

COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE CHER - SAINT AIGNAN

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Diagnostic
Scénario d'évolution – Programme d'actions

Document de synthèse

Février 2008



GUY TAIEB CONSEIL

20, bd de Sébastopol
75004 Paris

☎ : 01.42.72.63.13

Fax : 01.42.72.09.85

Mail : gtaieb@teaser.fr

GUY TAIEB CONSEIL

2bis, avenue Gambetta
41000 BLOIS

☎ : 02.54.78.37.71

Fax : 02.54.56.06.14

Mail : gtcblois3@wanadoo.fr

Sommaire

PREMIERE PHASE : DIAGNOSTIC	4
INTRODUCTION	5
1. DEMOGRAPHIE	7
1.1 Une accélération récente du rythme de croissance démographique	
1.1.1 Une évolution de la population encourageante	7
1.1.2 Des évolutions démographiques contrastées selon les communes	8
1.1.3 Une augmentation du nombre de ménages assez soutenue pour la moitié des communes entre 1999 et 2006	9
1.2 Les leviers de l'évolution démographique : des apports migratoires	
1.2.1 Le nombre de naissances reste inférieur à celui des décès	11
1.2.2 Un déficit naturel compensé par un excédent migratoire.....	12
1.2.3 Un départ important de jeunes adultes	12
1.3 Caractéristiques des ménages	
1.3.1 Une population particulièrement âgée.....	13
1.3.2 Une taille moyenne des ménages modeste	15
1.3.3 Une prédominance des ménages constitués de deux personnes	15
1.4 Evolution des effectifs scolaires	
1.4.1 Hausse des effectifs en élémentaire et récente baisse en maternelle	17
1.4.2 Nombre d'élèves en recul au collège de Saint-Aignan	19
2. CONTEXTE SOCIO ECONOMIQUE.....	21
2.1 Réduction de l'emploi salarié privé entre 2001 et 2005	
2.1.1 Une offre d'emplois qui s'érode entre 1990 et 1999	21
2.1.2 Une évolution peu favorable du nombre d'emplois salariés entre 2001 et 2005.....	22
2.1.3 Développement économique : l'autoroute A 85, un atout.....	23
2.2 Chômage et minima sociaux : une situation sociale défavorisée	
2.2.1 Un taux de chômage supérieur à la moyenne départementale en 1999, mais une baisse récente du nombre de demandeurs d'emploi.....	24
2.2.2 Bénéficiaires du RMI : le taux le plus élevé des cantons du Loir-et-Cher	25
2.3 Catégories socio professionnelles et revenus des ménages	
2.3.1 Une structure socio professionnelle dominée par les ouvriers et les employés	27
2.3.2 Un revenu fiscal médian modeste au regard de ceux des territoires voisins	27
2.3.3 Accroissement du nombre de bénéficiaires d'aides au logement dans le parc privé	28
3. PARC DE LOGEMENTS.....	29
3.1 Un parc de logements qui se développe, avec un taux de vacance encore élevé	
3.1.1 Développement du parc des résidences principales	29
3.1.2 Un parc non occupé en permanence en régression dans la plupart des communes depuis 1999.....	29

3.1.3 Une petite moitié des logements construits avant 1949	30
3.1.4 Un quart du parc des résidences principales dépourvues d'au moins un des éléments de confort	33
3.1.5 Une offre limitée de locations.....	33
3.1.6 Plus de 6 logements sur 10 relèvent du parc privé.....	33
3.1.7 Des résidences principales de grande taille	34
3.2 Le parc privé : des améliorations, mais des efforts peuvent encore être accomplis	
3.2.1 Amélioration du parc privé : deux OPAH et deux PIG depuis 1993.....	35
3.2.2 Deux opérations de rénovation de façades depuis 1997.....	38
3.2.3 De 1996 à 2006 : 142 logements vacants remis sur le marché privé	39
3.2.4 Le Parc Privé Potentiellement Indigne en recul entre 1997 et 2003	40
3.2.5 De 2000 à 2005, 208 Prêt à Taux Zéro	41
3.2.6 Marché immobilier : augmentation récente de la demande et des prix.....	42
3.3 Le parc locatif social : une offre de logements sociaux développée à Noyers-sur-Cher et surtout Saint-Aignan	
3.3.1 Structure du parc	47
3.3.2 Occupation du parc locatif social des organismes HLM : des occupants à faibles et très faibles ressources.....	52
3.3.3 Demande locative sociale	58
3.3.4 Une proportion très élevée de ménages éligibles au parc HLM	61
3.4 Accueil spécifique et structures d'hébergement	
3.4.1 Populations démunies.....	63
3.4.2 Personnes âgées et personnes handicapées	64
3.4.3 Gens du voyage.....	66
3.5 Production de logements neufs	
3.5.1 Une reprise récente de la construction neuve	67
3.5.2 Une surface moyenne de terrain consommée par logement neuf inférieure à celle des territoires de référence.....	69
3.5.3 Utilisation de la production neuve	70
3.5.4 Construction neuve diffuse	71
3.5.5 Opérations d'habitat groupé.....	72
3.5.6 Opérations d'habitat groupées dans les principales communes proches	76
3.6 Accompagnement du développement de l'habitat	
3.6.1 Acteurs travaillant dans le domaine de l'habitat	77
3.6.2 Urbanisme et foncier.....	78
3.6.3 Commerces et services, équipements, hébergement touristique	82
3.6.4 Moyens de transport en commun.....	86
3.6.5 Atouts et contraintes des communes	90
3.7 Synthèse de la journée habitat	
3.7.1 Atelier 1 : aspects fonciers, urbanisme et construction neuve.....	92
3.7.2 Atelier2 : bâti existant, réhabilitation et vacance.....	95
3.7.3 Atelier 3 : L'offre de logements, de structures d'hébergement liée à des besoins spécifiques	95
3.7.4 Synthèse de la « journée habitat » présentée par Monsieur le Président de la Communauté de Communes	103
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC.....	104
ANNEXES.....	108

SECONDE PHASE : SCENARIO D'EVOLUTION, PROGRAMME D' ACTIONS

INTRODUCTION	116
1. PRINCIPAUX ENJEUX / ORIENTATIONS / ACTIONS – SCENARIO D'EVOLUTION	117
2. SCENARIO D'EVOLUTION	118
3. PROGRAMME D' ACTIONS.....	122
Axe 1 : Créer un outil d'observation actualisable et informer de la politique de l'habitat.	123
Axe 2 : Mettre en place une politique intercommunale d'acquisition et de maîtrise du foncier	126
Axe 3 : Limiter la consommation d'espace et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables dans les futures opérations.....	128
Axe 4 : Accroître a production de logements et développer l'individuel ainsi que l'accession à la propriété	131
Axe 5 : Poursuivre la revalorisation du parc social existant	133
Axe 6 : Développer l'offre locative sociale sur tout le territoire en favorisant une offre de qualité à prix raisonnable et à très faible loyer	135
Axe 7 : Développer l'accession sociale.....	139
Axe 8 : Poursuivre le développement de logements adaptés de plain pied en centre bourg.....	141
Axe 9 : Mettre en place une OPAH.....	143
Axe 10 : Mettre en place des mesures pour réduire le nombre de logements vacants ..	146
Axe 11 : Elargir l'accueil spécifique	147
Axe 12 : Développer les transports au sein de la communauté	148
Tableau récapitulatif des coûts identifiables estimés à la charge de la communauté de communes	150
ANNEXES.....	151
DOCUMENT DE SYNTHESE	162

DIAGNOSTIC

Juillet 2007

Introduction

La Communauté de Communes Val de Cher-Saint Aignan s'engage dans la réalisation d'un Programme Local de l'Habitat afin de renforcer sa connaissance du territoire en matière d'habitat. Par le biais d'un diagnostic complet, première phase de la démarche, qui va permettre d'identifier les évolutions récentes dans ce domaine, **l'objectif est de dégager un ensemble d'actions s'inscrivant dans une perspective de cohésion sociale qui répondra aux besoins des habitants actuels et futurs.**

Ce diagnostic est basé sur l'analyse de données statistiques actualisées, issues de sources diverses, d'éléments recueillis lors d'entretiens réalisés auprès des élus de chaque commune et des professionnels dont l'activité a un rapport avec l'habitat et lors de la journée habitat organisée le 21 mai 2007 à Saint-Aignan.

Situation :



Source : préfecture de Loir-et-Cher

La Communauté de Communes du Val de Cher-Saint Aignan située à l'extrême sud-ouest du département du Loir-et-Cher, est limitrophe des départements de l'Indre-et-Loire au sud-ouest et de l'Indre au sud-est. Elle est délimitée au nord par la CC du Controis, au nord-ouest par la CC du Cher à la Loire et au nord-est par la CC Cher-Sologne.

Elle appartient au Syndicat Mixte du Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais qui réunit également la CC Cher-Sologne, la CC du Cher à la Loire, la CC du Controis, la CC du Romorantinais, la CC de Saint Julien-Saint Loup-La Chapelle Montmartin et les communes d'Angé et de Saint-Romain-sur-Cher.

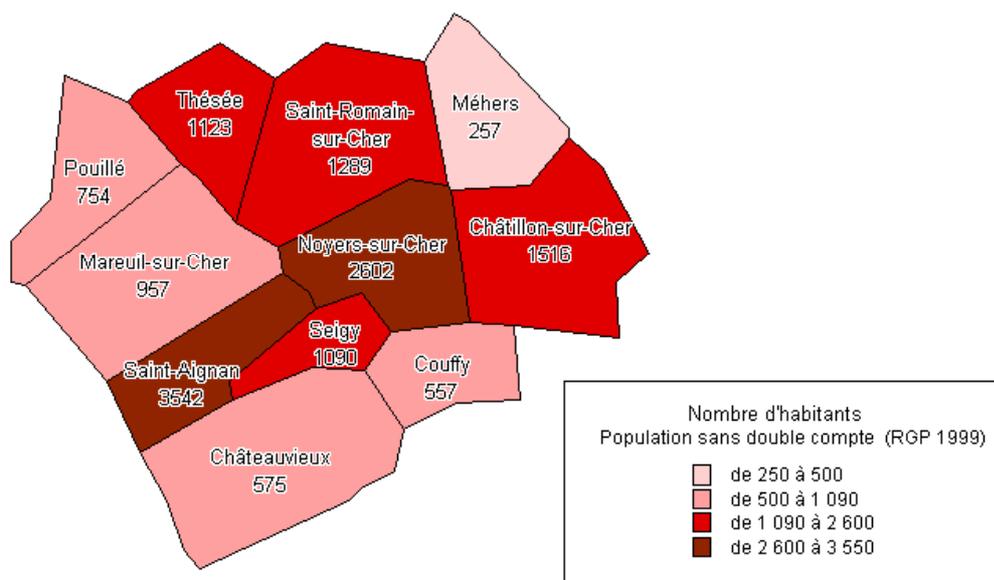
Composition :

En 1999, **les dix communes de la CC Val de Cher-Saint Aignan totalisent 12 973 habitants**. Les deux les plus peuplées, Saint Aignan (chef lieu de canton) et Noyers-sur-Cher, réunissent 47% de la population totale soit 6144 habitants. Les autres communes comptent chacune, entre 500 et 2000 habitants, exceptée Méhers qui regroupe moins de 300 habitants.

Pour une question de cohérence de territoire et parce qu'elle pourrait bientôt intégrer la CC, la commune de St Romain-sur-Cher (1289 habitants en 1999) sera également prise en compte dans les traitements et les analyses statistiques.

Population de la CC Val de Cher Saint Aignan et de Saint-Romain-sur-Cher en 1999

source : données INSEE



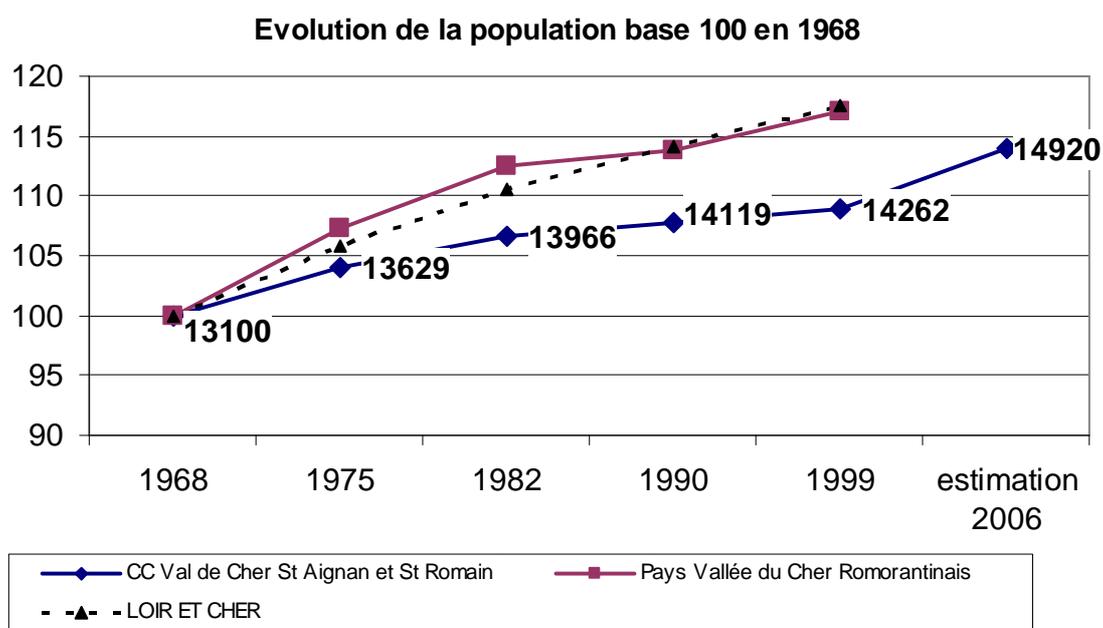
Communes	Population sans doubles comptes (1999)
Saint-Aignan	3 542
Noyers-sur-Cher	2 602
Châtillon-sur-Cher	1 516
Saint-Romain-sur-Cher	1 289
Thésée	1 123
Seigy	1 090
Mareuil-sur-Cher	957
Pouillé	754
Châteauvieux	575
Couffy	557
Méhers	257
Total Communauté de Communes et Saint-Romain-sur-Cher	14 262

Source : INSEE

1. Démographie

1.1 Une accélération récente du rythme de croissance démographique

1.1.1 Une évolution de la population encourageante



Entre 1975 et 1999, le rythme de croissance de la population de la CC Val de Cher - Saint Aignan (et de St Romain) s'est révélé moins soutenu que ceux du Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais et du Loir-et-Cher. **Mais entre 1999 et 2006, les estimations réalisées à partir des données de la taxe d'habitation (Direction Générale des Impôts) montrent que le développement démographique s'est accéléré permettant des gains de population plus importants qu'auparavant sur le territoire. Ainsi, en 2006 la CC (et la commune de St Romain) compteraient de l'ordre de 14 920 habitants.**

Evolution de la population	Population sans doubles comptes 1999	Taux d'évolution annuel (en % par an)			
		1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006 (estimation)
CC Val de Cher-St Aignan et St Romain	14 262	0,35%	0,14%	0,11%	0,65%
Pays Vallée du Cher Romorantinais	72 931	0,68%	0,15%	0,30%	-
Loir-et-Cher	314 968	0,62%	0,40%	0,32%	0,37%*

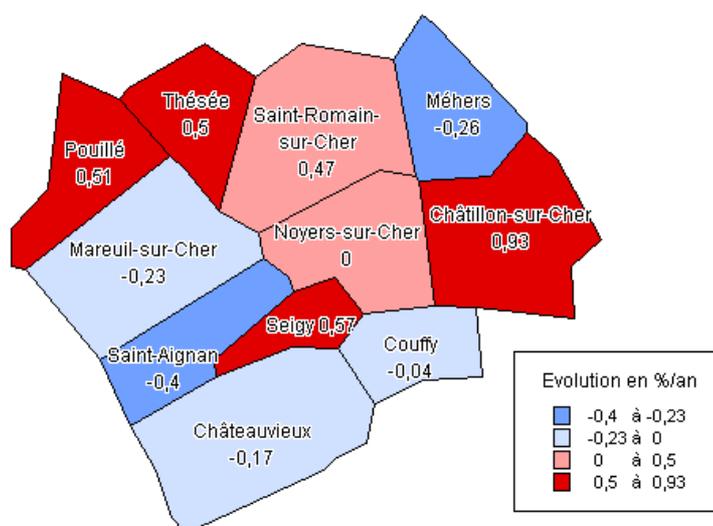
Source : INSEE, DGI et calculs GTC * 1999-2004 (source : INSEE)

Entre 1982 et 1999, la CC Val de Cher-Saint Aignan et St Romain ont connu des taux de variation annuels relativement faibles : 0,14%/an entre 1982 et 1990 et 0,11%/an entre 1990 et 1999. Ces évolutions étaient en deçà des rythmes de croissance observés au niveau du Pays ou du département, notamment au cours de la décennie 1990.

1.1.2 Des évolutions démographiques contrastées selon les communes

Evolution de la population entre 1990 et 1999

source : INSEE



Entre 1990 et 1999, cinq communes sur les onze ont connu des taux de croissance démographique positifs. Quatre d'entre elles atteignaient même une hausse encourageante supérieure à 0,5% par an : Thésée, Pouillé, Châtillon-sur-Cher et Seigy. **C'est la commune de Châtillon-sur-Cher qui a connu l'augmentation la plus significative avec une croissance de 0,93%/an.** A l'inverse, la seconde moitié des communes enregistrait des taux négatifs. Ces baisses sont cependant restées faibles puisque seules les communes de Méhers et de Saint Aignan ont atteint des taux inférieurs à -0,2% par an. Ces évolutions résultent, le plus souvent, d'un nombre d'arrivées de nouveaux résidents insuffisant pour compenser le nombre de départs d'habitants. C'est le cas de la commune-centre de Saint Aignan qui a accusé la baisse la plus importante avec -0,4% par an de perte démographique.

De 1999 à 2006, le rythme de croissance s'est accéléré en atteignant 0,65% par an soit une multiplication par 6 du taux annuel, par rapport à la période antérieure. Cette progression a profité à l'ensemble des communes, exceptée celle de St-Aignan qui a enregistré une baisse de l'ordre de -1,2% par an, soit une perte d'environ 260 habitants sur la période. Ce phénomène : baisse de population dans la commune-centre et accroissement démographique dans les communes périphériques, est souvent observé sur des territoires comparables.

Deux communes de la CC ont bénéficié d'un recensement en 2004

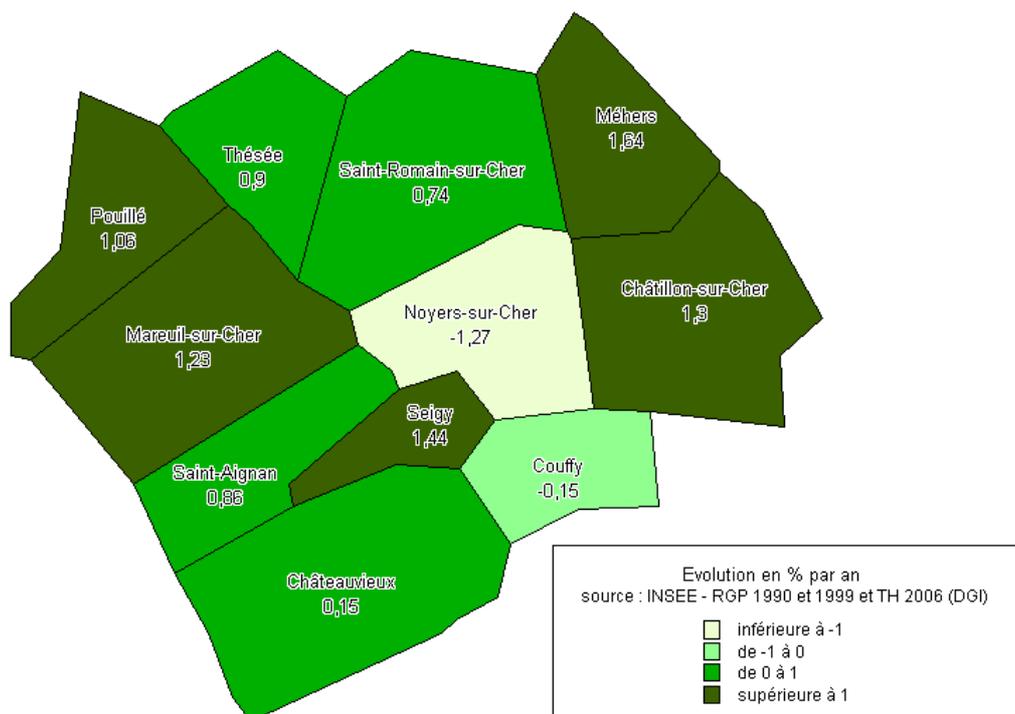
Grâce aux recensements de populations provisoires (2004, 2005, 2006), des informations sont disponibles pour deux communes : Châtillon-sur-Cher et Thésée.

Communes recensées en 2004 <i>source : INSEE</i>	Population totale		Taux de variation annuel 1999-2004		
	1999	2004	Population totale	Dû au solde naturel	Dû au solde migratoire
Châtillon-sur-Cher	1516	1532	0,21%	-0,59%	0,80%
Thésée	1123	1206	1,44%	-0,61%	2,04%

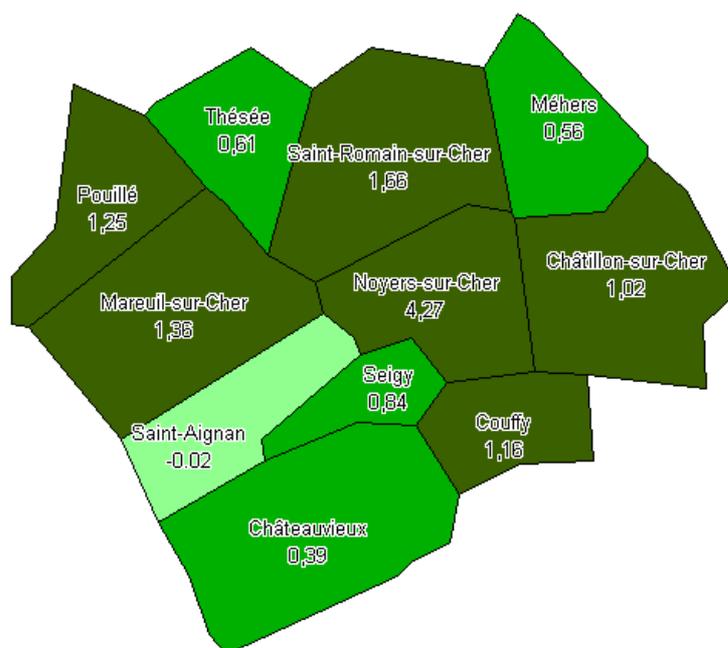
Les communes pour lesquelles les données ont été actualisées montrent deux évolutions différentes. Thésée a connu une accélération de croissance importante grâce à un excédent migratoire de 2,04% par an. Châtillon-sur-Cher a vu sa population se stabiliser entre 1999 et 2004, mais l'impossibilité de recenser les gens du voyage installés sur la commune minore les résultats de 2004 (ils étaient 57 en 1999).

1.1.3 Une augmentation du nombre de ménages assez soutenue pour la moitié des communes entre 1999 et 2006

Evolution annuelle du nombre de ménages entre 1990 et 1999



Evolution annuelle du nombre de ménages entre 1999 et 2006



CC Val de Cher- Saint Aignan et St Romain	Nombre de ménages			Taux annuel de variation	
	1990	1999	estimation 2006	1990-99	estimation 1999-06
	5562	5847	6420	0,56%	1,34%

Source : INSEE et DGI

Durant la période 1999-2006, **les estimations indiquent que la croissance du nombre de ménages est de 1,3% par an sur l'ensemble des communes.** Elle est beaucoup plus élevée que le taux annuel de la période précédente qui atteignait 0,56% par an. **Ce rythme de croissance 1999-2006, apparaît plus rapide que la hausse du nombre d'habitants qui est seulement de 0,65% par an.** Cette augmentation du nombre des ménages s'explique pour partie par **une multiplication des décohabitations**, phénomène qui témoigne du vieillissement de la population et qui a eu pour conséquence d'augmenter la présence de petits ménages (composés d'une ou deux personnes).

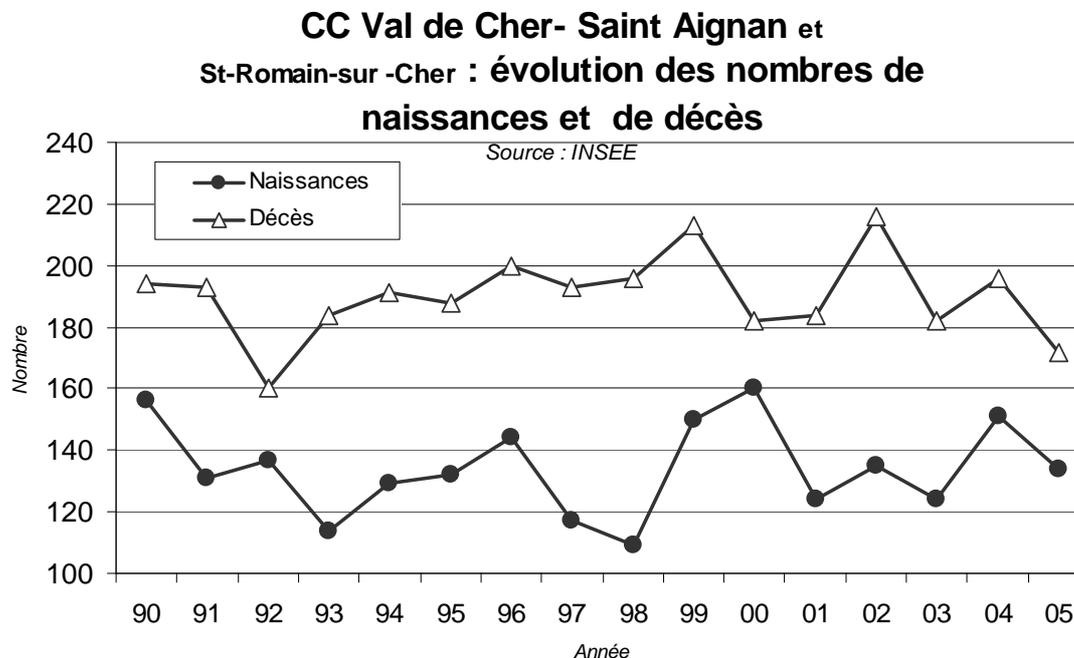
La situation des communes est variable entre 1999 et 2006 par rapport à la période précédente 1990-1999 :

- six communes ont observé une accélération du rythme de croissance plus ou moins importante du nombre de leurs ménages : Noyers-sur-Cher, Couffy, Châteauvieux, St Romain, Pouillé et Mareuil-sur-Cher,
- quatre communes ont observé un ralentissement du rythme de croissance plus ou moins marqué : Thésée, Méhers, Seigy et Châtillon-sur-Cher,
- la commune de Saint-Aignan a connu une stabilisation du rythme de croissance du nombre de ses ménages.

Néanmoins, il faut souligner le fait que les taux peuvent varier de manière importante, compte tenu du faible poids démographique de nombreuses communes.

1.2 Les leviers de l'évolution démographique : des apports migratoires

1.2.1 Le nombre de naissances reste inférieur à celui des décès



Nombre annuel de naissances et de décès	Naissances par an			Décès par an		
	1982-90	1990-99	1999-06	1982-90	1990-99	1999-06
CC Val de Cher-Saint Aignan et St Romain	139	130	140	194	189	192
Pays Vallée du Cher Romorantinais	765	750	812	912	900	966
Loir-et-Cher	3604	3494	3635	3355	3355	3508

Source : INSEE

Après s'être atténué entre 1990 et 1999, **le nombre annuel moyen des naissances augmente entre 1999 et 2006, pour atteindre 140 unités** et ainsi retrouver le niveau de la période 1982-1990.

En parallèle, **le nombre moyen de décès est globalement stable** : autour de 190 décès annuellement.

En définitive, les tendances observées à l'échelle intercommunale s'inscrivent dans celles qu'a connues le Loir-et-Cher. Mais pour la CC (et St Romain), le nombre de décès demeure toujours supérieur au nombre de naissances donnant lieu à un déficit naturel.

1.2.2 Un déficit naturel compensé par un excédent migratoire

Soldes naturel et migratoire annuels	Solde naturel par an			Solde migratoire par an		
	1982-90	1990-99	1999-06	1982-90	1990-99	1999-06
CC Val de Cher-St Aignan et St Romain	-56	-58	-52	75	74	147
Pays Vallée du Cher Romorantinais	-147	-150	-154	255	369	-
Loir-et-Cher	248	139	127	966	864	1041

Source : INSEE

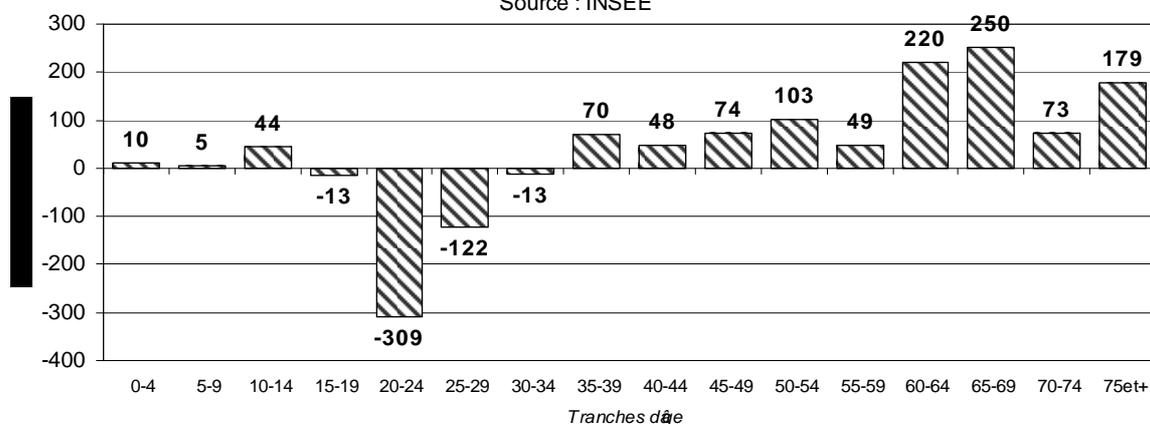
Le solde naturel est donc négatif sur l'ensemble des périodes depuis 1982 : entre -50 et -60 par an.

En parallèle, **les arrivées de nouveaux habitants plus nombreuses que les départs, permettent de combler la perte due au déficit naturel.** Un renforcement des apports migratoires apparaît entre 1999 et 2006, ce fait est confirmé par les élus locaux qui constatent un accroissement de la demande en logement et en terrain à bâtir depuis deux à trois ans.

1.2.3 Un départ important de jeunes adultes

SOLDE MIGRATOIRE ANNUEL par tranche d'âge 1990-99
CC Val de Cher St Aignan + St Romain

Source : INSEE



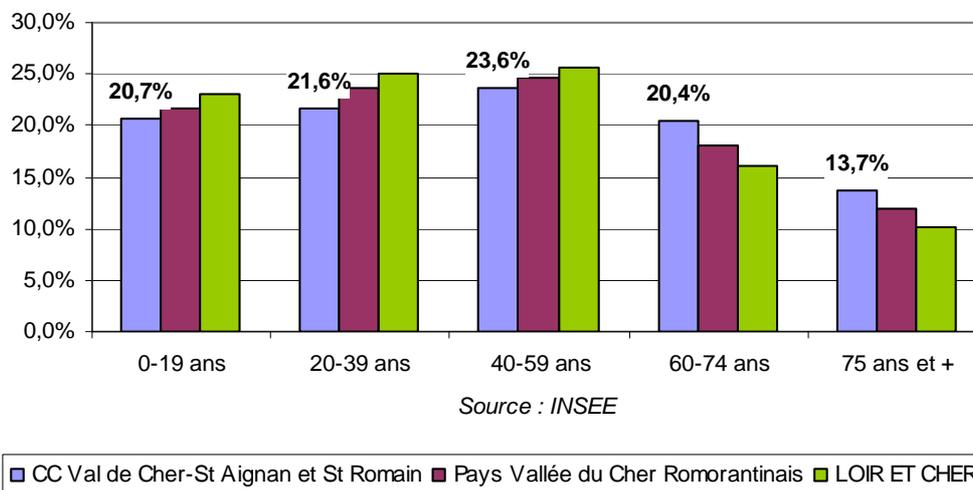
Ce graphique illustrant le solde migratoire par tranche d'âge quinquennal entre 1990 et 1999, montre que toutes les générations ne sont pas touchées de la même manière par les départs et les arrivées de populations. **A partir de 35 ans, pour toutes les catégories d'âge, les arrivées sont supérieures aux départs. Elles le sont en particulier pour les plus âgées : personnes de 60 ans et plus** qui s'installent à l'âge de la retraite sur le territoire ou intègrent un des deux établissements d'accueil que compte la CC, la maison de retraite de Châteaueux ou celle de St Aignan.

En revanche, **les décohabitants et jeunes ménages (en particulier les 20-24 ans) ont tendance à quitter la CC** pour suivre des études ou trouver un premier emploi, voire un logement dans une grande ville (Blois, Tours ou Orléans, ...).

1.3 Caractéristiques des ménages

1.3.1 Une population particulièrement âgée

Structure par âge comparée en 1999



CC Val de Cher-St Aignan et St Romain	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
Effectifs 1999	2953	3084	3372	2910	1949
Variation 1990-99	-223	-377	257	234	256
Variation 1990-99 en % / an	-1,8%	-2,9%	1,6%	1,4%	1,7%
Répartition 1990	22,5%	24,5%	22,1%	19%	12%
Répartition 1999	20,7%	21,6%	23,5%	20,4%	13,8%
<i>Loir-et-Cher 1999</i>	<i>23,1%</i>	<i>25%</i>	<i>25,7%</i>	<i>16,2%</i>	<i>10,1%</i>
<i>France 1999</i>	<i>24,6%</i>	<i>28,1%</i>	<i>26%</i>	<i>13,6%</i>	<i>7,7%</i>

Source : INSEE

En 1999, le profil de la population de la CC (et de St Romain) apparaît sensiblement plus âgé que celui des territoires de référence. Le poids des habitants de 60 ans et plus est important : 34,1% contre 26,2% dans le département. Cela n'est pas sans conséquence sur les besoins en matière d'équipements et de services. A l'inverse, les jeunes adultes et les enfants sont proportionnellement moins nombreux. Cette situation a eu tendance à se détériorer depuis 1990, puisqu'on a assisté à un recul des jeunes générations. En particulier, le renouvellement des familles a été insuffisant. En parallèle, le poids des jeunes retraités (60-74 ans) progresse, accentuant le phénomène de vieillissement.

CC Val de Cher-St Aignan et St Romain	Indice de jeunesse	
	1990	1999
Couffy	0,80	0,73
Châtillon-sur-Cher	0,74	0,72
Thésée	0,64	0,69
Pouillé	0,69	0,66
Saint-Romain	0,63	0,64
Noyers-sur-Cher	0,82	0,63
Saint-Aignan	0,78	0,59
Seigy	0,68	0,52
Méhers	0,55	0,51
Mareuil-sur-Cher	0,60	0,49
Châteauvieux	0,77	0,42
CC Val de Cher-Saint Aignan et Saint Romain	0,74	0,60
Loir et cher	1,03	0,88
France	1,33	1,15

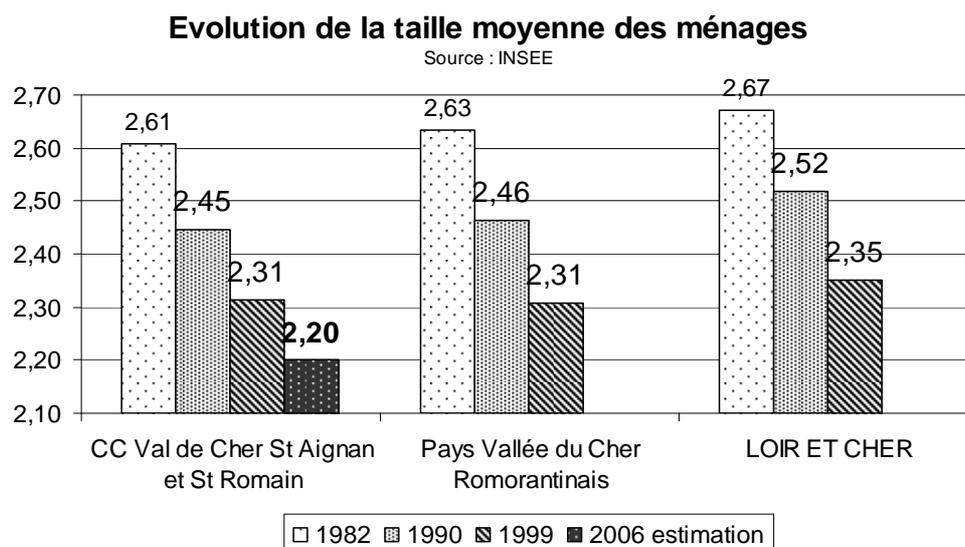
* Indice de jeunesse = rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et la population âgée de plus de 60 ans *Source : INSEE*

Le vieillissement de la population de l'ensemble des communes se traduit par **la diminution de l'indice de jeunesse**, passé de 0,74 en 1990 à 0,60 en 1999, nettement inférieur à ceux du Loir-et-Cher qui est de 1,07 en 1999 et de la France (1,15). Les indices de jeunesse de Saint-Aignan et de Châteauvieux sont à relativiser compte tenu de l'existence, sur ces deux communes, d'établissement d'hébergement pour personnes âgées.

Aucune commune ne possède un indice supérieur à 1 en 1990 et 1999. **La situation du vieillissement est relativement homogène sur le territoire car toutes les communes sont concernées, avec des indices qui s'échelonnent de 0,42 à 0,73 en 1999.**

Les besoins en matière de services et d'hébergement destinés aux personnes âgées sont un enjeu important à l'échelle de la CC.

1.3.2 Une taille moyenne des ménages modeste



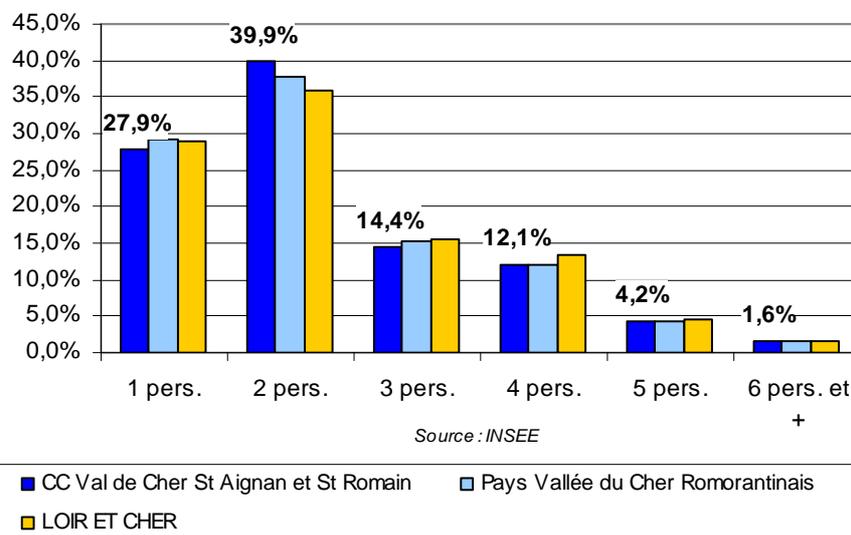
Taux d'évolution annuel de la taille moyenne des ménages	1982-1990	1990-1999	1999-2006
CC Val de Cher St Aignan et St Romain	-0,78%	-0,66%	-0,68%
Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinois	-0,83%	-0,72%	-
Loir-et-Cher	-0,73%	0,76%	-

Source : INSEE et DGI (TH 2006)

De 1982 à 1999, à hauteur de celle du Pays, la taille moyenne des ménages (nombre moyen des occupants par résidence principale) est inférieure à l'indice départemental. Mais le rythme de diminution n'y est pas plus marqué. Les estimations réalisées indiquent d'ailleurs pour la période 1999-2006 un maintien de ce mouvement (-0,68% par an), la taille moyenne des ménages étant estimée à 2,2 en 2006.

1.3.3 Une prédominance des ménages constitués de deux personnes

Répartition des ménages selon le nombre de personnes en 1999



Ce vieillissement démographique, se caractérise en 1999 par **une proportion élevée de personnes isolées et surtout de celles vivant en couple**, souvent âgées. Néanmoins, il faut souligner, que la part des ménages constitués de trois personnes et plus (familles avec au moins un enfant) est comparable à celle du Pays.

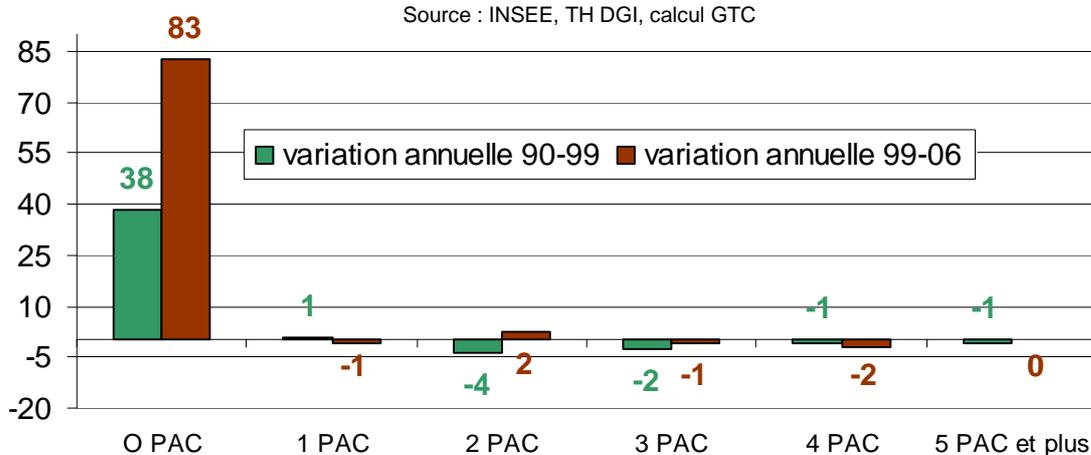
Nombre de ménages CC Val de Ch St Aignan + St Romain	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 p et plus
1990	1442	2069	911	747	306	140
1999	1674	2390	863	723	251	95
Solde	232	321	-48	-24	-55	-45
Variation 1990-1999	16,1%	15,5%	-5,3%	-3,2%	-18%	-32,1%

Nombre de ménages selon le nombre de personnes du ménage Source : INSEE

Entre 1990 et 1999, ce sont les ménages constitués d'une personne (+16,1%) ou de deux personnes (+15,5%) qui ont vu leur nombre, le plus augmenter. Les familles et notamment les plus nombreuses d'entre elles s'amenuisent relativement rapidement.

Variation annuelle du nombre de ménages selon le nombre de personnes à charge - CC VCSA et St Romain

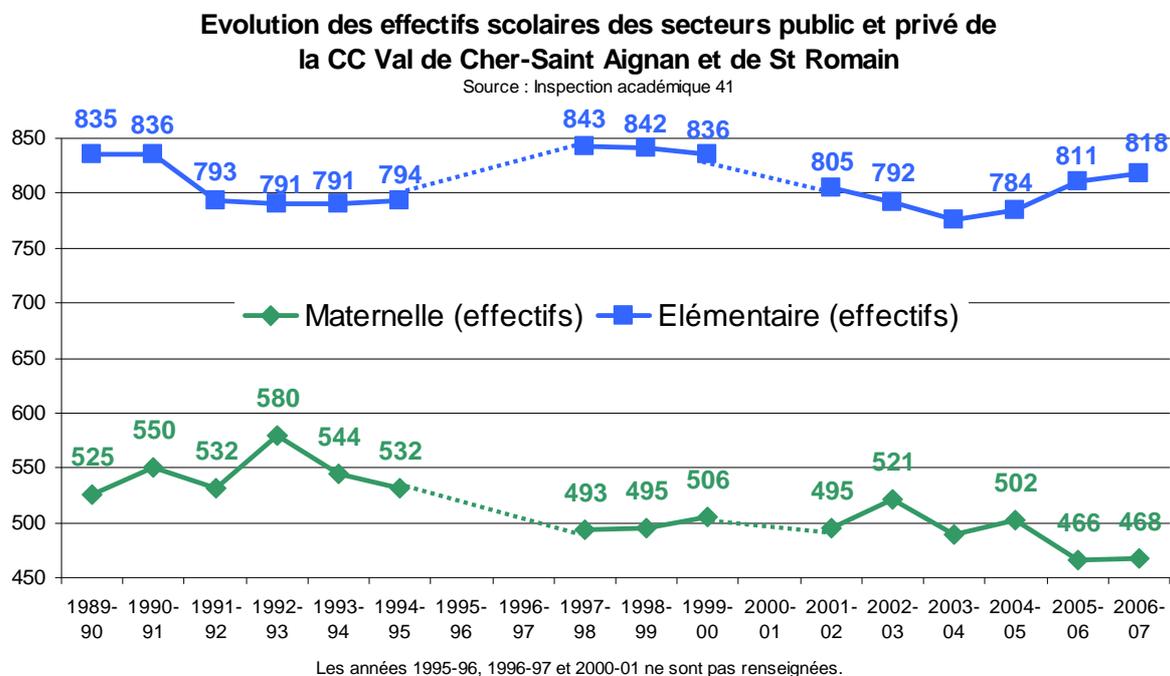
Source : INSEE, TH DGI, calcul GTC



D'après les données de la taxe d'habitation fournies par la Direction Générale des Impôts, cette tendance se confirme entre 1999 et 2006, puisque l'accroissement du nombre de personnes seules ou vivant en couple est encore plus important que pendant la période 1990-1999. Néanmoins, un gain de ménages ayant deux personnes à charge (couples avec deux enfants) apparaît ces sept dernières années, permettant de limiter la baisse de la taille moyenne des ménages.

