergétique nécessaires et réfléchir à une proposition d'aménagement. Ces informations permettent à l'équipe technique de réaliser des croquis projetés du bien pour illustrer le projet au mieux, un descriptif et une estimation financière des travaux.

Enfin, toujours dans l'optique d'aider les futurs acquéreurs dans ce type de bien, un plan de financement est constitué. Le montage financier relate d'un côté les dépenses nécessaires comme le prix d'acquisition et le montant des travaux nécessaires et, d'un autre côté, les aides mobilisables comme l'Anah (sous conditions d'éligibilité selon son revenu fiscal d'imposition), une aide du PNR de la Brenne, une prime communale, une simulation d'emprunt (Prêts à Taux Zéro (PTZ), éco PTZ, Prêt Action Logement (1% de taux), Prêt Habitat (2% de taux)) mais aussi une proposition d'apport personnel de manière à équilibrer.

Cette fiche se présente ainsi sous la forme d'un simple livret de 4 pages. La maquette en cours est présentée à la page suivante.

L'objectif est de mettre ces fiches à disposition des notaires et des agences immobilières en charges de la vente de ces biens afin qu'ils puissent valoriser ces derniers. En effet, les logements anciens à réhabiliter sont parfois source d'inquiétude pour les porteurs de projets qui s'inquiètent de l'ampleur d'un programme de travaux. De plus, les biens étant généralement peu chers du fait de leur état de dégradation, l'étude permet également de montrer l'importance des travaux à réaliser et le coût que cela implique, bien souvent minimisé par les acquéreurs de ce type de bien

Ces fiches peuvent alors permettre aux acquéreurs potentiels de se projeter sur le bien, comme ils se projetteraient sur la construction d'un « pavillon sur plan ».

4.1.2. Etat d'avancement dans le processus de réalisation des fiches conseil-accession :

Communes	Présentation du dispositif	Identification de biens	Contacter les propriétaires ou agence mandatée	Prise de rdv pour visite technique	Délibération financière adoptée par la commune	Plan de financement	Réalisation de fiche
Azay-le Ferron	✓	✓	✓	en cours			
Bélâbre	✓	1 bien sélectionné					
Chaillac	✓	4 biens sélectionnés	en cours .. Monsieur le Maire en charge de les contater				
Le Blanc Martizay	En cours	En cours avec l'équipe municipale et la communauté de commune					
	✓	De nombreux bien identifiés mais aucun n'est rentré dans le dispositif donc nous continuons la prospection avec l'équipe			✓	A hauteur de 30 000€ à répartir sur les 2 projets	

	municipale et des agences immobilières						
Mézières-en-Brenne	✓	✓	✓	✓	✓	OUI pour un bien ! En attente de la proposition d'aménagement avec le montant des travaux pour le second	✓ Pour un des 2 biens
Poulligny-St-Pierre	✓	Les élus ne souhaitent pas entrer dans le dispositif					
Prissac	✓	✓	en cours .. Monsieur le Maire a la charge de les contacter				
Rivarennes	✓	En cours					
St-Benoît-du-Sault	✓	✓	En cours, Monsieur le Maire a la charge de prendre contact avec un des propriétaires et nous avons la charge de prendre contact avec l'agence notariale mandatée pour le second mais ceux-ci semblent très fermés				
Thenay	✓	Les élus ne souhaitent pas entrer dans le dispositif					
Tournon-St-Martin	En cours						

Tableau 2 : Etat d'avancement au 12/08/2022 dans la réalisation de fiche conseil-accession

Source : Sylvie Quillon, directrice SOLIHA Indre et Mary Paryseck

Sur les 12 communes identifiées pôles de vie, les communes de Thenay et de Poulligny-Saint-Pierre ont refusé à la suite de la présentation de dispositif de prendre part en raison de la non-présence de ce type de bien au sein de leurs communes. Il est vrai qu'après une visite de terrain dans ces communes, il est possible de constater que les biens vacants ne sont pas pour autant dégradés.

En ce qui concerne les communes qui n'ont pas encore eu présentation du dispositif, la commune du Blanc fait l'objet d'une étude d'un dispositif supplémentaire nommée « Petite Ville de Demain » comme expliqué précédemment, il nous a donc été demandé d'attendre en raison du calendrier compliqué de cette nouvelle étude. Pour le cas de Tournon-St-Martin, ma demande de rendez-vous n'a pu aboutir, sans raison précise pour autant (l'intérêt pour le dispositif semble être variable d'une collectivité à l'autre).

En ce qui concerne les 8 autres communes, il y a été identifié sur toutes, un ou plusieurs biens avec l'aide de l'équipe municipale, d'agences notariales et immobilières. Pour les biens identifiés avec l'aide d'une agence immobilière mandatée, il est plus rapide de procéder à la visite technique du bien, c'est le cas de la commune de Mézières-en-Brenne et Azay-le-Ferron. En revanche, pour les biens identifiés avec l'aide de l'équipe municipale, celle-ci prend la charge de rentrer en contact avec les propriétaires car en raison de la faible densité de population sur l'ensemble de ces communes, les équipes municipales connaissent une très grande partie de leurs populations. Néanmoins cette méthode-ci prends nettement plus de temps.

Martizay connaît une impasse car tous les biens identifiés n'ont pu rentrer dans le dispositif car ceux-ci se trouvaient au cœur de successions compliquées et ne sont donc pas prêts à être proposés à la vente ou alors les propriétaires n'étaient pas identifiables. Néanmoins, la prospection continue.

En ce qui concerne les délibérations financières adoptée par les communes, celles-ci restent un sujet très épineux. En effet, demander à des petites communes de budgétiser des primes de 15 000€ par projet représente une somme conséquente dans un budget communal de plus en plus restreint. Certains n'en voit pas l'intérêt car ils ont pu constater un regain après COVID des ventes de biens et cela peu importe l'état. D'autres voient dans cette demande une injustice vis-à-vis de leurs habitants déjà présents sur la commune et qui aimeraient réaliser des travaux sur leurs propres logements. Certains pensent même qu'il pourrait y avoir des « profiteurs ».

Une seule fiche donc pût être réalisé sur la commune de Mézières-en-Brenne comme vous pouvez le voir ci-dessous, celle-ci reste néanmoins en attente de validation de la direction et la commune de Mézières-en-Brenne.

Comment financer mon projet ?

ESTIMATION DE L'INVESTISSEMENT: 122 682€ dont 35 000€ d'acquisition

Si vous êtes un couple et c'est votre 1er achat

COUT DE L'OPERATION (en euros)			PLAN DE FINANCEMENT (en euros)		
	HT	TTC			TTC
Acquisition		35 000,00	Aide ANAH sur travaux lourds		25 000,00
Travaux d'amélioration	79 711,00	87 682,00	Commune de Mézières-en-Brenne		15 000,00
			Prêt à taux zéro		34 000,00
			Prêt bancaire (taux 1,8%)		45 000,00
			Apport personnel		3 682,00
TOTAL	122 682,00		TOTAL	122 682,00	

Remboursement mensuel estimé à 303€ pendant 25 ans

Renseignement :

SOLIHA INDRE, 552 rue Georges Clémenceau, 36130, Déols
02 54 07 01 08

Commune de Mézières-en-Brenne



A vendre 35 000€

Maison de 4 pièces (108m²) avec un extérieur



Centre Bourg de Mézières-en-Brenne



Pour vous aider à concrétiser votre projet immobilier, nous avons étudié ce bien. Voici une proposition d'aménagement et de financement aidé.

SOLIHA INDRE
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Atouts du bien

- Maison de caractère située au cœur de la ville de Mézières-en-Brenne au sein de la rue de l'église
- Un jardin clos sans vis-à-vis
- Accès du jardin direct au parking
- Surface habitable:
 - Rez-de-chaussée: 68,92 m²
 - Etage: 34,19 m²
 - Jardin:

Rez-de-chaussée



Etage



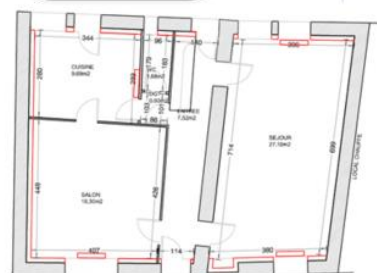
Proposition d'aménagement

TRAVAUX A PREVOIR: travaux de réfection de la couverture, d'isolation, maçonnerie, carrelage, menuiserie, platerie, plomberie, électricité et chauffage

Maison comprenant:

- 1 cuisine fermée donnant sur le jardin
- Une grande pièce séjour
- 2 chambre + une troisième chambre aménageable dans la nouvelle pièce rénover à l'étage
- 1 salle d'eau fonctionnel

Rez-de-chaussée



Etage

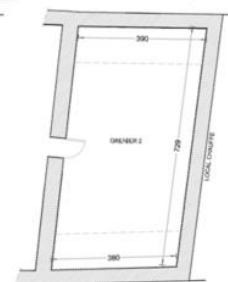
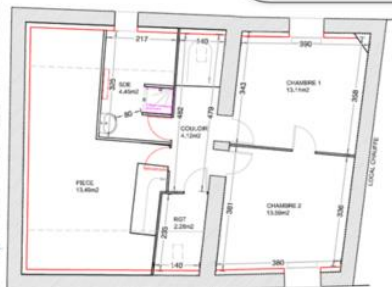


Figure 4 : Fiche conseil-accession réalisée sur un bien de la commune de Mézières-en-Brenne

Source : SOLIHA Indre

4.1.3. Ressenti sur cette mission :

A l'initial, cette mission était prévue pour une durée de 6 mois mais du fait de mes disponibilités, celle-ci a été condensée sur 3 mois.

Cette mission nécessite de prendre contact avec plusieurs acteurs comme l'équipe municipale, les agents immobiliers, les notaires et les services du PNR de la Brenne. Ces différents acteurs sont nécessaires pour la réalisation des fiches qui me sont confiées. Mais je me suis retrouvée très dépendante de leurs disponibilités et donc de leurs calendriers. Cette dépendance conduit à de long moment de latence, à de nombreuses nécessités de déplacement de rendez-vous et donc de retard.

De plus, les politiques peuvent représenter un véritable obstacle sur une action pourtant relativement neutre. En effet, il semblerait que les relations entre les élus ou bien les relations entre les élus et le PNR de la Brenne peuvent fortement impacter l'avancement de nos actions.

Une seule fiche a pu être commencée à être rédigée sur la commune de Mézières-en-Brenne en raison de ces temps de latence, ce qui me procure une certaine frustration de ne pas pouvoir finaliser mon action avec sa diffusion et observer les effets. De plus, la conjoncture actuelle entraîne l'augmentation du prix de la matière première, et donc une augmentation des coûts de travaux. Bien évidemment, cela entravera les futurs projets car ces fiches s'adressent à des ménages dits « modestes » ou « très modestes ». On peut se demander s'ils pourront supporter de tels investissements... Ainsi, les difficultés que j'ai eu à avancer dans cette mission semble rendre compte de la complexité de la mise en œuvre d'une telle action et pose question sur son évolution.

4.2. Collecte de données pour la réalisation du diagnostic de la Ville du Blanc :

4.2.1. Répartition et composition des volets identifiés entre SOLIHA et Auddice :

Comme évoqué précédemment, la première phase de cette étude porte sur le diagnostic de terrain. Pour rappel ce diagnostic recouvre de nombreuses thématiques comme le volet urbain, logement, logement vacant, copropriétés dégradées, immobilier, foncier, social, habitat indigne, économique, précarité énergétique et patrimoniale.

SOLIHA travaille en collaboration avec le bureau d'étude Auddice sur l'ensemble des volets évoqués hormis le volet urbain qui restera exclusivement à la charge du bureau d'étude.

Voici la composition des volets :

<i>Les volets</i>	<i>Leurs compositions</i>
<i>Volet du logement</i>	<p>Enquête qualitative sur le bâti : catégorie et forme urbaine, taille, hauteur, années de construction, niveau de confort, état général, mode de chauffage, positionnement, valeur patrimoine, statut occupation, nature du propriétaire, nombre de propriétaires dans les copropriétés, loyers, prix de vente, identification copropriété fragile ou en difficulté, repérage vacances, analyse de l'hébergement touristique et analyse des premiers résultats d'OPAH-RR</p> <p>Repérage des immeubles nécessitant travaux</p> <p>Echantillonnage : l'échantillon d'immeuble comportera des lgts de nature habitat indigne, précarité énergétique, habitat très dégradé. L'analyse permettra d'élaborer une stratégie et définir les procédures à engager sur le secteur.</p>