1.4 Evolution des effectifs scolaires : récente hausse en élémentaire

1.4.1 Hausse des effectifs en élémentaire et récente baisse en maternelle



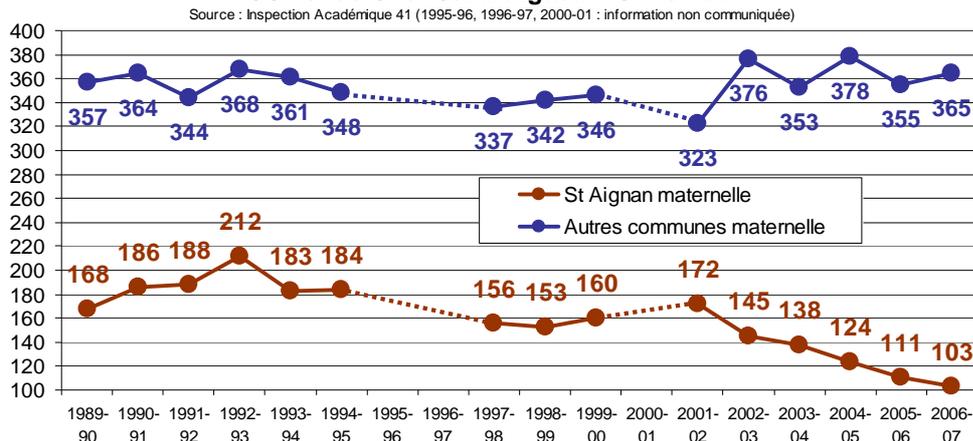
Quatre communes de la CC disposent chacune d'une école maternelle et primaire : Châtillon-sur-Cher, Noyers-sur-Cher, Saint Aignan (une école publique et une école privée) et Thésée. La commune de Saint Romain est aussi dotée des deux niveaux scolaires. Les six autres communes du territoire, compte tenu de leur taille démographique, s'organisent sous forme de regroupements pédagogiques (RPI). Elles sont structurées ainsi :

- Châteauvieux, Couffy et Seigy
- Mareuil-sur-Cher et Pouillé
- Méhers et Chémery (commune située hors de l'EPCI).

Globalement, l'évolution des effectifs scolaires des établissements publics et privés du territoire est la suivante :

- **Maternelle : récente diminution du nombre d'enfants inscrits.**
Après avoir enregistré une période de relative stabilité depuis 1997 (autour de 500 élèves), une légère baisse des effectifs intervient lors de l'avant dernière rentrée (2005-06).
En maternelle, la question de la scolarisation des enfants de 2 ans constitue une préoccupation des responsables locaux qui, de plus en plus, ne peuvent accepter les enfants qu'à partir de trois ans.

Evolution des effectifs scolaires en MATERNELLE - Public et privé CC Val de Cher Saint-Aignan + St Romain



Cette réduction des effectifs est portée par la commune de Saint-Aignan. Amorcée en 2002, la ville n'a pas réussi à l'enrayer (-70 élèves en 5 ans) et a été contrainte de fermer deux classes. La baisse de 27 élèves enregistrée dans les écoles entre 2001 et 2002 est largement « compensée » par la hausse de 53 élèves des communes voisines. Un report s'est probablement effectué, au moins en partie, de la ville centre vers les autres communes. Cependant, si l'affaiblissement se poursuit à Saint-Aignan, les effectifs sont devenus globalement stables sur le reste du territoire.

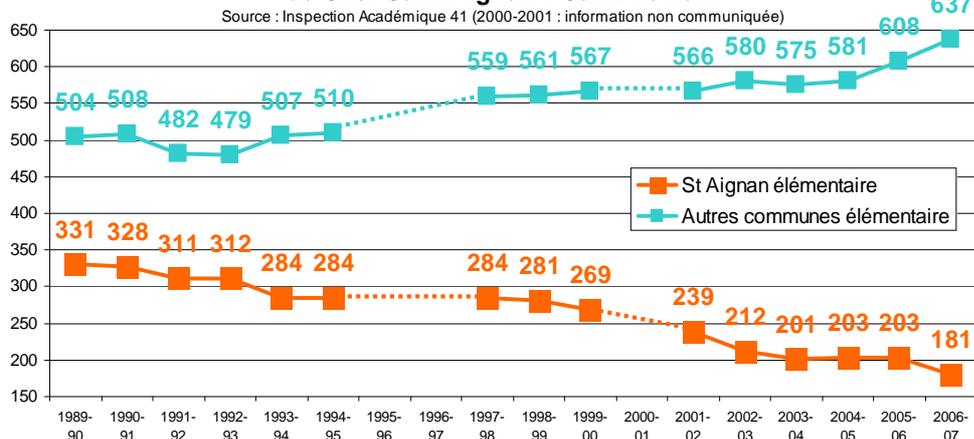
Depuis 2002-03, le nombre d'élèves est en effet stabilisé à Châtillon, Châteauvieux-Couffy-Seigy et Thésée, connaît une légère hausse à Mareuil-Pouillé, et a tendance à s'émousser légèrement à Saint-Romain.

Les potentialités d'accueil existantes dans les classes actuelles diffèrent d'une école à l'autre : le nombre moyen d'élèves par classe étant actuellement de 20 à Thésée et Saint-Aignan et de 28,5 à Châtillon.

- **Elémentaire : hausse depuis 3 ans.**

Après avoir connu une baisse assez sensible de 1997 à 2003, une amélioration se dessine (accroissement de l'ordre d'une quarantaine d'élèves entre les rentrées 2003-04 et 2006-07), correspondant à la reprise récente de la construction neuve dans bon nombre de communes du territoire.

Evolution des effectifs en ELEMENTAIRE - Public et privé - CC Val de Cher Saint-Aignan + Saint-Romain



Comme en maternelle, seule **Saint-Aignan** enregistre une diminution importante des effectifs. Ce phénomène est ancien, puisque datant au moins du début des années 1990, et ininterrompu jusqu'à aujourd'hui : 331 élèves en 1989-90, 181 à la dernière rentrée, soit 150 de moins et 6 classes fermées au total.

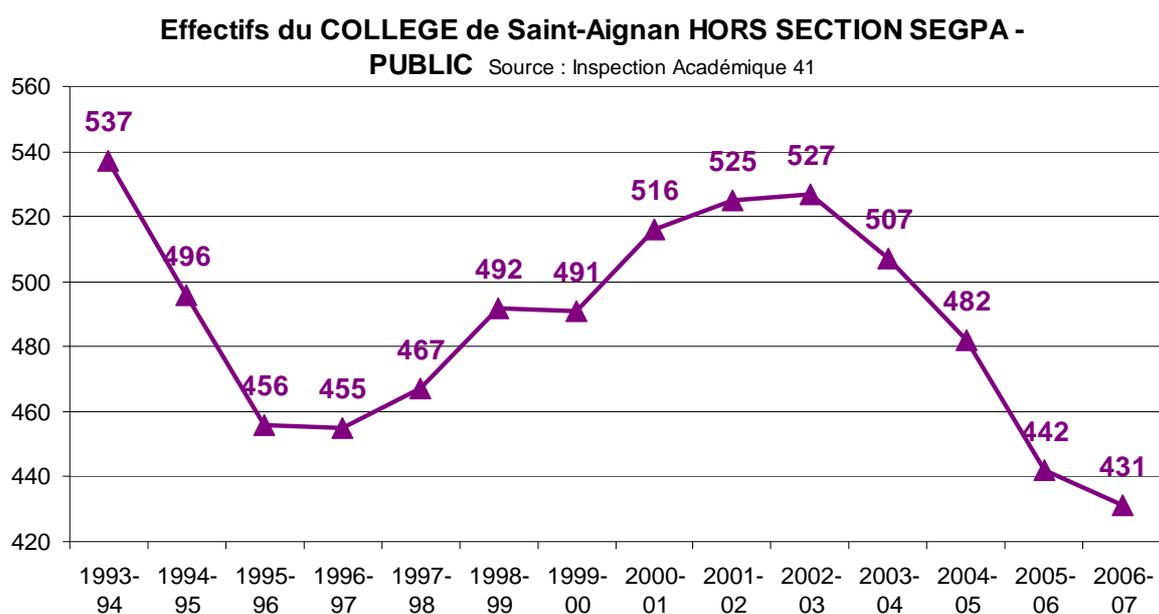
Parallèlement, les effectifs globaux des **communes voisines** s'accroissent à peu près à même hauteur sur cette période : 504 élèves en 1989-90, contre 637 en 2006-07, soit 133 élèves de plus, entraînant l'ouverture de 2 classes à Châtillon (115 élèves en 2006-07). Notons que les capacités d'accueil des équipements existants étaient globalement suffisantes, puisque le solde entre ouvertures et fermetures de classes est nul sur cette période dans l'ensemble des communes hors Saint Aignan. L'accroissement des trois dernières années est, quant à lui, perceptible, voire sensible dans presque toutes ces communes.

Comme en maternelle, les potentialités d'accueil dans les classes existantes sont variables, avec actuellement une moyenne de 23 élèves par classe à Châtillon et St Aignan et de 25,5 à Mareuil-Pouillé et 27 à Saint-Romain.

Un report des ménages de la ville centre vers les communes voisines s'opère vraisemblablement pour partie, au moment où les ménages décident d'accéder à la propriété, c'est-à-dire avec des enfants en âge d'être scolarisés en élémentaire (6-10 ans). Il n'est pas souhaitable que la baisse des effectifs de la ville centre se poursuive à ce rythme, alors que les structures d'accueil existent. Ce phénomène met en difficulté Saint-Aignan qui dispose d'équipements de moins en moins utilisés. S'il est fondamental aussi pour les petites communes de maintenir leurs écoles, un certain équilibre mérite d'être trouvé sur l'ensemble du territoire.

1.4.2 Nombre d'élèves en recul au collège de Saint-Aignan

Les écoles primaires des communes du territoire sont rattachées au collège de Saint-Aignan, sauf celles de Châtillon-sur-Cher et de Méhers qui dépendent de celui de Selles-sur-Cher.



De 1997 à 2003, le **collège de Saint Aignan** enregistre une hausse significative de ses effectifs en passant de 467 à 527 élèves. Cette évolution ne prend pas en compte les effectifs de la section SEGPA, intégrée au collège à partir de 1998 : ce sont 58 élèves dans un premier temps, puis encore 43 l'année suivante, qui viennent grossir les rangs des collégiens. A la dernière rentrée, ils sont 85 dans cette section.

Depuis 2003-04, le collège fait face à une forte chute : une centaine d'élèves en moins en quatre ans. Si ce phénomène lié à la démographie est enregistré d'une manière globale en France, il semble particulièrement marqué ici.

On peut penser que l'amélioration de la situation en primaire devrait se répercuter dans les prochaines années au collège.

2. Contexte socio-économique

2.1 Réduction de l'emploi salarié privé entre 2001 et 2005

2.1.1 Une offre d'emplois qui s'érode entre 1990 et 1999

Emploi	Nombre d'emplois			Taux d'emploi*	
	1990	1999	Evolution 1990-99	1990	1999
CC Val de Cher-Saint Aignan et St Romain	4568	4133	-435	0,87	0,84
Pays Vallée du Cher Romorantinais	27 160	27 219	59	1,00	1,00
Loir-et-Cher	120 602	120849	247	0,97	0,95

* Taux d'emploi = rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs résidents ayant un emploi.
SOURCE : INSEE

En 1999, l'INSEE recense 4133 emplois sur le territoire de la CC (et de St Romain), soit 435 emplois de moins par rapport à 1990. Parallèlement, le nombre d'actifs résidant sur le territoire ayant diminué (-81), le taux d'emploi a baissé passant de 0,87 à 0,84. Ce taux légèrement inférieur à 1 sous-entend que **le territoire dépend partiellement d'un ou de plusieurs autres pôles d'emplois environnants.**

CC Val de Cher-Saint Aignan et St Romain	1990	1999	1990-99	
Emplois	4568	4133	-435	-9,5%
Actifs résidents ayant un emploi	5251	4940	-311	-5,9%
Actifs stables par rapport à leur commune de résidence	2576	1828	-748	-29%
Actifs sortants de leur commune de résidence	2675	3112	437	16,3%
Taux d'emploi	0,87	0,84	-0,03	-3,4%

Source : INSEE

Entre 1990 et 1999, malgré la diminution du nombre d'actifs résidents ayant un emploi, **les migrations liées au travail se sont accrues sur le territoire de la CC (et de St Romain).**

Le nombre d'actifs ayant un emploi dans une commune autre que leur commune de résidence augmente de 16,3%, soit 437 actifs supplémentaires par rapport à 1990. **Ainsi au total, ce sont 3100 personnes qui se déplacent quotidiennement hors de leur commune pour rejoindre leur lieu d'emploi.**

Destination des actifs travaillant hors de leur commune	Autres communes de la CC	Unité Urbaine Romorantin	Unité Urbaine Blois ¹	Unité Urbaine Montrichard ²	Unité Urbaine Selles sur Cher	Unité Urbaine Contres	Reste Loir-et-Cher	Autre département de la région Centre	Hors région
CC Val de Cher St Aignan et St Romain	40%	8,3%	7,5%	5,7%	5,7%	5%	16,2%	8,5%	3,1%

Source : INSEE

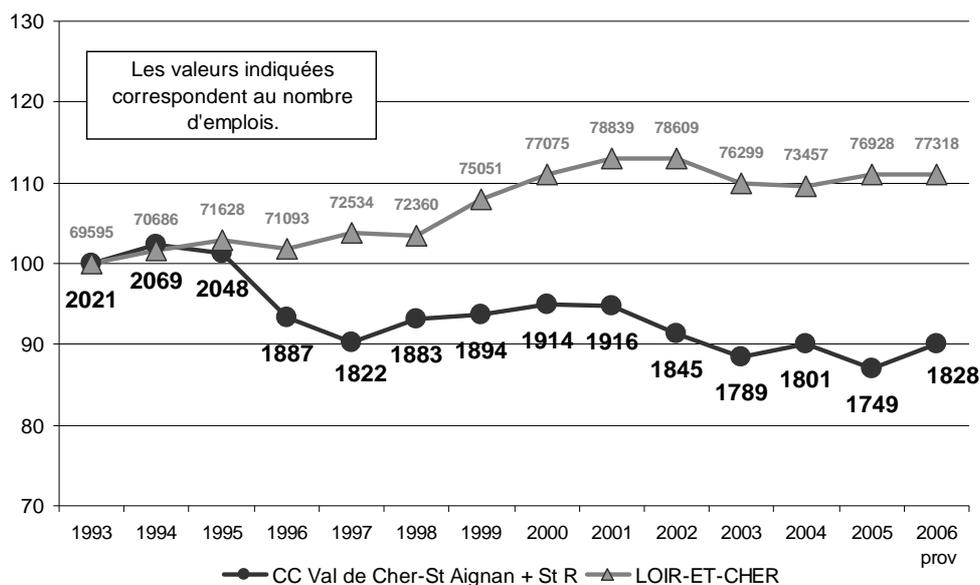
En 1999, 40% des actifs qui travaillent hors de leur commune de résidence se rendent dans une autre commune du territoire intercommunal et un tiers dans l'une des unités urbaines les plus proches : celles de Romorantin-Lanthenay, Blois, Montrichard, Selles sur Cher ou Contres.

Ainsi au total, 62% des actifs résidents ayant un emploi travaillent sur le territoire de la communauté de communes (et St Romain).

2.1.2 Une évolution peu favorable du nombre d'emplois salariés entre 2001 et 2005

Evolution du nombre d'emplois salariés privés
Base 100 en 1993 CC Val de Cher Saint Aignan et St Romain

Source : UNEDIC, situation au 31 décembre



Globalement, **l'emploi salarié privé, qui représente 46% de l'emploi total en 1999, connaît une diminution de ses effectifs entre 1993 et 2006**, à l'inverse de la croissance qu'observe le Loir-et-Cher durant cette même période. Mais une **amélioration de la situation apparaît durant l'année 2006 avec un gain de 79 emplois**.

Ainsi, après avoir subi une première baisse entre 1993 et 1997 (-199 emplois) liée pour partie à la fermeture d'une entreprise de confection de vêtements à St Aignan, le nombre de salariés de la CC et de St Romain s'est stabilisé autour de 1900 entre 1998 et 2001. Il connaît une seconde phase de recul (réduction des effectifs d'une fabrique de meubles) et atteint son niveau le plus bas en 2005 avec 1749 salariés

¹ Unité Urbaine de Blois : Blois, La Chaussée-St-Victor, Huisseau-sur-Cosson, St-Denis-sur-Loire, St-Gervais-la-Forêt, Vineuil

² Unité Urbaine de Montrichard : Montrichard, St-Georges-sur-Cher, Bourré, Chissay-en-Touraine

Nombre d'emplois salariés privés	31/12/1998	31/12/2005	31/12/2006 (provisoire)	Variation 1998-2005	Variation 2005-2006
Saint-Aignan	764	633	674	-131	+41
Noyers-sur-Cher	648	649	680	+1	+31
Saint-Romain	62	125	105	+63	-20
Châtillon-sur-Cher	111	86	91	-20	+5
Seigy	96	64	71	-32	+7
Châteauvieux	55	61	68	+6	+7
Thésée	62	48	58	-14	+10
Pouillé	35	32	37	-3	+5
Mareuil-sur-Cher	31	30	23	-1	-7
Couffy	16	19	19	+3	0
Méhers	3	2	2	-1	0
CC Val de Cher-Saint Aignan et St Romain	1883	1749	1828	-134	+79
Loir-et-Cher	69221	76928	77318	+8097	+390

Source : UNEDIC

Si plusieurs communes ont subi une perte d'emplois salariés privés entre 1998 et 2005, la situation s'améliore en 2006 :

- Après avoir perdu des emplois dans le domaine de la fabrication de meubles, Saint Aignan connaît un développement dans le commerce de détail.
- A Châtillon-sur-Cher, c'est le secteur du transport routier des marchandises qui s'est réduit,
- A Seigy, la réduction du nombre d'emplois est liée à divers domaines (construction, commerce, travail des métaux).
- La croissance de l'emploi enregistrée à Saint-Romain entre 1998 et 2005 est liée au développement de la logistique.

2.1.3 Développement économique : l'autoroute A 85, un atout

L'A85 déjà ouverte à l'Est du territoire, jusqu'à l'échangeur de Noyers-sur-Cher constituera, lorsqu'elle sera définitivement en service courant 2008, un levier incontestable en terme d'attractivité et de développement économique. Si la CC possède déjà des zones d'activités à Noyers-sur-Cher, Pouillé et Châtillon-sur-Cher, elle envisage prochainement l'agrandissement de celle de Noyers-sur-Cher et la création de deux espaces à vocation économique :

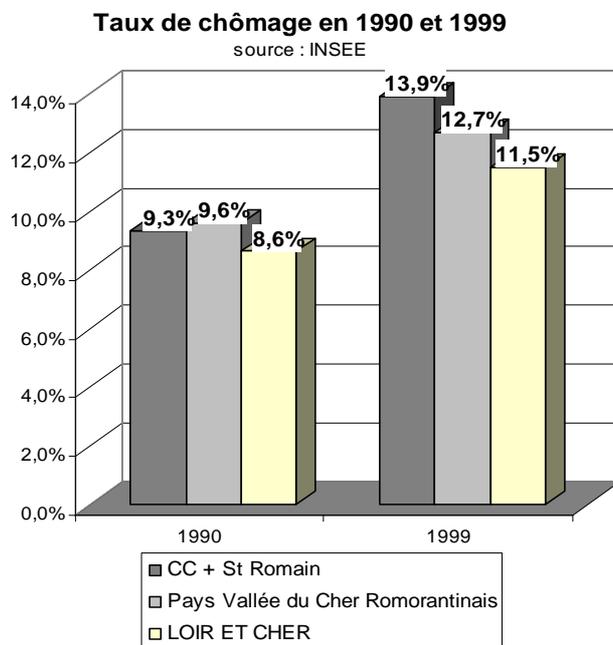
- une ZA à Saint Aignan destinée en priorité à l'activité industrielle et artisanale,
- une ZA « Châtillon-Méhers » qui profitera de la proximité de l'échangeur autoroutier de Selles-sur-Cher.

Le bâtiment relais créé par la CC permet également de favoriser la création et l'implantation de nouvelles entreprises.

Le territoire est également pourvu d'atouts touristiques sur le plan des patrimoines naturel et bâti.

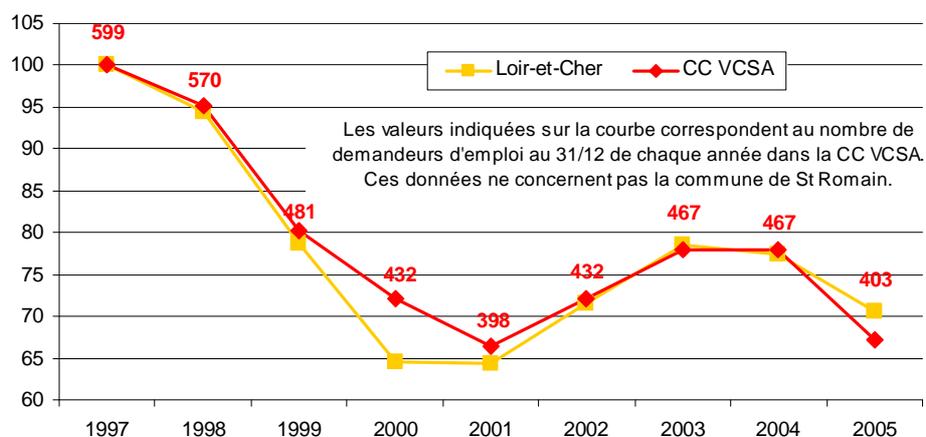
2.2 Chômage et minima sociaux : une situation sociale défavorisée

2.2.1 Un taux de chômage supérieur à la moyenne départementale en 1999, mais une baisse récente du nombre de demandeurs d'emplois



Entre 1990 et 1999, la situation sociale se dégrade puisque le territoire de la CC et de St Romain connaît une hausse substantielle du taux de chômage passant de 9,3% à 13,9%. Ainsi en 1999, le taux de chômage est de 1,2 points et 2,4 points au-dessus de ceux du Pays (12,7%) et du département (11,5%).

**Evolution du nombre de demandeurs
d'emploi en fin de mois au 31/12 - CCVCSA**
Base 100 en 1997 source : ANPE



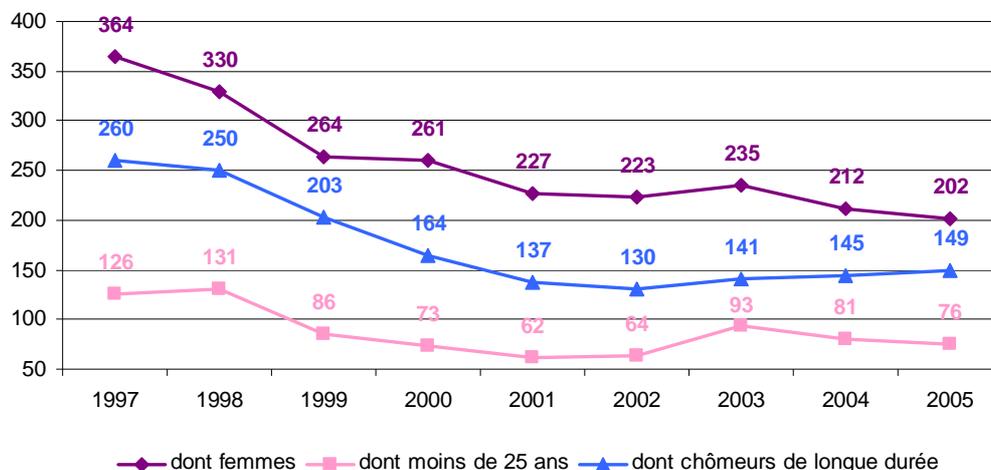
Par la suite, les données de l'ANPE entre 1997 et 2005, qui ne sont pas comparables avec celles de l'INSEE, montrent un rythme d'évolution du nombre de demandeurs d'emploi à l'échelle de la CC similaire à celui observé dans le Loir-et-Cher.

Entre 1997 et 2001, on assiste à une baisse régulière du nombre de demandeurs d'emploi. Par la suite, jusqu'en 2004, une hausse du nombre de chômeurs s'est opérée. En 2005, le nombre de demandeurs d'emploi inscrits est de 403.

**Evolution du nombre de demandeurs
d'emploi en fin de mois (au 31/12)
selon les catégories**

CC VCSA (sauf St Romain)

source : ANPE

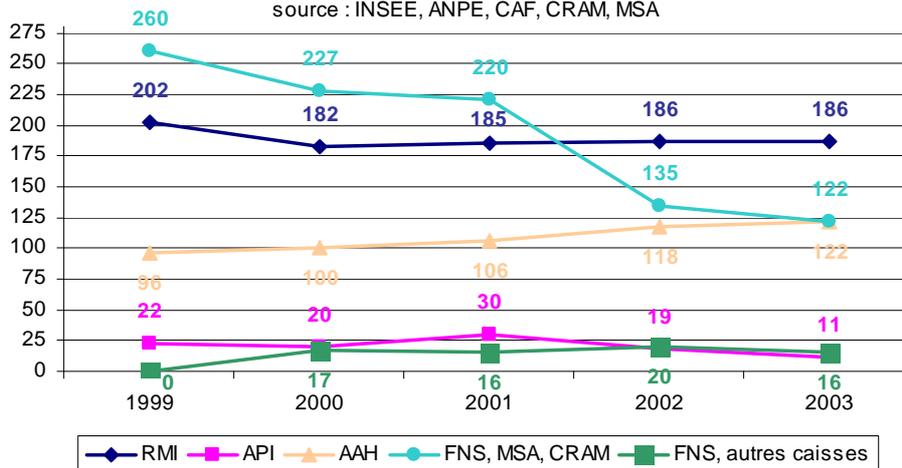


Les diverses catégories de demandeurs d'emploi : les femmes, les moins de 25 ans et les chômeurs de longue durée enregistrent la même évolution que celle globale du nombre de demandeurs d'emploi. Dans l'ensemble la situation semble s'améliorer sur la période 1997-2005.

2.2.2 Bénéficiaires du RMI : le taux le plus élevé des cantons du Loir et Cher

**Evolution du nombre de bénéficiaires de minima
sociaux CC Val de Cher-Saint Aignan
(excepté St Romain)**

source : INSEE, ANPE, CAF, CRAM, MSA



Taux de variation annuel RMI 1999-2003

Source : ANPE et CAF

CC Val de Cher-St Aignan	-1,64%
Loir-et-Cher	-0,35%

Nombre de bénéficiaires du RMI pour 1000 habitants par canton au 31/12/2005 <i>Source : DGAAS du Conseil Général, CLI, Perceval, Observatoire 41, INSEE 1999</i>	
Canton Saint Aignan	20,1
Canton Blois 5 (hors Blois)	3,7
Canton de Romorantin nord (hors Romorantin)	14,7
Canton de Selles sur Cher	13,5
Canton de Montrichard	13,6
Canton de Contres	10,5
Canton de Romorantin Sud (hors Romorantin)	8,7
Loir-et-Cher	17

A l'image de la situation du département, le nombre de bénéficiaires du RMI habitant la CC diminue entre 1999 et 2003. Mais les données les plus récentes indiquent que sur l'ensemble du Loir-et-Cher, le rythme d'accroissement annuel du nombre d'allocataires est supérieur à 6% en 2005, hausse également perceptible sur le canton de Saint-Aignan. **Ainsi en 2005, ce sont 337 bénéficiaires qui sont comptabilisés sur le canton de St Aignan (726 personnes couvertes) soit environ 20 habitants sur 1000, ce qui est le taux le plus élevé de l'ensemble des cantons du département.**

Cette hausse s'explique, pour partie, par le glissement du chômage vers le RMI, résultat de la réforme mise en œuvre en 2003 qui a réduit la durée maximale d'indemnisation par l'assurance chômage. Il faut aussi ajouter que plus de 50% des bénéficiaires du RMI ont plus de trois ans d'ancienneté dans le dispositif en 2005, la moyenne du Loir-et-Cher se situant à 43%.

2.3 Catégories socio-professionnelles et revenus des ménages

2.3.1 Une structure socio-professionnelle dominée par les ouvriers et les employés

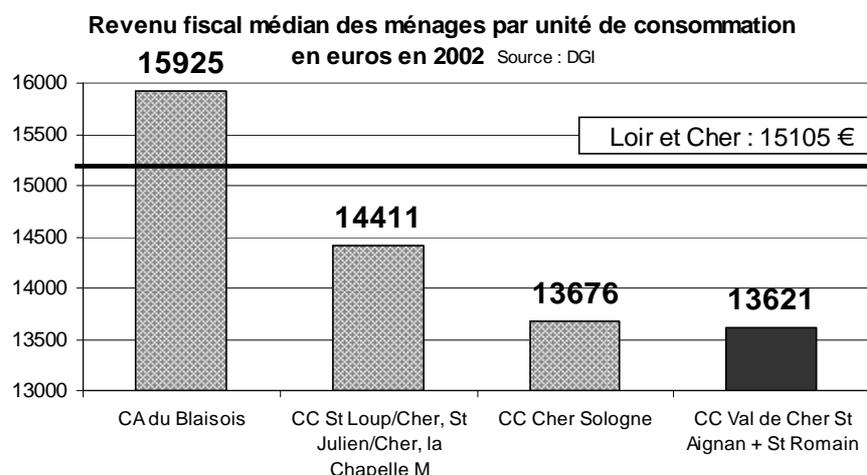
Catégories socio-professionnelles au lieu de résidence en 1999	CC Val de Cher-St Aignan et St Romain		Loir-et-Cher
	Effectifs	Taux	Taux
Agriculteurs exploitants	340	6%	3,8%
Artisans commerçants chefs d'entreprise	484	8,5%	7%
Cadres professions intellectuelles	244	4,3%	8,4%
Professions intermédiaires	732	12,9%	19,7%
Employés	1660	29,2%	28,5%
Ouvriers	2224	39,1%	32,6%
Total	5684	100%	100%

Source : INSEE

En 1999, les catégories socio-professionnelles au sein de la population active se distribuent de la manière suivante :

- les ouvriers et les employés sont majoritaires comme dans le département, mais leur proportion est plus importante : 29,2% contre 28,5% pour les employés et 39,1% contre 32,6% pour les ouvriers,
- les agriculteurs-exploitants sont davantage représentés (6% contre 3,8% dans le Loir-et-Cher),
- les cadres et professions intellectuelles sont sous-représentés puisqu'ils sont deux fois moins que dans le Loir-et-Cher (4,3% contre 8,4%),
- les professions intermédiaires sont proportionnellement moins nombreuses (12,9% contre 19,7%).

2.3.2 Un revenu fiscal médian des ménages modeste au regard de ceux des territoires voisins



Le caractère âgé de la population, le poids important des bénéficiaires de minima sociaux et la représentation assez forte des ouvriers et employés donnent lieu à un revenu fiscal médian assez faible en 2002. Il est de 13621 euros contre 15925 euros pour la Communauté d'Agglomération du Blaisois soit 14,5% inférieur et 15105 euros pour le Loir-

et-Cher soit 9,8% inférieur. Il est aussi moins élevé que celui de la CC voisine St-Loup-sur-Cher Saint-Julien-sur-Cher - la Chapelle-Montmartin mais à hauteur de celui de la CC Cher Sologne.

Revenus moyens en 2003	Part des foyers fiscaux non imposés	Revenu moyen non imposable	Revenu moyen imposable
CC Val de Cher-St Aignan	54,4%	5 951 €	19 554 €
Loir-et-Cher	46,4%	6 412,1 €	21 227,8€

Source : ministère des finances, Impôts sur le Revenu des Personnes Physiques, en € (2003)

La part des foyers fiscaux non imposée est élevée : 54,4% en 2003, taux supérieur de 8 points à la moyenne départementale.

Le niveau modeste des ressources de la population est un élément majeur à prendre en compte dans la politique de l'habitat.

2.3.3 Accroissement du nombre de bénéficiaires d'aides au logement dans le parc privé

Bénéficiaires d'aides au logement	CC Val de Cher Saint Aignan (2001)		Evolution 1996-2002	
	Effectifs	Part	CC VCSA	Loir-et-Cher
Propriétaires	124	22,9%	-1,7%	-3,9%
Locataires du parc privé	192	35,4%	3,2%	1,4%
Locataires HLM	226	41,7%	-0,6%	-0,5%
Total des ménages aidés	542	100%	0,4%	-0,6%

Source : CAF (communes > 100 locataires) (PAC PLH)

Les données de la Caisse d'Allocations Familiales indiquent que 548 ménages bénéficient d'une aide au logement en 2002. Entre 1996 et 2002, une légère augmentation est observée, alors que la tendance départementale était plutôt à la baisse.

Si en 2001, le poids des ménages bénéficiant d'une aide au logements résidant dans le parc locatif public est important (42%), c'est dans le parc privé qu'ils sont les plus nombreux : 58% des ménages aidés.

Entre 1996 et 2002, une certaine paupérisation du locatif privé apparaît, puisqu'il participe de plus en plus à l'hébergement des populations nécessitant une aide.

3. Parc de logements

3.1 Un parc de logements qui se développe, avec un taux de vacance encore élevé

3.1.1 Développement du parc des résidences principales

Parc de logements	CC Val de Cher-St Aignan et St Romain						Loir-et-Cher
	1990		1999		Estimation 2006		1999
Résidences principales	5614	77,6%	5992	79,1%	6583	81,4%	83,2%
Résidences secondaires et logements occasionnels	1035	14,3%	940	12,4%	816	10,1%	9,9%
Logements vacants	588	8,1%	642	8,5%	688	8,5%	6,9%
Total du parc de logements	7237	100%	7574	100%	8087	100%	100%

Source : INSEE et FILOCOM

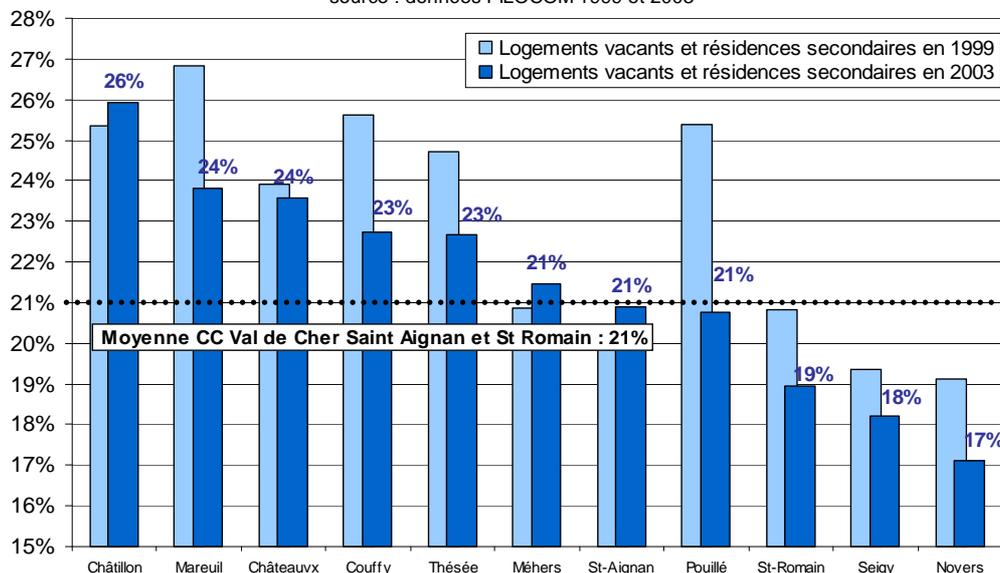
Entre 1990 et 1999 et encore davantage entre 1999 et 2006, le parc de logements s'accroît. **Ce développement profite aux résidences principales alors que le parc de logements non occupé en permanence tend à se réduire en raison d'une diminution du nombre de résidences secondaires.** Recherchées par des parisiens notamment, certaines d'entre elles sont transformées progressivement en résidences principales.

En revanche, malgré les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat menées sur le territoire, **le taux de vacance demeure très probablement encore supérieur à 8% en 2006** (selon les estimations réalisées à partir des données FILOCOM) traduisant sans doute un déséquilibre qualitatif entre l'offre et la demande en logements. Des efforts en matière de réhabilitation et de récupération de la vacance peuvent certainement encore être menés.

3.1.2 Un parc non occupé en permanence en régression dans la plupart des communes depuis 1999

Part des logements vacants et des résidences secondaires dans le parc de logements en 1999 et 2003

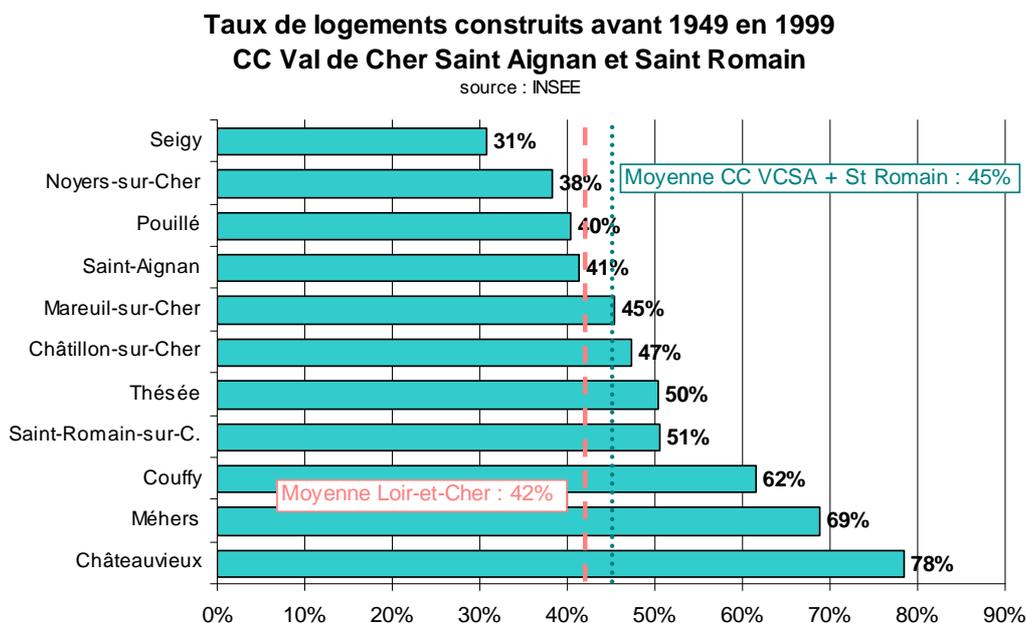
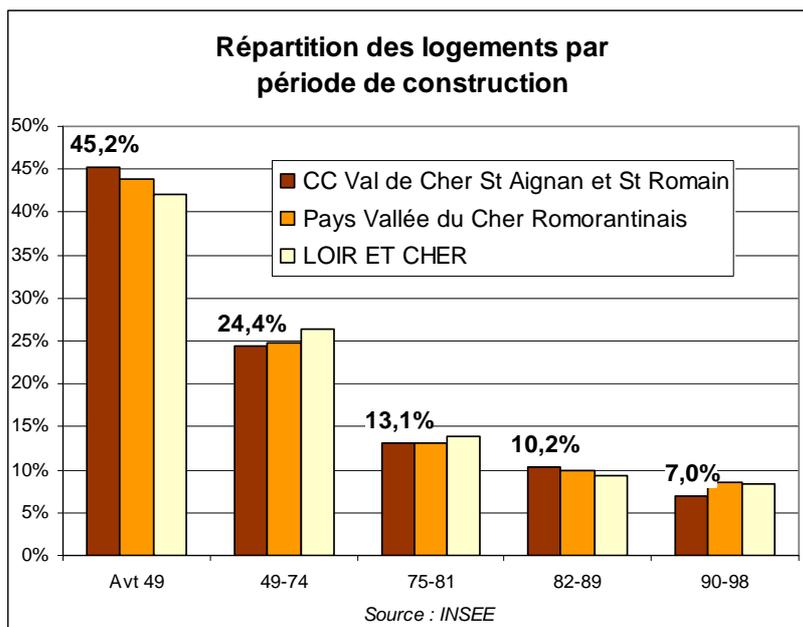
source : données FILOCOM 1999 et 2003



En 2003, d'après les données FILOCOM, ce sont environ 1700 logements qui seraient **non occupés en permanence (résidences secondaires et logements vacants)** sur le territoire, soit un taux de 21%, légèrement supérieur à celui du département (18%). Huit communes sur onze affichent un taux supérieur ou égal à la moyenne locale.

Mais depuis 1999, presque toutes les communes ont enregistré une diminution de ce type de parc, notamment Pouillé, Couffy, Mareuil et encore Thésée, au profit sans doute des résidences principales. Les professionnels de l'immobilier confirment d'ailleurs l'atténuation du phénomène « résidences secondaires ».

3.1.3 Une petite moitié des logements datent d'avant 1949



Globalement, **le parc de logements de la CC (et de St Romain) est ancien puisqu'en 1999, selon les données de l'INSEE, 45,2% des logements datent d'avant 1949, soit un total de 3424 unités sur le territoire.** Cette proportion est légèrement supérieure aux territoires de référence : 43,8% pour le Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais et

42,1% pour le département, mais est sensiblement supérieur à la moyenne de la France métropolitaine (35%).

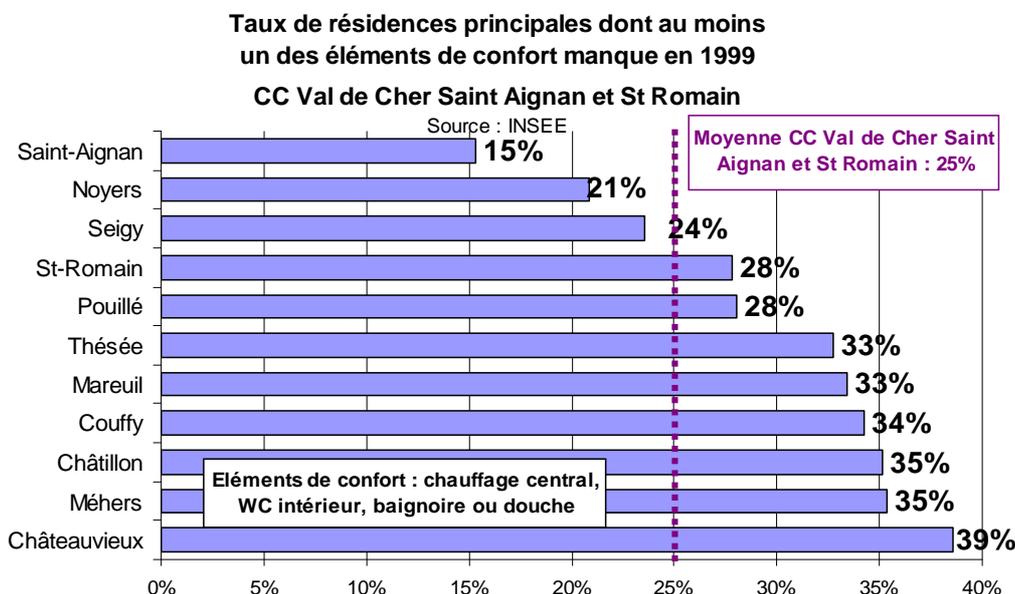
Parallèlement, les données FILOCOM indiquent un taux proche de 48% en 2003.

En 1999, selon les communes, la situation varie de 31% de logements anciens à Seigy à 78% à Châteauvieux, commune qui, par ailleurs, est très contrainte dans ses possibilités de construction (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager sur l'ensemble du territoire communal).

3.1.4 Un quart du parc de résidences principales dépourvues d'au moins un des éléments de confort

Confort	Résidences principales	Tout confort	dont au moins un des éléments de confort manque		sans baignoire sans douche et sans WC intérieur		sans chauffage central	
	Nombre	Nombre	Nombre	Taux /RP	Nombre	Taux/ RP	Nombre	Taux/ RP
CC VCSA et St Romain	5 996	4 469	1 527	25,5%	132	2,2%	1 228	20,5%
Loir-et-Cher	130 601	105 348	25 253	19,3%	1 760	1,3%	20 231	15,5%
Loir-et-Cher à « dominante rurale »	92 822	70 215	22 607	24,4%	1 583	1,7%	18 537	20%

Eléments de confort : WC intérieur, chauffage central, baignoire ou douche. Loir-et-Cher à « dominante rurale » : Loir-et-Cher hors Blois, Vendôme et Romorantin-Lanthenay. Source : INSEE RGP 1999



En 1999, il manque au moins un des trois éléments de confort définis par l'INSEE (WC intérieur, douche ou baignoire, chauffage central) dans 25% des résidences principales de la CC (et de St Romain). Ce taux est supérieur de 5,7 points à la moyenne du Loir-et-Cher et d'1,1 point à celle du département « à dominante rurale » (département sauf Blois, Vendôme et Romorantin-Lanthenay). **C'est le chauffage central qui manque le plus souvent, avec 20,5% des résidences principales qui en sont dépourvues, soit 1228 logements concernés sur l'ensemble du territoire.**

Les unités qui ne disposent d'aucun sanitaire (WC intérieur, douche ou baignoire) en 1999, sont beaucoup moins nombreuses, mais sont néanmoins 132 ce qui représente 2,2% du parc de résidences principales, taux supérieur à la moyenne départementale.

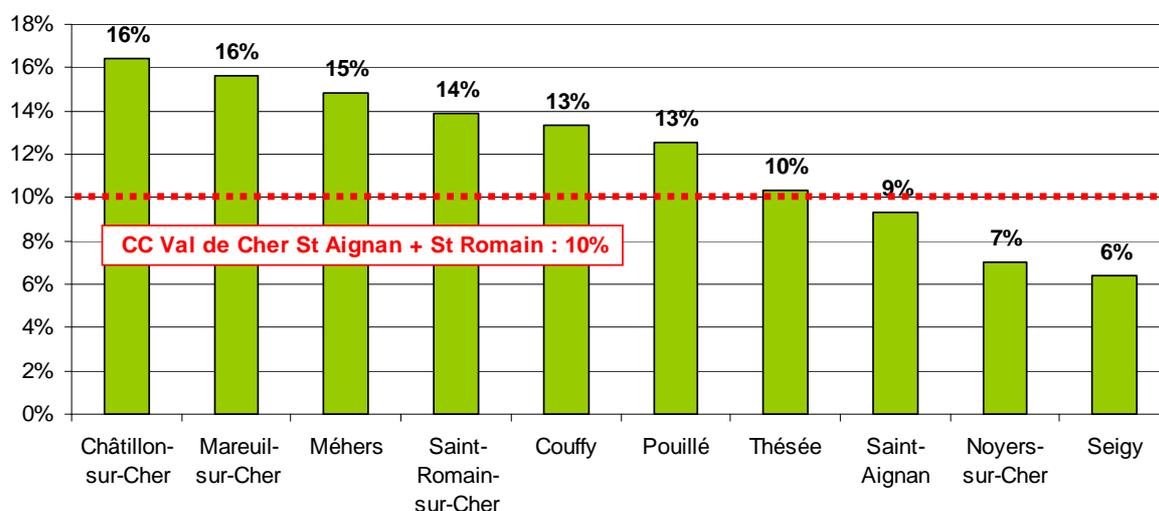
Six communes sur onze ont au moins un tiers de leurs résidences principales qui ne disposent pas de tous les éléments de confort.

L'inconfort étant généralement un corollaire de l'ancienneté du parc de logements, ce sont dans les communes où celui-ci est le plus ancien, que l'on rencontre les taux de parc « inconfortable » les plus élevés : Châteauvieux (78%), Méhers (69%) et Couffy (62%). Ce constat est également à mettre en relation avec le caractère âgé de la population parfois réticente à se lancer dans la réalisation de travaux d'amélioration de leur habitation.

Part des résidences principales de catégorie 7 et 8 en 2003

Source : données FILOCOM 2003

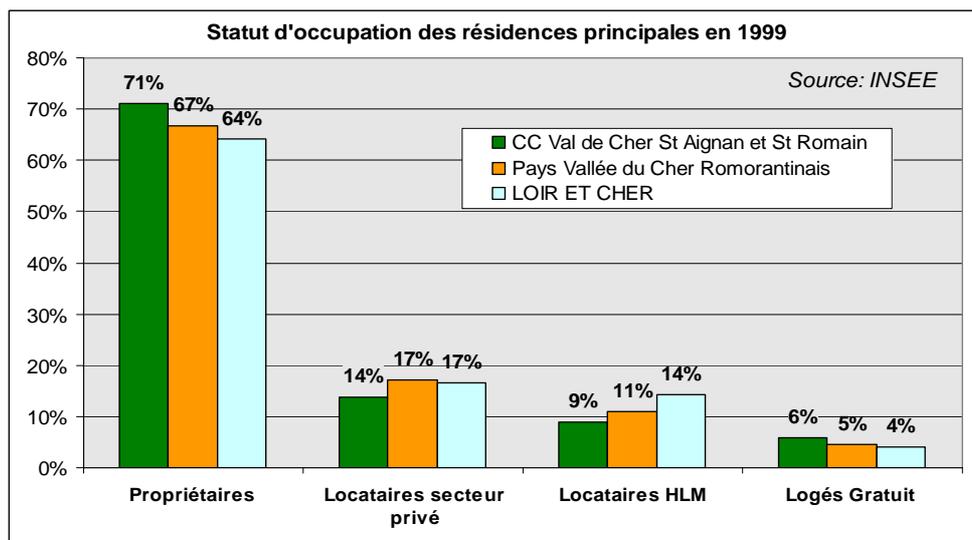
La commune de Châteauvieux n'est pas renseignée pour raison de secret statistique.



La répartition des résidences principales selon leur catégorie de niveau de confort (de 1 à 8, les catégories 7 et 8 étant les plus basses) est une source d'information cadastrale permettant de compléter les données de l'INSEE. Basées sur des informations déclaratives, elles sont à prendre avec précaution dans la mesure où elles ne sont pas toujours actualisées. En effet, certaines résidences principales ayant fait l'objet de travaux incluant des améliorations de confort, restent parfois comptabilisées dans les catégories 7 et 8. Par ailleurs, les données FILOCOM ne peuvent être diffusées pour la commune de Châteauvieux conformément au secret statistique (moins de 11 unités).

Entre 1999 et 2003, le confort du parc s'est amélioré grâce notamment aux opérations visant l'amélioration de l'habitat menées sur le territoire intercommunal. Mais en 2003, le taux moyen de 10% reste supérieur au référent départemental (6%). Méhers, Châtillon-sur-Cher et Mareuil-sur-Cher compteraient encore 15% et 16% de résidences principales relevant des catégories 7 et 8.

3.1.5 Une offre limitée de locations



Statut d'occupation	Propriétaires occupants	Locataires
CC VCSA + St Romain	71%	23%
Saint Aignan	52%	43%
CC hors St Aignan	77%	16%

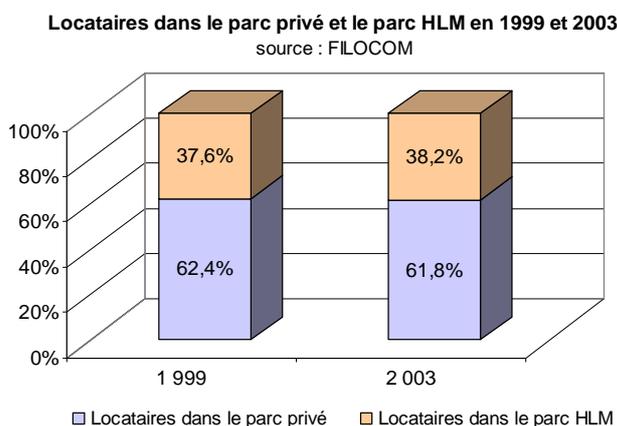
Source : INSEE 1999

Comme dans de nombreux territoires ruraux, la CC (et St Romain) se caractérise par la **prédominance des propriétaires occupants (71%) au sein du parc**. En 1999, ce taux est d'ailleurs supérieur aux moyennes enregistrées à l'échelle du Pays (67%) et du Loir-et-Cher (64%).

A l'opposé, la CC (et St Romain) possède moins de logements locatifs que les territoires référents. Ainsi, 14% des locataires logent au sein du parc privé contre 17% pour le Pays et le département. Les locataires du parc social sont, eux, 9% contre 11% pour le Pays et 14% pour le Loir-et-Cher. Ces faibles proportions limitent les possibilités de maintien sur place des décohabitants, des jeunes couples et des ménages, lesquels, compte tenu de leurs modestes ressources, ne peuvent prétendre à l'accession à la propriété.

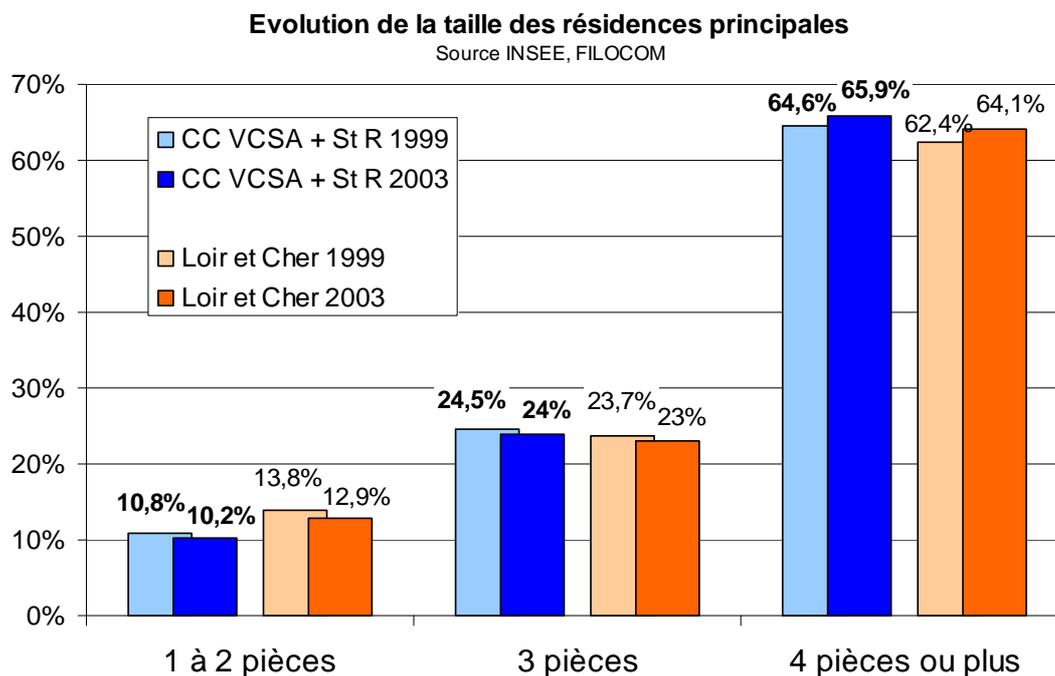
Cependant, la ville de Saint Aignan se distingue par un parc locatif beaucoup plus développé que dans les autres communes : 43% des résidences principales contre 16%. Cette offre locative est assurée par le parc privé (20%), mais encore plus par le public (23%).

3.1.6 Plus de 6 logements locatifs sur 10 relèvent du parc privé



En 2003, 61,8% des locataires résident dans le parc privé et 38,2% occupent le parc HLM. Depuis 1999, le développement du parc public a été supérieur à celui du parc privé.

3.1.7 Des résidences principales de grande taille



La forte représentation des propriétaires occupants s'accompagne en général de **l'existence d'un parc de grands logements**. En l'occurrence, la CC (et St Romain) possède 65,9% de logements qui atteignent 4 pièces ou plus en 2003. Cette proportion est quasiment équivalente à celle du département (64,1%). Entre 1999 et 2003, la part des logements de grande taille existant dans la CC (et à St Romain) s'est accrue (+1,3 points). Cette tendance est alimentée par la construction neuve orientée davantage vers les logements de grande taille. **Les logements de taille plus réduite sont peu représentés**, les studios et les deux pièces ne sont que 10,2% au sein du parc malgré la forte proportion du nombre de petits ménages.

3.2 Le parc privé : des améliorations, mais des efforts peuvent encore être accomplis

3.2.1 Amélioration du parc privé : deux OPAH et deux PIG depuis 1993

Une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a été menée de 1993 à 1995 à l'échelle du canton de Saint Aignan. Des Programmes d'Intérêt Général (PIG) d'amélioration de l'habitat ont suivi de 1996 à 2000. Plus récemment, une seconde OPAH, lancée en 2001, s'est terminée en 2005. Depuis, le PIG départemental mis en place, continue de financer des travaux de réhabilitation et d'amélioration du parc privé.

Objectifs

source : ensemble des bilans suivi-animation CDAHR-PACT de Loir-et-Cher et CC Val de Cher Saint Aignan	Propriétaires occupants		Propriétaires bailleurs	Total
	Non retraités	Retraités		
OPAH 1993-1995 Canton Val de Cher Saint Aignan	120		100	220
PIG 1996-2000 Canton Val de Cher Saint Aignan	NC	NC	NC	NC
OPAH 2001-2005 CC Val de Cher Saint Aignan	235		135	370

L'OPAH 1993-1995 s'est déroulée sur l'ensemble du canton de Saint Aignan. Les objectifs mentionnés dans le tableau ci-dessus concernent donc les communes de l'actuelle CC mais également Chemery, Choussy, Couddes, Meusnes et Saint Romain sur Cher.

Réalisation

source : ensemble des bilans suivi-animation CDAHR-PACT de Loir-et-Cher et CC Val de Cher Saint Aignan	Propriétaires occupants		Propriétaires bailleurs	Total
	Non retraités	Retraités		
OPAH 1993-1995 * canton de Saint Aignan	119		84	203
PIG 1996-1997 * CC Val de Cher Saint Aignan et Chemery, Choussy, Couddes, Meusnes et Saint Romain	32	33	14	79
PIG 1998-2000 CC Val de Cher Saint Aignan	70	52	33	155
OPAH 2001-2005 CC Val de Cher Saint Aignan	270		106	376
Total	576		237	813

* L'OPAH de 1993-1995 et le PIG qui a eu lieu en 1996 et 1997 ont concerné l'ensemble des communes de l'actuelle CC mais également Chemery, Choussy, Couddes, Meusnes et Saint Romain sur Cher. Cependant les données indiquées dans le tableau concernent uniquement les communes membres de la CC.

OPAH 1993-1995

A l'initiative du SIVOM du canton de Saint Aignan sur Cher, l'OPAH avait pour objectif de réduire le parc de logements inconfortables à l'échelle des 15 communes du syndicat. Les travaux réalisés ont concerné, pour plus de la moitié d'entre eux, la mise aux normes

d'habitabilité (chauffage central, salle de bain, WC), l'entretien des toitures, les menuiseries ou la façade (31%) et des travaux d'économie d'énergie (10%).

PIG 1996-2000

L'un des objectifs du PIG était orienté vers l'amélioration des logements occupés par les personnes âgées. L'essentiel des travaux envisagés par ces dernières a concerné la toiture, les menuiseries et le système de chauffage de leur habitation. Entre 1997 et 2000, l'opération façade mise en place a constitué un bon support d'animation pour le PIG puisque des dossiers d'amélioration de l'habitat ont pu y être jumelés.

OPAH 2001-2005

Les objectifs qualitatifs affichés dans la convention de la dernière OPAH, menée de 2001 à 2005, concernaient :

- les travaux de mise aux normes, la maîtrise d'énergie et des charges et l'adaptation au vieillissement,
- le conventionnement,
- la qualité de la réhabilitation avec notamment l'emploi de matériaux respectant l'architecture locale. Les travaux d'intérêt architectural sur les immeubles destinés à la location pouvaient d'ailleurs faire l'objet d'un déplafonnement.
- l'accès indépendant aux locaux situés au-dessus des commerces en vue de leur affecter un usage de logement locatif.

OPAH 2001-2005 CC Val de Cher Saint Aignan	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Total
Objectifs	235 (64%)	135 (36%) dont 50 conventionnés	370
Réalisation	270 (72%)	106 (28%) dont 50 conventionnés	376 dont 74 logements vacants remis sur le marché

Source : bilans suivi-animation 2001-2003, 2004, 2005 OPAH de la CC VCS - CDAHR-PACT de Loir et Cher.

Au total, 624 demandes ont été formulées : 336 ont été accueillies favorablement et 288 ont été rejetées (la majorité des demandes irrecevables sont liées au dépassement des plafonds de ressources).

Globalement, cette OPAH a rempli ses objectifs quantitatifs : **370 logements à réhabiliter au total, 376 logements améliorés, soit une moyenne de 75 logements par an** sur les 5 années, avec un rythme plus soutenu les trois premières (86 par an).

Avec 72% des logements réhabilités habités par leurs propriétaires, ce sont, comme le plus souvent, les propriétaires occupants qui ont le plus bénéficié des subventions :

- **Propriétaires occupants : les objectifs ont été dépassés avec 270 logements réhabilités**, soit 25 de plus que le but fixé. Pour la réalisation de **travaux d'adaptation, 42 propriétaires** ont été aidés. Toutes les communes ont été impliquées, avec pour six d'entre elles, au moins 24 logements réhabilités.
- **Propriétaires bailleurs : 106 logements destinés à la location ont été réhabilités, alors que l'objectif était légèrement plus ambitieux (135 logements).**

C'est principalement à Saint-Aignan où le parc locatif privé représente 20% du parc des résidences principales (en 2003 selon FILOCOM) que les propriétaires bailleurs ont été les plus intéressés : 44% des logements réhabilités de la ville l'ont été par les propriétaires bailleurs. C'est beaucoup moins dans les autres communes (23% des logements réhabilités sont des locatifs).

Cependant, au total **50 logements ont été conventionnés conformément à ce qui était envisagé**. Ce bon résultat est lié au niveau des loyers libres à peu près équivalent au loyer conventionné et à l'aide de la communauté de communes qui a abondé, notamment lorsque les logements nécessitaient des réhabilitations lourdes, jusqu'à 10% les aides de l'ANAH.

C'est à Saint-Aignan que le conventionnement a le mieux marché : 29 logements, soit près de 6 logements conventionnés sur 10 réalisés sur l'ensemble du territoire. On en compte de 0 à 5 logements selon les communes sur le reste de la communauté de communes.

Au total, **74 logements vacants, depuis plusieurs années pour certains, ont été réhabilités et mis sur le marché locatif**. La moitié est localisée à Saint-Aignan où la vacance est encore particulièrement élevée en 1999 selon l'INSEE (250 logements, soit un taux de 13,7%, le plus important du territoire).

- En revanche, **un seul dossier a bénéficié des subventions destinées à créer un accès indépendant aux commerces**.

Nombre de logements OPAH 2001-2005	Propriétaires occupants total	Propriétaires bailleurs			TOTAL PO+PB	Logements réhabilités/ parc total de logement 2003 (FILOCOM)
		Total	Dont logements conventionnés	Dont logements remis sur le marché		
Saint Aignan	53	42	29	37	95	4,8%
Noyers	55	22	3	10	77	5,2%
Châtillon	38	11	5	8	49	5,5%
Thésée	34	8	3	3	42	6,2%
Seigy	25	9	3	5	34	5,4%
Mareuil	24	8	4	8	32	5,4%
Couffy	17	4	2	2	21	6,4%
Châteauvieux	11	1	0	0	12	3,9%
Pouillé	9	1	1	1	10	2,2%
Méhers	4	0	0	0	4	2,4%
CC Val de Cher Saint Aignan	270	106	50	74	376	5%

Source : bilans suivi-animation 2001-2003, 2004, 2005 OPAH de la CC VCS - CDAHR-PACT de Loir et Cher. Filocom

Au total, compte tenu des caractéristiques de la commune, c'est dans la ville centre que le nombre de logements ayant bénéficié d'aides dans le cadre de l'OPAH est le plus important : 95. Mais proportionnellement au parc de logements existant, la majorité des communes, dont principalement Thésée et Couffy, affichent des résultats satisfaisants. Seules Châteauvieux, Pouillé et Méhers restent en retrait. Pourtant dans ces communes, les données de 2003 sur le parc privé potentiellement indigne (voir page suivante), montrent qu'il existe également des potentialités d'amélioration de l'habitat. Les propriétaires ont-ils bien compris l'intérêt et / ou le fonctionnement de l'OPAH ? Le coût des travaux en cas de réhabilitation lourde était-il insuffisamment couvert par les aides ? Les ménages

nouvellement installés réhabilitent-ils leur logement sans faire appel aux aides de l'ANAH, ce qui est vraisemblable pour partie d'entre eux ?

Parallèlement, des **actions accompagnant l'OPAH** ont été menées en matière d'aménagement et de réalisation d'espaces et d'équipements publics, et de création de logements locatifs sociaux publics.

3.2.2 Deux opérations de rénovation de façades depuis 1997

Bilan des opérations façades	Dossiers subventionnés 1997-2001	Dossiers soldés 2002-2006	Dossiers en cours ou en instance 2002-2006
Saint Aignan	30	24	17
Noyers-sur-Cher	13	13	6
Seigy	13	8	1
Thésée	11	5	3
Couffy	9	1	0
Châteauvieux	7	4	1
Châtillon-sur-Cher	7	10	0
Mareuil-sur-Cher	5	9	0
Pouillé	4	4	1
Méhérs	1	0	0
CC Val de Cher Saint Aignan	100	78	29

Source : CDAHR PACT

Dans le cadre de l'amélioration du parc privé, deux opérations de rénovation des façades ont également été menées sur le territoire de la CC :

- **Entre 1997 et 2001 : 100 dossiers** ont été subventionnés. C'est 21% du coût total des travaux qui ont ainsi été financés, les crédits consommés ont atteint 253 146 euros.
- **Entre 2002 et 2006 : 78 dossiers sont soldés et 29 sont en cours** ou en instance. Fin 2006, les subventions allouées aux dossiers en cours et soldés, représentaient 202 229 euros.

Quelques difficultés sont apparues pour certains immeubles se situant dans les périmètres de 500 mètres de protection d'édifices classés : les recommandations imposées par l'Architecte des Bâtiments de France entraînant parfois des surcoûts architecturaux importants découragent certains propriétaires qui abandonnent leur projet.

3.2.3 De 1996 à 2006 : 142 logements vacants remis sur le marché privé

Vacance et sortie d'insalubrité 1995 à 2006	Logements vacants remis sur le marché	"Sortie d'insalubrité" de logements locatifs	"Sortie d'insalubrité" concernant des propriétaires occupants
Saint Aignan	51	1	1
Châtillon-sur-Cher	36		1
Noyer-sur-Cher	17		
Mareuil-sur-Cher	9		
Seigy	8		
Thesée	6		
Châteauvieux	5		
Couffy	3		
Pouillé	3		
Saint Romain	3		
Méhers	1		
CC Val de Cher Saint Aignan et St Romain	142	1	2

NB : un logement est considéré comme vacant lorsqu'il est inoccupé depuis 12 mois au minimum. Source : DDE-ANAH

Les données de l'ANAH indiquent que de 1995 à 2006, 142 logements vacants depuis au moins 12 mois ont été remis sur le marché. Les effets des opérations d'amélioration de l'habitat menées sur le territoire de la communauté de communes ont largement contribué à cette récupération (74 logements vacants remis sur le marché locatif dans l'OPAH menée de 2001 à 2005).

Près des trois quarts de ces logements se situent dans les trois communes de :

- Saint Aignan : 51 logements récupérés en 12 ans, alors que l'INSEE indiquait en 1990 une vacance (il s'agit de la vacance privée et publique repérée au moment du recensement) relativement importante de 9,5%.
- Châtillon-sur-Cher : 36 logements mis sur le marché, ce qui est proportionnellement la récupération la plus conséquente observée dans les communes du territoire. Cela représente près des deux tiers des logements vacants recensés en 1990 par l'INSEE.
- Noyers-sur-Cher : 17 logements remis dans le marché, ce qui n'est pas négligeable.

Dans les autres communes, les quantités sont moindres : de 1 à 9 remises sur le marché selon les communes, mais néanmoins significatives à Mareuil et Seigy.

Les « sorties d'insalubrité », sont minimes, sur la période, la DDE en a comptabilisé une concernant un logement locatif à Saint Aignan et deux concernant des propriétaires occupants à Saint Aignan et Châtillon-sur-Cher. L'insalubrité est définie par la notion de danger pour la santé des occupants actuels ou éventuels ou des voisins. C'est le Préfet qui déclare par arrêté préfectoral un logement insalubre.

3.2.4 Le Parc Privé Potentiellement Indigne en recul entre 1997 et 2003

Parc Privé Potentiellement Indigne	PPPI en 2003		Taux PPPI 1997	Variation PPPI 2003-1997
	Taux PPI	Nombre de logements		
Méhers	18,8%	24	24,4%	-8
Châtillon-sur-Cher	18,8%	121	22,8%	-15
Couffy	16,9%	42	23,5%	-12
Châteaueux	14,7%	34	19,3%	-8
Mareuil-sur-Cher	14,6%	64	20,8%	-23
St Romain	14,5%	86	18,8%	-19
Thésée	11,7%	59	15,9%	-17
Pouillé	11,2%	38	15,8%	-11
St-Aignan	11,1%	134	13,2%	-19
Seigy	8,3%	42	8,1%	4
Noyers-sur-Cher	8%	88	11,9%	-33
CC Val de Cher Saint Aignan et St Romain	13,5%	732	17,7%	-161
Loir-et-Cher	12,6%	8668 85 communes <10		

Taux de PPI : rapport entre le nombre de logements du parc privé potentiellement indigne et le nombre de logements du parc privé. Source : MELT-FILOCOM d'après DGI

Les données MELT-FILOCOM sur le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) donnent des indications sur le parc de logements privés qui relèverait de l'habitat dit indigne (notion différente de celle de l'insalubrité), occupé par des ménages à faibles ressources. Ces logements sont souvent anciens et datent d'avant guerre. Sont considérées comme tels, les résidences principales du parc privé (hors HLM) :

- de catégorie 6 (selon la DGI) et occupées par un ménage au revenu inférieur à 30% des plafonds HLM,
- de catégorie 7 et 8 et occupées par un ménage au revenu inférieur à 60% des plafonds HLM.

Néanmoins, ces informations sont à prendre avec précaution, les propriétaires ne déclarant pas toujours les travaux réalisés.

De 1997 à 2003, ces données indiquent une résorption de l'habitat potentiellement indigne de l'ordre de 161 logements sur l'ensemble du territoire. Cette réduction résulte pour partie des efforts menés dans le cadre des opérations de réhabilitation, la dernière OPAH ayant démarré en 2001.

Toutefois, en 2003, il resterait 732 logements, soit 13,5% du parc de logements privés, qui relèveraient toujours du parc privé potentiellement indigne. Ces informations issues du traitement des données fiscales étant à prendre avec mesure, il est estimé que dans le Loir et Cher, ces logements seraient deux fois moins nombreux que le chiffre avancé de 8 668. **C'est donc probablement de l'ordre de 300 à 400 logements qui seraient concernés à l'échelle de la CC (et de St Romain).**

Il semble que ce soit dans les communes de Couffy, Méhers et Châtillon-sur-Cher que le PPI seraient proportionnellement encore le plus développé en 2003 : 17% à 19% du parc privé.

Profil des occupants de logements potentiellement indignes	Propriétaires occupants		Locataires privés		Part des ménages de 60 ans et plus	Part des petits ménages
	Part dans résidences principales	Taux de PPI	Part dans résidences principales	Taux de PPI		
CC Val de Cher Saint Aignan	82%	9,6%	16%	20%	57,4%	47,2%
Loir-et-Cher	84%	4,9%	21%	12,6%	49,8%	47,8%

Source : MELT-FILOCOM d'après DGI, 2003

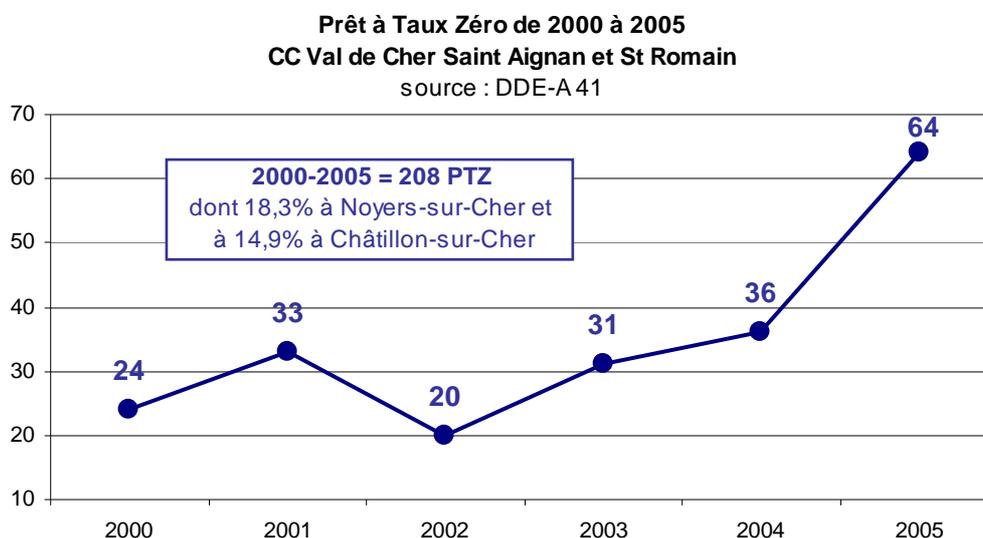
Dans le parc des propriétaires occupants, près d'un ménage sur dix (9,6%) vivrait dans une situation jugée potentiellement indigne, soit proportionnellement le double du Loir-et-Cher (4,9%). Les locataires privés, seraient 20% à vivre dans un logement potentiellement indigne contre 12,6% à l'échelle départementale.

Ce sont majoritairement des ménages âgés (57% ont 60 ans ou plus) résidant seuls ou en couple.

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et suite à une étude réalisée en 2003 par le CETE Normandie-Centre mentionnant qu'un tiers des logements potentiellement indignes du département se situait dans la vallée du Cher et du Romorantinais, Châteauneuf a fait partie des communes retenues par le CDAHR-PACT pour constituer un échantillon d'étude afin d'identifier les logements à risque.

Sur la commune, 34 logements étaient indiqués comme étant potentiellement indignes. Parmi les 6 logements qui ont bénéficié d'une visite du PACT CDHAR, 3 étaient réellement insalubres, 2 inconfortables et 1 nécessitait des travaux d'adaptation. Au total, l'étude a montré que dans les communes de moins de 1500 habitants, la moitié des logements détectés n'étaient pas forcément insalubres mais pouvaient être non décentes ou inconfortables.

3.2.5 De 2000 à 2005, 208 Prêt à Taux Zéro



Prêt à Taux Zéro de 2000 à 2005 <i>Source : DDE-A 41</i>	Nombre de PTZ	Répartition
Noyers-sur-Cher	38	18,3%
Châtillon-sur-Cher	31	14,9%
Saint-Romain-sur-Cher	28	13,5%
Mareuil-sur-Cher	21	10,1%
Saint-Aignan	20	9,6%
Thésée	16	7,7%
Pouillé	14	6,7%
Méhers	13	6,3%
Couffy	10	4,8%
Seigy	9	4,3%
Châteauvieux	8	3,8%
CC Val de Cher Saint Aignan et St Romain	208	100%

De 2000 à 2005, 208 Prêts à Taux Zéro ont été octroyés dans l'ensemble des communes. Ce dispositif créé en 1995 a pour objectif de relancer l'accession à la propriété en permettant aux ménages qui disposent de ressources modestes d'acheter un logement neuf ou depuis 2005 un bien existant avec ou sans travaux. **De 2000 à 2004, c'est environ 60% de la construction neuve qui a pu être financée grâce à ce prêt.**

Si durant la période 2000-2004, le nombre moyen de PTZ attribué est de près d'une trentaine par an, il passe à 64 sur la dernière année renseignée, 2005. Cet essor s'explique par la réforme du dispositif mise en œuvre au 1^{er} février 2005, permettant de relever les plafonds de ressources et le montant des prêts et l'ouvrant à l'ancien avec ou sans travaux.

Ce sont les communes les plus recherchées par les ménages et surtout celles qui offrent le plus de possibilités foncières dans lesquelles le PTZ est le plus utilisé : Noyers-sur-Cher (38) et Châtillon-sur-Cher (31).

3.2.6 Marché immobilier : augmentation récente de la demande et des prix

Les ventes de terrains viabilisés : 60 transactions de 2000 à 2004

Ventes de terrains viabilisés (2000-2004) <i>Source : PERVAL, base de données des notaires</i>	Nombre de terrains viabilisés	Surfaces moyenne en m ²	Prix moyen en €/m ² HT
Noyers-sur-Cher	15	2055	4,32
Saint Aignan	12	2287	7,45
Châtillon-sur-Cher	11	4885	2,71
Saint Romain	8	2317	4,70
Thésée	8	2356	4,87
Mareuil-sur-Cher	3	2177	6,19
Couffy	1	913	3,81
Pouillé	1	2987	4,69
Seigy	1	1535	5,96
Châteauvieux, Méhers	0	/	/
CC Val de Cher Saint Aignan et St Romain	60	2689	4,52 €

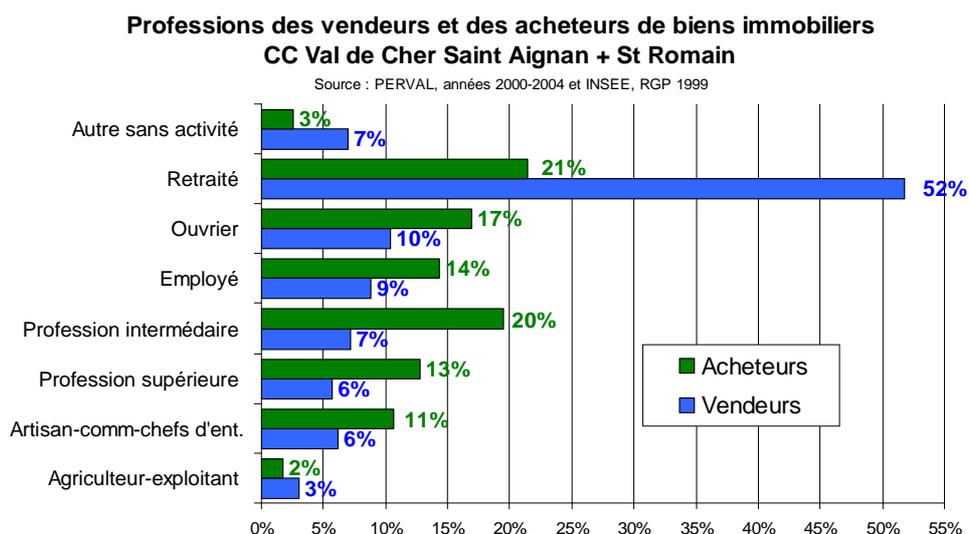
Les données des notaires issues de la base PERVAL indiquent que **de 2000 à 2004, 60 transactions de terrains viabilisés à bâtir ont été réalisées sur le territoire de la CC (et**

de St Romain). Le prix moyen du mètre carré est de 4,52 euros hors taxe et varie de 2,71 €/m² à Châtillon-sur-Cher à 7,45 €/m² dans la ville de Saint-Aignan. Les surfaces moyennes sont généralement comprises entre 2000 et 3000 m².

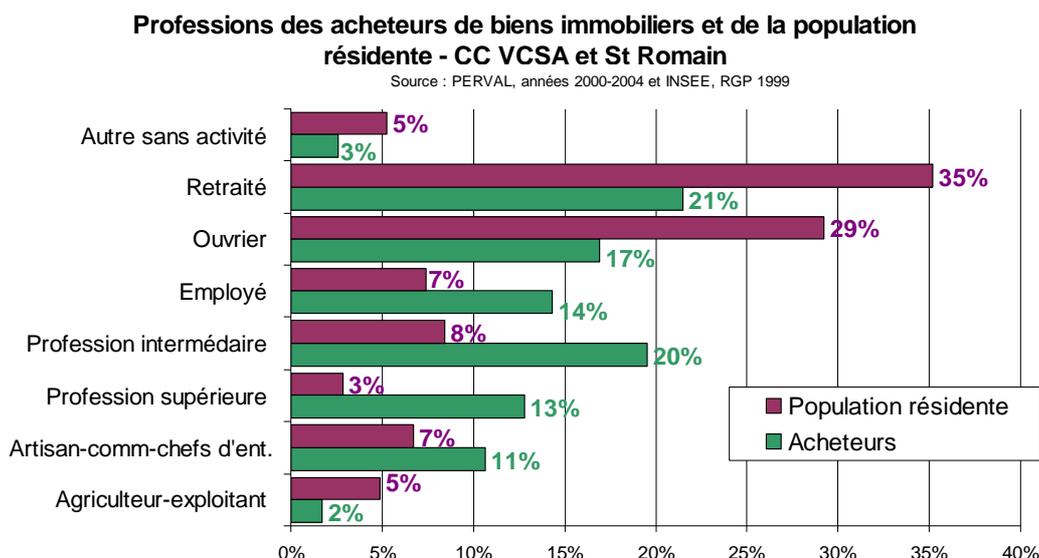
Les professionnels de l'immobilier et les élus locaux observent depuis cette date un accroissement sensible du prix et une légère réduction des surfaces compte tenu du niveau des prix qui s'élèvent.

Les ventes de biens immobiliers : 518 transactions de 2000 à 2004

Selon la base PERVAL, 518 transactions de biens immobiliers d'habitation ont été réalisées sur les 5 années de 2000 à 2004 sur le territoire.



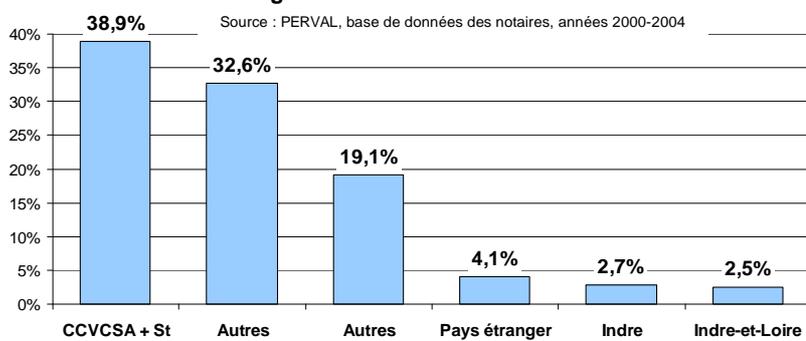
Les vendeurs de ces biens immobiliers sont essentiellement des personnes à la retraite : pour plus de la moitié d'entre eux. Les acheteurs, sont en revanche, des retraités (21%, soit le double de ce qui est observé dans la CC Beauce Val de Cisse), relèvent des professions intermédiaires (20%) ou sont des ouvriers (17%).



La comparaison entre la profession des acheteurs et celle de la population résidente de 1999 montre qu'une **évolution de la structure socio-professionnelle s'opère avec l'arrivée d'actifs financièrement plus aisés**. Les accédants à la propriété doivent nécessairement bénéficier de ressources suffisantes pour mener à bien leur projet d'accession. En effet, les acheteurs sont principalement :

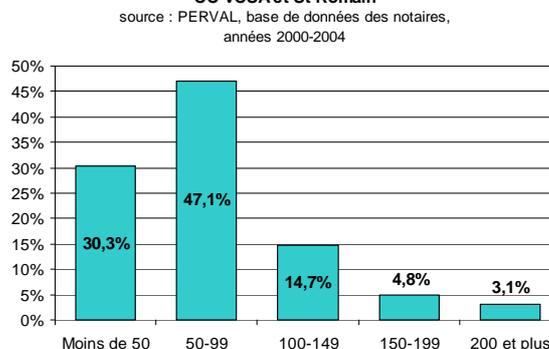
- des retraités à 21%,
- mais relèvent aussi des professions intermédiaires : 20%, contre 8% des résidents,
- des ouvriers : 17% (les résidents étant 29%),
- des employés et professions supérieures : 14% et 13% (contre 7% et 3% des résidents).

Commune d'origine des acheteurs - CCVCSA et St Romain



Autres départements = départements de la région parisienne (75, 92, 78, 94, 91) + départements de l'ouest : Vienne, Vendée, départements de la Bretagne.
Etranger = Grande Bretagne, Hollande, un peu Etats Unis, Portugal et Irlande

Montant des transactions (TTC en milliers d'€) CC VCSA et St Romain



Près de 4 acheteurs sur 10 sont des locaux puisqu'ils habitent déjà la communauté de communes (et St Romain), et au total c'est **près de 60% des acquéreurs qui sont originaires du Loir-et-Cher**.

Un tiers vient d'un département de la région parisienne ou de l'Ouest de la France : des retraités ou futurs retraités probablement pour une partie d'entre eux.

La part des acheteurs provenant de l'étranger (Grande Bretagne, Pays Bas notamment) est faible avec 4%, ce qui confirme les dires des professionnels de l'immobilier jugeant le phénomène résidences secondaires acquises par des Anglais en perte de vitesse.

Plus des trois-quarts de ces transactions immobilières (77,4%) sont inférieurs à 100 000 euros.

L'avis des professionnels de l'immobilier et des élus locaux

Professionnels de l'immobilier interrogés : agences immobilières Fauchère (Monsieur FAUCHERE), Equuleus (Monsieur DELAVOU), Transaxia (Monsieur GUERET), office notarial (Maître CABANEL et Monsieur BIGOT). Elus locaux : maires et/ou adjoints de chaque commune – Mars-Avril 2007

Après un développement significatif de l'activité immobilière depuis quelques années, certains professionnels constatent un ralentissement en ce début d'année, probablement lié à la forte croissance des prix et aux taux des crédits qui ont légèrement augmenté.

Comme pratiquement partout en France, **le territoire a connu une augmentation des prix du marché (de l'ordre de 40%), alors que ceux-ci étaient relativement bas**. Cette récente progression, observée depuis seulement 2 à 3 ans, intervient après l'accroissement réalisé dans les couronnes successives des agglomérations blésoise et tourangelle. Elle concerne tous les segments : la revente, le terrain à bâtir et le locatif. Néanmoins, les prix restent ici inférieurs à ceux pratiqués à Montrichard (15% de différence), Contres et bien sûr Blois (le double voire plus sur certains segments). Il semblerait qu'ils n'augmentent plus actuellement.

■ Accession à la propriété

La demande en accession à la propriété est très importante au regard de l'offre, ce qui contribue à l'accroissement des prix.

Aujourd'hui, une maison correcte comprenant 3 chambres, un séjour de 40 m² et 1000 m² de terrain, tourne autour de 150 à 200 000 €. Le produit le plus couramment mis en vente étant de l'ordre de 170 000 €. En dessous de 100 000 €, l'offre est quasi inexistante, sauf à restaurer lourdement. Les produits à et au dessus de 200 000 € se vendent plus difficilement : les acquéreurs sont alors des retraités et des professions libérales.

Les acheteurs sont nombreux à venir de l'extérieur du territoire. Les locaux font construire ce qui revient moins cher. La demande émane principalement de :

- **Personnes ayant la cinquantaine d'années qui préparent leur retraite ou sont retraitées et / ou originaires de la région parisienne.** Leur budget est de l'ordre de 150 à 200 000 €, voire plus. Les personnes âgées recherchent des logements de plain pied avec petite cour, ce qui est peu courant dans le centre ancien de Saint-Aignan où les maisons sont à étage et dépourvues d'espace extérieur.
- **Jeunes couples** dont le budget est au maximum de 100 à 140 000 €. Face à la faiblesse de l'offre, la demande se reporte sur les terrains à bâtir. Les ménages choisissent aussi de réduire les surfaces habitables, de laisser les combles aménageables...

■ Terrains à bâtir

Alors qu'ils étaient faibles comparativement à d'autres secteurs, **les prix des terrains à bâtir ont également fortement augmenté.** Dans la plupart des communes, ils ont doublé en un à deux ans. A Noyers-sur-Cher et Saint-Aignan, le prix du m² est de l'ordre de 20€, voire 40€ et de 15€ voire plus de 20€ dans les communes environnantes.

La demande s'oriente plutôt vers des terrains de 1000 à 2000 m², et dépend des budgets des ménages. Parfois, certaines parcelles ne sont pas entièrement situées en zone constructible. Dans des secteurs protégés, l'Architecte des Bâtiments de France n'autorise la construction que sur des terrains relativement vastes (exemple : 2500 m² au lieu de 1000 m²). Les terrains de petite taille se vendent aussi, mais il en existe peu. En effet, peu de lotissements sont réalisés et l'offre foncière diffuse diminue, alors que la demande est importante. A Saint-Aignan les professionnels regrettent la faiblesse des possibilités de construction.

Néanmoins des projets de lotissements se font jour et des promoteurs de grands groupes non locaux apparaissent, ce qui était impensable, il y a encore seulement quatre ans.

■ Locatif

La demande en pavillon est importante à Saint-Aignan et dans les petites communes, alors que les appartements ont plus de mal à se louer. Elle émane de jeunes (jusqu'à 30 ans) pour qui il s'agit d'une première étape dans le parcours résidentiel et qui souhaiteraient des maisons (avec terrain, garage et 3 chambres) pour 400 € par mois, ce qui ne se trouve pas. Globalement, les locataires sont de plus en plus exigeants et le parc ancien plaît moins que le neuf plus confortable. Les loyers sont les suivants :

- Un pavillon de 3 chambres de construction récente : 550 à 650 € par mois. A partir de 600 € le bien se loue difficilement et les locataires partent notamment pour accéder à la propriété.
- Un appartement de petite taille : 280 à 400 € et un T3 : 400 à 450 €. A ce prix, les ménages préfèrent une petite maison à 400-500 €. Jusqu'à ce qu'un hébergement soit organisé sur place, la demande émanant d'employés du parc de Beauval était relativement importante.

Certains professionnels notent la présence de vacance dans des appartements de Saint-Aignan, qui ont été réalisés par des investisseurs locaux dans les années 1990 et qui, espérant réaliser des opérations blanches, fixent les loyers à des niveaux trop élevés. De la vacance existe également dans le parc ancien restauré, mais qui ne correspond pas aux besoins des jeunes qui préfèrent dès que possible se lancer dans l'acquisition d'un pavillon.

La demande à bas loyer est importante mais assez peu visible pour les professionnels de l'immobilier, ils demandent des cautions que les ménages sans emploi ne peuvent assumer.

Du locatif en mauvais état existe. Il appartient parfois à des propriétaires âgés à faibles ressources qui n'ont pas les moyens de mettre aux normes leurs logements. Face aux demandes d'amélioration des locataires, certains retirent leurs biens de la location.

■ **Résidences secondaires**

L'avis des professionnels est relativement partagé quant au marché de la résidence secondaire.

Il semble qu'il existe toujours des demandes émanant de Parisiens quinquagénaires qui aiment la région, le calme et la qualité de vie. Recherchant principalement à Saint-Aignan une longère restaurée, produit devenu rare, certains s'orientent alors vers la maison typique de pays en pierre, près des commerces. Leur budget est de l'ordre de 160.000 €. Si en 2006, des Anglais se portaient encore acquéreurs, ce mouvement s'est essouffé aujourd'hui.

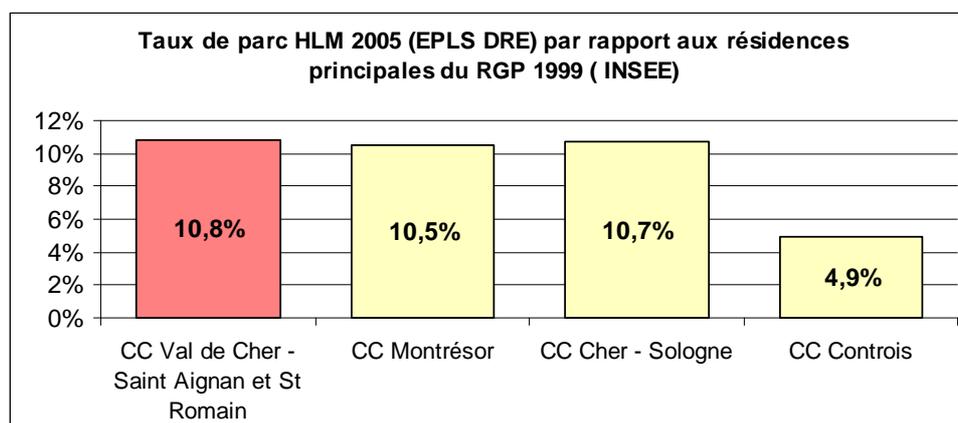
■ **Un potentiel**

L'emploi ne constitue pas aujourd'hui un point fort sur le territoire. Mais l'amélioration des liaisons vers Tours notamment, avec l'autoroute A 85 (ouverture prévue au 1^{er} février 2008) et l'électrification de la ligne ferroviaire Tours-Vierzon, est un élément qui devrait avoir des répercussions sur le marché local du logement. Déjà des habitants de l'agglomération tourangelle viennent se renseigner, même si le mouvement est encore faible aujourd'hui. Ajoutons également, l'attractivité du Parc de Beauval.

3.3 Le parc locatif social : une offre de logements sociaux développée à Noyers-sur-Cher et surtout Saint-Aignan

3.3.1 Structure du parc

Une résidence principale sur dix appartient au parc social



Avec 636 logements en 2005, le parc locatif social de la CC Val de Cher - Saint Aignan (et de St Romain) atteint 11% du parc des résidences principales de 1999, niveau comparable à celui des CC voisines à l'exception de la CC du Controis où l'offre est particulièrement faible.

Parc locatif social	Nombre de logements HLM au 01/01/2005	Taux logements HLM 2005 / Résidences principales 2003
Saint-Aignan	388	24,9%
Noyers-sur-Cher	139	12%
Thésée	26	5,2%
Châtillon-sur-Cher	23	3,5%
Mareuil-sur-Cher	14	3,3%
Pouillé	11	3,4%
Seigy	11	2,2%
Châteauvieux	10	4,2%
Saint Romain	8	1,4%
Couffy	6	2,5%
Méhers	0	0%
CC Val de Cher Saint Aignan et St Romain	636	9,8%
Loir-et-Cher	20 453	14,8%

Source : DDE - EPLS

Avec 388 logements, Saint Aignan concentre 61% du parc de l'ensemble du territoire, ce qui représente un quart de ses résidences principales. L'offre est également significative à Noyers-sur-Cher : 139 logements soit 12% des résidences principales. Ainsi les deux communes pôles centralisent 83% des logements sociaux. Hormis à Méhers, la plus petite commune de la CC (257 habitants) qui ne dispose d'aucun logement HLM, l'offre est comprise entre 6 et 26 logements dans les autres communes ce qui représente au plus 5% de leurs résidences principales.