<i>Volet logement vacant</i>	<p>Enquête qualitative sur le logement vacant : à partir du fichier LOVAC transmis pour les élus</p> <p>Analyse de la vacance : proposer une grille pour déterminer les causes de vacances (situation géographique, réponse aux besoins, état et confort, difficulté juridique)</p> <p>Repérage des immeubles susceptibles de présenter une situation d'insalubrité et des causes + sélection des logements en fonction de leur intérêt architectural</p>
<i>Volet lutte contre l'habitat indigne</i>	<p>Réalisation de grilles d'enquête : grille enquête « immeuble » pour apprécier la salubrité du bâti, grille enquête « logement » relative à la situation sociale de l'occupant</p>
<i>Volet copropriétés dégradées</i>	<p>Premier diagnostic des copropriétés : appui sur le registre des copropriétés de l'ANAH</p> <p>Travail d'enquête : auprès de différents acteurs (syndics de copro, FNAIM, UNIS, UNPI, ADIL, géomètres experts) afin d'évaluer leur perception de la situation des copropriétés</p>
<i>Volet Immobilier</i>	<p>Analyse du marché immobilier : situation du marché immobilier sur le périmètre, analyse offre et la demande, analyse attractivité résidentielle et vacances, analyse mobilité résidentielle, analyse production de logement neuf, analyse marché locatif privé et public, analyse marché accession, analyse des transactions sur les 5 dernières années (données de chambre notariales), potentiel foncier de quartiers et stratégie immobilière des acteurs</p>
<i>Volet énergie et précarité énergétique</i>	<p>Repérage et classement des immeubles et logements selon la qualification des performances thermiques du parc privé existant : performance énergétique</p> <p>Evaluation de diagnostics thermiques d'immeubles tests</p>
<i>Volet foncier</i>	<p>Mettre en valeur le potentiel foncier par un repérage de terrain, déterminer les facteurs éventuels de blocage futur, les statuts des espaces extérieurs : va déterminer les actions comme le curetage, démolition, réhabilitation, RHI, THIR, ORI</p>
<i>Volet social</i>	<p>Diagnostic social : qualifier la population des ménages ou propriétaires du périmètre, statut d'occupation, évolution de la population, ancienneté d'occupation, structure et composition familiale, âge, handicaps éventuels, revenus, catégories socioprofessionnelles, aides aux logements mobilisées, éligibilité des propriétaires aux aides ANAH</p>
<i>Volet économique</i>	<p>Redynamisation et soutien à l'activité commerciale, à l'artisanat et aux services, analyse pour les immeubles mixtes</p>
<i>Volet patrimonial</i>	<p>Prise en compte des enjeux patrimoniaux et de la qualité architecturale</p>

Tableau 3 : Composition de l'ensemble des volets étudiés

Source : Ville du Blanc (2022), Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) de l'étude pré-opérationnel

Pour ce faire, SOLIHA procède sur l'ensemble de ces volets à une collecte de données tant sur des sites tels que INSEE, ADIL, ETALAB que par des entretiens avec des acteurs locaux sur le parc immobilier de la commune du Blanc.

4.2.2. Récolte de données :

Dans un premier temps, une rencontre et une visite de terrain a été programmée avec les élus du Blanc afin d'obtenir l'opinion des élus sur les problématiques actuelles de leur commune, d'identifier les points stratégiques mais aussi de se familiariser avec l'ensemble du périmètre et comprendre la disparité entre la haute et basse ville.

Le chef de projet « Petite Ville de Demain » a de son côté également récolté beaucoup de données sur les logements vacants restitué sous forme de tableur sur Excel. Celui-ci, nous a donc transmis son fichier Excel nommé « LOVAC ».

De notre côté, nous avons procédé à la collecte de nombreuses données INSEE sur divers indicateurs principalement utiles pour l'enquête qualitative du bâti dans le volet social et dans le volet logement.

Le support ETALAB a été essentiellement utilisé pour enrichir notre compréhension du volet immobilier. Ce site est un site public qui communique les parcelles ou biens vendus ainsi que leurs superficies et leurs prix d'acquisition. Par conséquent, en triant essentiellement les biens vendus présents sur notre périmètre d'étude et en appliquant une moyenne, nous pouvons ainsi imaginer et jauger la valeur monétaire des biens sur le périmètre du diagnostic.

Des entretiens avec des acteurs de l'immobilier locaux tels que des agents immobiliers constitue également une source importante de données aux vues de leurs connaissances du terrain. Ces entretiens nous ont permis d'obtenir des données qualitatives sur diverses volets comme les volets logements, habitats indignes, copropriétés dégradées, logements vacants et immobilier.