Enquête Parc Locatif Social Au 1 ^{er} janvier 2005	Nombre de logements HLM au 01/01/2005	Part des logements collectifs	Part des logements individuels	Vacance depuis plus de 3 mois	Taux de mobilité
Saint-Aignan	388	93%	7%	10 à 10,5%	12 à 14%
Noyers-sur-Cher	139	50%	50%	1 à 1,5 %	8 à 10%
Thésée	26	38%	62%	11,5 à 12%	4 à 6%
Mareuil-sur-Cher	23	29%	71%	0 à 0,5%	14 à 16%
Châtillon-sur-Cher	14	0%	100%	4 à 4,5%	20 à 22%
Pouillé	11	0%	100%	0 à 0,5%	18 à 20%
Seigy	11	0%	100%	0 à 0,5%	0 à 2%
Châteauvieux	10	0%	100%	0 à 0,5%	0 à 2%
Saint-Romain-sur-Cher	8	0%	100%	0 à 0,5%	0 à 2%
Couffy	6	0%	100%	0 à 0,5%	16 à 18%
CC VCSA et St Romain	636	70%	30%	7 à 7,5 %	12 à 14 %
Loir-et-Cher	20453	77%	23%	5,4%	13%

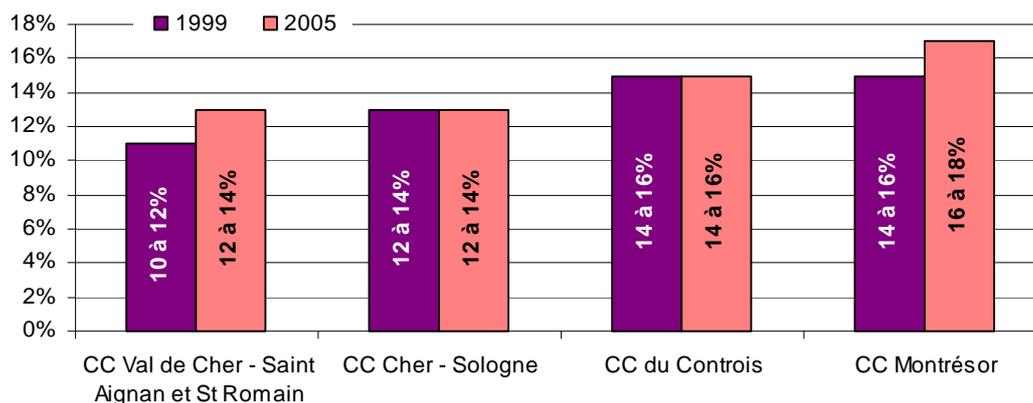
Source : DDE – EPLS (2005)

Le parc social de la CC (et de St Romain) est constitué majoritairement (70%) de logements collectifs, pour la plupart localisés à Saint Aignan (quasi totalité du parc de la ville) et à Noyers-sur-Cher (la moitié des logements HLM).

Vacance et mobilité au sein du parc des organismes HLM

Taux de mobilité en 1999 et 2005

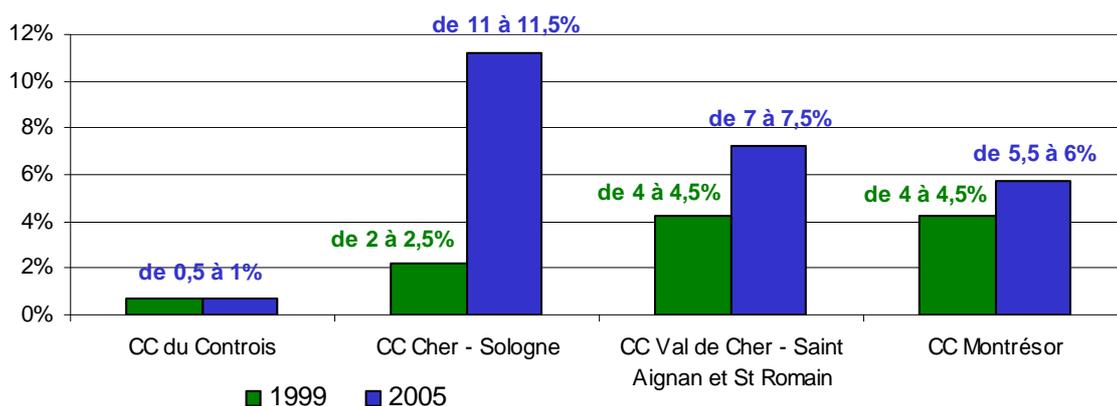
source : DDE - EPLS



En 2005, le taux de mobilité situé entre 12% et 14%, est dans la moyenne départementale. Identique à celui de la CC Cher – Sologne, ils sont tous les deux inférieurs aux autres CC voisines. Ce taux montre que les logements du parc HLM constituent souvent des logements de transition permettant par exemple aux jeunes ménages de concrétiser leur première installation.

Taux de vacance depuis plus de 3 mois

source : DDE - EPLS



Le taux de logements vacants depuis plus de trois mois de 7 à 7,5%, est supérieur à celui des territoires voisins (hormis la CC Cher-Sologne) et à la moyenne du Loir-et-Cher qui est de 5,4%.

Ce taux, en hausse depuis 1999, **s'explique par la présence de logements vacants dans la commune de Saint Aignan** où le parc, ancien et collectif répond de moins en moins aux attentes des ménages. En mars 2007, les données de la ville indiquent 64 logements vacants localisés dans les différents ensembles collectifs de la ville, dont 15 dans les deux bâtiments (qui comptent 20 logements) vétustes de la rue Ronsard. Voués à une prochaine démolition par la société 3F (ex Jacques Gabriel), la vacance y est aujourd'hui organisée. En revanche, aucun pavillon n'est inoccupé.

La question de l'adéquation du parc de la ville, collectif (93% des logements) et souvent ancien (1/3 date des années 1950 et 1960), à la demande des ménages et de son entretien est une problématique importante.

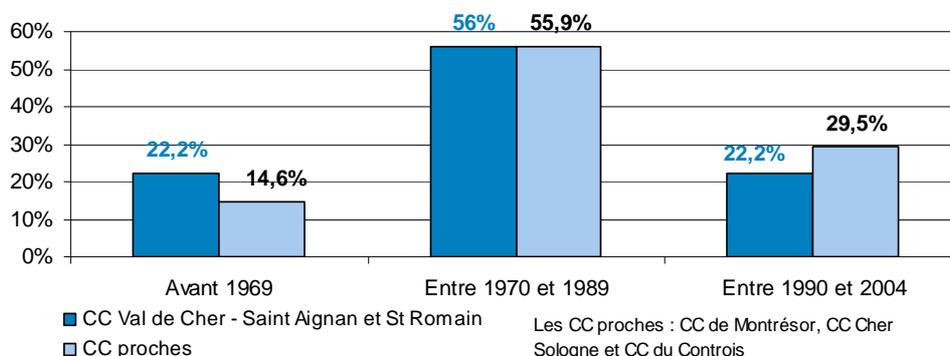
Parc locatif social de l'OPAC à St Aignan en 2006 Source : OPAC 41		T1 bis	T2	T3	T4	T5	Total
Nombre et taux de logements locatifs sociaux St Aignan OPAC		15 (5%)	60 (21%)	119 (42%)	63 (22%)	24 (9%)	281 (100%)
Vacance St Aignan OPAC	Vacance < 3 mois	2	2	4	0	0	8
		25%	25%	50%	0%	0%	100%
	Vacance > 3 mois	1	4	4	12	3	24
		4%	17%	17%	50%	13%	100%

Dans le parc de l'OPAC 41 de Saint-Aignan (qui compte 281 logements, soit 72% du parc de la ville), le nombre de logements vacants se maintient à 20 à 30 logements depuis plusieurs années, malgré les travaux de réhabilitation réalisés. En 2006, la moitié des logements vacants depuis plus de 3 mois sont des types 4 (T4 qui représentent seulement 22% du parc de l'OPAC), alors que la vacance de courte durée (inférieure à 3 mois) concerne les logements de petite et moyenne taille (T1, T2 et T3).

Un parc relativement ancien composé à 70% de T3 et de T4

Date de construction des logements du parc locatif social en 2005

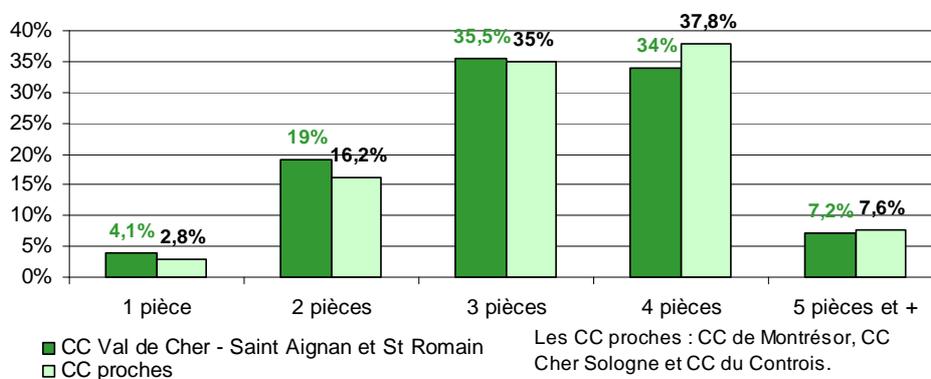
source : DRE (EPLS)



Un peu plus de la moitié du parc de logements HLM de la CC (et St Romain) date des années 1970 et 1980 à l'instar des CC voisines. Mais le territoire se distingue par le poids du parc ancien plus important : 22% des logements datent d'avant 1969, contre seulement 15% dans les secteurs proches. Cela explique pour partie les difficultés rencontrées par les ensembles collectifs aujourd'hui. La dernière période 1990-2004 a été moins favorable à la production puisque seulement 22,2% du parc a été construit à cette époque contre 29,5% dans les autres CC.

Nombre de pièces des logements locatifs sociaux en 2005

source : DRE (EPLS)

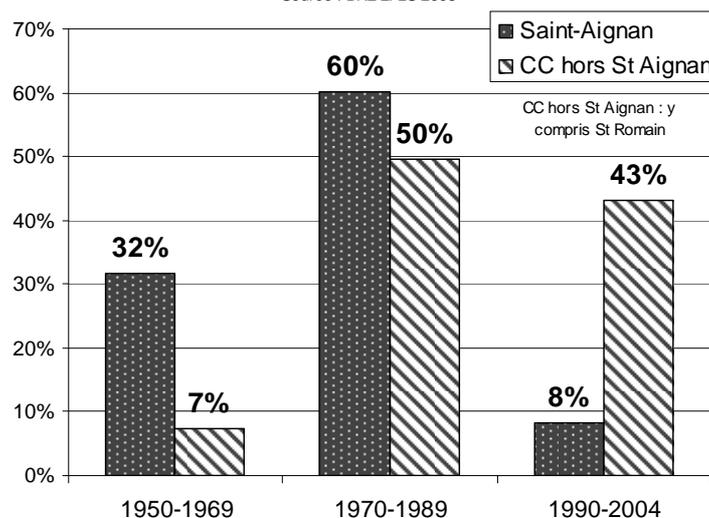


En 2005, 7 logements sur 10 sont des T3 et T4, à peine moins que dans les CC proches (72,8%). En revanche, les logements de petite taille, T1 et T2 sont proportionnellement plus nombreux sur le territoire intercommunal que dans les CC voisines (23,1% du parc contre 19%).

Parc locatif social Nombre de pièces en 2005 Source : DRE EPLS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Saint-Aignan	4,9%	21,4%	39,4%	27,6%	6,7%
CC hors St Aignan (y compris St Romain)	2,8%	15,3%	29,4%	44,0%	8,1%

Date de construction du parc locatif social en 2005

Source : DRE EPLS 2005



Une grande différence apparaît entre :

- le parc de la **ville centre relativement ancien** : un tiers des logements date des années 1950 et 1960 et constitué de **logements de petite et moyenne taille** : deux tiers de T1, T2 et T3,
- et celui des **autres communes qui est récent** : 43% datent des années 1990 et 2000 et majoritairement pourvu de **logements de grande taille** : 52% de T4 et plus.

Parc locatif communal : 45 logements

Communes	Nombre de logements communaux	Mode de financement pour les logements créés et réhabilités de 1995 à 2005
Saint-Aignan	7	
Châteauvieux	6	3 palulos
Couffy	5	
Seigy	5	1 palulos
Mareuil sur Cher	5	2 palulos
Châtillon-sur-Cher	4	1 palulos
Thésée	4	1 PLAI (réhabilitation)
Méhers	4	1 plus AA
Pouillé	3	1 palulos
Noyers-sur-Cher	2	2 plus AA
CC Val de Cher Saint Aignan	45	8 PALULOS, 3 PLUS AA, 1 PLAI (réhab)

Palulos : Prime à l'amélioration des logements à usage social et à occupation sociale

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Plus AA : Prêt Locatif à Usage Social - Acquisition Amélioration

Source : entretiens en commune (avril 2007) et DDE 41

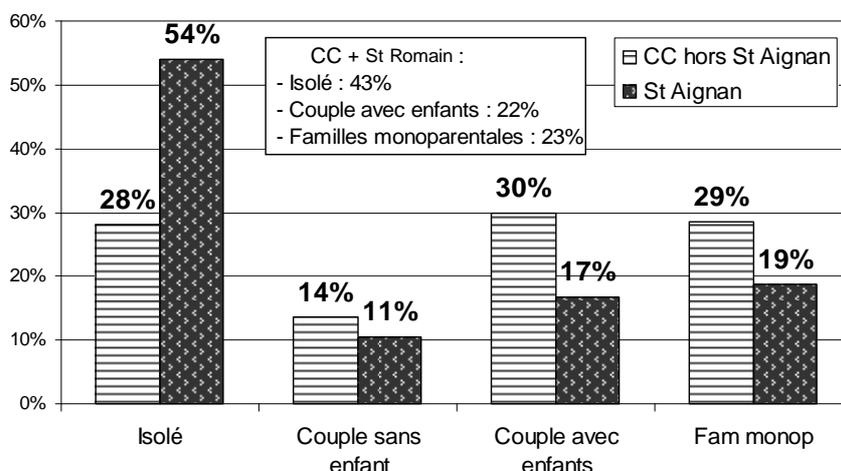
Avec 45 logements, le parc locatif appartenant aux communes complète utilement celui des organismes HLM. Toutes les communes disposent de deux (Noyers sur Cher) à sept logements (Saint-Aignan). Le plus souvent, ce sont d'anciens logements de fonction (instituteur, presbytère...) réhabilités pour la plupart et loués à des ménages à des niveaux de loyer attractifs.

3.3.2 Occupation du parc locatif social des organismes HLM : des occupants à faibles et très faibles ressources

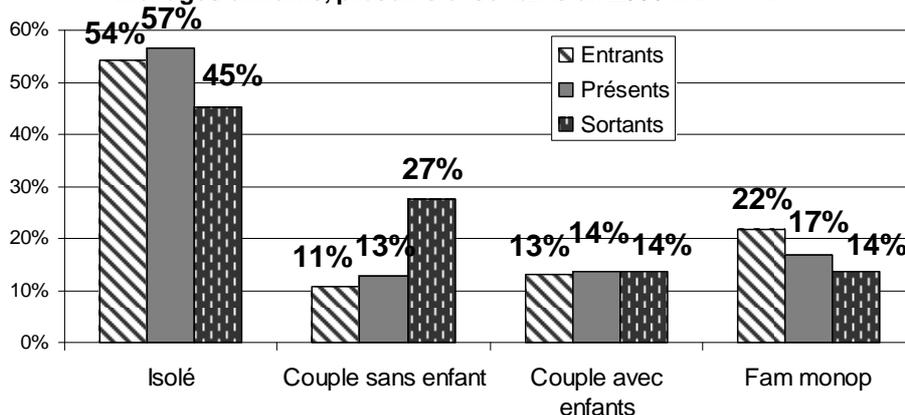
L'analyse des principales caractéristiques des occupants du parc locatif social est réalisée à partir des données fournies directement par les bailleurs sociaux : OPAC 41 (54% des logements du parc de la CC et de St Romain), Loir-et-Cher Logement (29%) et Jacques Gabriel (18%). Ces informations datent de l'année 2006 pour l'OPAC, du 31/12/2006 pour Loir-et-Cher Logement et du 31/03/2007 pour Jacques Gabriel. Les locataires du parc locatif communal ne sont pas pris en compte.

Des personnes vivant seules à Saint-Aignan et des familles dans les autres communes

Composition familiale des occupants du parc locatif social en 2006 - CC Val de Cher St Aignan + St Romain Source : Bailleurs sociaux



Parc de l'OPAC à Saint Aignan : composition familiale des ménages entrants, présents et sortants en 2006 Source : OPAC 41

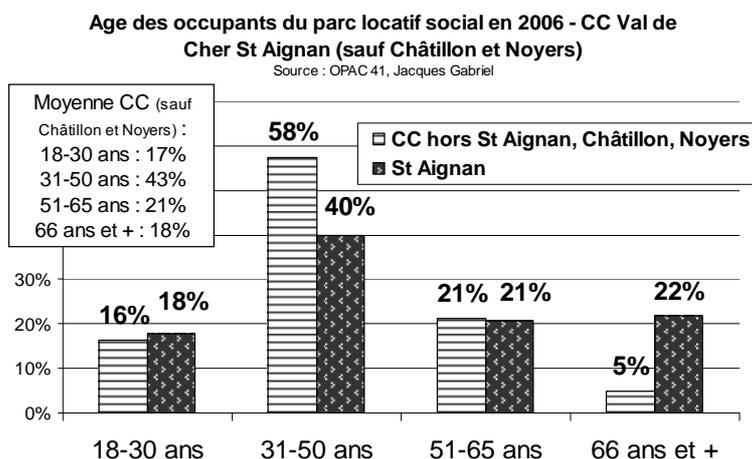


En 2006, 43% des locataires du parc du territoire sont des personnes isolées. Ces personnes vivant seules sont sensiblement plus nombreuses dans la ville centre (54%), que dans les autres communes (28%) où les familles avec enfants prédominent : 59% des ménages sont des couples avec enfants ou familles monoparentales, contre 36% à Saint-Aignan.

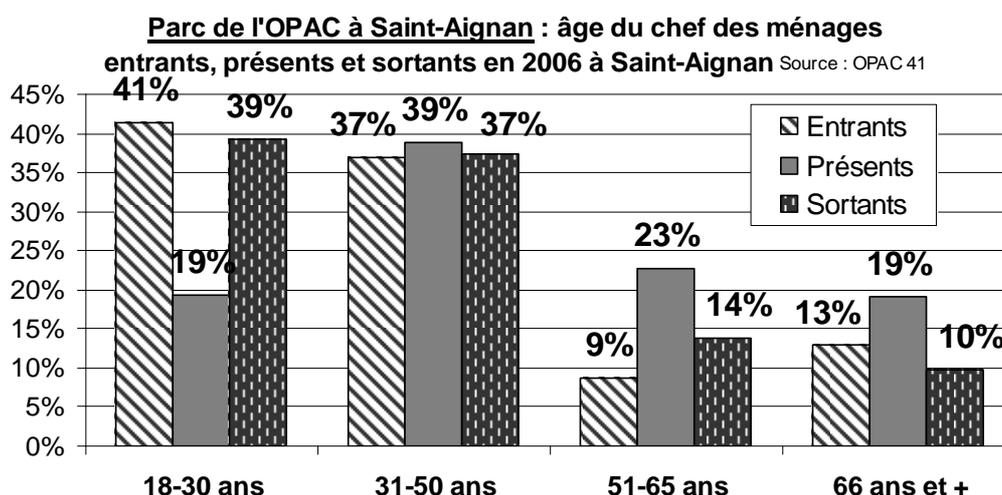
A noter à Saint-Aignan comme dans les autres communes, **le poids équivalent des familles monoparentales que des couples avec enfants** (une famille avec enfants sur deux est un ménage monoparental). Ces ménages potentiellement fragiles représentent au total près d'un quart (23%) des occupants dans l'ensemble de la communauté de communes, avec un taux de 29% dans les communes hors de la ville centre.

A Saint Aignan, dans le parc de l'OPAC 41, les couples sans enfant sont proportionnellement plus nombreux à quitter le parc qu'à y entrer (27% des ménages sortants) : attiré pour les communes voisines, recherche d'emploi, voire accession à la propriété pour les ménages qui le peuvent. En revanche, les familles monoparentales, bien souvent confrontées à des budgets serrés, intègrent le parc de l'OPAC qui offre des niveaux de loyers attractifs.

Des locataires plus âgés à Saint Aignan que dans les communes périphériques



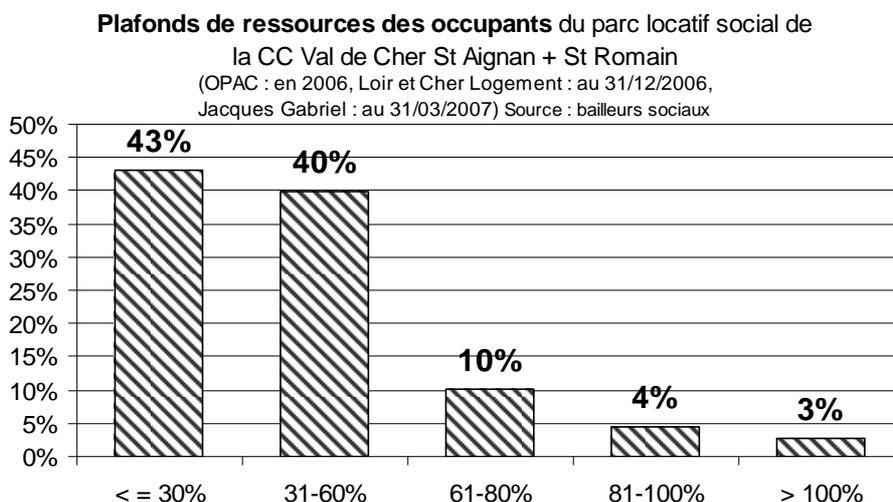
Proportionnellement davantage de familles sont logées dans le parc des communes périphériques (qui compte 53% de T4 et T5) que dans celui de la ville centre (qui en comprend 35%) : 58% des ménages sont âgés de 31 à 50 ans, contre 40% à St Aignan. Si la proportion de jeunes âgés de 30 ans et moins est à peu près identique, en revanche, à St Aignan les personnes âgées sont plus nombreuses : 22% ont 66 ans et plus, contre 5% dans les autres communes.



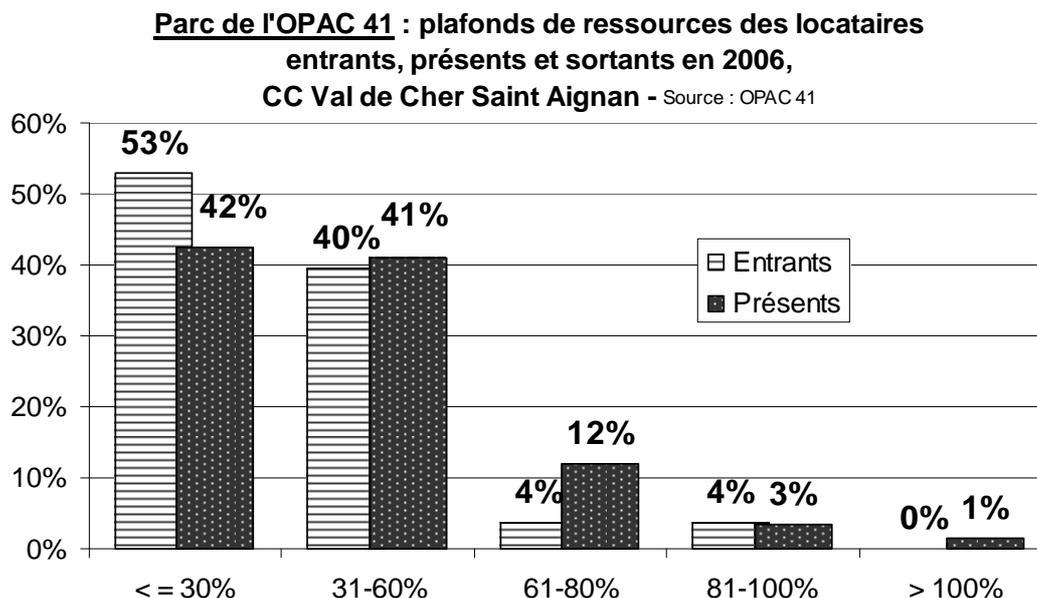
Si les jeunes ménages sont proportionnellement nombreux à entrer dans le parc de l'OPAC 41 à Saint Aignan (41% des entrants), ils sont également nombreux à le quitter (39% des sortants).

Les catégories de ménages aux âges les plus avancées sont plus stables : assez peu d'entrées et de sorties.

83% des locataires de l'ensemble du parc et 93% des ménages entrants dans les logements de l'OPAC 41 ont des ressources inférieures à 60% des plafonds



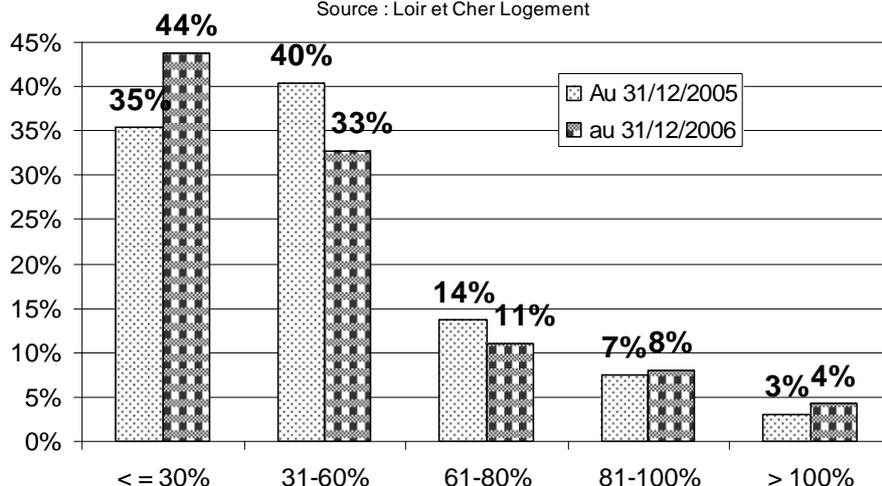
Le territoire se caractérise par une part importante de ménages à faibles ressources : **83% des locataires du parc ont des ressources inférieures à 60% des plafonds**. A titre d'exemple, ils sont deux tiers dans ce cas dans la CC Beauce Val de Cisse.



Les données de l'OPAC 41 (54% du parc) sur les 53 ménages entrants et les 304 présents sur le territoire de la CC en 2006 montrent un **apport important de ménages ayant des ressources très faibles (inférieures à 30% des plafonds) : 53% des ménages entrants**, ce qui contribue à « l'appauvrissement du parc ». Au total, seuls 8% des entrants disposent de ressources supérieures à 60% des plafonds.

**Parc de Loir et Cher Logement : plafonds de ressources
des locataires aux 31/12 2005 et 2006**

Source : Loir et Cher Logement



Les données de Loir et Cher Logement (29% du parc) indiquent une dégradation de la situation : sur une année, entre le 31/12/2005 et le 31/12/2006, la part des locataires les plus pauvres passe de 35% à 44%.

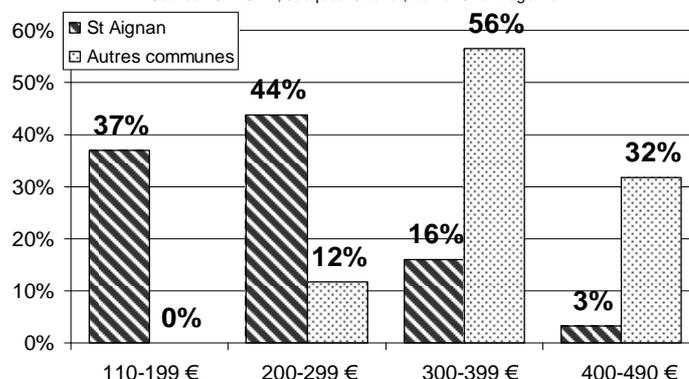
Saint-Aignan : le parc aux loyers les moins élevés

Parc HLM : montant moyen des loyers, 2006 CC Val de Cher St Aignan + St Romain	Nombre de logements	Taux
110-150 €	39	6,1%
160-199 €	105	16,3%
200-299 €	200	31,1%
300-399 €	206	32,0%
400-490 €	94	14,6%
Total	644	100%

Source : OPAC 41, Jacques Gabriel, Loir et Cher Logement

**Parc locatif social CC Val de Cher St Aignan + St Romain :
montant moyen des loyers, 2006**

Source : OPAC 41, Jacques Gabriel, Loir et Cher Logement



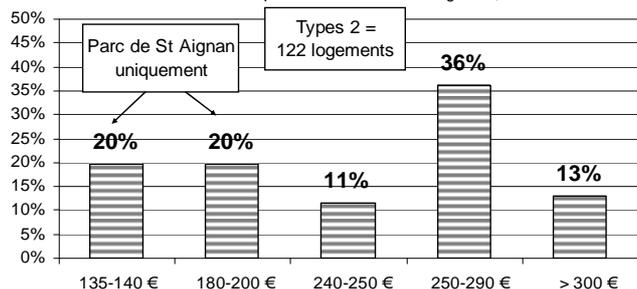
Au total, 63% des logements du parc ont un montant de loyer mensuel compris entre 200 et 400 €.

Le parc étant plus ancien et globalement plus petit à Saint-Aignan (66% de T1, T2 et T3 à St Aignan, contre 47% dans les autres communes), les montants moyens des loyers sont sensiblement plus faibles que dans les autres communes : 37% des logements ont un montant de loyer inférieur à 200 € par mois, alors que les autres communes n'en ont aucun. Pour 44%, les loyers sont compris entre 200 et 300 € à Saint-Aignan, pour seulement 12% sur le reste du territoire. La ville centre joue un rôle primordial dans l'accueil des populations fragiles aux ressources faibles. Les loyers du parc locatif social des autres communes, sont sensiblement plus élevés : 88% sont supérieurs à 300 €, ils ne sont que 19% à St Aignan.

TYPES 2 : répartition du parc de T2 selon le montant moyen des loyers en 2006

CC Val de Cher St Aignan + St Romain

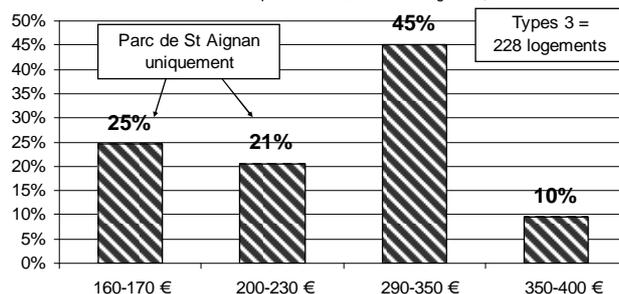
Source : OPAC 41 Jacques Gabriel Loir et Cher Logement, 2006



TYPES 3 : répartition du parc de T3 selon le montant moyen des loyers en 2006

CC Val de Cher St Aignan + St Romain

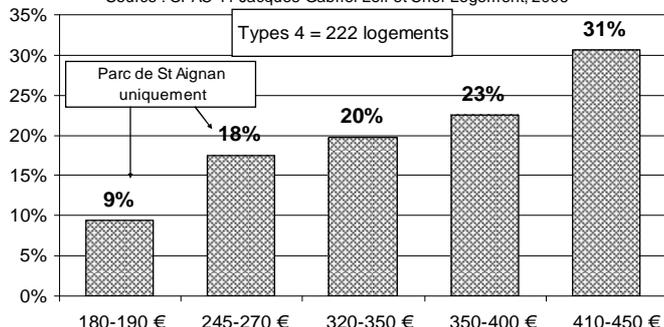
Source : OPAC 41 Jacques Gabriel Loir et Cher Logement, 2006



TYPES 4 : répartition du parc de T4 selon le montant moyen des loyers en 2006

CC Val de Cher St Aignan + St Romain

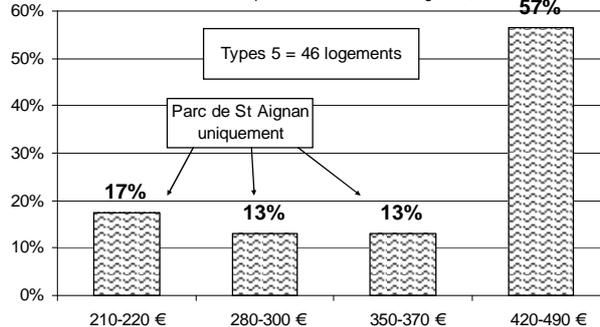
Source : OPAC 41 Jacques Gabriel Loir et Cher Logement, 2006



TYPES 5 : répartition du parc de T5 selon le montant moyen des loyers en 2006

CC Val de Cher St Aignan + St Romain

Source : OPAC 41 Jacques Gabriel Loir et Cher Logement, 2006



Quelque soit la typologie considérée, les loyers des logements de St Aignan sont sensiblement plus faibles que dans les autres communes. Compte tenu du niveau de ressources moyen des ménages habitant le territoire, le maintien d'une offre à faible loyer est incontournable.

Un tiers d'impayés

Impayés Parc HLM CC Val de Cher St Aignan + St Romain, 2006	Jusqu'à 6 mois	De 7 à 11 mois	De 12 mois et +	Total des impayés
CC + St Romain	29%	2%	2%	32%
St Aignan	20%	2%	2%	24%
Autres communes	39%	3%	2%	44%

Source : OPAC 41, Jacques Gabriel, Loir et Cher Logement

Au total, les impayés concernent un tiers des logements occupés. Ce sont essentiellement des impayés de relative courte durée, seuls 4% des locataires ont plus de 6 mois de loyer en retard.

Mais c'est dans les communes périphériques, où les loyers sont plus élevés, que le taux d'impayés est le plus important : 44% contre 24% à St Aignan.

Un quart des locataires présents depuis au moins 10 ans

Durée de présence dans le parc HLM CC Val de Cher St Aignan + St Romain (hors parc de J Gabriel), 2006	< 1 an	1 à 4 ans	5 à 9 ans	10 ans et +	total
CC (hors parc de J Gabriel)	18%	36%	22%	24%	100%
St Aignan	19%	35%	16%	31%	100%
Autres communes	17%	38%	28%	16%	100%

Source : OPAC 41, Loir et Cher Logement

Environ 18% des locataires (non compris les logements de Jacques Gabriel qui représentent 20% de l'ensemble du parc) occupent leur logement locatif social depuis moins d'un an, à St Aignan comme dans les autres communes.

A Châteaueux, Mareuil, Seigy et Thésée, environ 60% des locataires sont présents depuis 1 à 4 ans, avec certains ménages présents depuis la mise en location, une partie des logements étant de construction récente.

Au total, un quart des locataires occupent leur logement locatif social depuis au moins 10 ans, mais c'est à St Aignan que la proportion est la plus importante (ménages captifs probablement et présence d'un parc ancien) : 31% contre 16% dans les autres communes.

3.3.3 Demande locative sociale

La demande locative sociale a pu être analysée grâce aux fichiers du numéro unique gérés par la DDE-A. Le numéro unique est un numéro départemental d'enregistrement délivré à toute personne souhaitant obtenir un logement HLM. Ce numéro est dit unique car il est attribué au demandeur, même si celui-ci formule plusieurs demandes auprès de différents bailleurs. Il permet ainsi à l'administration de vérifier notamment si les délais d'attente des ménages ne sont pas trop longs pour obtenir un logement.

Au 31 décembre 2005 (source : Numéro unique départemental au 11/12/2006), **le délai moyen d'attribution d'un logement est de 3 mois pour la CC Val de Cher Saint-Aignan. Relativement faible**, il indique un **délai d'attente plutôt court**. Il est de 4 mois dans la CC du Cher à la Loire et de 5 mois dans celle de Cher Sologne.

<i>source : numéro unique DDE février 2007</i>	Nombre de logements HLM au 1 ^{er} janvier 2005	Nb demandes locatives sociales au 1 ^{er} janvier 2006	Nombre de demandes 2006 / nombre de logements HLM
Saint Aignan	388	138	0,36
Noyers-sur-Cher	139	56	0,40
Thésée	26	10	0,38
Châtillon-sur-Cher	23	13	0,57
Mareuil-sur-Cher	14	8	0,57
Pouillé	11	1	0,09
Châteauvieux	10	0	0,00
Seigy	11	16	1,45
Saint Romain	8	3	0,38
Couffy	6	0	0,00
Méhers	0	0	0
CC Val de Cher Saint Aignan et St Romain	636	245	0,39

CC Val de Cher Saint Aignan et St Romain	Originaire de la CC et demandant la CC	Originaire de l'extérieur et demandant la CC	Originaire de la CC et demandant l'extérieur	Total
Total	205	40	74	319
	64,3%	12,5%	23,2%	100%
dont mutations	56	10	15	81

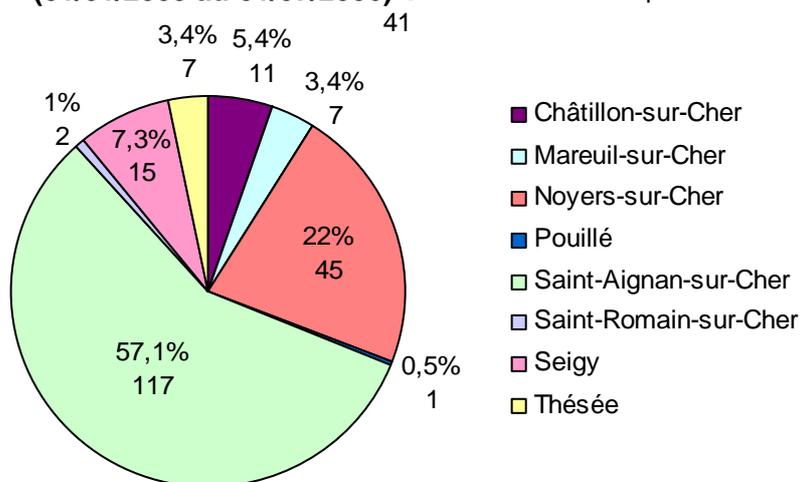
Source : numéro unique DDE février 2007

Entre le 1^{er} janvier 2005 et le 1^{er} juillet 2006, **319 demandes ont été recensées** :

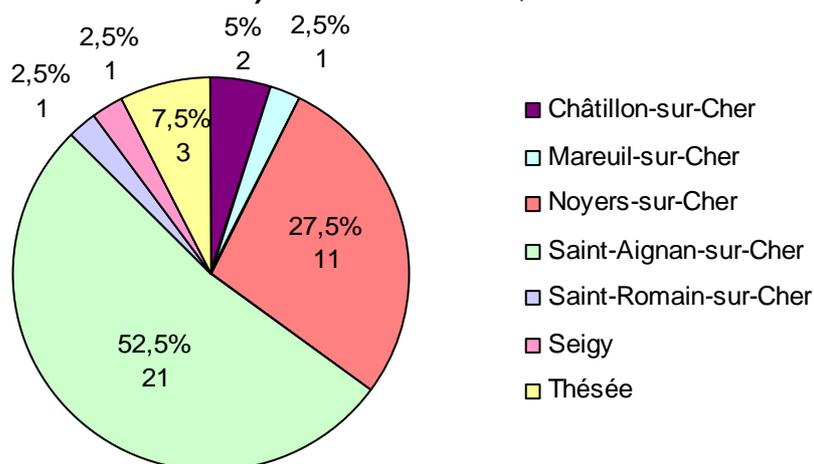
- **205 proviennent de ménages résidant déjà dans une des communes de la CC** (et St Romain) et **qui veulent y rester**. Parmi eux, 57,1% souhaitent obtenir un logement dans la ville centre de Saint-Aignan où l'offre est la plus importante et où se situent les services et les équipements majeurs. C'est ensuite Noyers-sur-Cher (22%), deuxième pôle en matière d'offre locative sociale, qui est sollicité.
- **40 ménages originaires de l'extérieur de la CC** ont effectué une demande pour se loger dans une des dix communes pourvues de logements HLM. De la même manière, ce sont les communes de Saint-Aignan et de Noyers dans une moindre mesure, qui sont les plus demandées.
- **74 ménages résidant sur le territoire cherchent à le quitter**. Les deux tiers aimeraient obtenir un logement à Blois.

Parmi l'ensemble des 245 demandes orientée vers une commune de la CC (et Saint Romain), **27% sont des demandes de mutation dans le parc social**.

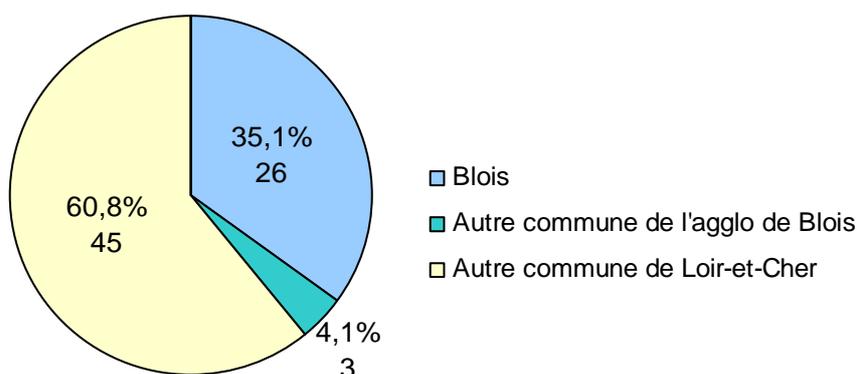
**Communes de la CCVCSA recherchées par
les 205 demandeurs originaires de la CC
(01/01/2005 au 01/07/2006)** Source : numéro unique DDEA



**Communes recherchées par les 40
demandeurs extérieurs à la CCVCSA (01/01/2005 au
01/07/2006)** Source : numéro unique DDEA 41

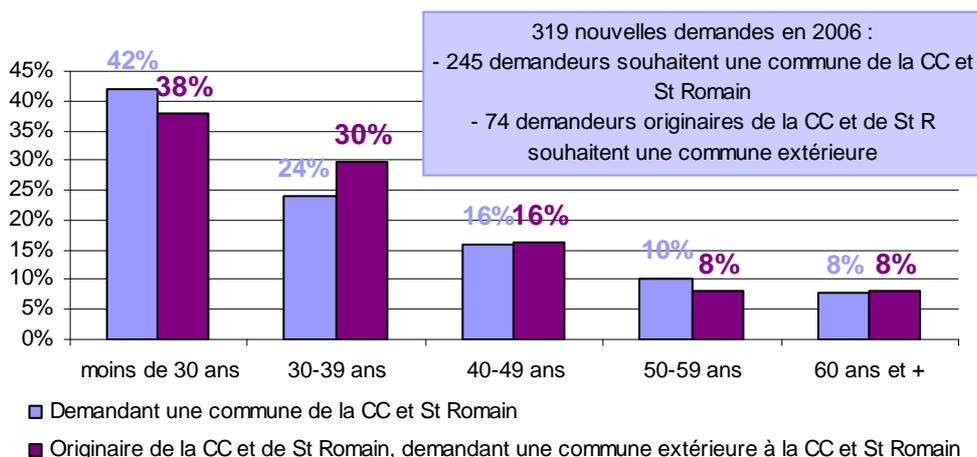


**Communes recherchées par les 74 demandeurs
qui souhaitent quitter la CCVCSA (01/01/2005 au
01/07/2006)** Source : numéro unique DDEA 41



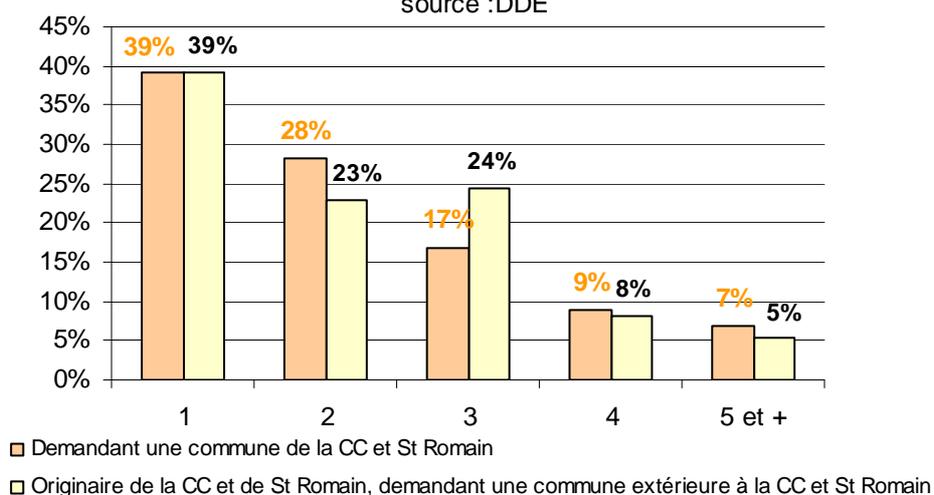
Age des demandeurs d'un logement locatif social dans une des communes de la CC VCSA et St Romain en 2006

source :DDE



Taille des ménages qui ont fait une demande de logement locatif social en 2006

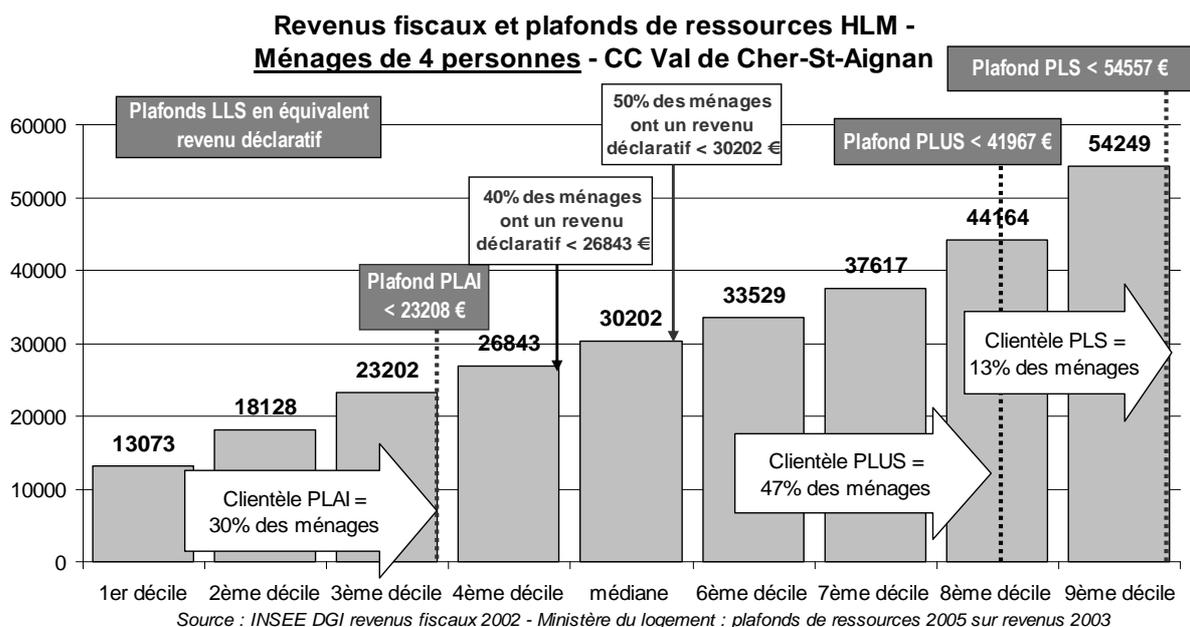
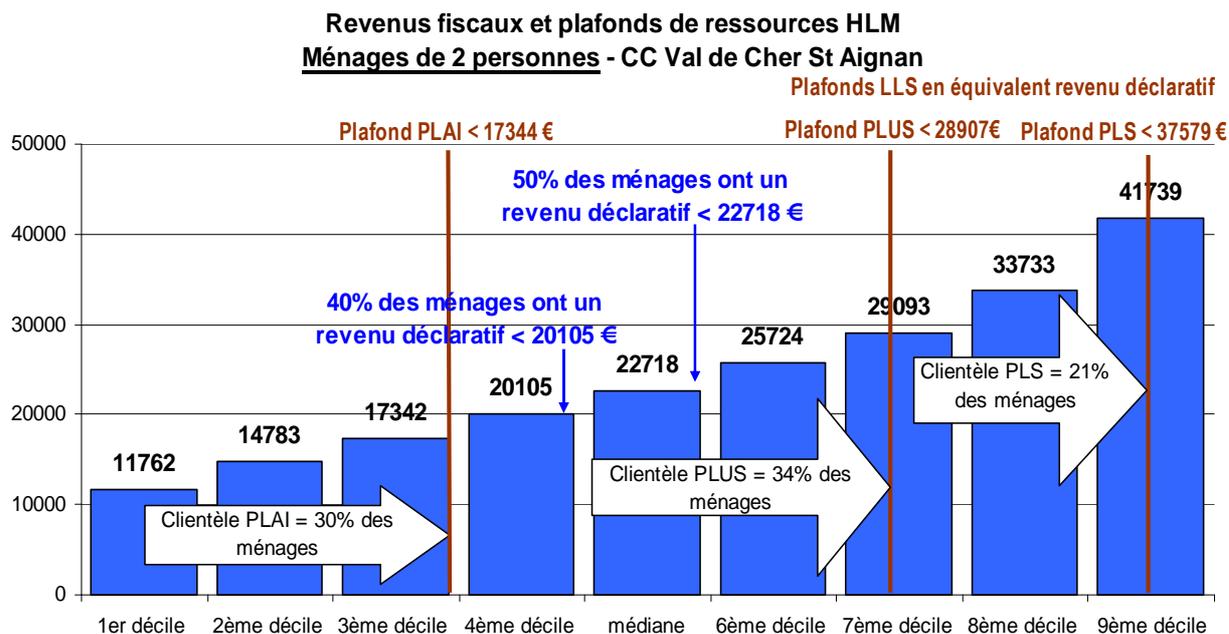
source :DDE



Quatre demandeurs sur dix sont des jeunes âgés de moins de 30 ans et sept sur dix sont des personnes vivant seules ou en couple.

Les profils des demandeurs qui souhaitent intégrer le parc de la communauté de communes et celui d'une autre CC sont assez proches. A noter toutefois, les personnes de 30-39 ans et les ménages de 3 personnes (un couple avec un enfant) qui sont proportionnellement plus nombreux à demander un logement à l'extérieur de la CC : probablement, pour partie, pour des raisons professionnelles. En revanche, le poids des familles de 4 personnes et plus (un couples plus 2 enfants au minimum) qui demandent un logement sur la CC atteint 16% et n'est pas négligeable (demandes pour une commune extérieure à la CC : 13%). Les travailleurs sociaux notent d'ailleurs quelques difficultés pour loger des familles ayant un nombre élevé d'enfants : familles recomposées ou familles des gens du voyage.

3.3.4 Une proportion très élevée de ménages éligibles au parc HLM



Source : INSEE DGI revenus fiscaux 2002 - Ministère du logement : plafonds de ressources 13/12/05 sur revenus 2003

Pour accéder au parc locatif social, les ressources annuelles imposables d'un foyer ne doivent pas dépasser un certain plafond qui varie en fonction du nombre de personnes à charge. La juxtaposition des niveaux de revenus fiscaux des ménages de 2002 fournis par la Direction Générale des Impôts et des plafonds de ressources montre que : **85% des ménages composés de deux personnes habitant la CC et 89% de ceux de quatre personnes, sont éligibles au parc social.** Leurs niveaux de ressources leur permettent de prétendre à un logement HLM : Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou Prêt Locatif Social (PLS). Ils sont cependant moins fréquemment éligibles au PLS : 21% des ménages de deux personnes et 19% des ménages de quatre personnes, mais constituent une clientèle importante pour les PLAIs : 30% des ménages de deux personnes et 30% des ménages de quatre personnes et pour les PLUS : 34% des ménages de deux personnes et 47% des ménages de quatre personnes.

Taux de ménages éligibles au parc locatif social	PLAI		PLUS		PLS		Non éligible	
	2 pers	4 pers	2 pers	4 pers	2 pers	4 pers	2 pers	4 pers
CC Val de Cher-Saint Aignan	30%	30%	34%	47%	21%	13%	15%	11%
Région Centre	23%	20%	36%	44%	19%	17%	22%	19%

Taux de ménages éligibles au parc locatif social (en fonction du nombre de personnes par ménage)

Source : INSEE DGI revenus fiscaux de 2002 et Ministère du logement : plafonds de ressources sur revenus 2005

Pour l'ensemble des modes de financement du parc HLM (PLAI, PLUS et PLS), la CC affiche des taux supérieurs aux moyennes régionales. C'est particulièrement le cas pour le PLAI (niveau qui nécessite le moins de ressources pour prétendre à un logement HLM) avec des proportions de 30% des ménages de deux ou quatre personnes qui peuvent être éligibles dans la CC contre respectivement 23% et 20% des ménages à l'échelle régionale. **Par conséquent, il est primordial de ne pas négliger le maintien et le renouvellement d'un parc adapté aux faibles revenus de la population locale.**

3.4 Accueil spécifique et structures d'hébergement

3.4.1 Populations démunies

La question de la précarité se pose clairement sur le territoire :

- En 2005, l'observatoire de l'économie et des territoires indique **que 148 ménages habitant la communauté de communes rencontrés par le service social du Conseil Général se disaient en précarité par rapport à leur logement**. C'est un des niveaux les plus élevés du département après Blois (214 ménages), Vendôme (107) et Contres (101). Aussi, 146 ménages de la CC ont bénéficié en 2005 d'une intervention liée au logement soit plus de 20 pour 1000 des ménages recensés en 1999. Les personnes isolées en sont les principales bénéficiaires.
- Fin 2005, les ménages connus de la DDE au titre des impayés de loyers étaient **23 à Saint-Aignan et 13 à Noyers-sur-Cher**. A l'exception de Seigy, Couffy et Mareuil, **toutes les autres communes étaient concernées par au moins une famille en impayé de loyer**. Sur le second semestre 2005, 21 ménages avaient ainsi bénéficié d'une aide du FSL.
- Début 2007, **80% des ménages occupants le parc locatif public** de l'OPAC et de Loir-et-Cher Logement (80,4% du parc global de logements de la CC) **sont démunis : leurs ressources sont inférieures à 80% des plafonds**. Au total, c'est 40% des ménages qui ont des ressources très faibles : inférieures à 30% des plafonds.
- Ces données corroborent celles concernant le niveau de vie de la population locale : faibles ressources, fréquence des situations de RMI et chômage.

Logements et hébergement spécifique des personnes défavorisées

Parallèlement au parc locatif social à faible loyer très présent à Saint-Aignan, les possibilités d'accueil et d'hébergement spécifiques des populations démunies sont relativement peu développées sur le territoire.

- **De 1995 à 2005, 12 logements PLAI ont été créés ou réhabilités** : 9 sont situés à Noyers sur Cher, 2 à Thésée dont 1 communal et 1 à Seigy. Sur ces 12 logements, un relève de l'acquisition réhabilitation. Aujourd'hui, les organismes HLM peinent à réaliser du logement d'insertion en acquisition amélioration en raison du prix d'achat, du montant des travaux et de la lourdeur des procédures. Par ailleurs, les bailleurs relouent difficilement à d'autres locataires des logements souvent très typés, qui demeurent donc vacants. Les opérations neuves sont plus facilement maîtrisables.
- Sur le territoire de la CC, pour loger ou héberger les populations en détresse, lorsque le niveau 2 du plan **d'urgence** hivernal (température négative le jour et comprises entre -5° et -10 °C la nuit) est atteint, **le centre hospitalier de Saint Aignan met à disposition deux chambres individuelles**. Lors du déclenchement du niveau 3, **la salle des fêtes de Saint Aignan peut être réquisitionnée**. L'offre d'urgence est très limitée par rapport aux villes voisines de Selles-sur-Cher ou Romorantin³.

³ Le plan hivernal 2005-2006 départemental prévoit la mise à disposition, du 1^{er} novembre au 31 mars, de 255 places d'urgence, réparties sur l'ensemble du Loir-et-Cher. Ces places peuvent être des chambres, des appartements, des maisons individuelles, des places en CHRS ou à l'hôtel. Cependant, l'essentiel de cet accueil se concentre dans la ville de Blois qui dispose à elle seule de 150 places.

- **Aucun centre d'hébergement** n'existe sur le territoire de la CC. Le Foyer de Jeunes Travailleurs et le CADA (demandeurs d'asile) les plus proches sont à Romorantin.
- Les autres formules d'accueil ne sont pas développées : logement temporaire, bail glissant...

Des plans d'actions départementaux

- **Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Démunies** va être renouvelé cette année, il sera **territorialisé**.
Actuellement il se structure autour de 5 orientations :
 - . Evolution et suivi des besoins (observatoire de l'économie et des territoires)
 - . Création ou mobilisation de l'offre de logements adaptés en direction de publics ciblés (personnes à troubles de comportement, endettées, âgées ou handicapées, sortant de structures de logement temporaire, femmes victimes de violence)
 - . Interventions permettant de favoriser la mobilité résidentielle (numéro unique)
 - . Prévention des expulsions : charte
 - . Lutte contre l'habitat indigne
- Un **Plan Départemental pour le Logement des Jeunes** est demandé par le Ministre de la Cohésion Sociale. Le secteur associatif notamment est mobilisé pour établir un diagnostic chiffré des besoins en logement des jeunes et des structures existantes. Le FJT de Romorantin est en pleine réflexion.

3.4.2 Personnes âgées et personnes handicapées

Le vieillissement de la population en général et de ce territoire en particulier, pose la question de l'offre de logements accessibles et adaptés à la perte de mobilité et de l'hébergement et ce quelque soit le niveau de ressources de la population.

Structures d'hébergement pour personnes âgées

Deux établissements d'accueil médicalisé pour personnes âgées existent sur le territoire :

- Saint Aignan : la maison de retraite médicalisée publique (EHPAD) « Vau de Chaume » du centre hospitalier de Saint-Aignan dispose d'une capacité de 150 places et d'une unité Alzheimer de 24 lits.
- Châteauvieux : la maison de retraite médicalisée associative (EHPAD) « le Château » d'une capacité de 70 lits offre de l'hébergement temporaire et de longue durée. Sur les 70 personnes accueillies, 50 sont très dépendantes.

Il semble que l'attente à l'entrée de ces établissements soit relativement importante.

Les autres structures d'hébergement dans lesquelles se rendent les habitants de la communauté de communes sont principalement celles de Selles sur Cher, Contres, Chémery ou Montrichard.

Structures d'hébergement pour personnes handicapées

L'Institut Médico-Educatif (Maison d'Accueil Spécialisée) « Les Brunetières » (semi indépendant et annexe de l'hôpital de Saint-Aignan) à Mareuil-sur-Cher accueille 80 à 90 pensionnaires : des enfants ainsi qu'une quinzaine d'adultes. Cet établissement génère par ailleurs 80 à 90 emplois.

Maintien à domicile

Les services de maintien à domicile proposés aux personnes sont relativement bien développés : aides ménagères, soins à domicile (le SSIAD dispose de 35 places) et portage de repas (assuré par la ville de Saint-Aignan).

C'est l'ADMR (« l'association du service à domicile ») qui assure les services de maintien à domicile sur le secteur. L'association travaille en étroite collaboration avec un grand nombre de **correspondants locaux très actifs** (employées, adjointes et conseillères municipales) qui font le lien entre la personne âgée et les employées de l'ADMR, établissent les emplois du temps des aides à domicile... Un grand nombre de personnes, dont certaines très âgées et handicapées, est ainsi maintenu à domicile.

Face au vieillissement de la population et au désir des personnes de rester vivre chez elles, l'ADMR doit s'adapter pour faire face à une activité croissante : augmentation d'une dizaine d'aides à domicile depuis 2002. Sur l'année 2006, **737 personnes ont bénéficié d'une aide**, c'est 9,5% de plus que l'année 2004, et le nombre d'heures effectuées par les aides ménagères s'est accru de 14,3%. Au total, 6 aides soignantes et 150 aides à domicile (à temps plein ou partiel) travaillent sur le territoire dont 50 à Saint-Aignan.

Pour **améliorer la réponse aux besoins des personnes âgées, l'ADMR souhaite** :

- développer ses activités en matière d'isolement social et d'échanges intergénérationnels, en direction des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer notamment,
- ainsi que les conditions de travail de ses employées : modulation du temps de travail, télégestion...

Les conditions de vie des personnes âgées sont parfois très précaires, en campagne principalement : absence de WC dans les maisons, absence d'eau chaude, chauffage au bois... L'ADMR constitue alors un relais pour proposer l'intervention d'un conseiller pour améliorer et / ou adapter le logement. Mais bien souvent, les personnes âgées ne souhaitent pas modifier leurs habitudes de vie. Néanmoins, des travaux d'adaptation sont réalisés grâce aux aides de l'ANAH dans le parc privé, et au cas par cas dans le parc public permettant le maintien dans leur logement des personnes dont la mobilité se réduit. Les aides de l'ANAH sont proposées aux propriétaires privés pour réaliser des travaux : dans le cadre de la dernière OPAH : 42 propriétaires occupants ont été aidés pour des travaux d'adaptation.

Parallèlement, de **nombreuses personnes âgées habitant loin des bourgs souhaitent se rapprocher des centres et de leurs commerces et services**. Pour répondre à cette demande, des projets sont en réflexion dans les communes de Châtillon, Seigy et Thésée (voir les projets des opérations d'habitat).

Face à l'éparpillement des lieux d'habitation et à la faiblesse des transports en commun, la question de **la mobilité** est importante. La présence des commerces de proximité maintenus par la CC, des commerçants ambulants, des aides ménagères, la solidarité familiale, du voisinage ainsi parfois que celle des responsables locaux, le recours au taxi à Châteauneuf pallient, pour partie, les **difficultés de déplacement, de ravitaillement et d'isolement** des personnes dont la mobilité est réduite. Un **projet de taxi à bas prix** sur la base de 3 personnes pour amener les personnes faire leurs courses est en cours de réflexion à Mareuil.

Schéma départemental gérontologique et maison départementale des personnes handicapées

- Le Schéma gérontologique est actuellement en cours de révision. Jusqu'à présent le Conseil Général avait défini comme prioritaires les thèmes suivants : le maintien à domicile des personnes, la médicalisation des établissements existants, l'accueil des personnes souffrant de pathologies particulières (Alzheimer, désorientation),

l'hébergement temporaire et l'accueil de jour. La localisation et la distribution des établissements d'accueil sur le département sont également en cours de réexamen.

- La Maison Départementale des personnes handicapées, ouverte en février 2006 à Blois, conformément à la loi du 11 février 2005, offre un accès unifié aux droits et prestations prévus pour les personnes handicapées.

3.4.3 Gens du voyage

Pour répondre aux prescriptions du schéma d'accueil départemental, **la communauté de communes a réalisé deux aires d'accueil à Saint-Aignan et Noyers-sur-Cher. Ouvertes en mai 2006, elles comportent 10 emplacements⁴ chacune (soit 20 places de caravanes)**. Les autres aires limitrophes à réaliser se situent à Chissay, Romorantin, Selles et Gièvres.

Un travail doit être mené en matière de scolarisation des enfants et d'accès aux droits (santé, travail...).

Par ailleurs, **les questions liées à la sédentarisation** (santé, scolarisation, insertion professionnelle, habitat,...) nécessitent d'engager une réflexion globale portant sur la constitution d'un habitat adapté pour les gens du voyage qui se sédentarisent. En effet, la sédentarisation qualifiée de diffuse sur le territoire, se fait sur des terrains parfois dans des zones inconstructibles ou dans des maisons achetées par les familles. Or ce phénomène n'est pas pris en compte dans la réflexion menée notamment dans le cadre des documents d'urbanisme. Cette problématique devrait être abordée dans le prochain schéma départemental.

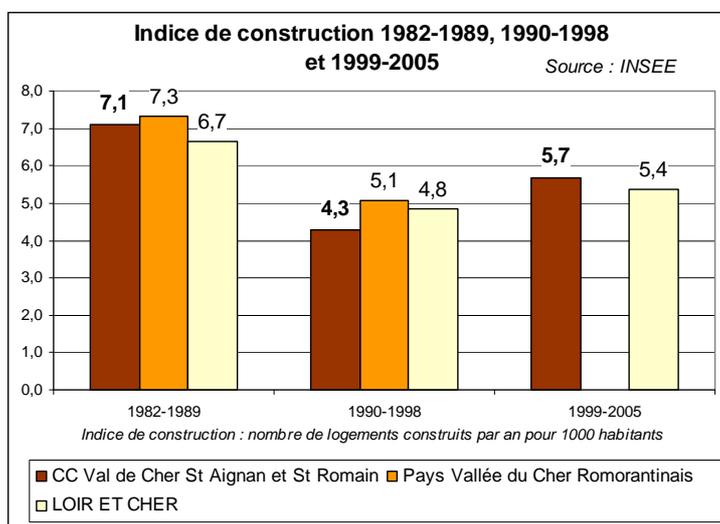
De plus, le secteur de la Vallée du Cher – Romorantinais est un lieu de grand passage : entre 50 et 100 caravanes peuvent se déplacer pour des événements religieux ou pour la chasse sans qu'aucun lieu d'accueil n'existe pour recevoir de tels rassemblements.

⁴ *Un emplacement ménage = 2 places caravanes*

3.5 Production de logements neufs

3.5.1 Une reprise récente de la construction neuve

Une baisse de la production de logements neufs durant la décennie 1990...

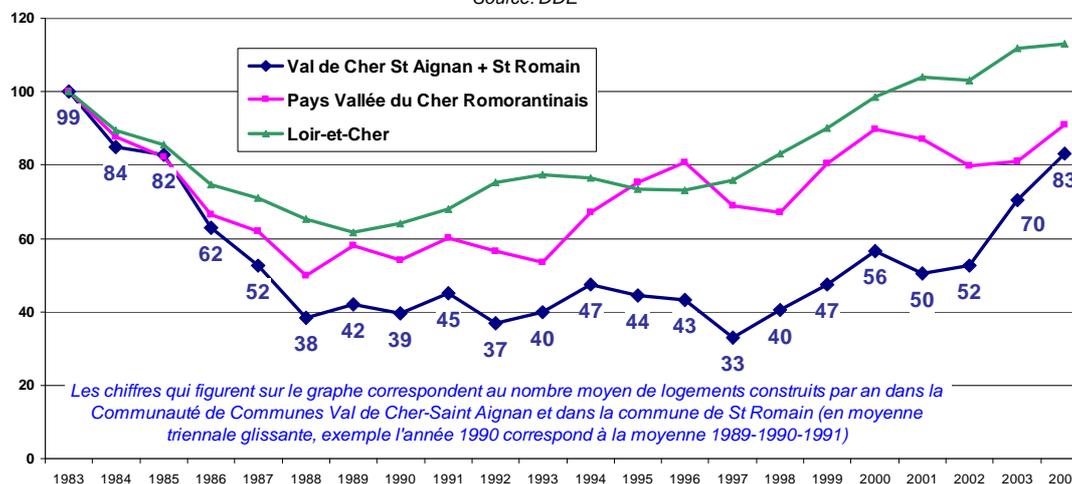


L'indice de construction permet la comparaison de l'activité de production de logements neufs entre des entités de taille démographique différentes. Entre 1982 et 1989, l'indice de construction de la CC et de St Romain était élevé puisqu'en atteignant 7 logements neufs pour 1000 habitants, il se situait au-dessus de la moyenne départementale (6,7). Le début des années 1990 n'a pas été propice à la construction dans de nombreuses régions de France. La CC et St Romain n'ont pas échappé à cette mauvaise conjoncture et ont connu une baisse importante de l'indice puisqu'il n'était plus que de 4,2, la production de logements dans la CC et à St Romain étant inférieure aux référents entre 1990 et 1998. **Durant la période 1999-2005, la production neuve enregistre une reprise et atteint 5,7 logements par an pour 1000 habitants, ce qui la situe à un niveau légèrement supérieur à celui du département.**

... mais une augmentation du nombre de mises en chantier depuis 2002

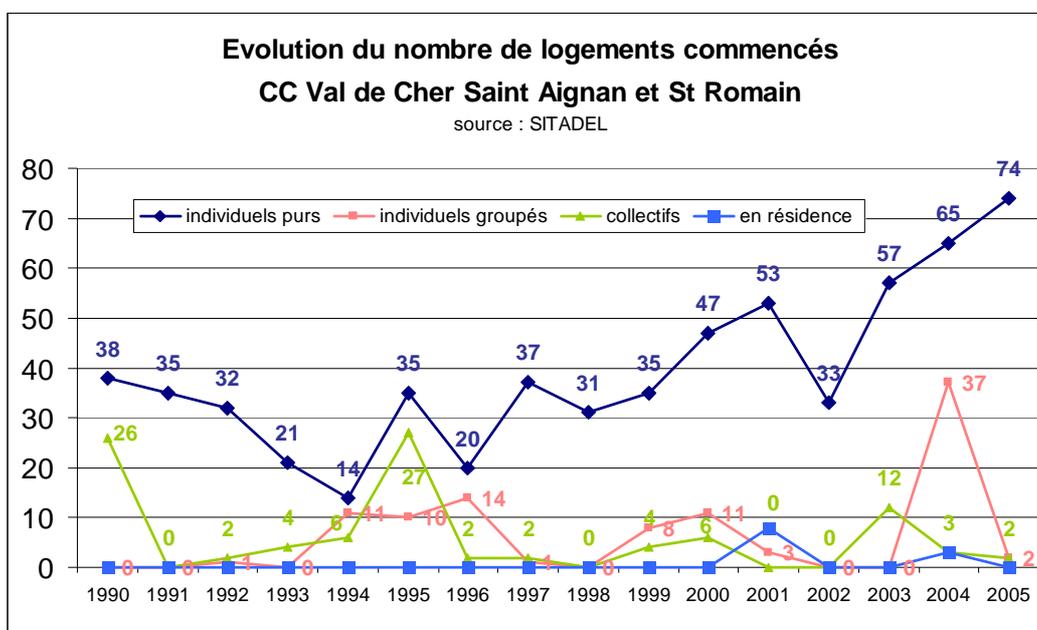
Evolution du nombre de logements mis en chantier Base 100 en 1983, moyenne triennale glissante

Source: DDE



Après une phase de stabilité à un niveau assez bas du nombre des mises en chantier, entre 1988 et 1999, la CC et St Romain connaissent depuis 2000, un nouveau dynamisme puisque le nombre de logements construits a augmenté, passant de 50 par an en 2001 à 83 par an en 2004. **Cette hausse de la construction neuve se produit aussi bien sur le territoire qu'aux échelles de référence et démontre une reprise globale du secteur de la construction.**

Une production de logements individuels purs qui domine



CC Val de Cher-Saint Aignan et St Romain	1990-98	1999-2005
Individuels purs	71,3%	78,6%
Individuels groupés	10%	13,2%
Collectifs	18,7%	5,8%
Résidences	0%	2,4%
Total	100%	100%

Source : SITADEL

Hormis quelques opérations ponctuelles d'habitat collectif à Saint Aignan et Noyers-sur-Cher, la production de logements neufs est essentiellement orientée vers la construction d'unités individuelles. Les collectifs ont même vu leur proportion diminuer entre 1990-98 (18,7% des logements commencés) et 1999-05 (5,8%).

Par ailleurs, **la construction de logements individuels groupés⁵ s'est légèrement renforcée durant la période 1999-2005**. Elle a pris de l'ampleur passant de 37 logements dans les opérations de ce type entre 1990-98 à 61 entre 1999-05. Ce sont surtout les communes de Noyers-sur-Cher (18 logements en 2004) et de Saint Aignan (15 logements entre 1995 et 1996) qui ont enregistré le plus d'opérations dans ce domaine. Moins consommateur d'espace, **l'habitat individuel groupé tend à se développer mais ne représente encore qu'un logement sur dix contre presque huit logements pour l'habitat individuel pur⁶**. Durant les années 2003, 2004 et 2005, ce sont les communes de

⁵ opération de construction de plusieurs logements individuels dans un même permis

⁶ opération de construction d'un seul logement isolé sur une seule parcelle

Châtillon-sur-Cher, Noyers-sur-Cher et Mareuil-sur-Cher qui ont le plus construit de logements individuels purs.

3.5.2 Une surface moyenne de terrain consommée par logement neuf inférieure à celle des territoires de référence

Nombre de logements et surface moyenne de terrain consommée par logement en m ² En 2003	Individuel pur		Individuel groupé		Collectif		Total	
	Nb logts	Surface moyenne	Nb logts	Surface moyenne	Nb logts	Surface moyenne	Nb logts	Surface moyenne
Noyers-sur-C	6	1790	18	281	0		24	658
Mareuil-sur-C	9	2003	8	600	2	0	19	1201
Châtillon-sur-C	14	2932	0		0		14	2932
Saint Aignan	9	1086	0		0		9	1086
Saint Romain	9	2552	0		0		9	2552
Thésée	3	1398	0		6	167	9	577
Châteauvieux	0		0		6	335	6	335
Seigy	0		6	220	0		6	220
Pouillé	3	2002	0		0		3	2002
Couffy	1	3106	0		0		1	3106
Méhers	0		0		0		0	/
CC VCSA et St Romain	54	2146	32	349	14	215	100	1301
<i>Loir et Cher</i>	1209	2821	319	636	255	163	1783	2050
<i>France métrop</i>	9136	2252	2423	1219	3983	146	1554 2	1551

France métropolitaine 2004	<i>Individuel pur : 2099, Individuel groupé : 949, Collectif : 195</i>	Total : 1232
----------------------------	--	---------------------

Source : SITADEL annuel : logements commencés en date réelle, résultats de la construction neuve en 2003 (la collecte de l'information s'effectue dans le cadre de la procédure d'instruction des permis de construire). Données corrigées pour Noyers sur Cher et total CC VCSA + St Romain

Les données SITADEL indiquent que, durant l'année 2003, la surface moyenne totale consommée par logement commencé (1301 m²) **est inférieure aux référents départemental** (2050 m²) **et national** (1551 m²). Cette moyenne globale est à considérer avec précaution, certaines communes ayant enregistré très peu de constructions et une « surreprésentation » de l'individuel groupé apparaît cette année là en raison du lancement à Noyers-sur-Cher des 18 logements destinés à accueillir les gendarmes.

Cependant, la surface moyenne consommée en individuel pur, mode de construction le plus répandu, apparaît inférieure à la moyenne nationale et encore plus à la moyenne départementale. Le recours aux terrains de petite taille semble plus développé sur le territoire de la communauté de communes qu'en moyenne sur le Loir-et-Cher. Les capacités financières relativement modestes des ménages locaux pourraient être un élément explicatif. Il serait utile de vérifier l'évolution de ces données à l'avenir mais aussi sur les années les plus récentes lorsqu'elles seront disponibles. D'autant plus que sur l'ensemble de la France

métropolitaine, la tendance est à la réduction de la consommation des surfaces moyennes comme le montre l'année 2004.

3.5.3 Utilisation de la production neuve

La production de logements neufs ne contribue pas seulement à la croissance de la population, elle doit répondre aux besoins dits non démographiques :

- remplacer les logements détruits ou désaffectés, on parle de renouvellement,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants,
- répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages, le desserrement.

La somme de ces besoins est appelée « point mort ». Il s'agit du niveau de référence théorique de la construction qui correspond à la stabilité de la population.

CC Val de Cher-Saint Aignan et St Romain Nombre annuel de logements	1990-99	estimation 1999-2006
Renouvellement	22	7
Variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants	-5	-11
Desserrement	38	42
Point mort	55	38
Effet démographique	4	42
Construction	59	80

source : INSEE, DGI, SITADEL calculs : Guy Taïeb Conseil

Entre 1990 et 1999, le nombre de logements construits est à peine supérieur aux besoins liés au « point mort » : le desserrement représente à lui seul l'équivalent de 70% de la construction et le remplacement des logements détruits ou désaffectés est lui aussi important.

Entre 1999 et 2006, les besoins liés au « point mort » s'amenuise (réduction du renouvellement et transformation plus importante de résidences secondaires et de logements vacants en résidences principales) alors que la production neuve s'accroît.

L'augmentation de la construction neuve associée à une baisse du renouvellement et à une remise en service plus conséquente de logements inoccupés a permis un développement démographique plus conséquent.

3.5.4 Construction neuve diffuse

Production neuve diffuse	Nombre de logements construits en moyenne <u>par an</u> en diffus ces 5 dernières années
Châtillon-sur-Cher	11 de 2000 à 2005, environ 20 en 2006
Noyers-sur-Cher	10 à 15
Mareuil-sur-Cher	4 à 5 jusqu'en 2004, environ 15 en 2005 et 2006
Thésée	3 en 2002-2004, 9 en 2005-2006
Saint Aignan	6
Seigy	5 à 6
Méhers	5 à 6
Pouillé	4 à 6
Couffy	4 à 5
Châteauvieux	0 à 1
CC Val de Cher Saint Aignan	52 à 89

Source : entretiens en commune (mars et avril 2007)

La production de logements neufs en diffus, c'est-à-dire hors lotissement, est relativement hétérogène sur l'ensemble du territoire. En moyenne ces dernières années, elle est de :

- de 9 à 15 (voire 20 en 2006) logements par an ces deux dernières années à Châtillon-sur-Cher, Mareuil-sur-Cher, Noyers-sur-Cher, Thésée,
- de 4 à 6 à Saint-Aignan, Seigy, Méhers, Couffy, Pouillé
- de 0 à 1 à Châteauvieux.

Il s'agit quasi exclusivement de produits en accession à la propriété sous forme de pavillons.

Ainsi au total, la production neuve diffuse récente est de l'ordre de **70 logements par an, avec une année 2006 beaucoup plus forte : environ 85 logements.**

3.5.5 Opérations d'habitat groupé

Parallèlement à la construction neuve diffuse, des opérations d'habitat groupées sont réalisées, sous forme de lotissement communaux ou privés, ou encore d'opérations locatives sociales menées par les organismes HLM.

■ Derniers lotissements et opérations locatives sociales réalisés : une part importante de locatif social

Source : entretiens en commune (mars et avril 2007)	Derniers lotissements et opérations locatives sociales réalisés	Dont depuis 2002	
		HLM	Acc + loc privé
Châteauvieux	6 logements locatifs sociaux en individuel groupé, livrés en 2004, OPAC	6	
Châtillon-sur-Cher	- Dernier lotissement réalisé : démarré en 1983 à 60 F / m ² , terminé il y a quelques années - 4 logements individuels HLM en 1999, Loir et Cher Logement		
Couffy	- Dernier lotissement réalisé : lotissement de 7 lots individuels, achevé en 1985 - 6 logements HLM en individuel groupé (années 1990)		
Mareuil-sur-Cher	2 lotissements privés comprenant 14 individuels locatifs privés 2002		14
Méhers	Lotissement de 4 lots vendus à prix coûtant : 5,9 € en 2003		4
Noyers-sur-Cher	- Lotissement communal « les Pinsons » terminé en 1995, terrains de 500 à 700 m ² , les prix ont été baissés jusqu'à 80 francs / m ² . - 18 logements pour gendarmes, livrés en 2004, Loir et Cher Logement - 10 locatifs sociaux adaptés aux personnes à mobilité réduite (8 PLUS Loir et Cher Logement + 2 PLUS AA communaux) en 2002	18 10	
Pouillé	- Pas de lotissement en accession réalisé - Impasse des frênes : 5 locatifs sociaux OPAC 41 livrés en 2001		
Saint Aignan	- Dernier lotissement communal : les Forlets dans les années 1980 - Lotissement de 5 individuels en accession en 2002		5
Seigy	- Lotissement J. Gabriel de 6 logements réalisé au début des années 1990 - 6 logements sociaux en individuel groupé livrés en 2005, J. Gabriel	6	
Thésée	- Pas de lotissement en accession réalisé - Chênes verts : 6 locatifs sociaux individuels mitoyens, livrés en 2005, OPAC 41	6	
CC Val de Cher Saint Aignan		46	23

Le tableau ci-dessus présentant les dernières opérations groupées livrées dans les différentes communes, montre que dans cinq d'entre elles, les derniers lotissements réalisés en accession à la propriété sont anciens. Ils datent des années 1990, voire 1980, et dans

certains cas, face à la faiblesse de la demande, les prix des terrains ont été réduits pour permettre d'achever les programmes.

Plus récemment, seulement **huit opérations d'habitat groupé ont été conduites depuis 2002**. Ce sont essentiellement des **opérations locatives sociales** : les deux tiers des 69 logements produits. Les lotissements en accession à la propriété sont principalement privés, très peu de lotissements communaux ont été initiés. A noter, à Noyers-sur-Cher, l'opération de 18 individuels groupés destinés à loger les gendarmes et une opération de 10 logements locatifs sociaux adaptés aux personnes à mobilité réduite.

■ Opérations d'habitat en cours : peu d'opérations

Source : entretiens en commune (mars et avril 2007)	Localisation, promoteur	En cours
Mareuil-sur-Cher	Renaudière, Nexity	10 lots de 700 m ² à 25 000 € / parcelle
	Rue de la Chotinière	12 lots
Pouillé	Privé	7 lots
Autres communes	0	0
CC Val de Cher Saint Aignan		29 accession à la propriété

Peu d'opérations sont en cours de réalisation au 1^{er} trimestre 2007. Seules trois opérations en accession à la propriété sont engendrées par des promoteurs privés à Mareuil-sur-Cher et Pouillé. Au total, 29 logements devraient donc être livrés prochainement.

■ Opérations d'habitat en projet

Des opérations d'habitat groupé sont envisagées à court ou moyen terme. Ces projets n'ont aucun caractère définitif et sont susceptibles d'évoluer à tout moment, être modifiés, voire écartés, sachant que certaines opérations peuvent être confrontées à différents types de difficulté (notamment à des problèmes d'accès ou d'équilibre financier). Par ailleurs, d'autres programmes pourront apparaître sans qu'ils soient connus et recensés aujourd'hui.

- Opérations d'habitat en projet à court terme : de nombreux projets

Source : entretiens en commune (mars et avril 2007)	Localisation, promoteur	Opérations d'habitat projetées à court terme
Châteauvieux	Proche bourg	- 8 à 10 individuels en accession, innovation développement durable
	Centre bourg	- acquisition d'1 ou 2 maisons en centre bourg pour du logement <u>adapté aux personnes âgées</u>
Châtillon-sur-Cher	Promoteur	24 individuels locatifs privés sur 2 ha : établissement pour <u>personnes retraitées</u> (4T1, 4T3, 16T2) avec jardinet de 80m ² par logement. Démarrage possible : 2007
Couffy		0

Source : entretiens en commune (mars et avril 2007)	Localisation, promoteur	Opérations d'habitat projetées à court terme (suite)
Mareuil-sur-Cher	Proche bourg	2000 à 3000 m ² (3 lots)
	Côté St Aignan	20 lots en accession
	Proximité mairie Prop privé	10 lots en accession
	Sortie du bourg	6 lots en accession
Méhers	Montchenu	30 lots de 1000 à 2500 m ² en accession dont 10 disponibles
	Supligère	10 lots
Noyers-sur-Cher	Grandes Vignes	7 lots individuels en accession, terrains de 700 à 800 m ² . Démarrage possible : 2007
	Privé	3 lots
Pouillé	Lotisseur	Terrain de 12 000 m ² , 6 lots au lieu de 10 envisagés. Tribunal administratif
	Privé	Terrain de 12 000 m ² , 5 ou 6 lots, au lieu de 10 envisagés. La société immobilière hésite à acheter le terrain, 5 logements étant insuffisant
	A côté de l'église OPAC et CC	4 locatifs sociaux individuels
Saint Aignan		5 lots de 1400 m ² en accession, à 26 € / m ²
	La Bouée, lotisseur	10 individuels groupés
	Sté privée	Future gendarmerie : 14 logements
	Rue Ronsard Société 3 F	2 immeubles à démolir de 20 locatifs sociaux
Seigy	Société 3 F	30 individuels mitoyens locatifs sociaux pour <u>seniors et personnes handicapées</u>
	Privés	10 locatifs de Robien
Thésée	Privé	Transformation d'un grand bâtiment pour faire 5 collectifs privés. Démarrage possible : 2007
CC VCST	34 HLM + 174 accession et locatif privé = 208 (-20 HLM)	

A court terme, c'est-à-dire dans les 2 ou 3 années à venir, de **nombreuses opérations sont envisagées** dans toutes les communes, exceptée celle de Couffy qui mène actuellement un important projet de centre de loisirs et de vacances.

Au total, cette **vingtaine de projets** pourraient parvenir, dans l'hypothèse où ils aboutiraient tous à court terme, à la production de **200 logements**.

- **Peu d'opérations locatives sociales sont programmées** : 16% du total des logements, mais quelques investisseurs sont intéressés pour des opérations en Robien.
- **Très peu d'opérations mixtes associant parc privé et parc public** sont prévues.
- Face à l'accroissement de la demande en accession à la propriété, **des promoteurs et des particuliers** se lancent dans la réalisation de lotissements privés.

- **Un projet de démolition** de 20 logements locatifs sociaux rue Ronsard à Saint-Aignan devrait être conduit par la société Jacques Gabriel (3F). Le relogement des locataires est en voie d'achèvement.
- **Trois projets sont destinés à loger des personnes âgées ou personnes handicapées :**
 - . Seigy : 30 HLM individuels adaptés,
 - . Châtillon : 24 locatifs privés individuels pour personnes retraitées,
 - . Châteaueux : 1 ou 2 maisons de centre bourg pour du logement adapté.
- **Un projet** de lotissement de 8 à 10 logements favorisant le **développement durable** est envisagé par la municipalité de **Châteaueux**.

• Opérations d'habitat en **projet à moyen ou long terme**

Source : entretiens en commune (mars et avril 2007)	Localisation, promoteur	Opérations d'habitat projetées à moyen ou long terme
Mareuil-sur-Cher	Renaudière	3 ha
Noyers-sur-Cher	Près des logements des gendarmes. Promoteur	3 ha pour 28 locatif et accession + 10 terrains pour accession. Compromis bloqué
Saint Aignan	Ancienne usine Pasquier Investisseur privé	Démolition et construction : 2000 m ² de logements collectifs en accession sur 2 niveaux. En cours d'étude
	Ancien collège	2,5 ha : de l'ordre de 30 logements dont logements pour <u>personnes handicapées</u> . A définir
	Centre ville (à côté des Impôts)	12 collectifs en accession. Difficultés de démolition, d'accessibilité, d'exigences architecturales (projet en cours d'abandon).
Châteaueux, Châtillon-sur-Cher, Couffy, Méhers, Pouillé, Seigy, Thésée : pas de projet		
CC Val de Cher Saint Aignan	Environ 135 logements	

A plus long terme, cinq programmes, qui sont encore à finaliser, pourraient **aboutir à la production de 135 logements**. Parmi eux, deux projets comprennent de la démolition dans le centre ville de Saint-Aignan.

■ **Opérations d'habitat : récapitulatif**

Opérations d'habitat Source : entretien en commune en mars, avril 2007	Nombre d'opérations	Nombre total de logements			Communes
		Total	Acc à prop, locatif privé	Locatif social	
Récentes (depuis 2002)	8	69	23	46 (dont 18 pour gendarmes)	Châteaueux, Mareuil, Méhers, Noyers, St-Aignan, Seigy, Thésée
En cours	3	29	29	0	Mareuil, Pouillé
En projet à court terme	20	208	174	34	Toutes les communes sauf Couffy
En projet à moyen terme	5	135	A définir		Mareuil, Noyers, St-Aignan

Globalement, dans toutes les communes sauf celle de Couffy, des opérations d'habitat sont menées ou envisagées pour chercher à répondre à la demande en logement des ménages. Si toutes les opérations telles que présentées précédemment se réalisaient, c'est de l'ordre de **370 logements qui pourraient être livrés dans les prochaines années** (opérations en cours et projetées à court et moyen terme comprises).

Une certaine diversification pourrait avoir lieu avec la concrétisation d'opérations en Robien (à prévoir en très faible nombre compte tenu du niveau de ressources des ménages locaux), de logements adaptés à la perte de mobilité des personnes et d'opérations collectives principalement à Saint-Aignan dans le tissu existant. Toutefois la programmation locative sociale apparaît très faible, ce sont davantage des lotissements qui sont envisagés, comprenant peu de mixité sociale.

3.5.6 Opérations d'habitat projetées dans les principales communes proches

Les informations qui ont pu être recueillies auprès des services municipaux ou intercommunaux des territoires les plus proches montrent que les opérations d'habitat en cours ou en projet à court terme à Romorantin, Mur de Sologne et Montrichard totalisent 240 logements neufs, plus de la réhabilitation.

CC	Communes	Opérations	Total
CC	Romorantin ville	- Projet de lotissement de 43 lots (terrains de 750 à 1200 m ²) - Projet de lotissement de 34 locatifs privés individuels jumelés (terrains de 500 m ² maximum) - Projet de 11 locatifs sociaux dont 3 pour personnes handicapées	88
CC Cher Sologne	Mur de Sologne	- Lotissement communal récent de 26 lots, récemment achevé - Lotissement communal récent de 9 lots, récemment achevé - Lotissement de 18 lots, récemment achevé - En cours : 6 locatifs privés pour personnes à mobilité réduite à revenus modestes et plus élevés, possibilité d'extension - Projet de lotissement privé de 33 lots	92
	Selles sur C	- Projet de 7 locatifs sociaux	7
CC du Cher à la Loire	Montrichard	- En cours : opération privée de 32 collectifs en accession - En cours : 28 lots individuels pour de l'accession (terrains de 800 à 1000 m ²). - Réhabilitation : projet sur les immeubles de l'ancien hôpital, mixité : accession + locatif privé + locatif social + services. Collectif de 2 à 3 niveaux maximum, haut de gamme. Acquisitions à réaliser	60 + Réhab

3.6 Accompagnement du développement de l'habitat

3.6.1 Acteurs travaillant dans le domaine de l'habitat

Etat	Préfecture et Sous Préfecture de Romorantin Lanthenay Direction des actions interministérielles, direction des relations avec les collectivités locales et de l'environnement
	Direction Départementale de l'Equipeement et de l'Agriculture (DDEA) Service habitat, ANAH (parc privé), Politiques sociales du logement
	Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) Architecte des Bâtiments de France
	Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS) Développement social et insertion
Collectivités territoriales	Conseil Régional du Centre Direction Générale Déplacements régionaux, environnement, aménagement
	Conseil Général de Loir et Cher Service habitat UPAS (Unité de Prévention et d'Action Sociale) de Sud Loire Direction de l'insertion et de l'action sociale Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH)
	CCAS des communes
Protection sociale	Caisse d'Allocations Familiales (CAF) Pôle accès aux droits
	Mutualité sociale Agricole (MSA)
	Caisses de retraite
Conseil et information	Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)
	Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL)
	Espace Info Energie
Bailleurs sociaux	OPAC 41
	SA d'HLM 3 F (Jacques Gabriel)
	SA d'HLM Loir et Cher Logement
	SA d'HLM Immobilière Val de Loire
Gestionnaire du 1% logement	CIL Val de Loire
Etablissement public de financement	Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)
	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)
Amélioration habitat	CDAHR - PACT
SEM d'aménagement	SELC
Chambres consulaires	Chambre d'agriculture
	Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)
	Chambre de métiers
Représentants des professionnels	Fédération des Artisans et Entrepreneurs du Bâtiment
	Fédération Nationale des Agents Immobiliers (FNAIM)
	Chambre des notaires
	Syndicat National des aménageurs lotisseurs
Associations représentant la population	Chambre syndicale des propriétaires
	Confédération Nationale du Logement
	Union Départementale des Associations Familiales (UDAF)
	Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale (FNARS)
	Association du service à domicile (ADMR)
	Association des Paralysés de France (APF)
Pays	Pays Vallée du Cher Romorantinois

3.6.2 Urbanisme et foncier

■ Documents d'urbanisme : une réflexion avancée

<i>Source : entretiens en commune (mars et avril 2007)</i>	Etat d'avancement des documents d'urbanisme
Seigy	POS datant de 1985, approuvé en 1996 et révisé en 2005. Révision du POS valant PLU actuellement en cours
Méhers	Carte communale en cours d'élaboration. Objectif : maintenir le commerce et inverser la tendance vers un rajeunissement de la population
Noyers sur Cher	PLU opposable depuis 2006. Objectif : 100 habitations supplémentaires sur 10 ans. Pas de DPU. Instauration de la PVR
Châtillon sur Cher	PLU opposable depuis 2004
Pouillé	Carte communale approuvée depuis 2004
Mareuil sur Cher	Carte communale approuvée depuis 2004 , qui risque d'être rouverte en 2009, la plupart des zones identifiées risquant d'être utilisées. Instauration du DPU et de la PVR
Saint Aignan	POS révisé en 2002
Châteauvieux	Il n'existe plus de carte communale depuis 1999. Une autre a été faite en 2004, mais n'a pas été signée. Une ZPPAUP est instituée sur l'ensemble du territoire communal depuis 2001.
Couffy	POS approuvé en 1996. Souhaite réaliser un PLU, mais coût financier important. Instauration du DPU et de la PVR
Thésée	POS datant de 1999 modifié deux fois. Reste peu de possibilités de construction dans le POS ou des parcelles de mauvaise dimension. POS obsolète, une procédure de PLU devrait bientôt être engagée

- En matière d'urbanisme, la réflexion est avancée sur le territoire, **toutes les communes disposent ou vont prochainement disposer d'un document d'urbanisme** :
 - . PLU ou POS opposable : Châtillon-sur-Cher, Noyers-sur-Cher, Couffy, Saint-Aignan et Thésée,
 - . Révision de POS en PLU en cours : Seigy
 - . Carte communale approuvée : Mareuil-sur-Cher, Pouillé
 - . Carte communale en cours de réalisation : Méhers
 - . Châteauvieux : absence de document d'urbanisme à proprement parler mais une ZPPAUP sur l'ensemble du territoire.

Au total, **sept communes disposent d'un document élaboré** récemment pour la majorité d'entre elles. Deux communes sont en train de réaliser leur document. A Châteaueux, c'est une ZPPAUP qui s'impose depuis 2001 sur l'ensemble du territoire communal. La réglementation y est très contraignante notamment vis-à-vis de la construction neuve.