Des entretiens avec 3 particuliers locaux ont également été pertinents aux vues également de leurs connaissances du terrain mais aussi de leurs perceptions sur les projets futurs de la commune. Parmi eux 2 sont investisseurs dans l'immobilier et sont donc propriétaires bailleurs et une est propriétaire d'un bien dégradé et vacant en vente mais qui ne trouve pas acquéreur. Ceux-ci ont pu nous communiquer les obstacles qu'ils ont rencontrés lors de l'élaboration de leurs projets.

Grace à l'ensemble de ces données, nous avons créé deux supports visuels afin de faciliter le travail du bureau d'étude en amont de sa visite de terrain, l'un pour la ville basse et l'autre pour la ville basse pour notre utilité personnelle. Ces supports se basent sur un fond de carte cadastral autour duquel va s'articuler les données collectées sous forme de photos pointées sur un point clair (ce point peut représenter un bien ou une structure stratégique), de figures couvrant des zones (pour des anciens projets) ou alors de symboles (pour les parkings). Ces supports peuvent sembler « brouillon » mais l'objectif principal était de conserver et de spatialiser les données de manière à perfectionner notre connaissance du terrain mais aussi à contribuer à notre mémoire visuelle et notre compréhension au premier regard. Ceux-ci ne seront nullement utilisés pour des documents officiels.



Auteur : Mary Paryseck



Illustration 3 : Ensemble de données de la ville Haute du Blanc
Auteur : Mary Paryseck

4.3. Ressenti sur la mission :

Cette mission a été un travail de fourmi qui nécessitait de faire preuve de patience, de minutie et d'interprétation.

La patience a été de mise concernant la collecte des données en elles-mêmes. En effet pour les données quantitatives, les supports mis à disposition du public étaient disponibles à tout instant, mais elles n'offraient pas l'ensemble des données nécessaires. De plus concernant les données qualitatives, celles-ci étaient obtenues via des entretiens avec des acteurs locaux, il était donc nécessaire de planifier des entrevues et donc de s'adapter au calendrier de chacun.

La minutie était importante concernant le traitement de ces données, en particulier pour les données quantitatives. En effet, la plupart de ces données étaient communiquées sous forme de tableur et cela sur l'ensemble de la ville de Blanc, il était donc nécessaire de procéder à un premier tri par rapport à la localisation. Une fois cette première sélection réalisée, une autre sélection a été mise en place en fonction des critères répondants aux les volets étudiés.

Et enfin il a fallu faire appel à notre interprétation car une donnée à l'état brut n'est pas forcément interprétable, il était donc important de les relier entre-elles de manière à comprendre les problématiques locales et ainsi pouvoir les exposer aux élus.

Conclusion

L'extrême diversité des contextes, des projets et des opinions des acteurs rend difficile l'accomplissement de projet de lutte contre les logements vacants en centre-bourg. Chaque situation est unique et nécessite d'être analysée finement.

Les missions de lutte contre les logements vacants en centre-bourg et la collecte de données pour l'étude « Petite Ville de Demain » pour la ville du Blanc se basent sur des actions différentes mais conservent le même objectif. En effet, il est ici question de revitaliser les centres-bourgs, et le pari peut paraître ambitieux, mais il me semble pourtant indispensable compte tenu de l'évolution de ces territoires ruraux. Ces villes et villages doivent conserver une âme et pour cela retrouver la vie.

L'étude de ces territoires a prouvé qu'ils ont des atouts incontestables : une qualité du bâti, même vétuste, offrant un potentiel d'évolution de l'habitat, une structure urbaine intéressante et un patrimoine paysager, historique et socioculturel importants.

Donner une seconde vie aux centres-bourgs en difficulté implique ainsi de proposer une attractivité nouvelle à ces lieux structurants. Ceci peut passer par la reconquête de logements vacants et anciens mais aussi au travers d'une étude spécifique du territoire. Il est aussi important de souligner qu'un accompagnement clair et affirmé des collectivités d'un point de vue financier mais aussi d'un point de vue administratif (partage des éléments, connaissances, ...) reste primordial.