- Globalement, les communes inscrivent leur projet de développement démographique et urbain dans la lignée des principes de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) : **densification du centre-bourg et des hameaux équipés existants et maîtrise de la croissance de la population.**

■ Possibilités de construction et assainissement

Le développement de l'habitat du territoire est soumis à un certain nombre de freins :

- **Les contraintes patrimoniales architecturales :**
De **nombreux édifices sont protégés** (périmètres de protection de 500 mètres). Si les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France **permettent de préserver la qualité des sites, elles sont parfois jugées excessives** et :
 - . aboutissent à des **surcoûts architecturaux** importants pour les particuliers, les collectivités et les organismes HLM, voire à l'abandon des projets.
 - . **accroissent parfois la consommation de terrain**, lorsque de grandes parcelles sont demandées (ce qui est contraire à l'objectif de réduction de la consommation foncière).

A Châteaueux, la ZPPAUP limite très strictement les possibilités de construire.

- **Les contraintes naturelles :** présence de nombreuses zones viticoles et agricoles (zones AOC), de zones inondables et de caves.
- **L'insuffisance de terrains constructibles** dans certaines communes et la réticence de quelques propriétaires qui ne veulent pas vendre leurs biens fonciers.
- **Les ressources financières communales limitées** qui restreignent la constitution de réserves foncières.
- Les **déplacements et les modes de transport** : la desserte vers Tours est bonne, mais les liaisons vers Blois sont difficiles ainsi que celle des petites communes vers Saint-Aignan.
- Le **contexte économique peu favorable** et la population qui dispose de faibles ressources.

Source : entretiens en commune (mars et avril 2007)	Possibilité de construire et/ou objectifs démographiques déclinés dans les documents d'urbanisme	Assainissement
Noyers sur Cher	24 hectares	Commune bien équipée, couverte à 90%. Station et lagunage (pour les 2 hameaux).
Saint Aignan	- 2,5 hectares de l'ancien collège sont disponibles - 1 hectare à la Bouée - 12 hectares à long terme qui n'ont pas de réelle destination aujourd'hui, derrière le terrain des gens du voyage = un total de 15,5 hectares	L'assainissement collectif couvre 90% des habitations
Méhers	6 hectares	Assainissement incomplet. Sont assainis : le bourg, Montchenu, la Suplégère.
Châtillon sur Cher	4 hectares dont un hectare qui pourrait être destiné à l'école	Bourg assaini, 200 maisons non desservies, projet de mise aux normes dans certains hameaux.
Mareuil sur Cher	40 logements au minimum peuvent être envisagés	Toute la zone agglomérée de St Aignan au pont autoroutier est desservie par l'assainissement collectif.
Châteauvieux	15 parcelles disponibles	Poursuite des travaux d'assainissement collectif (en fonction des moyens réunis)
Couffy	Il reste peu de possibilités. Un PLU ouvrirait des zones constructibles.	Projet d'une nouvelle station d'épuration pour 1000 équivalents habitants bientôt lancé. Investissement conséquent réalisé pour l'assainissement du centre de loisirs et de vacances projeté au Colombier. Quelques hameaux non assainis.
Pouillé	900 habitants à l'horizon 2010-2012, soit 17 constructions neuves	Assainissement incomplet : un gros hameau est en assainissement autonome (160 habitations).
Seigy	Une dizaine de terrains constructibles. Le PLU en cours va élargir les possibilités. Objectif démographique : augmentation mesurée de la population	Restructuration de la station d'épuration réalisée en 2005. Assainissement collectif à étendre sur les antennes de la route de Beauval en vue de nouvelles constructions
Thésée	Peu de possibilité, les parcelles restantes sont de mauvaise dimension	Bourg assaini, mais pas les hameaux.

- Bénéficiant de documents d'urbanisme récents, **la moitié des communes disposent de possibilités de construire relativement importantes** : de 4 à 24 hectares à Mareuil-sur-Cher, Châtillon-sur-Cher, Méhers, Saint-Aignan et Noyers-sur-Cher. Bien sûr, toutes ces disponibilités ne seront pas forcément urbanisées, compte tenu de la réticence des propriétaires fonciers à vendre leurs biens et des contraintes existantes. Les communes dans lesquelles les disponibilités s'amenuisent, actualisent (Seigy) ou souhaitent actualiser leur POS en PLU (Couffy et Thésée). La réglementation laisse peu de possibilités à Châteauvieux.
- **Les bourgs et de nombreux « villages » sont équipés en assainissement collectif.** Malgré les efforts consentis, quelques hameaux restent encore en assainissement autonome. Un SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) a été mis en place par la CC.

■ Réserves foncières communales

Source : entretiens en commune (mars et avril 2007)	Réserves foncières communales destinées à l'habitat
Saint Aignan	- 2,5 hectares de l'ancien collège sont disponibles - 1 hectare à la Bouée - 12 hectares à long terme qui n'ont pas de réelle destination aujourd'hui, derrière le terrain des gens du voyage = un total de 15,5 hectares
Noyers sur Cher	3 hectares aux Malabris. Un promoteur est intéressé par la zone.
Méhers	25 000 m² au village de Montchenu. Projet de poursuivre la viabilisation de la zone pour aboutir à 30 lots (dont 10 sont déjà viabilisés), mais coût élevé.
Mareuil sur Cher	- 4500 m ² à la sortie du bourg : parcelle prévue pour les logements OPAC dont le projet est abandonné. Lotissement envisagé. - 3000 m ² dans des zones près du bourg : projet de logements = un total de 8 000 m²
Châtillon sur Cher	Terrain de 2 hectares en cours d'acquisition pour le projet de logements pour personnes âgées (24 individuels locatifs privés) qui sera revendu au promoteur
Couffy, Châteaueux, Pouillé, Seigy, Thésée	0

- Cinq communes, Saint Aignan, Noyers-sur-Cher, Méhers, Mareuil sur Cher, Châtillon-sur-Cher, disposent de réserves foncières destinées au développement futur de l'habitat. Ces réserves ne sont pas négligeables : de 8000 m² à Mareuil à 3 hectares à Noyers et 15,5 hectares à Saint-Aignan. **Au total, l'ensemble des communes possède près de 24 hectares de réserves foncières à ce jour.**
- Mais ces acquisitions sont constituées au coup par coup, **les communes anticipent peu** en les engageant au moment du lancement d'une opération d'habitat. Saint-Aignan en réalise de manière plus systématique.
- **Les communes ont très peu recours au Droit de Préemption Urbain** qui leur permettrait pourtant d'acquérir des biens lorsqu'ils sont proposés à la vente.
- En revanche, **la PVR** (Participation pour Voirie et Réseaux) qui leur permet de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement (travaux de voirie, éclairage public, dispositif d'écoulement des eaux,...), une contribution correspondant à tout ou partie des travaux engagés, est de plus en plus utilisée.

3.6.3 Commerces et services, équipements, hébergements touristiques

Parallèlement aux possibilités existantes de s'installer dans les communes, le niveau d'équipement en commerces, services et en équipements constitue un caractère plus ou moins attractif auprès des ménages. La présence ou non de commerces de proximité, mais aussi la qualité des équipements notamment scolaires sont des éléments déterminants.

■ Un tissu commercial et de services diversement développé

<i>source : entretiens en commune (mars et avril 2007)</i>	Commerces et services
Saint Aignan	Tissu de commerces et services développé
Noyers sur Cher	Nombreux commerces, pharmacie, 5 médecins, 4 kiné, dentiste, orthophoniste, 2 infirmiers, grandes surfaces, taxis, poste, camping. Création d'un bâtiment relais (CC)
Thésée	Boulangerie, boucherie-charcuterie, épicerie, poste, café, bar, bar-restaurant, 2 hôtels-restaurants, presse, 2 coiffeurs, pharmacie, médecin, dentiste, infirmier
Châtillon sur Cher	Boulangerie, boucherie-charcuterie (rénovée par la CC), épicerie, coiffeur, poste, café aménagé (CC), garage, taxi
Mareuil sur Cher	Multiservices (aménagé par la CC), bar tabac, coiffeur, ferme auberge, poste, taxi
Pouillé	Bar-multiservices récemment agrandi (CC), boulangerie bio, auberge, restaurant, poste, antiquités, taxi
Couffy	Epicerie, coiffeur (réhabilité par la CC), point poste, électroménager, taxi
Seigy	Restaurant-café-tabac-presse (réhabilité par la CC), dépôt-vente, garage, taxi
Châteauvieux	Multiservices-restauration, taxi-ambulance
Méhers	Boulangerie-pâtisserie épicerie, taxi

Les deux communes les plus importantes démographiquement Saint-Aignan et Noyers-sur-Cher bénéficient d'un tissu de commerces et de services complet, répondant aux besoins des différentes catégories d'âge de la population.

Thésée et Châtillon-sur-Cher disposent d'un niveau relativement élevé avec au minimum l'ensemble des commerces de proximité de première nécessité.

Dans les autres communes, qui sont les moins peuplées, les commerces sont moins nombreux. L'absence de services de santé (médecin, pharmacie) notamment, constitue une difficulté pour les personnes âgées. Néanmoins, les efforts réalisés par la communauté de communes permettent de maintenir une offre minimum en alimentation dans les centres bourgs, notamment pour les personnes qui ne peuvent se déplacer facilement. Viennent en complément les commerçants ambulants : boulanger, boucher, vendeur de pizzas... qui tiennent leur rôle dans le tissu local.

■ Equipements collectifs et aménagements publics existants, réalisés depuis moins de 5 ans ou en projet (hors assainissement) *Source : entretiens en commune (mars et avril 2007)*

	Equipements existants publics ou privés	Réalisés depuis 5 ans	En cours ou en projet
Château vieux	Ecole, conservatoire de la vigne, salle des associations et d'exposition, stade, aire de loisirs près de l'étang	Restauration du « Moulin à Tan » avec balancier hydraulique (CC), réfection école	Ouverture prochaine du musée de la vigne et du vin. Projet : aménagement de stationnement devant le multiservice, de la cour de la mairie, d'une portion de route, de la traversée du bourg
Châtillon sur Cher	Ecole, centre aéré, foyer rural, maison associative, poste, stade, tennis, gîtes	Eclairage public	Projet : agrandissement du stade, création d'une bibliothèque
Couffy	Ecole avec centre de documentation, foyer rural (salle des fêtes), stade, tennis, salle des associations	Travaux électriques dans l'église. Aménagement logement de l'école, rond point et parking, zone NA. Réfection du stade et des vestiaires	Projet : création d'une salle informatique, réhabilitation du préau de l'école, « maison Paumier » : projet à définir. Travaux eau.
Mareuil sur Cher	Ecole, bibliothèque, 3 salles au château, 2 salles associatives, gîtes dont gîte de groupe modulable communal, camping communal avec terrain multisport, tennis	Réfection des terrains de tennis et multisport. Réhabilitation de l'école avec salle d'accueil et parking. Aménagement de la place de l'église	En cours : travaux connexes autoroutiers (rétablissement de voirie, travaux paysagers, chemins piétonniers...)
Méhers	Etang, espace loisirs, salle des fêtes, centre équestre	Aménagement d'un étang à vocation touristique	Projet : aménagement du centre bourg avec enfouissement des réseaux
Noyers sur Cher	Gare, école, bibliothèque, salle polyvalente, salle des fêtes, Point Information Jeunesse, centre aéré, salles pour associations, stade, 2 tennis	Cœur de village : aménagement de place	Projet : aménagement de la route de Blois
Pouillé	Ecole, bibliothèque municipale et scolaire, tennis, salle des fêtes, stade, poste	Agrandissement de la salle polyvalente, réfection de l'école et de la bibliothèque, aménagement du centre bourg	Projet : aménagement de l'école et d'une nouvelle mairie, poursuite de l'aménagement du centre bourg et de l'enfouissement des réseaux
Saint Aignan	Etablissements scolaires (école, collège, lycée), sportifs (dont piscine, gymnase, stade, tennis) et culturels (dont bibliothèque, cinémas), salles associatives, collégiale, centre de séjour (59 places), plan d'eau des 3 provinces, zoo parc de Beauval	CC : maison de la communauté, du tourisme, de l'emploi et de la petite enfance	Projets : création d'une nouvelle gendarmerie, aménagement du plan d'eau, cœur de village : aménagement de place et parking, de l'île plage
Seigy	Ecole, salle polyvalente, tennis, plan d'eau des 3 provinces base nautique (CC)	Mise aux normes de la station d'épuration, rénovation du café-restaurant, travaux dans l'église	Projets : création d'un local associatif, aménagement du centre-bourg avec espaces verts, réalisation d'un sentier piétonnier pour rejoindre St Aignan, réhabilitation et extension de la salle polyvalente
Thésée	Ecole, gare, dojo, bibliothèque, salle des fêtes, salle des sports, aire de loisirs, plan d'eau, vestiges gallo-romains, musée	Aménagement de la bibliothèque, de 2 places, du centre de secours	Projet : poursuite de l'enfouissement des réseaux, aménagement de la 3 ^{ème} place et portions de routes dans le centre bourg

Les communes sont très attentives à la qualité des équipements communaux et des aménagements ainsi que des services rendus à la population.

A Saint-Aignan, les **équipements** existants tels que piscine, cinéma, maisons de l'emploi (CC), de la petite enfance (CC)... sont ceux d'une ville.

Le niveau d'équipements des autres communes et notamment des plus petites est évidemment plus faible. Cependant, les communes s'attachent dans la mesure du possible à offrir un niveau minimum d'équipements sportifs (stade, tennis), culturels (bibliothèque) et de lieux de rencontres (salles associatives, salles des fêtes) nécessaires au bon fonctionnement des associations. Et d'ailleurs dans certaines communes, le tissu associatif est très dynamique.

Exceptée Méhers, toutes les communes disposent encore d'une **école** sur leur territoire et offrent souvent des facilités financières aux familles en matière de garderie et de voyages scolaires.

Quatre communes ont réalisé des **audits d'aménagement** ces dernières années leur conférant une ligne de conduite à tenir à long terme : Couffy, Méhers, Pouillé et Thésée. La réalisation de ces audits leur ont permis de réfléchir au fonctionnement de la commune dans son ensemble, de chercher à l'améliorer sur le moyen, voire le long terme, évitant ainsi les actions au coup par coup dépourvues de cohérence.

Parallèlement, les responsables locaux se préoccupent aussi du **cadre de vie notamment dans les centres bourgs** en aménageant traverses de bourg, stationnements et cheminements piétonniers ou encore en enfouissant les réseaux ...

■ Hébergement touristique

Accueil touristique existant	Gîtes ruraux	Gîtes d'étape	Chambres d'hôtes	Camping	Centre d'accueil	Hôtels	Meublés touristiques
Châteauvieux	1 de 5/7 personnes		3 chambres				3, soit 17/18 personnes
Châtillon sur Cher	1 de 4 pers		5 chambres				2, soit 8/12 personnes
Couffy	1 de 2/4 personnes		6 chambres				
Mareuil sur Cher	3 totalisant 12/14 pers	24 pers	8 chambres	3 étoiles, 40 emplacements			2, soit 6/10 personnes
Méhers							
Noyers sur Cher	1 de 2 personnes		6 chambres	2 étoiles, 35 emplacements		3 totalisant 29 chambres	5, soit 27 personnes
Pouillé	4 totalisant 20 pers		5 chambres				2, soit 8 personnes
Saint Aignan			9 chambres	4 étoiles, 140 emplacements	1 de 59 lits	1 de 20 chambres	2, soit 6/8 personnes
Seigy			2 chambres				1 de 4 pers
Thésée	3 totalisant 21/23 pers				1 de 61 lits	2 totalisant 25 chambres	1 de 6/8 personnes
CC VCST	14 gîtes : 66/74 pers	1 gîte de 24 pers	44 chambres	3 terrains : 215 emplacements	2 centres : 120 lits	6 hôtels : 74 chambres	18 meublés : 82/95 pers

Source : CC Val de Cher Saint Aignan

Accueil touristique en projet	Description des projets
Couffy	Création d'un centre privé de loisirs et de vacances : 70 logements + hébergement pour les saisonniers
Mareuil sur Cher	Agrandissement des capacités d'accueil du gîte communal (20 places), création d'un accueil léger de loisirs (100 personnes)
Saint-Aignan	Création d'un d'hôtel de 100 chambres à Beauval et d'un hébergement touristique aux Bernardines. Augmentation des capacités d'accueil du centre de séjour qui devraient être portées à 80 couchages

Source : entretiens en commune (mars et avril 2007)

Les capacités d'accueil touristique sur le territoire de la communauté de communes sont les suivantes :

- 15 gîtes, dont un d'étape à Mareuil. Huit comprennent 2 épis et six 3 épis. Ils peuvent recevoir de l'ordre de 70 personnes.
- 18 meublés touristiques permettent l'accueil d'environ 90 personnes.
- 44 chambres d'hôtes.
- 6 hôtels : à Noyers, Saint-Aignan et Thésée, contenant 74 chambres.
- 3 terrains de camping : à Noyers, Mareuil et Saint-Aignan relevant de trois catégories différentes (2, 3 et 4 étoiles). Ils offrent 215 emplacements au total.
- 2 centres d'accueil destinés à l'hébergement de groupes, notamment scolaires, à Saint-Aignan (59 lits) et Thésée (61 lits), totalisant 120 lits.

L'accueil touristique apparaît donc relativement développé et diversifié sur le territoire communautaire notamment à Mareuil, Noyers, Saint-Aignan et Thésée. Avec 8 communes sur 10 qui disposent au minimum de gîtes, de chambres d'hôtes et / ou de meublés touristiques, **presque toutes les communes sont impliquées dans l'hébergement touristique. Au total, la capacité d'accueil est d'environ 1000 personnes** (hors résidences secondaires).

Cette attractivité devrait être renforcée à l'avenir, les projets des communes s'orientant de plus en plus vers le tourisme, avec l'extension des capacités d'accueil à :

- **Couffy** où un centre de loisirs et de vacances (remise en forme, salle de séminaires...) comprenant 70 logements, ainsi qu'un hébergement pour les saisonniers, doit être réalisé,
- **Mareuil-sur-Cher** où les capacités d'accueil du gîte communal devraient être augmentées (+ 20 places) et un habitat léger de loisirs, haut de gamme, pour recevoir une centaine de personnes, créé par un particulier.
- **Seigy** où un hôtel d'une centaine de chambres va être construit au parc de Beauval (comprenant des logements pour les employés).
- **Saint-Aignan** où un hébergement aux Bernardines (locatif touristique, 38 lots) devrait voir le jour, et où les capacités du centre d'accueil devraient être portées à 80 couchages.

3.6.4 Moyens de transport en commun

Comme le soulignent les responsables locaux, les déplacements des habitants ne disposant pas de permis de conduire ou de véhicule posent des difficultés notamment pour accéder à l'emploi, aux soins, et effectuer les achats. Les personnes âgées des petites communes sont notamment les premières concernées, même si une certaine solidarité familiale et amicale existe au sein des villages. Les possibilités de transport en commun sont globalement les suivantes :

■ Entre le territoire et l'extérieur

- Organisées par le Conseil Général, les établissements scolaires sont desservis durant les périodes scolaires.

- **Relation avec Tours : une bonne desserte de St-Aignan- Noyers avec Tours, Vierzon, Montrichard et Selles sur Cher par la SNCF**

Le territoire communautaire comprend deux gares : St-Aignan-Noyers et Thésée, desservies par les trains de la ligne Bourges – Tours (voir en annexe les fiches horaires TER Centre SNCF) :

- Entre Saint-Aignan-Noyers et Tours, des arrêts sont prévus à Montrichard, Bléré et St-Pierre-des-Corps, voire parfois également à Thésée, Chissay-en-Touraine, Chenonceaux, St-Martin-le-Beau, Azay-sur-Cher et Véretz-Montlouis.

Selon le nombre de gares desservies, la durée du parcours varie de 37 à 56 minutes entre St-Aignan-Noyers et Tours,

La fréquence est relativement importante puisque, en semaine, 6 trains (ou cars) passent le matin à St-Aignan-Noyers entre 6H41 à 11H20, et 6 l'après midi ou le soir entre 13H25 et 21H15. Dans le sens des retours, 11 voyages sont répartis sur la journée dont 5 à partir de 16h30 au départ de Tours.

La gare de Thésée bénéficie en semaine d'un aller le matin (7h16) et d'un retour le soir (19h28).

Presque la totalité de ces trains desservent la ville de Montrichard.

- Entre St-Aignan-Noyers et Vierzon, les gares de Selles-sur-Cher, Gièvres et Villefranche-sur-Cher sont le plus souvent, également desservies, et parfois aussi celle de Mennetou-sur-Cher.

La durée du parcours entre St-Aignan-Noyers et Vierzon est de l'ordre d'une quarantaine de minutes.

En semaine, 10 trains (ou cars) dont seulement 2 le matin passent à St-Aignan-Noyers à destination de Vierzon. Dans l'autre sens, ce sont 11 trains répartis sur la journée qui s'arrêtent à la gare de Noyers. Parmi eux, 6 desservent la gare de Selles sur Cher.

Cette ligne permet d'établir une bonne liaison entre St-Aignan-Noyers et Tours ainsi que Vierzon, mais aussi avec les petites villes voisines de Selles-sur-Cher et Montrichard. En revanche, aucune ligne directe n'existe entre St-Aignan-Noyers et Blois, ce qui nécessite de transiter par Saint-Pierre-des-Corps.

- **Relation avec Blois : pas de train, mais des cars**

Les Transports du Loir et Cher (TLC) :

. La ligne 5 (Blois – Selles-sur-Cher) dessert **Saint-Aignan** (3 arrêts : Quais, place Wilson, ville nouvelle) et **Noyers** (2 arrêts : passage à niveau, bœuf couronné) :

- 2 passages le matin : vers 6h30 et 7h30 à Saint-Aignan et Noyers, arrivée 1h10 plus tard à Blois.

- 2 retours : départ à 17h15 et 18h05 de Blois, plus le mercredi à 12h25. Durant les vacances scolaires : un seul retour, départ à 18h05 de Blois.
- . La ligne 6 (Blois – Montrichard) dessert la commune de **Thésée** :
 - 1 départ vers 6h30 (2 arrêts : gare et église) pour arriver à partir de 7h30 à Blois.
 - 1 retour : départ à 18h15 de Blois et arrivée à 19h21, avec un retour supplémentaire le mercredi à 12h15 à partir de Blois.

Par les transports BOUTET :

La ligne régulière Châteauroux – Blois des transports BOUTET dessert les communes de **Couffy, Seigy, St Aignan et Noyers-sur-Cher** : plusieurs allers retours par jour.

■ **Desserte de Selles-sur-Cher :**

Un car relie Châtillon sur Cher à Selles-sur-Cher le jeudi matin pour amener les personnes au marché et au supermarché.

Pour résumer la desserte est la suivante :

- SNCF :

- . *St Aignan-Noyers / Tours : 11 à 12 arrêts à Noyers dans chaque sens, chaque jour. Dessert Montrichard. 1 arrêt le matin et 1 retour le soir à Thésée.*
- . *St Aignan-Noyers / Vierzon : 10 à 11 arrêts à Noyers dans chaque sens chaque jour. Dessert Villefranche et Selles-sur-Cher.*

- Transports du Loir-et-Cher (TLC) :

- . *Ligne 5 : 2 passages le matin à St Aignan (6h30 et 7h30 environ) et Noyers vers Blois, 2 retours*
- . *Ligne 6 : 1 passage à Thésée (vers 6h30) vers Blois, 1 retour*

Transports BOUTET : Ligne Châteauroux / Blois : dessert Couffy, Seigy, St Aignan, Noyers, plusieurs allers retours par jour

■ Au sein du territoire

■ **Expérience passée de covoiturage :**

Par le passé, un système de covoiturage a été mis en place à partir de Mareuil vers les communes du canton. Les personnes se téléphonaient et les passagers versaient 5 francs au chauffeur pour le trajet. En l'absence de structure adéquate pour porter sur la durée cette formule, cette expérience s'est éteinte au bout d'environ deux années.

■ **Expérience menée par la CC dans le domaine de la petite enfance :**

Actuellement, une expérience est mise en place par la communauté de communes dans le domaine de la petite enfance : voyage à 1 € pour permettre aux enfants de venir à la halte garderie, le reste est payé par la CAF et la CC.

■ **Gare de Thésée :**

La ligne TER Centre Tours / Bourges permet seulement deux relations par jour entre les gares de St-Aignan-Noyers et Thésée (par train ou par car) : une le matin vers 7H, et une le soir vers 19H, dans chaque sens. Il convient d'ajouter le car du mercredi en liaison avec Romorantin, qui circule en tout début d'après midi, mais uniquement en période scolaire. La gare de Thésée semble ainsi très peu utilisée.

▪ **Taxi TER Centre :**

Un service de Taxi TER Centre (Taxis Colas) à la demande fonctionne entre Thésée, Bourré, Pouillé et les gares de Montrichard et St-Aignan-Noyers (à partir de Thésée, 6 possibilités d'aller et 8 de retour, un peu moins le week-end, permettent la liaison avec la gare de Montrichard à partir de laquelle de nombreuses destinations sont envisageables).

▪ **Solutions proposées dans les communes**

- **Châteauvieux** : le taxi local (Etablissements Rozat) emmène régulièrement à St Aignan des personnes privées de moyens autonomes de déplacement, notamment des personnes âgées, pour faire des courses, aller chez le médecin, faire le marché le samedi matin. Selon Mr Ménager maire de la commune, il s'agit là d'un réel service public.
- **Noyers-sur-Cher** : une solidarité est développée par les responsables locaux : un employé communal emmène les personnes âgées à leur demande au marché de Noyers le dimanche matin.
- **Mareuil** : un taxi local (Taxis Patrick) a mis en place un système de déplacement sur la base de 3 personnes fonctionnant à bas prix.

■ Tarifification spécifique destinée aux demandeurs d'emploi et jeunes

▪ **Demandeur d'emploi :**

- **Un chéquier** permet la délivrance de titres de transport gratuits en 2ème classe, dans tous les trains (hors TGV, Corail de nuit et TéoZ) et autocars TER Centre, circulant en région Centre. Il constitue pour les demandeurs d'emploi de la région Centre une aide à la mobilité pour les nombreux déplacements occasionnés par leurs démarches.

Les demandeurs d'emploi doivent être inscrits dans une ANPE de la région Centre et habiter en région Centre. Le chéquier est à retirer dans les agences ANPE de la région Centre. Il comporte 20 chèques qui sont valables un an. Les billets émis sont valables pour une durée de un jour.

▪ **Demandeurs d'emploi, bénéficiaires de l'allocation spéciale (ex FNS), du RMI et des ASSEDICS**

La carte HEGOA donne droit à la gratuité sur l'ensemble du réseau de lignes départementales TLC.

▪ **Apprentis :**

C'est avec l'objectif d'aider les apprentis à se déplacer dans le cadre de leur apprentissage que la carte TER Apprenti a été conçue : elle permet d'avoir 50 % de réduction, du 1er septembre au 30 juin de l'année suivante pour tous les parcours entre le domicile et lieu de formation ou de stage dans les trains 2ème classe et les autocars de la région. Mais on peut compter aussi sur 50 % de réduction du 1er juillet au 31 octobre sur l'ensemble de la région Centre. D'un coût de 30€, elle s'adresse aux apprentis de moins de 26 ans à la date du contrat, résidant en région Centre et effectuant leur apprentissage ou formation

▪ **Jeunes de moins de 26 ans inscrits sur le programme TRACE :**

Pour les jeunes inscrits sur le programme Trajet d'Accès à l'Emploi en démarche d'insertion professionnelle : gratuité du permis de conduire (prise en charge par la Région Centre et l'Union européenne).

■ Enquête sur l'approche des besoins en services à domicile

Dans le cadre d'un programme d'étude⁷ lancé au niveau national sur les potentiels d'emplois non satisfaits et sur les services à la population, une enquête a été réalisée auprès d'un certain nombre d'habitants de la Communauté de Communes, par l'association Un Travail pour Chacun (UTC) avec le soutien du lycée La Providence de Blois et de l'Observatoire de l'Economie et des Territoires. Plus de **1110 questionnaires** ont été renseignés avec une surreprésentation des personnes âgées de 65 ans et plus (41%, moins de 40 ans : 26%, 40-65 ans : 26%).

Les résultats de l'enquête montrent que :

- **82% des personnes interrogées disposent d'un véhicule à moteur** (auto ou moto). La proportion atteint 90% parmi les 40-65 ans, elle est plus faible chez les moins de 40 ans (84%).
- Pour les personnes sans véhicule, **à peine plus d'une sur dix prend les transports en commun.**
- Les personnes susceptibles d'emprunter un transport en commun citent **Blois** comme seule destination. Le motif le plus fréquemment évoqué étant **les courses** (54%), puis les soins médicaux (20%).
- **43% des plus de 65 ans ne disposant pas d'un véhicule doivent être assistés** par une tierce personne dans leurs déplacements.
- Sur la question des travaux et services qu'il conviendrait d'améliorer, de nombreuses personnes se sont exprimées. Les **principaux souhaits portent sur le développement des services de proximité et des transports**, l'entretien de la voirie et des trottoirs, l'aide aux personnes âgées et la mise en œuvre d'actions d'animation en plus grand nombre.

Sachant notamment que plus de la moitié des personnes interrogées sont des retraités (ce qui a une influence sur les réponses recueillies), que les comportements de consommation des ménages ne sont pas en stricte adéquation avec leurs besoins, les résultats de cette enquête sont à prendre avec précaution. Néanmoins, elle **confirme que la question des transports** est un aspect important et qu'il **conviendrait de développer** ce service à la population.

⁷ Source : Chronic éco, Mars 2004, N°40, Observatoire de l'Economie et des Territoires du Loir-et-Cher. « Approche des besoins en service à domicile (hors soins) dans la communauté de communes Val de Cher Saint-Aignan »

3.6.5 Atouts et contraintes des communes

Source : entretiens en commune (mars et avril 2007)	Principales contraintes	Principaux atouts
Châteauvieux	Territoire communal soumis au règlement de la ZPPAUP très contraignant en matière d'habitat. Périmètre AOC	Qualité du patrimoine architectural et capacité d'attraction touristique (maison du meunier et balancier hydraulique, musée de la vigne et du vin, conservatoire de la vigne...). Vie associative (culturelle, sportive) importante
Châtillon sur Cher	Avenir incertain des exploitations agricoles et surtout viticoles. Pollution du Cher (jussie)	Environnement attractif : bord de Cher, canal, forêt, circuits de randonnée. Proximité de la sortie de l'autoroute. Tissu de commerces et services de proximité notamment scolaires de qualité. Future zone d'activités communautaire (emploi).
Couffy	Présence de périmètres AOC, PPRI. Peu de zones constructibles. Peu de moyens financiers (PLU : coût important). Situation économique du secteur défavorable.	Nature et tranquillité. Prairies humides du Fouzon (ZNIEFF et ZICO). Futur centre de loisirs et de vacances
Mareuil sur Cher	Périmètre des 500 mètres. Insuffisance de moyen de transport collectif pour la population locale et les touristes arrivés par le train.	Vaste espace, nature intéressante et authentique. Position du bourg à côté de la rivière. Nombreux chemins de randonnée. PPRI qui permet de garder des prairies agrémentant le paysage. Périmètre des 500 mètres. Beaucoup d'actions en direction des jeunes (enfance et adolescence) menées avec St Aignan. Projets touristiques notamment d'habitat léger de loisirs
Méhers	Réduction de l'activité agricole : viticulture, légumière. Ressources financières faibles. Réduction des aides à l'enfouissement des réseaux.	Rajeunissement de la commune. Cadre agréable, tranquillité. Absence de zone inondable.
Noyers sur Cher	Zones inondables, PPRI, caves, zones AOC importante.	Autoroute (proximité de Tours, des châteaux), canal (atout pour les pêcheurs), vignobles et vin de qualité. Commune vivante.
Pouillé	Zones viticoles, zones inondables. Absence de médecin et de pharmacie. Déplacements nécessaires pour l'emploi et les distractions.	Commune rurale. Syndicat scolaire efficace. Associations dynamiques. Cadre agréable.
Saint Aignan	Population âgée, fermetures des classes. Situation socio économique défavorable.	Attrait touristique : Beauval et l'hôtel projeté de 100 chambres, château, île-plage, piscine, plan d'eau communautaire, tissu culturel (exposition, cinéma, animation...)... projet d'hébergement touristique aux Bernardines. Présence de l'hôpital (gros employeur). Futur secteur sauvegardé. A85 : facteur de développement. Cessation des stationnements des gens du voyage dans des endroits inadaptés (aires d'accueil)
Seigy	Importante circulation routière sur la D4 qui traverse le centre bourg. Situation économique du secteur défavorable.	La proximité de Saint Aignan en fait une commune ruralo-urbaine qui bénéficie des équipements de la ville-centre, des paysages de vignes, de la présence du Cher, du plan d'eau (loisirs nautiques et fluviaux), du camping. Commune où il fait bon vivre. Présence de Beauval. Efforts faits par la CC en matière de développement économique.
Thésée	Absence de liaison avec Blois par transport en commun. Absence d'animation pour les adolescents.	Présence de tous les commerces et services de proximité y compris médicaux et tissu associatif dynamique. Desserte aisée pour Tours (train). Attraction touristique : vestiges gallo romains, aire de loisirs du Gué Bertin, pêche.

Pour conclure, si le territoire souffre d'un certain nombre d'inconvénients, il présente néanmoins des atouts dont il envisage bien tirer profit à l'avenir.

Les **principales contraintes** auxquelles sont soumises les communes relèvent :

- de la situation économique défavorable du secteur : faible offre d'emplois, réduction de l'activité agricole notamment viticole,
- des contraintes naturelles et architecturales imposant des périmètres de protection et de prévention avec une réglementation parfois stricte : AOC, PPRI, ZPPAUP, 500 mètres,
- de l'insuffisance des moyens de transport collectif,
- de la faiblesse des ressources communales qui limitent leurs capacités d'intervention.

Les **principaux atouts** sont liés à :

- la qualité du patrimoine naturel (Cher, canal, forêts, prairies, vignobles, plans d'eau...) et architectural (collégiale, églises, châteaux, centres anciens...) et les mesures de protection prises, créant un cadre de vie de qualité pour les habitants et les touristes, et autorisant notamment le développement de l'activité touristique,
- la présence du Parc de Beauval,
- aux efforts réalisés par la communauté de communes en matière de développement économique : maintien et amélioration des commerces de proximité, zone d'activités..., et à l'existence de commerces et services dans celles qui en sont pourvues,
- la vie associative importante et dynamique,
- la présence de l'autoroute qui doit améliorer les liaisons principalement avec l'agglomération tourangelle.

3.7 Synthèse de la journée habitat

Le 21 mai 2007, une rencontre sous la forme d'une « journée habitat » s'est déroulée à Saint-Aignan en présence d'élus du territoire (les dix communes de la communauté de communes étaient représentées), de partenaires publics et de professionnels du domaine social et de l'habitat. Elle avait pour but de débattre de la question de l'habitat sur le territoire de la communauté de communes : caractéristiques du parc et de son occupation, offre et demande de logements, atouts et handicaps du territoire, politique de l'habitat à mettre en œuvre...

Intervenant à la fin du diagnostic, elle visait à l'enrichir et à cerner les pistes d'intervention envisageables préparant ainsi le futur programme d'actions.

Une cinquantaine de participants ont échangé leurs réflexions au sein de trois groupes de travail dont les thèmes concernaient la production neuve et les aspects fonciers, le parc existant, ainsi que l'offre de logements et de structures d'hébergement à caractère spécifique. Les restitutions des débats ont été proposées par Messieurs MENAGER, BOIRE et GAUTHIER.

Le compte rendu qui suit présente le fruit des échanges qui ont eu lieu dans les ateliers et lors du débat général.

3.7.1 ATELIER 1 : aspects fonciers, urbanisme et construction neuve

Documents d'urbanisme : une réflexion avancée

La réflexion en matière d'urbanisme est avancée : **presque tous les documents d'urbanisme sont opérationnels**. Sept communes disposent d'un document d'urbanisme élaboré et deux sont en train de les réaliser (carte communale à Méhers, PLU à Seigy). Châteaueuvieux est un cas particulier : une **ZPPAUP** (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) est instaurée depuis 2001 sur l'ensemble du territoire communal.

Au-delà de l'aspect purement réglementaire et spatial, la réalisation ou la révision des documents d'urbanisme sont l'occasion pour les élus de réfléchir au développement de leur commune. C'est aussi l'occasion d'échanges de point de vue avec les agents de l'Etat et les représentants de l'agriculture, chacun défendant sa vision des choses.

Les disponibilités de terrains destinés à la construction sont relativement importantes dans la plupart des communes. Ce n'est pas le point de blocage au développement de l'habitat le plus marquant.

Il est rappelé que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le PLH. En règle générale, il n'y a pas de contradiction entre PLU et PLH.

Réserves foncières

La question de la problématique foncière et en particulier des réserves foncières communales est cruciale. La plupart des communes manquent de terrains et les réserves foncières sont insuffisantes :

- **Seules cinq communes sur dix** disposent de réserves foncières, de 8000 m² à 3 hectares et 15,5 hectares à Saint-Aignan. Méhers a pu profiter du récent remembrement, 25.000 m² lui reviennent.
- Globalement, les communes **anticipent peu**. Les acquisitions foncières se **réalisent au coup par coup**, en fonction des projets qui apparaissent,
- Le **Droit de Préemption Urbain**, outil destiné à réaliser des acquisitions, est **peu utilisé** sur le territoire.
- En revanche, la **PVR** (Participation pour Voirie et Réseaux), outil en terme d'aménagement qui permet aux communes de reporter sur le prix du terrain une partie du prix de l'aménagement, **est de plus en plus utilisé**. La commune doit cependant avancer les fonds dans l'attente d'une construction sur le terrain.

Éléments limitant le développement des communes

Les principaux facteurs de blocage à la maîtrise du développement des communes sont liés aux **aspects financiers** :

- **Coûts et surcoûts concernant la construction** : viabilisation, dérives de certains services comme EDF (quelques cas d'exagération), exigences de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France)... Les contraintes naturelles et patrimoniales entraînent des surcoûts importants rendant difficile la commercialisation de terrains à des prix abordables pour les ménages.
- **Coût des acquisitions foncières** : dans la plupart des communes concernées, les terrains coûtent 10 à 15 euros / m², mais peuvent monter jusqu'à 40 euros / m², ce qui commence à être important. Face à l'accroissement des prix du marché immobilier et des terrains à bâtir, **la durée des prêts s'allonge**.
Si aujourd'hui, le coût des terrains reste cependant encore abordable au regard d'autres territoires, qu'en sera-t-il avec l'arrivée de l'autoroute ? Cette question est à envisager à l'échelle communautaire.
- **Coût des procédures** pour les communes : l'assainissement n'est pas mis en place partout et doit être poursuivi.

L'importance du manque de moyens est donc le facteur essentiel. Face à l'accroissement des prix des travaux et des terrains à bâtir, les **candidats locaux dont le niveau moyen de ressources est plutôt faible sont de plus en plus pénalisés.**

Des aides pour faire face à ces coûts

Pour l'acquisition de foncier et la viabilisation des terrains, les communes **peuvent recourir aux prêts Gaïa de la CDC** (Caisse des Dépôts et des Consignations) à condition que les projets comprennent au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Les acquéreurs de terrains à bâtir peuvent, depuis le 1^{er} janvier 2007, par l'intermédiaire du CIL (Comité Interprofessionnel du Logement), **différer le coût d'acquisition du terrain** après avoir remboursé la maison (25 ans au maximum). Cette possibilité s'offre aux ménages primo accédants disposant de ressources modestes : dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PSLA (Prêt Social Location Accession).

Le Conseil Régional favorise la réalisation d'opérations d'habitat dans le cadre de la politique **cœur de village** désormais recentrée sur les **opérations communautaires** (taux de

subvention de 60%, contre 40% pour les opérations communales), les centre bourgs et l'habitat social.

De nouvelles aides pour favoriser la réalisation de logements sociaux et de logements en location-accession (PSLA) viennent également d'être débloquées.

Les produits logement

L'offre récente de terrains sous forme d'opérations groupées est relativement faible :

- 69 logements dans les opérations récentes, dont une partie importante de locatifs sociaux.
- Peu d'opérations en cours aujourd'hui, dont aucun locatif social.

En revanche, **à court terme un grand nombre de projets est envisagé : 208 logements au total**, ce qui peut être considéré comme un maximum, car toutes les opérations ne verront probablement pas le jour : éventuelles difficultés liées aux acquisitions, obstacles techniques et administratifs ... Plusieurs projets concernent le **logement des personnes âgées** : Seigy, Châtillon, Châteauvieux.

Mais un questionnement se pose par rapport à la faiblesse du locatif social envisagé dans ces programmes à venir.

La demande

La demande est essentiellement tournée vers les **terrains** à bâtir en vue de réaliser de **l'individuel. Celle émanant des jeunes ménages**, qui constituent la cible prioritaire de la CC pour compenser le vieillissement de la population, est forte.

Un certain nombre **d'obstacles au choix sans contrainte des ménages** apparaît :

- . La plus ou moins grande **proximité des services publics**.
- . La **mobilité et les possibilités de transport** pour accéder aux différents services.
- . La proximité **lieu d'habitat - lieu de travail** : en matière d'emploi, la communauté de communes n'est pas favorisée. Il s'agit de **mener une action collective, en lien avec d'autres territoires** éventuellement, pour restructurer la vie économique.
- . La **volonté d'espace** : si dans le parc locatif social, la taille des terrains est le plus souvent de l'ordre de 400 à 450 m², la demande des ménages la plus fréquente est orientée vers des surfaces avoisinant les 1000 m² et atteint quelque fois 2 à 3.000 m².
- . Les **moyens financiers** des ménages qui ne leur permettent pas toujours d'investir dans les techniques liées aux **énergies renouvelables**, malgré leur volonté. Il s'agit le plus souvent d'investissements rentables à long terme (diminution des coûts de fonctionnement) mais l'utilisation de ces techniques passe par une réduction des coûts.
- . La **fiscalité** : elle est moins élevée dans les communes qui ne sont pas soumises aux charges afférant aux services publics. La mutualisation des ressources au sein de la communauté de communes entraînera probablement une unification des fiscalités pour que les habitants aient un réel choix. Il s'agira pour les communes d'accepter de perdre un peu de pouvoir en la matière.

Globalement, à l'avenir, le développement de l'habitat doit nécessairement intégrer les notions de **diversification, de recherche de mixité et de renouvellement de l'habitat social**.

Questions préalables au développement de l'urbanisation et stratégie globale pour l'ensemble du territoire

Des éléments incontournables sont à prendre en compte avant la définition de la politique de l'habitat :

- Quel type de développement veut-on pour les communes ?
- Les communes ou la CC doivent s'assurer de la maîtrise du coût du foncier.
- La politique de l'habitat doit être associée à un développement économique le plus efficace possible.
- Les actions doivent être ciblées principalement en direction de l'accueil **d'une population jeune et active**, ce qui ne s'oppose pas au souci de s'occuper d'autres types de population comme les personnes âgées et les personnes isolées.

3.7.2 ATELIER 2 : bâti existant, réhabilitation et vacance

Constat

Le territoire est marqué par la présence **d'un bâti ancien manquant de confort, voire entrant dans le champ de l'indécence** et de l'insalubrité. Malgré les efforts qui ont été menés dans le cadre des OPAH et des PIG, des actions peuvent encore être conduites.

Dans le cadre de **l'expérimentation menée à Châteauneuf sur le logement indigne**, 12 cas ont été analysés, il est apparu que :

- un certain nombre de **ménages propriétaires occupants n'ont pas les moyens financiers** de réaliser les travaux d'amélioration de leur logement,
- d'autres ne **souhaitent pas en engager**, préférant conserver leur façon de vivre (exemple : aller chercher l'eau à l'extérieur de la maison),
- un ménage à faibles ressources s'est retrouvé **dans l'obligation d'aller habiter dans une autre commune**, le propriétaire ayant préféré s'en séparer plutôt que d'entreprendre les travaux nécessaires. Cette situation a été douloureuse compte tenu de la situation sociale des locataires.

Malgré la politique active de sortie de vacance mise en œuvre par la communauté de communes et les ventes et les locations qui s'effectuent sur le marché, la **vacance** est encore significative dans certaines communes et notamment à Saint-Aignan. Le terme vacance regroupe un grand nombre de situations, notamment des logements en mauvais état qui ne peuvent plus être occupés en l'état, ainsi que des logements inoccupés entre deux occupations... Aussi un logement vacant n'est pas forcément disponible et un taux inférieur à 3% à 4% n'est ni possible ni souhaitable. La problématique est liée à la vacance de longue durée.

La vacance observée dans le parc collectif de Saint-Aignan est le fait, pour partie, des **charges élevées** supportées par les locataires.

Les améliorations apportées dans le parc existant ont été réalisées grâce aux différentes **aides de l'ANAH**, notamment dans le cadre du locatif privé avec conventionnement et aux avantages fiscaux proposés aux propriétaires bailleurs (dispositif de Robien). Mais la **proximité de bâtiments inscrits ou classés implique des surcoûts parfois élevés que les propriétaires ne peuvent assumer financièrement**, il arrive que des travaux de réhabilitation ne puissent se concrétiser.

Les **conventionnements** mis en place ont permis des réalisations intéressantes, bon nombre de locataires ont des revenus modestes leur permettant d'accéder à ces logements à loyers plafonnés.

Les prix du marché immobilier ont augmenté depuis 2 à 3 ans, en raison de l'accroissement de la demande et en partie du fait d'acquéreurs venus de l'extérieur, dont notamment les Anglais. La perspective de l'autoroute qui va permettre aux Tourangeaux des acquisitions à des coûts moindres que ceux pratiqués dans la région tourangelle, est également un élément qui va peser dans un avenir proche. On peut, par ailleurs, espérer que certaines entreprises soient intéressées pour s'installer sur le territoire de la CC.

Accession à la propriété : les produits les plus couramment commercialisés valent entre 100 et 170.000 €. Le seuil de 170.000 € est un maximum, les revenus des ménages habitant le territoire ne leur permettent pas de faire face à des charges de remboursement élevées.

Réponse aux besoins

Pour loger les jeunes que l'on souhaite fixer sur le territoire, il est nécessaire d'envisager de créer une offre qui corresponde à la demande sachant que bon nombre d'entre eux, à la recherche d'un logement, n'obtiennent pas satisfaction en raison de la **faiblesse de leurs revenus**.

Plusieurs formules peuvent être développées :

- Le **locatif communal** est intéressant, notamment lorsque les organismes HLM ne peuvent intervenir.
- **L'accession à la propriété sociale** : le Prêt Social Location Accession permet aux ménages d'acquérir le logement qu'ils occupent après une période de location.
- Dans le parc locatif social existant à Saint-Aignan, le site laissé par le projet de démolition pourrait accueillir une **opération mixte** : locatif et accession, dans la mesure où cela correspond à **l'intérêt commun de la communauté de communes**.

Face à la partie du parc de mauvaise de qualité et à la présence de propriétaires peu scrupuleux, il convient de mettre sur le marché une **offre alternative de qualité et digne**. En règle générale, les marchands de sommeil prolifèrent dans les secteurs où il n'existe pas d'offre alternative.

La loi ENL (Engagement National pour le Logement de juillet 2006) donne la possibilité aux communes de soumettre à la **taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de 5 ans** au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Cette mesure peut avoir un effet incitatif sur les propriétaires et les encourager à louer leurs biens.