Le domaine de l'habitat ne peut se cantonner uniquement à l'aspect technique pur et dur, l'aspect social est aussi important. L'habitat est certes composé d'un ensemble de matériaux assemblés de la meilleure des façons mais c'est aussi un contenant d'histoire et ne peut s'appréhender sans le ménage qui l'occupe (ou pas !).

La thématique de l'habitat fut une notion intéressante à découvrir et approfondir. Il est nécessaire de conserver ces notions acquises et réfléchies humainement et de ne surtout pas les délaissier et les perdre lors de projets plus globaux. Toutefois cette thématique m'a interrogée ; en effet comme vu précédemment une fois l'étude menée, il est dégagé de celle-ci un ensemble d'actions censées « résoudre » ou amoindrir les problématiques actuelles. Je me pose la question de savoir si ces actions décidées et menées sont réellement applicables à tous les territoires et quel est le bilan in fine...

Références :

Ages & ; Vie. (2022, 15 juillet). Accueil. Ages & Vie. <https://agesetvie.com/>

Dossier complet – Commune du Blanc (36018) | Insee. (2019). INSEE. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-36018>

Dossier complet – Intercommunalité-Métropole de CC Brenne - Val de Creuse (243600319) | Insee. (2019). INSEE. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-243600319>

Dossier complet – Intercommunalité-Métropole de CC Cœur de Brenne (243600343) | Insee. (2019). INSEE. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-243600343>

Dossier complet – Intercommunalité-Métropole de CC Marche Occitane - Val d'Anglin (200035137) | Insee. (2019). INSEE. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-200035137>

Engagé à vos côtés, Tsigane Habitat. <http://www.tsigane-habitat.fr/qui-sommes-nous>

FICOSIL, accompagner l'insertion sociale par le logement, FICOSIL. <http://www.ficosil.fr/>

Le Hameau Saint-Michel, Hameau Saint-Michel - SOLIHA - Résidence solidaire à Tours (37). <https://www.hameau-saint-michel.fr/qui-sommes-nous/>

L'organisation du territoire, Parc naturel Régional de la Brenne. <https://www.parc-naturel-brenne.fr/le-parc/le-parc-en-bref/l-organisation-du-territoire>

Ville du Blanc (2022), Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) de l'étude pré-opérationnel

Résumé :

Ce stage s'oriente principalement sur un enjeu, dégagé de l'OPAH-RR du PNR de la Brenne, « lutter contre les logements vacants en centre-bourg ». L'objectif est de revitaliser le territoire en remobilisant des logements dégradés, vacants et situés en centre-bourg. L'action mise en place pour cet enjeu, et portée par mon stage, est la réalisation de fiches « conseil-accession ». Celles-ci comportent un croquis de l'état du bien existant, un croquis de proposition d'aménagement réalisé par nos techniciens avec une estimation du coût associée et enfin l'étude financière explicitée ci-dessus. Sur 56 communes concernées par les actions de l'OPAH-RR, seules 12 d'entre-elles ont été retenues pour la mise en place de l'action de lutte contre les logements vacants.

Ce stage s'est également ouvert sur d'autres missions. J'ai pu apporter une aide à mes collègues dans différents domaines et ainsi découvrir plus amplement les différentes compétences de SOLIHA. J'ai eu l'opportunité de contribuer à la phase diagnostic de l'étude opérationnelle du dispositif "Petite Ville de Demain" sur la commune du Blanc. J'ai pu intervenir auprès du service social sur la thématique des déplacés ukrainiens au niveau de la logistique pour l'ameublement des appartements mis à leur disposition.

Abstract :

This internship is mainly focused on an issue, identified in the OPAH-RR of the PNR de la Brenne, "struggling against vacant housing in town centres". The objective is to revitalize the territory by remobilizing degraded, vacant housing located in the town centre. The action implemented for this issue, and supported by my internship, is the realization of "advice-accession" sheets. These include a sketch of the state of the existing property, a sketch of a development proposal made by our technicians with an associated cost estimate and finally the financial study explained above. Out of 56 communes concerned by the OPAH-RR actions, only 12 have been selected for the implementation of the action against vacant dwellings.

This internship was also open to other missions. I was able to help my colleagues in different areas and discover more about SOLIHA's different skills. I had the opportunity to contribute to the diagnostic phase of the operational study of the "Petite Ville de Demain" scheme in the commune of Le Blanc. I was able to work with the social service on the issue of Ukrainian displaced persons in terms of logistics for the furnishing of flats made available to them.