En matière **d'économie d'énergie**, il est nécessaire de se préparer dès aujourd'hui pour faire face aux volontés de protection de l'environnement. Des incohérences sont observées, par exemple lors de demandes de pose de panneaux solaires sur les toits. Elles sont refusées en secteur sauvegardé afin de conserver le vieux Saint-Aignan. Il est plus facile de trouver des solutions intéressantes en matière d'énergie renouvelable dans le neuf que dans l'ancien.

Un **effort de communication** pourrait être envisagé afin que les **demandes en locatif** puissent être satisfaites lorsqu'un logement est libre dans une commune voisine.

La politique de l'habitat

La politique de l'habitat est intercommunale. D'une manière générale, les politiques de l'habitat sont efficaces à 8-10 ans : sortie de vacance, amélioration de l'offre de logements, réponses aux différents segments du marché...

3.7.3 ATELIER 3 : L'offre de logements, de structures d'hébergement liée à des besoins spécifiques

■ POPULATIONS DEMUNIES, JEUNES EN DIFFICULTE

Population socialement défavorisée et précarisation des ménages : une tendance lourde qui ne s'améliore pas

Au 31/12/2005, 337 foyers sont bénéficiaires du RMI, soit un taux d'environ 20 pour 1000 habitants : le canton de Saint-Aignan enregistre le plus fort taux de bénéficiaires du RMI du Loir-et-Cher. La situation tend à s'aggraver, le canton compte parmi ceux du sud du département où l'augmentation est la plus sensible.

En 2003, la répartition selon les catégories socio-professionnelles les plus défavorisées dont sont issus les élèves, positionnait le collège de Saint-Aignan en deuxième position dans le département.

Les modifications du règlement du **Fonds de Solidarité Logement** (accès et maintien au logement) rendent les conditions d'octroi de plus en plus exigeantes et permettent de plus en plus difficilement aux ménages bénéficiaires du RMI d'accéder à un logement.

Il apparaît que les trois fortes problématiques : **emploi, mobilité et logement** sont liées.

La question des jeunes : un Plan Départemental pour le Logement des Jeunes

Il s'agit d'une priorité pour la DDEA qui doit mettre en place un plan devant s'inscrire dans le PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Plus Démunis). Un travail a déjà été mené sur le diagnostic. Les partenaires tels que les FJT, CAT, Conseil Général... participent également à cette réflexion. Une des difficultés les plus importantes pour les jeunes est d'accéder à un logement rapidement, sur une courte durée, d'autant plus lorsqu'ils n'ont pas de ressources adaptées. La nécessité est donc **de trouver des logements accessibles financièrement et facilement mobilisables**. La deuxième étape du diagnostic sera de déterminer les communes les plus sollicitées.

Cette problématique constatée au niveau départementale s'applique au contexte local.

Absence de logement et d'accueil spécifique sur le territoire

Rappel des centres d'hébergement existants dans le Loir et Cher :

- **Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)** : un à Vendôme, un à Romorantin, deux à Blois. Ils proposent une prise en charge individualisée et globale des personnes avec mise en place d'un projet d'insertion.
- **Maisons Relais** : deux à Blois de 6 logements chacune, un projet de 20 places pour personnes seules porté par les Jardins de Cocagne à Selles-sur-Cher. Un autre projet pourrait se mettre en place avec Emmaüs pour femmes avec enfants. Ces

établissements accueillent des personnes qui ne peuvent accéder à un logement autonome. Un accompagnement social spécifique, mais léger est proposé.

A Saint-Aignan et à Thésée, deux centres de séjours existent. Ils ont pour vocation l'accueil de groupes de jeunes (scolaires, handicapés, stagiaires BAFA...), mais sont parfois sollicités par d'autres types de public. Celui de Saint-Aignan enregistre **5 demandes par an de personnes à la recherche d'un hébergement** pour des périodes de 3 à 6 mois (premier loyer). Le plus souvent, ces personnes ont un emploi dans le secteur (ACIAL, Beauval hôpital...). Un projet global de réhabilitation de ce centre de séjour est aujourd'hui envisagé.

Le parc de logements **PLA d'Intégration est peu développé**. Il est pourtant destiné aux ménages à très faibles ressources ayant des difficultés de comportement. Les PLA I pourraient constituer une réponse au logement des jeunes. Il semble que les bailleurs sociaux soient assez réticents à les mettre en place, notamment dans le parc existant.

Par ailleurs, sur le territoire, **aucune association ou structure** ne permet :

- **La pratique de baux glissants** : sous location à titre temporaire à des personnes en difficulté qui deviennent par la suite locataires à part entière.
- **L'accueil en ALT** (Allocation de Logement Temporaire) : aide forfaitaire versée au bailleur pour l'accueil de personnes en difficulté pour une durée limitée.
- **L'accueil d'urgence** : l'exemple de la commune de Noyers qui a récemment hébergé un SDF dans sa salle polyvalente en attendant de pouvoir le conduire à Selles-sur-Cher où un accueil spécifique est prévu, montre les difficultés auxquelles sont confrontées les responsables locaux pour trouver des solutions adaptées à l'urgence. A Montrichard par exemple, de nombreux SDF circulent, ces personnes présentent de plus en plus de demandes à caractère social. La réponse à ce type de besoin pourrait prendre la forme de **2 à 3 appartements portés par une seule structure**.
- **L'accueil en meublés** : les meublés qui existent sur le secteur sont touristiques, et n'ont pas vocation à accueillir des saisonniers. Leurs loyers sont élevés et sont agrémentés pour l'accueil de touristes qui ont des exigences différentes.
- **L'accueil en logement adapté** des ménages, de plus en plus nombreux, qui ne peuvent habiter en locatif social : problèmes de ressources, mode de vie (avec animaux), gens du voyage sédentarisés.

Les besoins en logement des jeunes sur le territoire

- **Les jeunes qui s'installent** : ils recherchent un premier logement. Les niveaux de loyers et de charges notamment liées à l'eau, des logements locatifs sociaux, sont élevés et les logements ne sont pas toujours en bon état. Les jeunes sans ou avec très peu de ressources financières ne peuvent accéder à un logement.
- **Les jeunes stagiaires, apprentis, saisonniers, en premier emploi, ou en emploi à temps partiel** : ils ont besoin d'un logement pour une courte durée (3 à 6 mois), à loyer peu élevé.
Pour les apprentis qui doivent se loger sur leur lieu de formation et d'emploi, la problématique se complique. Sur le territoire de la CC, les artisans hébergent encore parfois les jeunes qui sont souvent issus des communes proches.
 - ▶ **Des meublés ou une structure de 5 à 6 chambres dans le centre de séjour** de Saint-Aignan par exemple pourraient répondre à ce type de besoins.

- **Les jeunes adultes en insertion** : parmi eux, certains, ayant des problèmes familiaux, sont suivis en « contrat jeunes majeurs » et se trouvent, faute de logement adapté, dans l'obligation de retourner dans leur famille.
 - ▶ **Une structure de 5 à 6 places style CHRS** pourrait être envisagée sur le territoire de la CC ou d'une CC voisine comme celle de Montrichard où une réflexion est en cours. Le questionnement est donc à élargir au niveau du Pays, en association notamment avec le FJT de Romorantin qui pourrait être un élément porteur. **Des places d'urgence** pourraient être adjointes.

Pour maintenir les jeunes sur le territoire et répondre à leurs besoins, il est nécessaire de développer des formules variées, avec des **passerelles pour ceux qui ne peuvent accéder directement à un logement autonome**.

Les difficultés dans le parc existant

Dans les villages qui souffrent de vacance, les **logements inoccupés** pourraient être utilisés pour loger les jeunes. Des aides de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) existent pour les sorties de vacance et un conventionnement avec les propriétaires peut être établi permettant la mise en place de loyers peu élevés. Mais face aux difficultés rencontrées : dégradations des logements, dettes de loyer, certains propriétaires ne veulent plus louer.

Par ailleurs, il existe, principalement dans le centre ville de Saint-Aignan, un **parc vétuste qui trouve toujours des locataires** malgré le mauvais état des logements. Sachant que leurs biens seront tout de même loués, certains propriétaires ne réhabilitent pas et bénéficient indirectement des aides au logement. Les locataires n'osent pas signaler l'état des logements sous peine de se retrouver à la rue.

Le **conventionnement** peut être un levier possible face au coût élevé des loyers et des charges. Il est toutefois regretté que dans le cadre de l'OPAH, les subventions aient parfois été davantage utilisées au surcoût architectural qu'à limiter le niveau des loyers.

Dans le **parc locatif social des problèmes d'isolation** existent également dans certains immeubles de Saint-Aignan entraînant un niveau élevé de charges (non couvert par l'APL).

Dans le cadre du **contingent préfectoral**, c'est la DDEA qui recense les demandes des ménages. Il apparaît que les logements proposés ne sont pas toujours adaptés aux besoins et les loyers parfois élevés. Des logements restent donc disponibles principalement dans les petites communes. Par ailleurs, en cas d'impayé de loyer, les ménages ne peuvent plus prétendre à un logement relevant des organismes HLM.

Les besoins en **logements de grande taille** pour loger les familles nombreuses **et à l'autre extrémité de petite taille** sont difficilement couverts.

Peu de communes tiennent un registre de la demande locative sociale. Noyers-sur-Cher le pratique, ce qui permet une grande réactivité : ainsi lorsque les logements se libèrent, des propositions peuvent immédiatement être faites à des candidats (en fonction de la composition des ménages...) inscrits dans la liste établie.

La mobilité

Une réelle problématique :

Le secteur bénéficie de la présence des gares de Noyers-sur-Cher et Thésée, mais des difficultés existent pour les locaux comme pour les touristes pour s'y rendre.

Globalement, le secteur est mal desservi par les transports en commun : peu de trains et encore moins de cars, alors que la problématique du déplacement concerne plusieurs types de demandes : emploi, santé, achats, cinéma, tourisme....

- **Problème d'accès à l'emploi,**

. Les ménages rencontrant des difficultés pour se déplacer pour un emploi, peuvent être amenés à quitter la région.

. Les demandeurs d'emploi doivent se rendre à Blois : aux ASSEDIC et à l'ANPE qui n'ont pas les mêmes jours d'ouverture, à Romorantin : à la PAIO qui effectue néanmoins une permanence deux jours par semaine à la Maison de l'emploi à Saint-Aignan.

. Les bénéficiaires du RMI bénéficient de la gratuité des transports de car mais non leurs ayant droits.

. La population peu argentée, avec un niveau social et culturel peu élevé, est « accrochée » au territoire.

- Difficultés pour **effectuer les achats.**

- **Problème d'accès aux soins :**

Difficultés notamment pour les personnes âgées isolées dans les hameaux pour se rendre chez le médecin.

Très peu de médecins pratiquent la CMU (Couverture Maladie Universelle) et la situation s'est dégradée à l'hôpital (service d'urgence).

Des expériences :

Dans le domaine de la petite enfance, une expérience est mise en place dans la communauté de communes : voyage à 1€ pour permettre aux enfants de venir à la halte garderie, le reste est payé par la CAF et la CC. Cette expérience pourrait peut-être être élargie.

Le taxi à Châteauvieux amène les personnes réaliser leurs achats au marché. Une expérience va être conduite à Mareuil de taxi à bas prix sur la base de trois personnes. Face à la baisse de la demande, le système de co-voiturage mis en place il y a quelques années n'a duré que deux ans. Il s'agira donc de mettre en place un système qui soit **porté par une structure** adéquate.

En 2007, un **observatoire départemental** devrait être mis en place pour cerner la demande des habitants.

■ **PERSONNES AGEES, PERSONNES HANDICAPEES**

La **demande de personnes âgées souhaitant se retrouver dans les centres bourgs** est importante, alors que l'offre en logement adaptée est très faible et qu'il est difficile et coûteux de réaliser des travaux d'adaptation, notamment en raison de la présence des commerces.

Le **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)** qui va être mis en œuvre sur les centres bourgs de Saint-Aignan et de Noyers pourra peut-être constituer un levier pour en réaliser.

Face aux besoins des personnes âgées, il est donc nécessaire de :

- **Développer les logements adaptés de plain pied, près des centres villes,** des commerces et des services de santé,

Des structures novatrices pourraient être imaginées : structure qui permettrait par exemple aux femmes seules de se retrouver permettant de créer de la solidarité.

A Noyers les logements adaptés sont groupés.

- **Travailler sur l'adaptation des logements en centre ville.**
- Mener un travail **d'information préalable** pour convaincre les personnes de la nécessité d'engager des travaux d'adaptation de leur logement avant qu'elles ne soient trop âgées.

Accessibilité des lieux publics

Il s'agit d'une préoccupation de l'ensemble des communes qui rendent petit à petit les lieux publics accessibles.

Services de soutien à domicile

L'**ADMR** (association du service à domicile) est très présente dans les communes et travaille en partenariat avec les correspondants locaux.

La **question du maintien du service de portage de repas à domicile se pose** aujourd'hui : face à la diminution du nombre de personnes y ayant recours, la société réalisant les repas et le portage remet en question le contrat. Le prix d'un repas pour le midi (avec restes pour le soir) est de 7,17€, les repas préparés par les aides à domicile reviennent probablement moins chers aux personnes.

La volonté de la CC est bien de maintenir ce service, mais à des conditions raisonnables.

Le **tissu associatif est développé** : nombreuses associations UNRPA (Union Nationale des Retraités et des Personnes Agées), présence d'une association Alzheimer à Vau de Chaume... qui permettent notamment de rompre l'isolement social.

Face au **vieillessement de la population**, d'autres efforts devront probablement s'accomplir à l'avenir.

Deux maisons de retraite sur le territoire

Deux EHPAD (maisons de retraite médicalisées) existent sur le territoire : Vau de Chaume dépendant de l'hôpital à Saint Aignan et « le Château » à Châteauneuf.

Des difficultés de fonctionnement apparaissent comme dans la majorité des établissements en France :

- des prix de journée élevés, mais l'aide sociale intervient,
- un problème d'accueil des personnes en raison d'un manque de personnel.

L'**hébergement temporaire** est possible à Vau de Chaume : deux chambres ont été réalisées récemment et sont utilisées accessoirement. Les locaux pourraient évoluer en cas de besoin.

Une famille d'accueil existe à Noyers. Cette formule, peu développée, nécessite un engagement très lourd de la part des familles.

■ GENS DU VOYAGE

Les deux aires d'accueil de Noyers et Saint-Aignan : un bilan positif

Après environ un an de mise en service, **le bilan du fonctionnement des deux aires d'accueil est positif** :

- Globalement, le taux **d'occupation est de 76%**, il serait proche de 100% si un bloc n'avait pas été cassé avant l'ouverture.
- Les tarifs ont été légèrement revus à la baisse. Les familles accueillies sont souvent bénéficiaires du RMI et ont peu de moyens.
- Les **enfants sont envoyés à l'école**. L'Education Nationale a mis en place pour l'année 2006-07 un poste spécialement attaché aux gens du voyage sur plusieurs communes, un poste sera à tenir à Noyers l'an prochain.
- Les **difficultés rencontrées** depuis l'ouverture des aires sont bien inférieures à celles rencontrées auparavant. Les arrêts illégaux (qui représentaient un coût pour les communes) n'existent pratiquement plus sur le territoire.
- Les familles ont compris le fonctionnement du pré paiement.
- La réticence de la population locale est moins forte qu'auparavant.
- La conception et la gestion des aires sont bonnes. Ce sont souvent les mêmes familles qui reviennent, les blocs individualisés permettent une meilleure appropriation, le gestionnaire s'attache à trouver des solutions immédiatement lorsqu'un problème surgit.

L'ouverture dans les six autres communes de petits terrains permettant des arrêts de 48 heures sera envisagée lorsque les aires d'accueil prévues dans le reste du département seront réalisées (pour éviter la concentration sur le territoire). Une aire a été ouverte à Contres et Onzain. A Romorantin et Selles-sur-Cher, les travaux sont en cours.

Sédentarisation

A Noyers, le recensement indique au 1^{er} janvier 2007, la présence de 70 personnes issues des gens du voyage sur le territoire communal : 20 personnes installées dans l'aire d'accueil + 40 à 50 en diffus.

La question de la **sédentarisation** se pose sur le territoire où des propriétaires fonciers vendent avec profits des terrains non constructibles aux familles qui demandent par la suite l'eau et l'électricité.

Dans le PDALPD, deux projets (à Blois et Vineuil), qui n'ont pas abouti, devaient accorder à des familles un lieu de vie leur permettant de garder leurs caravanes. Il s'agit de développer des terrains dits familiaux qui soient adaptés aux modes de vie des gens du voyage.

Les gens du voyage évoluent, les enfants posent moins de problème dans les écoles qu'il y a quelques années. Le rejet qui se fait des deux côtés s'amenuise.

Accueil de grand passage

Il existe quelques rassemblements sur le territoire, mais relativement peu fréquemment. Ce sont des rassemblements religieux et non pas liés à la chasse comme en Sologne.

3.7.4 Synthèse de la « journée habitat » présentée par Monsieur le Président de la Communauté de Communes

La communauté de communes souffre aujourd'hui d'un certain nombre de handicaps relativement lourds :

- le vieillissement de la population,
- le développement économique peu favorable,
- le niveau social de la population.

Mais elle bénéficie aussi d'atouts :

- la solidarité intercommunale. Un travail commun, mené depuis plus de 10 ans, permet de tenter de résoudre ensemble les différents problèmes auxquels le territoire est confronté.
- des actions conduites dans l'habitat ancien,
- la relance récente de la construction,
- la qualité du patrimoine naturel et bâti,
- le développement touristique : l'opportunité de Beauval permet d'envisager un développement économique du territoire.
- l'amélioration à venir de la liaison avec Tours : des espoirs peuvent être mis dans la modification des échanges qui devraient avoir lieu avec l'agglomération tourangelle. Cela devrait présenter des avantages en matière de revitalisation démographique, et d'opportunités économiques, une étude est d'ailleurs lancée sur ce sujet avec les cinq communautés de communes voisines.

Pour avancer, la communauté de communes se doit de mettre en œuvre des politiques publiques fortes et pérennes, soutenues par l'ensemble des partenaires sur plusieurs axes essentiels :

- l'accueil des jeunes,
- l'aide aux personnes âgées,
- la poursuite de l'amélioration du parc ancien. Le classement en secteur sauvegardé, premier de France de niveau intercommunal, sera un outil bénéfique.
- L'exemplarité des constructions nouvelles en terme architectural de respect de l'environnement et de mixité sociale

Synthèse du diagnostic

Evolution démographique et sociale

Après une période de quasi stabilité démographique, la population se développe, entre 1999 et 2006, grâce à un renforcement des apports migratoires, mais Saint-Aignan perd toujours des habitants.

Les apports migratoires concernent toutes les catégories d'âge de la population, sauf les jeunes adultes : décohabitants et jeunes ménages.

La population est âgée sur tout le territoire. Le poids important de ménages constitués de personnes seules et de couples sans enfants s'accroît, mais le nombre de familles avec deux enfants augmente également.

La population est socialement défavorisée, la précarisation des ménages s'amplifie et les phénomènes de surendettement apparaissent.

⇒ **Enjeu : conforter la population de Saint-Aignan. Répondre aux caractéristiques sociales et classes d'âge du territoire. Favoriser le renouvellement de la population.**

Contexte économique

La situation économique est peu favorable : faiblesse et diminution de l'offre d'emplois, réduction de l'activité agricole notamment viticole, mais le secteur dispose d'atouts (Beauval, lac des Provinces, patrimoine naturel et architectural...), ainsi que de projets dans le domaine touristique (élargissement des capacités d'accueil...) et d'espaces à vocation économique (zones d'activités).

Si le tissu de commerces, de services et d'équipements constitue un atout dans la moitié des communes, il est relativement peu développé dans les plus petites. Néanmoins, les actions de la communauté de communes permettent le maintien des commerces de première nécessité.

La plus ou moins grande proximité des services publics, des lieux de travail et d'habitat, est un obstacle pour les ménages confrontés à des problèmes de déplacement, alors que les possibilités de transport sont réduites, malgré la présence des gares de Noyers et Thésée.

⇒ **Enjeu : améliorer la situation économique. Offrir un tissu commercial, de services et d'équipements à la hauteur des besoins des habitants présents et à venir. Faciliter les déplacements.**

Urbanisme, foncier et construction neuve

La réflexion en matière d'urbanisme est avancée : sept communes sur dix sont dotées d'un document d'urbanisme opposable ou en cours d'élaboration. Seules Couffy et Thésée ont des POS anciens et Châteauneuf une ZPPAUP.

La moitié des communes disposent aujourd'hui de réserves foncières communales, totalisant aujourd'hui près de 24 hectares.

Globalement, peu d'outils en matière d'urbanisme et de foncier sont utilisés : la Participation pour Voirie et Réseaux l'est de plus en plus, mais le Droit de Prémption Urbain l'est très peu. A l'exception de Saint-Aignan, les communes ne réalisent pas d'acquisitions foncières avec anticipation, mais au moment de la mise en œuvre de projets d'habitat. La faiblesse des ressources communales limite la marge de manœuvre des communes.

La qualité de l'environnement et du patrimoine est prise en compte dans le cadre de procédures de protection entraînant parfois des surcoûts dans les projets d'habitat que les propriétaires ne peuvent pas toujours assumer.

La reprise de la construction neuve, qui date du début des années 2000, est liée au développement de l'individuel pur en diffus, qui représente de l'ordre de 60 à 70 logements par an en moyenne, avec une forte année 2006. Les opérations d'habitat groupé projetées (lotissements...) pourraient aboutir à la production de 200 logements à court terme.

Très peu d'opérations mixtes associant accession à la propriété et locatif social sont menées et envisagées, mais des projets apparaissent en matière de développement durable et d'habitat adapté aux personnes à mobilité réduite.

⇒ **Enjeu : organiser et anticiper le développement de l'habitat tout en préservant et en valorisant l'environnement et la qualité du cadre de vie.**

Demande en logement

La demande en accession à la propriété provient de jeunes ménages notamment locaux, qui, face à l'accroissement des coûts de l'immobilier, se tournent vers le terrain à bâtir, leur budget s'élevant au maximum à 100 -140 000 euros.

La demande en logement émane également de personnes âgées qui souhaitent se rapprocher des centres bourgs et de leurs services notamment médicaux.

Les jeunes à la recherche d'un premier logement ayant peu de ressources financières sont en grande difficulté pour accéder à un logement.

La demande locative sociale s'oriente aussi vers l'individuel, pourtant plus chère que le collectif. Quatre demandes sur dix proviennent de jeunes âgés de moins de 30 ans. Parallèlement, la demande ponctuelle en logements de grande taille et à l'opposé de petite taille est difficile à satisfaire.

⇒ **Enjeu : diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des différentes catégories de population.**

Marché du logement

Le phénomène résidences secondaires s'érode, mais la vacance reste encore ponctuellement relativement élevée : propriétaires qui ne veulent ni vendre ni louer leurs biens, produits ne correspondant pas à la demande (collectif, inconfort, ancienneté...).

Malgré les opérations d'amélioration de l'habitat menées, un segment du parc de logements reste encore inconfortable, voire indigne notamment dans le centre de Saint-Aignan où quelques propriétaires peu scrupuleux profitent de la précarité des jeunes locataires. Une procédure de secteur sauvegardé à Saint-Aignan et Noyers-sur-Cher est en projet.

L'augmentation des prix de l'immobilier est très récente (depuis 2 à 3 ans). Le niveau des loyers et des charges est parfois élevé. Même s'ils restent inférieurs à ceux de Montrichard, les produits les plus couramment mis en vente avoisinent les 170.000 euros. La perspective de l'arrivée de l'autoroute peut faire craindre une poursuite de l'augmentation des prix.

⇒ **Enjeu : réduire les poches de vacance. Poursuivre les efforts pour améliorer l'état du parc en cherchant à limiter le niveau des loyers et des charges. Développer une offre de qualité et digne.**

Parc locatif social des organismes HLM et communal

Près de 90% des ménages sont éligibles au parc locatif social. 83% des occupants ont des ressources inférieures à 60% des plafonds. Assez peu d'opérations locatives sociales sont projetées pour les années à venir : 34 logements prévus à court terme.

Le parc locatif social représentant 10% des résidences principales, est relativement développé, mais essentiellement localisé à Saint-Aignan et dans une moindre mesure à Noyers-sur-Cher. L'offre est plus faible dans les autres communes : tout au plus 30 logements y compris les locatifs communaux.

Une vacance importante et diffuse marque le parc de Saint-Aignan qui est relativement ancien et à 93% collectif. Un projet de démolition de 20 logements rue Ronsard est envisagé par la société Jacques Gabriel.

Le parc est régulièrement entretenu, mais subsistent quelques problèmes ponctuels de conception et des loyers et charges élevés dans certains immeubles.

⇒ **Enjeu : poursuivre la revalorisation du parc social : adapter géographiquement l'offre pour une meilleure adéquation avec la demande dans le neuf et l'ancien.**

Accueil spécifique et structures d'hébergement

L'accueil spécifique, peu développé : PLA d'Intégration peu nombreux, 2 chambres à l'hôpital dans le plan d'urgence hivernal de niveau 2, ne permet pas de faire face aux situations d'urgence, à l'accueil des jeunes stagiaires et saisonniers, ni des adultes en insertion.

Le bilan de fonctionnement des deux aires communautaires d'accueil des gens du voyage, en service depuis environ une année, est très satisfaisant. Mais la question de la sédentarisation se pose, ainsi que celle des grands rassemblements.

⇒ **Enjeu : éviter l'exclusion des plus fragiles et répondre à la variété des besoins.**

Connaissance et observation

Peu de communes tiennent un registre de la demande locative sociale. La connaissance et l'analyse de l'évolution des phénomènes démographiques, économiques et liés à l'habitat sont globalement peu développées.

⇒ **Enjeu : connaître et analyser les évolutions du territoire. Faire de l'observatoire un véritable outil d'aide à la décision, informer et communiquer.**

Liste des participants à la journée habitat

Atelier 1

Mr MENAGER	Maire Châteaueux
Mr VIGUIER	Maire Seigy
Mr CHARBONNIER	Maire Méhers
Mr CHADENAS	Maire Couffy
Mme RAGOT	Maire adjoint Saint-Aignan
Mr LEROI	Adjoint Saint Aignan
Mr GERARD-HUET	Adjoint Saint Aignan
Mr BESNARD	Adjoint Châtillon
Mr OJARD	Conseiller municipal Mareuil sur Cher
Mme COUTANT	Conseillère municipale Pouillé
Mr HERVIER	CC Val de Cher St Aignan Développement économique
Mme RAMANANARIVO	Conseil Régional Direction Aménagement du Territoire
Mr DARDENNE	DDEA Service Habitat
Mr CABROL	DDEA Unité Territoriale Sud
Mme PERIN	Chargée de mission Chambre d'Agriculture
Mr LEBERT	Direction Développement OPAC 41
Mr LELIEVRE	Chef projet Jacques Gabriel Construction neuve
Mr NADOT	Attaché de Direction SA HLM Loir et Cher Logement
Mme LHOTE	CIL Val de Loire Responsable administrative
Mr CABANEL	Notaire St Aignan
Melle CHAPLAULT	Bureau d'études ISOCELE
Mr PIERRE	Urbaniste CAUE Loir et Cher
Mme BOITARD	Stagiaire CAUE Loir et Cher
Mr BRONSART	Bureau d'étude Guy Taïeb Conseil

Atelier 2

Mr BOIRE	Seigy
Mr BOITIN	Mareuil
Mr SENEAU	Châteaueux
Mr MOLIFAUD	Thésée
Mr BLONDEL	CCVCSA Logement Bâtiments Environnement
Mme MAXENCE	CCVCSA Comptabilité Marchés publics
Mr DESCHAMPS	CCVCSA
Mme SANGERMA	DDASS
Mme AUPETIT	DDEA Service habitat
Mr NICOU	DDEA ANAH
Mr MONEIN	DDEA Unité Territoriale Sud
Mr MARPAULT	SA Jacques Gabriel
Mme BANDERIER	UPAS Sud Loire (Conseil Général)
Mr FAUBERT	CC Cher à la Loire
Mr GARRY	CC Cher Sologne
Mr TAIEB	Bureau d'étude Guy Taïeb Conseil

Atelier 3

Mr GAUTHIER	Vice président CCVCSA
Mme GIGAUD	Maire Noyers sur Cher
Mr MARQUET	Adjoint Châteauneuf
Mme GUENAU	CCVCSA Directrice
Mme GAULUET	Responsable du Pôle Accès aux Droits CAF
Mr BRANCOTTE	Conseiller Technique Conseil Régional du Centre
Melle GERGAUD	DDEA Politiques sociales du logement
Mme STORDEUR	UPAS Sud Loire (Conseil Général)
Mr NORBERT	Pays Vallée du Cher Romorantinais
Mme BOULAND	Centre de séjour Saint Aignan Directrice
Melle REUSAU	Bureau d'études ISOCELE
Mme MECHIN	Bureau d'études Guy Taïeb Conseil

Liste des personnes rencontrées

Châteauvieux	Mr MENAGER	Maire
Châtillon sur Cher	Mr GIRARD, Mr	Maire, adjoint
Couffy	Mr CHADENAS	Maire
Méhers	Mr CHARBONNIER	Maire
Noyers sur Cher	Mme GIGAUD	Maire
Mareuil sur Cher	Mr ALMYR	Maire
Pouillé	Mr DELALANDE	Maire
Seigy	Mrs VIGUIER et BOIRE	Maire, adjoint
Saint Aignan	Mrs PIAUD et LECOFFRE	Maire, secrétaire général
Thésée	Mr SOMMIER et Mme MALIFAU	Maire, adjointe
Etude notariale	Mr CABANEL	Notaire
Agence Fauchère	Mr FAUCHERE	Agent immobilier
Agence Equuleus	Mr DELAVOU	Agent immobilier
Agence Transaxia	Mr GUERET	Agent immobilier
FJT Romorantin	Mrs PETITEAU et BRETEL	Animateur, administrateur
ADMR	Melle ROUSSEAU	Directrice
OPAC 41	Mr BORBON	Directeur
UPAS Conseil Général	Mmes BENOIT, ROUSSEAU, LOPEZ, GLIET, COLIN, HARDOUIN, DUFOUR, STORDEUR, MASSOLO	Mission proximité, assistantes sociales, coordinatrices, conseillère, stagiaire

SCENARIO D'EVOLUTION PROGRAMME D' ACTIONS

Février 2008

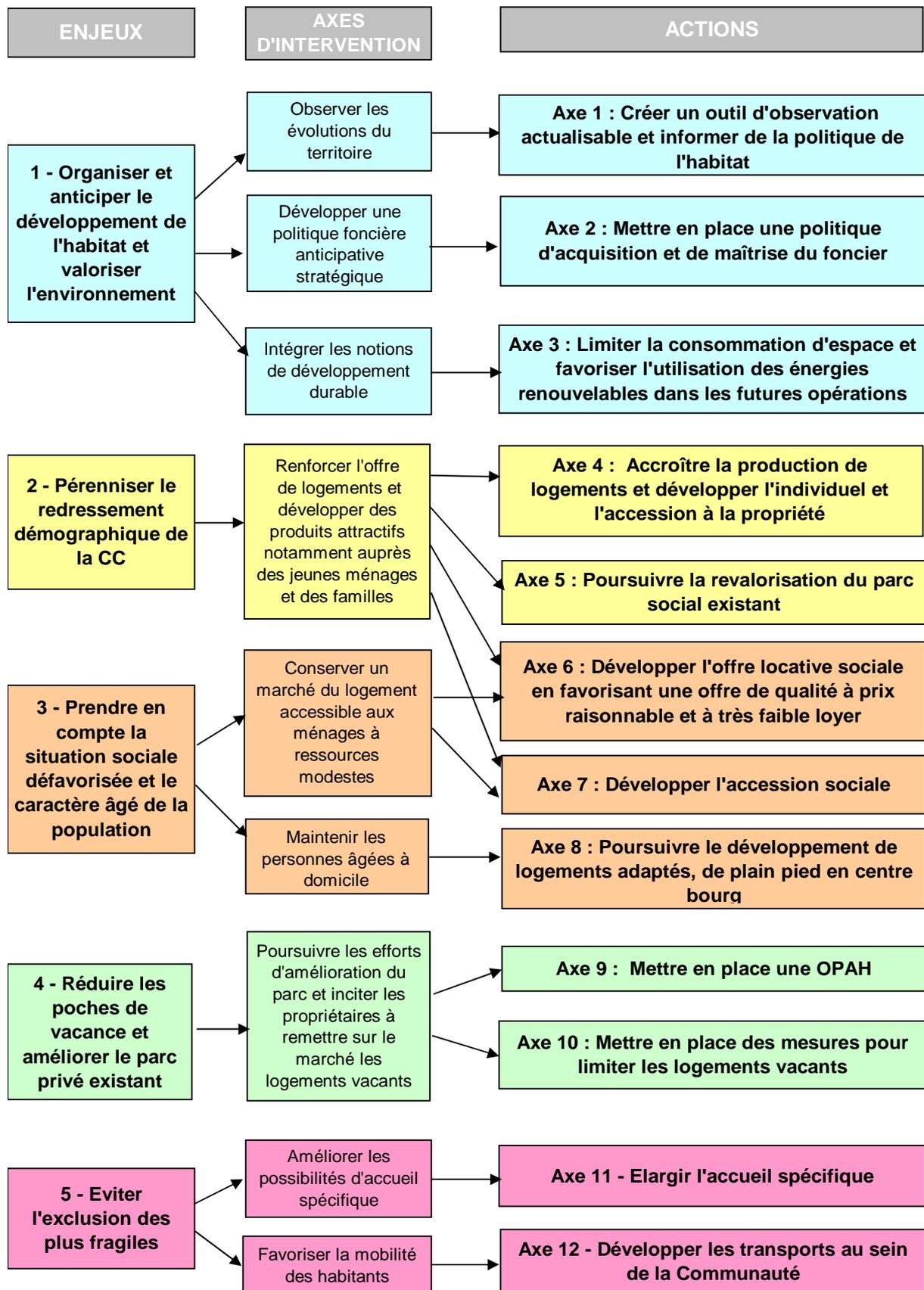
INTRODUCTION

Au terme de la première phase, une synthèse du diagnostic permettant d'identifier les principaux enjeux et les orientations possibles de la politique de l'habitat a été élaborée. Ce document présente les seconde et troisième étapes du Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes Val de Cher Saint-Aignan. Il fait suite à la phase diagnostic développée précédemment et se compose de deux parties :

- Les orientations pour les six années à venir : sur la base des éléments de synthèse du constat, un graphe récapitule les principaux enjeux ainsi que les orientations et les pistes d'actions qui en découlent. Le scénario d'évolution retenu par les élus est rappelé. Il comprend les objectifs en matière de développement démographique et les conséquences en matière de production de logements. Il sert de cadre quantitatif aux orientations possibles de la politique de l'habitat.
- Le programme d'actions : il comporte douze axes qui relèvent directement des cinq principaux enjeux définis pour le territoire. Chaque action est décrite et les objectifs, le contenu opérationnel, la maîtrise d'ouvrage envisagée, l'estimation du coût pour la communauté, et les différents partenaires concernés sont notamment précisés. Le programme d'actions concrétise donc la politique de l'habitat souhaitée par les élus.

1. Principaux enjeux / Orientations / Actions

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VAL DE CHER SAINT AIGNAN



2. Scénario d'évolution

Développement démographique

Sur la base de la mise en perspective des évolutions possibles de la communauté de communes, trois hypothèses d'évolution démographique plus ou moins rapide, ont été testées. Un quatrième scénario, volontariste, a alors été élaboré et retenu par les responsables locaux. Il traduit :

- Un fort développement de la croissance démographique de la communauté et des apports migratoires, entre 2006 et 2014, par rapport aux périodes précédentes.
- Un retournement de situation significatif pour Saint-Aignan, avec une croissance de population de 130 habitants entre 2006 et 2014 (+16 habitants par an), alors que la perte était d'environ 400 habitants entre 1990 et 2006 (-26 habitants par an). Le niveau de population de 1990 n'est toutefois pas encore retrouvé.
- Une accélération de la croissance démographique dans les autres communes, avec une augmentation de 1300 habitants entre 2006 et 2014 (+162 habitants par an), contre une croissance de 1000 habitants entre 1990 et 2006 (+62 habitants par an).

Taux évolution / an de la population sans doubles comptes	Total CC	St Aignan	CC hors St Aignan
1990-1999	0,08%	-0,40%	0,26%
1999-2006	0,53%	-1,17%	1,13%
1990-2006	0,28%	-0,74%	0,64%
2006-2014 Prospective	1,3%	0,5%	1,5%

Population sans doubles comptes	Total CC	St Aignan	CC hors St Aignan
PSDC 1999	12973	3542	9431
PSDC 2006 Estimée	13465	3261	10205
PSDC 2014 Prospective	14890	3390	11500
Variation 1990-99 par an	+10	-14	+24
Variation 1999-06 par an	+70	-40	+111
Variation 2006-14 par an Prospective	+178	+16	+162

Besoins en logements « dits non démographiques »

Les besoins en logements non directement liés à l'accroissement de la population sont supposés s'amenuiser :

- Un renouvellement du parc (disparitions des logements désaffectés, abandonnés ou transformés pour une autre utilisation) qui reste relativement faible du fait d'une certaine pression sur le parc ancien.
- Une réduction du parc de logements vacants, notamment à Saint-Aignan où la vacance est encore fortement développée. Le potentiel de récupération est inégal selon les communes, la réoccupation des logements vacants est un phénomène déjà amorcé.
- Une réduction du parc des résidences secondaires. Le mouvement se poursuit notamment dans les communes rurales.

- La taille moyenne des ménages continue de s'abaisser, mais à un rythme légèrement moins élevé qu'auparavant, grâce aux arrivées de familles avec enfants qui permettent un renouvellement de la population.

Hypothèses en matière de parc locatif social

Compte tenu des caractéristiques du parc locatif social du territoire : parc fortement développé à Saint-Aignan (395 logements y compris communaux, soit 26,9% des résidences principales en 2006, le poids du parc locatif social dans des villes de taille comparable se situe régulièrement entre 15% et 25%), ancien, collectif, avec une vacance significative, et parc globalement peu présent dans les autres communes (290 logements, soit un taux de 6,5% en 2006), il est envisagé :

- de réduire légèrement le poids du parc social par rapport aux résidences principales en passant le taux de 26,9% en 2006 à 26,2% en 2014, à Saint-Aignan.
- d'accroître le taux de locatifs sociaux dans les autres communes de 6,5% en 2006 à 7,3% en 2014.
- et donc d'augmenter légèrement l'offre locative globale sur l'ensemble de la communauté, soit un taux porté à 11,7% en 2014.

Conséquences en matière de production de logements

Production annuelle de logements Source : INSEE SITADEL	1990-1999	1999-2006	Opérations en cours + projets à court terme + diffus estimé (1)	Orientations 2008-2014
CC VCSA	52	69	107	105
Saint-Aignan	12	7	11	19
CC hors Saint-Aignan	40	62	96	86

(1) Il s'agit de la somme du nombre de logements prévus dans les opérations en cours et les projets à court terme ainsi que du diffus estimé observé ces dernières années, en nombre de logements par an. Source : entretiens en commune mars avril 2007

Pour répondre aux objectifs de développement démographique et aux besoins en logements dits « non démographiques » définis dans cette prospective, le rythme de production de logements devra s'accroître à hauteur d'environ une centaine de logements à construire par an entre 2008 et 2014. Cela est sensiblement supérieur à la production passée, mais correspond aux possibilités affichées dans les opérations en cours, les projets à court terme et au potentiel en diffus qui pourrait être réalisé dans les années à venir.

Trois groupes de communes aux caractéristiques contrastées

Afin de territorialiser la production future de logements, des groupes de communes ayant un profil comparable sont constitués. Pour déterminer ces groupes, les caractéristiques propres à chaque commune sont prises en compte :

- poids de population
- tissu commercial et de services,
- état d'avancement des documents d'urbanisme
- importance de l'assainissement collectif
- caractéristiques du parc notamment locatif social et de la demande en logement, prix des terrains à bâtir et évolution,
- poids de la construction neuve diffuse et des opérations d'habitat groupé,
- possibilités de construire, réserves foncières et opérations groupées d'habitat en projet.

Extrait des caractéristiques des communes :

CC Val de Cher St Aignan Source : INSEE, entretiens en commune (mars avril 2007)		Nb de commerces et services (1)	Documents d'urbanisme existants	Possibilités de construire	Réserves foncières communales	Diffus : nombre de logements par an (depuis 2003)	Opérations en cours et projets habitat à court terme en nb de logements (2)
Ville centre	Saint- Aignan	oui	POS, à réviser	15,5 ha	15,5 ha	6	30 logt + 20 logt HLM à démolir
Communes « équipées »	Noyers-sur- Cher	oui	PLU 2006	24 ha	3 ha	10 à 15	10 lots
	Châtillon- sur-Cher	8	PLU 2004	4 ha	2 ha	11 (20 en 2006)	24 (pour personnes retraitées)
	Thésée	16	POS 1999, à refaire	peu	0	3 (9 en 2005 et 2006)	réhab pour 5 logt coll
	Seigy	4	PLU en cours	PLU en cours	0	5 à 6	30 HLM pour seniors et pers handicapées + 10 Robien
	Mareuil- sur-Cher	6	Carte cnle 2004	40 log au mini	4000 m ²	4 à 5 (15 en 2005 et 2006)	40 lots
Communes « en développement »	Pouillé	7	Carte cnle 2004		0	4 à 6	15 logt dont 4 HLM
	Château- vieux	2	ZPPAUP	15 parcelles	0	0 à 1	8 à 10 lots dvpt durable + 2 maisons en réhabilitation
	Couffy	5	POS 1996 à refaire	peu	0	4 à 5	0
	Méhers	2	Carte cnle en cours	6 ha	0	5 à 6	40 lots

(1) Nombre de commerces et services : commerces + taxi, professions médicales, poste... (voir diagnostic)

(2) Synthèse du nombre total de logements prévus, voir en annexe le rappel de la liste des opérations en cours, et en projet. Source : entretiens en commune (mars avril 2007)

Sur cette base, trois groupes de communes sont établis :

■ Ville centre : Saint-Aignan

Saint-Aignan, chef lieu de canton, est la ville centre de la communauté de communes. Elle dispose d'un niveau élevé d'équipements commerciaux, de services publics et administratifs. Les caractéristiques du parc, la densité ainsi que l'offre locative sociale existante constituent une problématique spécifique (centre ancien, vacance ...). La tendance démographique n'est toujours pas inversée, alors que les autres communes se développent.

■ Communes « équipées » : Noyers-sur-cher, Châtillon-sur-Cher, Thésée, Seigy, Mareuil-sur-Cher

Après Saint-Aignan, ces communes sont celles qui ont le poids démographique le plus élevé.

Elles ont un bon niveau d'équipement commercial et de services (Noyers, Châtillon, Thésée) ou sont très proches de Saint-Aignan (Seigy, Mareuil).

L'offre locative sociale y est également la plus développée (Noyers surtout, puis Thésée et Châtillon).

Les documents d'urbanisme sont récents, sauf à Thésée.

La demande en logement est relativement importante et les prix des terrains à bâtir augmentent, ils se situent actuellement aux alentours de 15 à 20 € / m².

■ Communes « en développement » : Pouillé, Châteauvieux, Couffy, Méhers

Ce sont des communes dont le poids démographique est plus faible : moins de 700 habitants.

Elles disposent de peu de commerces et de services et sont légèrement plus éloignées de Saint-Aignan que les précédentes.

L'offre locative sociale y est faiblement développée.

Les prix des terrains à bâtir sont légèrement moindres que dans les communes des autres groupes : moins de 15 € / m².

Les documents d'urbanisme limitent les possibilités de construire (ZPPAUP à Châteauvieux, POS ancien à Couffy, mais carte communale en cours à Méhers avec de nouvelles possibilités de construction).

Les groupes ainsi composés, la répartition de la construction future par groupe pourrait être la suivante. Elle tient compte des potentialités de chaque groupe et de la nécessité d'inverser les tendances démographiques négatives de la ville centre. La répartition au sein de chaque groupe, par commune, est fournie à titre indicatif dans le programme d'actions (axe 4).

Poids de chaque groupe de communes	Population SDC 1999	Production de logements		Opérations en cours + projets à court terme + diffus estimé (1)	Répartition de la production 2008-2014
		1990-1999	1999-2006		
St Aignan	27%	24%	10%	10%	18%
Communes « équipées »	56%	66%	76%	65%	60%
Communes « en développement »	17%	10%	14%	25%	22%

(1) Il s'agit de la somme du nombre de logements prévus dans les opérations en cours et les projets à court terme ainsi que du diffus estimé observé ces dernières années, en nombre de logements par an. Source : entretiens en commune mars avril 2007

La politique de l'habitat que les élus entendent mener et matérialiser par le programme d'actions qui suit s'inscrit dans ce cadre de développement.

3. Programme d'actions

A partir des cinq enjeux principaux découlent les douze actions suivantes :

- Axe 1 : Créer un outil d'observation actualisable et informer de la politique de l'habitat
- Axe 2 : Mettre en place une politique intercommunale d'acquisition et de maîtrise du foncier
- Axe 3 : Limiter la consommation d'espace et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables dans les futures opérations
- Axe 4 : Accroître la production de logements et développer l'individuel ainsi que l'accession à la propriété
- Axe 5 : Poursuivre la revalorisation du parc social existant
- Axe 6 : Développer l'offre locative sociale sur tout le territoire en favorisant une offre de qualité à prix raisonnable et à très faible loyer
- Axe 7 : Développer l'accession sociale
- Axe 8 : Poursuivre le développement de logements adaptés de plain pied en centre bourg
- Axe 9 : Mettre en place une OPAH
- Axe 10 : Mettre en place des mesures pour réduire le nombre de logements vacants
- Axe 11 : Elargir l'accueil spécifique
- Axe 12 : Développer les transports au sein de la communauté

ORGANISER ET ANTICIPER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT

Axe 1 :

Créer un outil d'observation actualisable et informer de la politique de l'habitat

■ **CONSTAT :**

- *Aucun système d'observation n'existe localement.*

■ **OBJECTIFS :**

- *Connaître le marché immobilier et foncier, et son évolution.*
- *Vérifier si les effets de la politique communautaire de l'habitat menée correspondent aux objectifs souhaités et être réactif par rapport aux évolutions constatées.*
- *Faire connaître la politique de l'habitat choisie par les élus, mobiliser les partenaires pour qu'ils puissent collaborer à leur niveau.*

■ **DESCRIPTION DE L'ACTION :**

L'observatoire doit constituer un outil d'aide à la décision qui doit permettre de programmer les productions de logements publics et privés, évaluer les actions mises en œuvre et réévaluer les objectifs si nécessaire. Il s'agit de :

- Baser l'observation sur un **nombre limité d'indicateurs** actualisables et fiables en matière démographique, socio-économique et relevant du domaine de l'habitat. Traiter des informations issues de données et d'observation communales.
A prévoir, notamment la tenue :
 - . d'un registre de la demande locative sociale dans les communes, qui permettra de mieux connaître les candidats à un logement et de faire des propositions d'attribution rapidement,
 - . d'une liste des lotissements en cours de commercialisation sur le territoire de la CC, à mettre à jour régulièrement.
- **Créer des partenariats** avec les lieux d'observation existants tels que l'Observatoire de l'Economie et des Territoires du Loir-et-Cher et mettre en place des conventions.
- **Analyser les données, communiquer les résultats** aux acteurs locaux et à la population. Cette information peut prendre différentes formes pour poursuivre les échanges avec les partenaires initiés lors de la « journée habitat ».
- **Confier la gestion, le suivi de l'observation et l'animation** de la politique de l'habitat à un agent de la CC sur un quart de poste.

Les principaux phénomènes et éléments d'observation sont les suivants :

Exemples de phénomènes à observer	Eléments d'observation	Source	Périodicité
<p>Evolution démographique</p> <p>La population de la ville de Saint-Aignan commence-t-elle à se redresser et les autres communes poursuivent-elles leur croissance démographique ? Comment évolue le vieillissement de la population : la faiblesse de l'indice de jeunesse et de la taille moyenne des ménages est-elle toujours aussi marquée ?</p>	<p>Population des résidences principales et nombre de résidences principales Taille moyenne des ménages, indice de jeunesse</p>	<p>Fichier 1386 MTH de la Taxe d'Habitation DGI Recensement de la population de l'INSEE</p>	<p>1 an 5 ans</p>
<p>Solde naturel et échanges migratoires</p> <p>Les arrivées de population extérieure se maintiennent-elles et le solde naturel se redresse-t-il ? Quelles sont les conséquences sur les effectifs scolaires : continuent-ils de diminuer à Saint-Aignan et de s'accroître dans les autres communes en primaire, et de s'abaisser au collège ?</p>	<p>Nombre annuel de naissances et de décès domiciliés Effectifs scolaires en maternelle, élémentaire, collège, lycée</p>	<p>INSEE, communes Inspection Académique (établissements scolaires)</p>	<p>1 an 1 an</p>
<p>Contexte économique et social</p> <p>Les zones d'activités économiques existantes et en projet se développent-elles ? Quel est l'impact de la mise en service complète de l'autoroute A85 ? La situation sociale des ménages s'améliore-t-elle : accroissement de l'emploi, limitation du chômage, progression du faible niveau de ressources et réduction de la précarité ? Les migrations de travail s'amplifient-elles ? La mobilité des habitants est-elle facilitée ? Quel est le degré d'efficacité du logement d'urgence ?</p>	<p>Nombre d'emplois salariés du secteur privé. Nombre d'emplois Nombre de demandeurs d'emploi Revenu moyen imposable Lieu d'emploi des actifs ayant un emploi Nombre d'allocataires de minima sociaux Nombre de personnes en difficulté Nombre et caractéristiques des ménages hébergés en urgence</p>	<p>UNEDIC INSEE INSEE, ANPE DGI INSEE CAF, MSA Mission locale Système de transport Suivi de l'occupation du logement d'urgence</p>	<p>1 an 1 an 1 an 5 ans 1 an 1 an 1 an</p>
<p>Marché du logement et de la construction neuve</p> <p>Les objectifs de production de logements sont-ils respectés en nombre, typologie, type de produit, à Saint-Aignan et dans les autres communes ? La mixité sociale est-elle favorisée ? Les prix de l'immobilier et du foncier augmentent-ils toujours ? Le marché foncier répond-il à la demande, les disponibilités foncières sont-elles suffisantes ?</p>	<p>Nombre de logements commencés, nombre de permis de construire et caractéristiques des logements (mode de construction, statut d'occupation, typologie) Demandes de terrains à bâtir, suivi de la consommation foncière et des disponibilités</p>	<p>Sitadel DRE, communes, professionnels de l'immobilier, DIA (ventes de biens immobiliers) Documents d'urbanisme Foncier acquis avec l'aide de la CC</p>	<p>1 an</p>

<p align="center">Parc locatif social</p> <p>La production locative sociale répond-elle aux objectifs en nombre, en gamme de produit, dont en PLA d'Intégration, et en localisation géographique ? La vacance s'amenuise-t-elle à Saint-Aignan et le parc est-il toujours pleinement occupé dans les autres communes ? Quel est l'impact de la démolition des logements de la rue Ronsard ? Quelle évolution de l'occupation, notamment du parc ancien collectif de Saint-Aignan et de Noyers-sur-Cher ? Quelle évolution de la demande de logements ? Les notions d'économie d'énergie et de baisse du niveau des charges sont-elles prises en compte dans les programmes de réhabilitation ? Quel développement du parc adapté au handicap ?</p>	<p align="center">Nombre et caractéristiques des logements produits en neuf et en acquisition amélioration. Mobilité. Caractéristiques des logements vacants. Suivi de la demande locative sociale, de l'occupation du parc, du niveau des loyers et des charges, de l'adaptation au handicap</p>	<p align="center">Enquêtes PLS (vacance, mobilité) et OPS (typologie et caractéristiques des ménages occupants) de la DRE ou des bailleurs sociaux. CCAS et numéro unique (demande) Bailleurs (nombre de logements adaptés au handicap)</p>	<p align="center">2 ans 2 ans 1 an 1 an</p>
<p align="center">Parc privé existant</p> <p>Quel est le degré d'efficacité de l'OPAH : quels développement du parc de logements à loyer maîtrisé, réduction de l'insalubrité et de la vacance, conséquences sur le niveau des loyers et des charges, adaptation au handicap ? Les mesures prises favorisant la réduction de la vacance ont-elles l'impact attendu ?</p>	<p align="center">Nombre de logements améliorés, conventionnés, sorties d'insalubrité. Evolution du niveau des loyers et des charges. Nombre de logements vacants</p>	<p align="center">Evaluation du dispositif ANAH FILOCOM DGI, INSEE</p>	<p align="center">1 an 1 an, 5 ans</p>

- *MAITRISE D'OUVRAGE* : communauté de communes
- *ESTIMATION DU COUT POUR LA CC* : personnel interne à la CC
- *PARTENAIRES* : fournisseurs d'informations, communes

ORGANISER ET ANTICIPER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT

Axe 2 :

Mettre en place une politique intercommunale d'acquisition et de maîtrise du foncier

■ **CONSTAT :**

- Les réserves foncières sont constituées par les communes au moment du lancement d'une opération d'habitat, avec peu d'anticipation.
- Le coût élevé des acquisitions foncières, des viabilisations et surcoûts architecturaux notamment, des procédures (assainissement) limite le développement de la construction.

■ **OBJECTIFS :**

- Favoriser le développement de la construction neuve en facilitant la libération des terrains à construire et peser sur les prix

■ **DESCRIPTION DE L'ACTION :**

1 – Produire un foncier suffisant pour répondre aux objectifs de construction

Le foncier strictement nécessaire à l'exécution du programme de logements (réalisation des logements et des VRD) est de l'ordre de : **8,1 hectares par an, dont 1,3 hectares à St Aignan et 6,8 hectares dans les autres communes**, soit un total de près de 50 hectares pour la CC, dont 8 hectares à Saint-Aignan et 41 hectares dans les autres communes.

Cette consommation foncière totale strictement nécessaire à la réalisation du programme de logements 2008-2014 (voir axe 4), se répartit par commune de la manière suivante :

CC Val de Cher St Aignan Consommation foncière TOTALE nécessaire à la réalisation du programme de logements 2008-2014		Nombre total d'hectares
Communes « équipées »		30
Communes « en développement »		11
St Aignan		8
Cnes « équipées »	Noyers	8,1
	Châtillon	6,6
	Thésée	4,5
	Seigy	4,5
	Mareuil	6,3
Cnes « en développe ment »	Pouillé	3,3
	Châteauvieux	1,6
	Couffy	2,7
	Méhers	3,3
TOTAL CC		48,7

Mais pour remplir ces objectifs, et offrir un choix suffisamment large, c'est de l'ordre **de 12 à 16 hectares qui devront être disponibles chaque année** à la construction en zones U libre et AU, sur l'ensemble de la communauté.

2 – Hiérarchiser les secteurs d'intervention prioritaire

Etablir une **hiérarchisation** des secteurs d'intervention prioritaire dans les documents d'urbanisme, assurer un **suivi** de la consommation, des disponibilités et des transactions (prix, profil des acquéreurs et des vendeurs). **Diffuser** les données dans le cadre de l'observatoire.

Une nécessaire cohérence entre les communes implique une réflexion globale, notamment pour les communes proches les unes des autres.

En cas de besoin, procéder à des **échanges de foncier** lorsque les terrains disponibles à la construction ne sont pas localisés judicieusement (non agglomérés, dans des hameaux).

3 - Utiliser les prêts proposés par la Caisse des Dépôts et Consignations :

Le prêt Gaïa portage foncier (voir en annexe) d'une durée maximale de 15 ans, permet aux collectivités (et aux organismes HLM) de saisir les opportunités foncières, pouvant accueillir divers types de projets d'aménagement et de construction avec un minimum de 25% de logements sociaux. Le taux du prêt est actuellement d'environ 3% (il varie en fonction du taux du livret A).

4 – Mettre en place une aide de la CC destinée à la constitution de réserves foncières foncières en amont des futures opérations.

Anticiper et programmer les opérations d'habitat en engageant la **constitution de réserves foncières en amont des futures opérations**. Pour aider les communes à faire face aux difficultés financières d'acquisition, la CC pourrait intervenir à condition que l'opération comprenne **au moins 30% de locatifs sociaux**. Deux solutions sont envisageables :

- **Possibilité n°1** : achat direct de terrains par la CC, la compétence doit être communautaire.
- **Possibilité n°2** : **prise en charge par la CC à hauteur de 50%** (50% restant à la charge de la commune) **du coût des intérêts de l'emprunt** nécessaire à l'acquisition des terrains par les communes.

Estimation du coût : sur la base de l'achat de 8000 m² par an selon les hypothèses (10% de la consommation foncière, avec une superficie moyenne de 1000 m² pour l'individuel pur, de 450 m² pour l'individuel dense, de 150 m² pour le collectif) à 30€ le m², pour une durée de 2 ans, avec un taux d'intérêt de 3,5%, cela représente en moyenne de l'ordre de 16 800 € par an, soit **8 400 € à la charge de la CC** et 8 400 € à la charge des communes (**7 200 € si prêt Gaïa de la CDC à 3%**).

5 – Réserver des emplacements dans les PLU pour des opérations d'habitat dans le respect des objectifs de mixité sociale

L'article 123-2 de la loi SRU (confirmé par l'article 4 de la loi ENL) permet de réserver dans les PLU des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

Cette possibilité permet de favoriser la réalisation d'opérations mixtes (voir axe 6).

- **MAITRISE D'OUVRAGE** : aide foncière : communauté de communes ; taxe forfaitaire et réserves dans les PLU : communes
- **ESTIMATION DU COUT POUR LA CC** : Aide de la CC à la constitution de réserves foncières, possibilité n°2 : **8 400 € par an (7 200 € si prêt Gaïa de la CDC à 3%)**
- **PARTENAIRES** : services de l'Etat, CDC, promoteurs, particuliers

ORGANISER ET ANTICIPER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT

Axe 3 :

Limiter la consommation d'espace et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables dans les futures opérations

■ **CONSTAT :**

- *Il est aujourd'hui primordial de se préoccuper des enjeux environnementaux. La communauté de communes, qui dispose d'un cadre de vie de qualité, affirme sa volonté, dans le cadre de sa politique de l'habitat, de mener des actions en faveur du développement durable.*

■ **OBJECTIFS :**

- *Préserver et valoriser le cadre de vie. Limiter l'étalement urbain et développer des actions en faveur du développement durable et de la maîtrise des coûts d'énergie.*

■ **DESCRIPTION DE L'ACTION :**

1 – Favoriser le resserrement urbain

Afin de limiter la consommation d'espace, les coûts des opérations, les déplacements engendrés et améliorer la qualité urbaine des bourgs, les opérations d'habitat pourraient être organisées de façon à :

- **Développer l'individuel dense : 25% à 30% de la production neuve en individuel dense pourrait être un objectif** à atteindre dans le futur, se déclinant en 35% à Saint Aignan et 25% dans les autres communes. On entend par individuel dense, des logements consommant des parcelles de superficie modérée : de l'ordre de 400 à 500 m². Cela peut être notamment des logements mitoyens ou des maisons de ville.

Production de logements Source : INSEE, SITADEL	CC Val de Cher St Aignan			
	1990-99	1999-06	Orientations 2008-14	
Individuel pur	69%	77%	64%	67
Individuel dense	9%	14%	27%	28
Collectif	21%	6%	9%	10
Nb logt produits / an	52	69	100%	105

Source : INSEE, SITADEL

Production de logements Source : INSEE, SITADEL	St Aignan				CC hors St Aignan			
	1990-99	1999-06	Orientations 2008-14		1990-99	1999-06	Orientations 2008-14	
Individuel pur	51%	82%	50%	10	76%	76%	67%	57
Individuel dense	17%	16%	35%	7	7%	14%	25%	21
Collectif	32%	3%	15%	3	17%	7%	8%	7
Nb logt produits / an	12	7	100%	19	40	62	100%	86

- **Poursuivre l'urbanisation des centres bourgs** en priorité, en favorisant la construction dans les « dents creuses » notamment. Cela implique la mise en œuvre d'une politique foncière hiérarchisant les zones à construire (voir « développer une politique d'acquisition et de maîtrise du foncier »).

Afin de bien cerner les enjeux liés au resserrement urbain et à la nécessité de limiter la consommation foncière et de réfléchir à l'organisation urbaine des villages, des spécialistes (CAUE par exemple) pourraient effectuer une intervention pour développer ces thèmes auprès des élus.

2 – Favoriser les économies d'énergie

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées en ce domaine, de l'opération ponctuelle à une démarche plus globale, notamment :

► Opérations pilotes :

- **Réaliser une opération pilote** de lotissement intégrant des normes environnementales. Cette expérimentation pourrait s'effectuer à Châteaueux compte tenu du contexte de la commune et de la volonté des élus qui souhaitent s'engager dans cette voie. Cette opération de référence et de démonstration pourra être renouvelée dans les autres communes.
La démarche devra être innovante : intégration de normes environnementales (matériaux, type d'énergie, citernes de récupération des eaux de pluie...), réflexion avec les futurs habitants (groupes de travail), mixité sociale et générationnelle, traitement des espaces publics, cheminements piétonniers...
- **Accomplir une opération de réhabilitation pilote dans le parc social existant** : logements communaux ou des bailleurs sociaux.
- **Développer la notion de Haute Qualité Environnementale (HQE)** dans les constructions publiques, ce qui servirait d'exemple aux habitants.
- **Etablir des chantiers propres** en relation avec des artisans et la chambre de métiers qui est disposée à mettre sur pied des formations (projet inscrit dans le cadre de l'OUCA).

► Thématique :

- **Choisir un ou plusieurs thèmes porteurs** que l'on retrouverait dans les différentes opérations sur le territoire de la communauté et qui pourrait éventuellement être soutenu par des mesures financières de la collectivité, exemple : citerne de récupération d'eau de pluie, chauffe-eau solaire... Cette sorte de label pour la CC, pourrait également constituer une porte d'entrée pour développer d'autres actions de ce genre.
- **Participer à la démarche régionale** : dans le cadre des engagements qu'elle a pris pour un développement durable, la Région Centre lance régulièrement des appels à projet sur différents thèmes.

► Information :

- **Intégrer la notion de développement durable dans l'OPAH** : un vecteur d'information et d'action. Mener des opérations d'information : conférences de presses, réunions publiques, contacts avec les professionnels du bâtiment, mobilisation des réseaux de travailleurs sociaux pour sensibiliser sur la maîtrise des charges énergétiques et diagnostics énergétiques gratuits pour inciter les propriétaires à faire des travaux.
- **Mener une information systématique** des futurs accédants (lotissements) par des professionnels (ADIL Espace Info Energie) sur les techniques et les aides publiques directes et indirectes proposées (taux de TVA réduit à 5,5%, crédit d'impôt ...). La participation des artisans du bâtiment est souhaitable.

► Démarche globale :

- **Faire partie d'un agenda 21** : livre contenant les mesures à prendre en faveur de l'environnement associant la population et les différents acteurs. Cette démarche globale, mais relativement lourde est envisagée au niveau du Pays, la Région souhaitant transformer les chartes de développement en agenda 21.
- **A intégrer dans une démarche globale**, en complémentarité de l'option touristique que la communauté souhaite continuer à développer.

3 – Promouvoir le développement durable

Afin d'aider les propriétaires à mettre aux normes l'assainissement autonome des habitations existantes, la communauté pourrait envisager une aide financière. Face aux coûts très élevés que cela représente, un cahier des charges strict, établi par la CC, permettrait de cibler les travaux les plus importants (création de systèmes de traitement, condition de pollution...) et les types de ménages (sous conditions de ressources) qu'il convient de favoriser.

Estimation du coût : Pour cela un fonds communautaire devra être créé avec 5% à 25% de primes. Sur la base de 30 dossiers par an avec une aide moyenne de 1250 € par dossier, cela représente un coût maximum de 37 500 € par an pour la communauté.

4 – Poursuivre l'opération façade

La poursuite de l'opération façade permettrait de continuer d'améliorer la qualité des logements et l'embellissement des centres bourgs, en parallèle à l'amélioration du confort.

Estimation du coût : Sur la base d'une vingtaine de dossiers par an, le coût pour la CC pourrait être de l'ordre de 50 000 € par an.

- *MAITRISE D'OUVRAGE* : communes ou communauté de communes, voire Région Centre
- *ESTIMATION DU COUT POUR LA CC* :
 - **Promotion du développement durable** (aide aux travaux de mise aux normes des assainissements autonomes) : sur la base de 30 dossiers par an, coût maximum de **37 500 € par an**.
 - **Poursuite de l'opération façade** : de l'ordre de **50 000 € par an**
- *PARTENAIRES* : services de l'Etat, Conseil Régional, opérateurs promoteurs, organismes de conseil et de financement (ADIL Espace Info Energie, ADEME), artisans du bâtiment, chambre de métiers

PERENNISER LE REDRESSEMENT DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNAUTE

Axe 4 :

Accroître la production de logements et développer l'individuel ainsi que l'accession à la propriété

■ **CONSTAT :**

- La demande en logement des ménages s'oriente vers l'individuel, notamment en accession à la propriété, mais la production de logements en cours et en diffus est faible dans la ville centre.
- Saint-Aignan perd de la population contrairement aux autres communes de la communauté qui se développent démographiquement.

■ **OBJECTIFS :**

- Consolider le rôle de locomotive de la ville centre, y assurer une meilleure occupation des équipements publics communaux. Adapter la réponse à la demande en logement, afin de retenir et accueillir les jeunes ménages notamment et ainsi stopper la perte de population.
- Poursuivre l'accueil de population dans les autres communes.

■ **DESCRIPTION DE L'ACTION :**

1 - Accroître la production future de logements

Veiller à ce que la programmation future de logements s'accroisse par rapport à la période 1999-2006 et tende vers l'objectif fixé de 105 logements à produire en moyenne par an sur l'ensemble de la communauté, dont 19 à Saint-Aignan et 86 dans les autres communes.

Production annuelle de logements Source : INSEE SITADEL	1990-1999	1999-2006	Orientations 2008-2014
Saint-Aignan	12	7	19
CC hors Saint-Aignan	40	62	86
CC VCSA	52	69	105

Prendre en compte les spécificités des communes en répartissant la production selon les objectifs approximatifs fixés par groupe de communes et au sein de chaque groupe :

CC Val de Cher St Aignan Production globale de logements	Opérations en cours + projets à court terme + diffus estimé (1) : nb de logements PAR AN	Répartition de la production GLOBALE DE LOGEMENTS 2008-2014	Nombre de logts à produire PAR AN selon la répartition proposée 2008-14
Communes « équipées »	70 (65%)	60%	63
Communes « en développement »	26 (25%)	22%	23
St Aignan	11 (10%)	18%	19
Cnes « équipée s »	Noyers	12 à 17	27%
	Châtillon	15 à 22	22%
	Thésée	4 à 10	15%
	Seigy	12	15%
	Mareuil	15 à 20	21%
Cnes « en dévelop pement »	Pouillé	8	30%
	Châteaueux	2 à 3	15%
	Couffy	4 à 5	25%
	Méhers	12	30%
TOTAL CC	107	100%	105

(1) Somme du nombre de logements prévus dans les opérations en cours et dans les projets à court terme, ainsi que du diffus estimé observé ces dernières années, en nombre de logements par an. Source : entretiens en commune, mars avril 2007

Sous réserve que les projets se réalisent et que le rythme moyen de la production diffuse observé depuis 2003 se maintienne, les possibilités de construction offertes par les

opérations en cours, les projets envisagés à court terme et le potentiel en diffus répondent quantitativement aux objectifs fixés. Pour Saint-Aignan, les projets apparaissent aujourd'hui un peu insuffisants, mais d'autres opérations dont les programmes ne sont pas encore déterminés sont envisagées.

La répartition proposée par groupe et au sein de chaque groupe est indicative et peut évoluer, l'important étant de respecter un rythme de construction assez régulier qui tienne compte de la présence d'équipements et de commerces et permette de répondre aux objectifs de mixité.

2 – Développer l'individuel et l'accession à la propriété notamment à Saint-Aignan

- **Maintenir une production de logements individuels significative à hauteur de 85% à Saint-Aignan**

Saint-Aignan Production de logements	1990-1999	1999-2006	Orientations 2008-2014	
	Taux	Taux	Taux	Nombre / an
Individuel	68%	97%	85%	16
Collectif	32%	3%	15%	3
Nb logt produits / an	12	7	100%	19

Source : INSEE, SITADEL

- **Prévoir au moins la moitié de la production future en accession à la propriété à Saint-Aignan**

Saint-Aignan Production de logements	1982-1990	1990-1999	Orientations 2008-2014	
	Taux	Taux	Taux	Nombre / an
Accession	51%	47%	50%	10
Locatif privé	14%	27%	10%	2
Locatif HLM	36%	25%	40%	8
Nb logts produits / an	33	12	100%	19

Source : INSEE

CC hors Saint-Aignan Production de logements	1982-1990	1990-1999	Orientations 2008-2014	
	Taux	Taux	Taux	Nombre / an
Accession	82%	72%	67%	57
Locatif privé	8%	10%	15%	13
Locatif HLM	10%	18%	18,5%	16

Source : INSEE

- **MAITRISE D'OUVRAGE** : communauté de communes et communes
- **ESTIMATION DU COUT POUR LA CC** : pas de coût de programmation
- **PARTENAIRES** : lotisseurs, bailleurs sociaux, services de l'Etat

PERENNISER LE REDRESSEMENT DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNAUTE

Axe 5 :

Poursuivre la revalorisation du parc social existant

■ CONSTAT :

- *Le parc locatif social de la ville de Saint-Aignan est fortement développé, globalement ancien et collectif. La vacance dans les immeubles est importante et diffuse. Ce parc, dans lequel les charges supportées par les locataires sont parfois élevées, répond de moins en moins à la demande qui s'oriente vers l'individuel, alors que 90% des ménages de la CC sont éligibles au parc HLM.*
- *Le parc est régulièrement entretenu, mais subsistent quelques problèmes ponctuels de conception et des loyers et charges élevés dans certains immeubles.*
- *La demande ponctuelle de logements de grande taille et à l'opposé de petite taille est difficile à satisfaire*

■ OBJECTIFS :

- *Rendre plus attractif le parc locatif social existant de Saint-Aignan pour réduire la vacance tout en maintenant une offre à faibles loyers et charges.*

■ DESCRIPTION DE L'ACTION :

1 - Poursuivre l'entretien régulier et la réhabilitation du parc locatif social en veillant à limiter le coût des charges

L'entretien du parc locatif social des organismes HLM et des communes, ainsi que de leurs abords doit être poursuivi, pour tendre vers plus de qualité, et compenser une forme urbaine qui correspond de moins en moins aux aspirations de la population. L'objectif de diminution du coût des charges doit être respecté, ce qui devrait également rendre les logements plus attractifs, contribuant ainsi à réduire la vacance. Les programmes de réhabilitation du parc locatif social des organismes HLM sont définis par les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs.

2 - Engager, après une réflexion globale, des mesures pouvant aboutir à la transformation ou au remplacement du parc

Face aux difficultés d'occupation que connaît le parc social collectif ancien de la ville, et à la nécessité de ne pas aboutir à davantage de précarisation des ménages en place, il convient de maintenir de faibles niveaux de charge et de loyers, d'améliorer la qualité du parc, voire de le restructurer.

Il s'agit de considérer l'avenir du parc obsolète. D'une manière générale, quatre options peuvent être envisagées lorsque la vacance est effectivement importante et durable :

- **la réhabilitation lourde** qui permet de conserver le patrimoine, d'en améliorer la qualité et éventuellement de le restructurer. Il pourrait notamment, être projeté dans ce cadre et dans la mesure du possible, de créer un petit nombre de logements de grande taille pour répondre aux besoins des quelques grandes familles, jusque là difficiles à satisfaire.
- **la démolition**, comme cela est prévu rue Ronsard. Il s'agit de remplacer le parc devenu complètement obsolète. Cela est à envisager lorsque la mobilité et la vacance sont élevées, les problèmes techniques du bâti et les coûts de réhabilitation empêchent toute réhabilitation lourde, les formes urbaines sont dépassées et les emprunts résiduels à la charge du bailleur sont faibles ou nuls. Il est nécessaire, par ailleurs, d'engager une réflexion sur l'organisation du nouvel espace. Aujourd'hui, le projet de démolition envisagé rue Ronsard à Saint-Aignan par la société Jacques

Gabriel (3F), comprend 20 logements. Le relogement des ménages est en voie d'achèvement.

- **le changement d'affectation** en vue de développer une structure d'accueil spécialisée, une activité économique ou encore un équipement. Il se justifie lorsqu'un besoin en structure d'accueil est avéré, les caractéristiques du bâti sont compatibles avec la nouvelle affectation et la localisation est adaptée.
- **la vente sans changement d'usage** qui aboutit à la création d'une copropriété. Cela peut être projeté lorsque le marché, notamment de l'accession à la propriété, est tendu, la précarisation des locataires assez peu développée, l'image de l'opération et du quartier correcte. La vente à des ménages disposant de peu de moyens ou qui sont précarisés doit être exclue pour ne pas risquer d'aboutir à une copropriété dégradée.

Ces interventions sont lourdes de conséquences autant pour les finances des bailleurs sociaux, que pour l'équilibre du marché local du logement et l'avenir des populations occupantes. Aussi, aujourd'hui, si l'opération prévue à la démolition peut être engagée, il convient d'élargir la réflexion à l'ensemble du parc. La connaissance de la situation du patrimoine et de son occupation, avant de déterminer les types d'intervention à mettre en œuvre à l'avenir, est toujours nécessaire. Le diagnostic du PLH a mis en avant les éléments de compréhension du marché du logement y compris social. Il faut donc les compléter par la **connaissance des caractéristiques des programmes lorsqu'ils sont mis en cause** :

- **occupation** : taux de vacance et de mobilité et leur évolution sur la durée ; âge, degré de précarisation, solvabilisation par l'APL des occupants...
- **caractéristiques techniques du bâti et aspects financiers** : caractéristiques et qualité du bâti (conception, isolation, matériaux utilisés, présence ou non d'annexes tels que parkings ou garages...) ; santé financière de l'organisme bailleur, présence ou non d'emprunts résiduels et effets sur les loyers que pourraient entraîner la réalisation de travaux,
- **formes urbaines** : qualité architecturale, intégration ou non de l'opération dans la ville...
- **modes de gestion** : qualité et entretien des immeubles et des abords, existence ou non d'aménagements extérieurs...

Une concertation impliquant le bailleur social qui gère le patrimoine en question, mais aussi les autres bailleurs sociaux ainsi que les élus et d'autres partenaires (responsables de l'insertion des jeunes...) est également nécessaire à la prise de décision.

A Saint-Aignan, la vacance se caractérise par son caractère diffus, car elle concerne tous les bâtiments collectifs, de manière plus ou moins importante. L'analyse approfondie des caractéristiques techniques des bâtiments et de leur occupation, devra mettre en évidence les solutions les plus appropriées, sachant que quelques logements (localisés rue Sudereau et impasse des Terres Rouges) aujourd'hui, sont repérés comme nécessitant d'être améliorés.

Une analyse des **conséquences de la démolition envisagée rue Ronsard** devra également être menée (à intégrer dans l'observatoire).

- **MAITRISE D'OUVRAGE** : bailleurs sociaux
- **ESTIMATION DU COUT POUR LA CC** : pas de coût pour la CC sauf à créer un équipement communautaire
- **PARTENAIRES** : communes, bailleurs sociaux, partenaires sociaux

PRENDRE EN COMPTE LA SITUATION SOCIALE DEFAVORISEE ET LE CARACTERE AGE DE LA POPULATION

Axe 6 :

Développer l'offre locative sociale sur tout le territoire en favorisant une offre de qualité à prix raisonnable et à très faible loyer

■ CONSTAT :

- *Le parc locatif social, qui est essentiellement concentré à Saint-Aignan (61% du parc de la CC) et dans une moindre mesure à Noyers (22%), comprend très peu d'opérations mixtes (privé / public).*
- *La présence d'un patrimoine architectural protégé implique parfois d'importants surcoûts à la construction, alors que la population dispose globalement d'un faible niveau de ressources et que 30% des ménages de la CC sont éligibles au PLA d'Intégration.*
- *La demande locative sociale est importante et globalement orientée vers l'individuel. Les jeunes ayant peu de ressources connaissent de grandes difficultés pour accéder à un premier logement.*

■ OBJECTIFS :

- *Tendre vers un rééquilibrage géographique de l'offre et conserver une offre accessible aux ménages à ressources modestes et faibles.*

■ DESCRIPTION DE L'ACTION :

Il s'agit de développer le parc locatif social tout en tendant vers une réduction du déséquilibre géographique et vers l'élargissement d'une offre de qualité à prix raisonnable et à très faible loyer. Elle peut être développée dans le parc public, mais aussi dans le parc privé par le biais d'un conventionnement avec l'ANAH (voir axe 9).

Des entretiens avec chacun des bailleurs sociaux et les communes pourraient avoir lieu afin de maintenir la communauté de communes qui a des compétences en matière de parc locatif social correctement et rapidement informée des opérations projetées sur le territoire.

1 – Développer l'offre locative sociale sur le territoire de la CC

Développer l'offre locative sociale en privilégiant les communes les mieux pourvues en commerces et services. A Saint-Aignan, il s'agit de maintenir l'offre déjà significative sans l'accroître de manière très importante. Compte tenu de l'écart existant, le rattrapage ne peut être que de faible ampleur à court terme.

Cela peut se traduire, pour la période 2008-2014, par les objectifs suivants :

Production locative sociale Source : EPLS, communes	1990-1999	1999-2006	Orientations 2008-2014		
	Nombre annuel	Nombre annuel	Répartition	Nombre annuel	Nombre total
Saint-Aignan	4	0	33%	8	47
CC hors Saint-Aignan	9	9	67%	16	95
CC VCSA	13	9	100%	24	141

Il s'agit d'efforts notables comparativement à ce qui a été réalisé précédemment. A Saint-Aignan, le remplacement des logements prévus à la démolition est pris en compte.

CC Val de Cher St Aignan Production locative sociale TOTALE 2008-2014		Répartition de la production locative sociale	Nombre total de logements HLM à produire
Communes « équipées »		50%	71
Communes « en développement »		17%	24
St Aignan		33%	47
Cnes « équipées »	Noyers	24%	17
	Châtillon	20%	14
	Thésée	16%	11
	Seigy	20%	14
	Mareuil	20%	14
Cnes « en développe ment »	Pouillé	32%	8
	Châteauvieux	21%	5
	Couffy	26%	6
	Méhers	21%	5
TOTAL CC		100%	141

C'est de l'ordre de 70 logements qu'il conviendrait de réaliser dans les communes dites « équipées », 24 dans les communes « en développement » et près d'une cinquantaine à Saint-Aignan, sur la période du PLH.

Aujourd'hui, assez peu de projets de locatifs sociaux sont envisagés à court terme sur le territoire : 4 logements à Pouillé, qui pourraient être abandonnés en raison de surcoûts architecturaux élevés, 30 à Seigy destinés aux seniors et personnes handicapées et 20 à 25 à Saint-Aignan dans un premier temps. Au total, la production locative sociale proposée est supérieure à ce qui est prévue à court terme, les lotissements envisagés ne s'inscrivant pas encore suffisamment dans une recherche de mixité.

2 – Favoriser le développement d'une offre de qualité à prix raisonnable et élargir l'offre à très faible loyer

- **Prévoir de l'ordre de 20% de la production locative sociale en PLA d'Intégration**
L'élargissement d'un parc de logements adaptés aux ménages relevant du PLA d'Intégration devrait permettre d'améliorer l'accueil des **ménages aux ressources les plus faibles**, mais aussi aux personnes à mode de vie marginal. Des mesures d'accompagnement social lié au logement peuvent être prévues.
L'objectif d'intégrer dans la programmation locative sociale, **20% de logements en PLAI, correspond à une production de 4 à 5 logements en moyenne par an sur la communauté.**

CC Val de Cher St Aignan Production locative très sociale PLA d'Intégration 2008-2014	Nombre total de PLAI à produire	Nombre de logements PLAI à produire
CC VCSA	28	28 au total (4 à 5 par an)
Communes « équipées »	14	2 à 3 au total par commune
Communes « en développement »	5	1 à 2 au total par commune
St Aignan	9	9 au total (1 à 2 par an)

Ce parc de logements à très faibles loyers peut également être développé dans le parc privé. Depuis le 1^{er} octobre 2006, en signant une convention avec l'ANAH, tout bailleur privé peut donner à bail un logement à un niveau de loyer inférieur aux loyers du marché à des personnes dont les ressources ne dépassent pas le plafond

dit très social (voir en annexe). Cela donne droit au propriétaire à un avantage fiscal : déduction de 45% des revenus fonciers bruts du logement⁸.

➤ **Réaliser des opérations en acquisition amélioration**

La création de logements locatifs sociaux doit également se réaliser dans le parc existant. Il s'agit donc de favoriser les opérations en acquisition amélioration. Cette politique est coûteuse mais essentielle : outre la possibilité de loger des ménages à proximité des commerces et services, cela permet de récupérer et de réhabiliter des logements inoccupés, et de contribuer à l'amélioration de l'image des villages. Ces opérations peuvent également favoriser l'intégration de personnes à mobilité réduite dans les centres bourgs lorsque les logements sont adaptés (voir axe 8).

Aujourd'hui, deux opérations destinées à loger des personnes isolées sont en cours de réflexion dans le centre bourg de Châteauvieux.

L'objectif sur le territoire communautaire pourrait être la réalisation d'un à deux logements en moyenne par an sur la durée du PLH.

En l'absence de compétence en matière de réhabilitation du bâti, la communauté de communes ne peut intervenir dans le montage des opérations.

Estimation du coût (acquisition foncière + travaux + honoraires) : 100 000 € x 1 à 2 = de l'ordre de 100 000 à 200 000 € hors surcoût architectural.

➤ **Favoriser les programmes mixtes et les opérations de qualité en maîtrisant les coûts**

Jusqu'à présent, très peu d'opérations mixtes public / privé ont été réalisées et sont projetées sur le territoire de la CC. Pour une meilleure intégration sociale et urbaine, il convient pourtant de les favoriser. Il s'agit pour les communes (voir axe 2) **d'engager les opérateurs à prévoir des logements publics et privés et des gammes de logements différentes au sein d'une même opération.** Il est possible de s'appuyer sur la possibilité qu'offre l'article 123-2 de la loi SRU confirmé par la loi ENL qui consiste à réserver dans les PLU des terrains en vue de réaliser des programmes comportant des logements sociaux et d'en préciser leur mode de financement (PLS, PLUS, PLAI) (voir axe 2).

Par ailleurs, il est essentiel que le montage financier des opérations puisse aboutir à des **niveaux de loyers en rapport avec les faibles ressources des habitants.** Il s'agit de réaliser des opérations de qualité, par respect pour les futurs habitants et par respect pour l'environnement patrimonial et paysager. Mais il n'est pas raisonnable d'engendrer des surcoûts qui conduisent à des niveaux de loyers élevés, qui grèvent de manière non négligeable le budget de la CC limitant ses capacités d'intervention sur d'autres opérations ou dans d'autres domaines, et qui parfois entraînent un abandon de l'opération.

■ **MAITRISE D'OUVRAGE :**

- Programmation : communes et communauté de communes
- Acquisition amélioration : communes ou communauté de communes si compétente

⁸ Trois types de conventionnement sont possibles : niveaux de loyer qualifiés d'intermédiaires, de sociaux ou très sociaux. Pour les conventions à loyer intermédiaire, la déduction est de 30%. Par ailleurs, si le logement nécessite des travaux, le propriétaire peut bénéficier, en plus de la déduction fiscale spécifique, d'une subvention de l'ANAH à taux majoré.

- **POSSIBILITES DE FINANCEMENT** des opérations en acquisition amélioration :
 - Subvention Etat : PALULOS communale, prime de 10% du coût prévisionnel des travaux, dans la limite de 13 000 € par logement
 - Subvention Conseil Régional pour la création de locatifs sociaux en financement PALULOS, PLA I, PLUS, PLA (cœurs de village) :
 - . Acquisitions immobilières (et foncières) : 40% (communes supérieures à 500 habitants) (60% pour les opérations menées par un EPCI)
 - . Travaux de réhabilitation de logements : 40% du coût HT des travaux éligibles (60% si EPCI). Surcoût exceptionnel plafonné à 23 000 HT par opération. Acquisition et travaux : même maître d'ouvrage

- **ESTIMATION DU COUT POUR LA CC** :
Acquisition amélioration si compétence communautaire : de l'ordre de 40 000€ à 80 000€ par an.

- **PARTENAIRES** : services de l'Etat, communes, opérateurs publics et privés

PRENDRE EN COMPTE LA SITUATION SOCIALE DEFAVORISEE ET LE CARACTERE AGE DE LA POPULATION

Axe 7 :

Développer l'accession sociale

■ CONSTAT :

- La demande en accession à la propriété et les prix du marché du logement s'accroissent, même s'ils demeurent encore inférieurs à d'autres territoires comme le Blésois.
- Le niveau de ressources des habitants est très modeste et les produits en accession sociale peu développés.

■ OBJECTIFS :

- Répondre à la demande en logement et maintenir les jeunes ménages sur le territoire en prenant en compte leur situation sociale.

■ DESCRIPTION DE L'ACTION :

Développer l'accession à la propriété sociale dans le cadre du dispositif de location-accession

Développer le Prêt Social Location Accession (PSLA) et le Pass-Foncier (voir en annexe) avec un **objectif de montée en charge progressive jusqu'à 15%** (des logements en accession), ce qui signifie une production **moyenne annuelle sur le territoire de la communauté jusqu'à une dizaine de logements par an.**

CC Val de Cher St Aignan Production accession sociale 2008-2014	Nombre TOTAL de logements à produire	Nombre de logements à produire
CC VCSA	60	60 au total (soit jusqu'à 10 par an)
Communes « équipées »	38	6 à 10 au total par commune
Communes « en développement »	14	2 à 4 au total par commune
St Aignan	9	9 au total (soit 1 voire 2 par an)

- **L'acquisition en location-accession (PSLA)** permet aux ménages à revenus modestes, notamment ceux qui ne disposent pas d'un apport personnel, d'acquérir un logement neuf dans des conditions sécurisées. Il se déroule en deux phases :
 - . Au cours de la première phase, qui est celle de la location, le ménage peut s'assurer de sa capacité à faire face à une charge régulière de logement.
 - . Dans la seconde étape, qui est celle de l'accession, le ménage rembourse un emprunt et bénéficie de garanties pour se protéger contre les accidents de la vie.

Ce dispositif donne lieu à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans et ouvre droit à un taux de TVA de 5,5%. Les plafonds de ressources sont identiques à ceux du prêt à 0%.

Aucune opération de ce type n'a jusqu'à ce jour été menée sur le territoire de la communauté de communes. Il s'agira pour les communes de se rapprocher des opérateurs aptes à développer ce dispositif (aujourd'hui seul Loir et Cher Logement a engagé ce genre d'opération sur le département) et de l'intégrer dans des **opérations mixtes groupées**. Le coût du foncier viabilisé devra permettre de maintenir l'opération dans une fourchette ne dépassant pas 100-130 000 €.

- **Le Pass foncier**, délivré par le CIL Val de Loire (collecteur du 1% patronal), est destiné aux primo accédants, disposant de revenus fiscaux respectant les plafonds de ressources PSLA. Il permet de différer le paiement du prix du foncier après celui

de la construction. Les collectivités interviennent par le versement d'une subvention ou d'un prêt sans intérêt de l'ordre de 3 000 à 4 000 € minimum par logement.

A noter que le développement de l'accession à la propriété est un des objectifs du Plan de Cohésion Sociale renforcé par le pacte national pour le logement.

- **MAITRISE D'OUVRAGE** : acquisition viabilisation : communes, PSLA : opérateurs, CIL
- **ESTIMATION DU COUT POUR LA CC** : pas de coût pour la CC, sauf si la communauté souhaite attribuer une subvention dans le cadre du Pass Foncier (3000 € à 4000 € par logement minimum).
- **POSSIBILITES DE FINANCEMENT** :
Région Centre : acquisitions-viabilisations préalables à la construction de logements en PSLA.
Aide sur les acquisitions-viabilisations de terrains situés dans les centres bourgs, réalisées par les collectivités (terrain rétrocédé à l'euro symbolique à l'organisme HLM opérateur), pour des opérations mixtes (PLUS, PALULOS, PLA I et PSLA comprenant au minimum 50% de logements locatifs sociaux) : 40% du coût hors taxes (60% si EPCI).
- **PARTENAIRES** : communes, services de l'Etat, opérateurs, CIL

PRENDRE EN COMPTE LA SITUATION SOCIALE DEFAVORISEE ET LE CARACTERE AGE DE LA POPULATION

Axe 8 :

Poursuivre le développement de logements adaptés de plain pied en centre bourg

■ CONSTAT :

- La population de la CC est marquée par son caractère âgé et son niveau de ressources faible. En 1999, près de 3000 habitants sont âgés de 60 ans et plus, soit 34% (26% dans le département) de la population, et le vieillissement se poursuit.
- Parallèlement, les services d'aide au maintien à domicile se développent.

■ OBJECTIFS :

- Répondre aux besoins des personnes âgées et personnes handicapées afin qu'elles puissent vivre à domicile le plus longtemps possible en bénéficiant d'une autonomie et en évitant l'isolement géographique et social.

■ DESCRIPTION DE L'ACTION :

1 - Créer dans les centres bourgs disposant de services de proximité, des logements de plain pied adaptés ou adaptables permettant d'accueillir des personnes âgées et personnes handicapées

➤ Mener à terme les projets envisagés

Trois projets de nature différente sont prévus à :

- Seigy : 30 logements locatifs sociaux mitoyens destinés aux seniors et personnes handicapées,
- Châtillon : un établissement privé de 24 logements locatifs pour personnes retraitées,
- Châteauvieux : deux bâtiments en acquisition amélioration destinés à des personnes isolées, probablement âgées,
- Mareuil : une résidence de logements adaptés destinés à des personnes âgées dans le cadre d'un projet qui comprend également des maisons à 100 000 €.

Il s'agit, dans un premier temps, de mener à leur terme les opérations qui sont projetées, et de vérifier dans quelle mesure celles-ci répondent effectivement aux besoins de la population. Il convient notamment de veiller à ce que les coûts soient raisonnables, à la hauteur des capacités financières des personnes et à ce que la mixité intergénérationnelle et sociale soit favorisée.

➤ Développer l'habitat adapté dans les centres bourgs équipés

D'autres opérations pourront également être développées dans certains des autres pôles principaux (Châteauvieux, Châtillon sur Cher, Couffy, Noyers sur Cher, Pouillé, et Thésée sont aujourd'hui reconnus comme étant des pôles de proximité⁹) et à Saint-Aignan sous forme d'habitat regroupé adapté¹⁰ aux personnes âgées ou handicapées, dont le département favorise la promotion. Cela peut concerner des logements neufs ou des réhabilitations de logements existants.

⁹ Pôles de proximité : boulangerie, boucherie et épicerie ou commerce multiservices. Source : Observatoire 03/2006, enquête communale 2005). La liste des pôles peut être modifiée, selon l'évolution de la présence des commerces et des tournées des commerçants ambulants.

¹⁰ Une « charte départementale pour la promotion d'habitat regroupé adapté aux personnes âgées ou handicapées » a été signée début 2007, à l'initiative du Conseil Général et de l'Association des Maires de Loir-et-Cher. Elle doit permettre de renforcer les coopérations dans ce domaine et traduit la volonté de trouver des solutions intermédiaires d'habitat entre logement traditionnel et structure d'hébergement.

➤ **Continuer à appuyer l'adaptation ponctuelle des logements du parc existant**

Parallèlement à ces opérations d'habitat, l'adaptation des logements doit se poursuivre dans le parc existant. Dans le parc locatif social public, les bailleurs réalisent des travaux d'adaptation au cas par cas. Des aides notamment du Conseil Régional et du Conseil Général sont prévues à cet effet. Dans le parc privé, cet objectif sera à prendre en compte à travers la mise en œuvre d'une nouvelle OPAH (voir axe 9).

L'accroissement régulier de l'offre à hauteur de quelques logements par an pourrait constituer un objectif à atteindre.

➤ **Développer l'accessibilité**

Parallèlement, les efforts en matière d'accessibilité des logements, mais aussi des espaces publics sont à poursuivre.

2 - Poursuivre le développement des services permettant le maintien à domicile

Il convient également de **maintenir** (exemple : service de portage de repas) **et de poursuivre le développement des services permettant aux personnes âgées et aux personnes handicapées de vivre à domicile**. Plusieurs associations œuvrent sur le territoire. Aujourd'hui, les communes apportent une aide à l'ADMR en mettant à disposition des bénévoles. Cette organisation sera peut-être à revoir à l'avenir face à l'accroissement du nombre des personnes suivies. L'isolement et l'accompagnement intergénérationnel seront des domaines dans lesquels des actions pourront être développées.

Parallèlement, il s'agit également de favoriser la mobilité des personnes privées de moyen de transport autonome (axe 12).

■ **MAITRISE D'OUVRAGE** : communes, opérateurs privés, organismes HLM, services de maintien à domicile

■ **ESTIMATION DU COUT POUR LA CC** : aucun dans un premier temps

■ **POSSIBILITES DE FINANCEMENT** :

- ANAH (voir en annexe)

- Conseil Général :

. Charte départementale pour la promotion d'habitat regroupé adapté aux personnes âgées ou handicapées (bénéficiaires : organismes HLM et collectivités territoriales). Logement neuf ou réhabilitation : aide forfaitaire de 5 000 € par logement respectant les prescriptions de la charte.

. Conseil et assistance aux personnes retraitées ou handicapées, de leurs propriétaires ou de leurs locataires : conseil technique fourni par le CDHAR-PACT et démarches relatives au financement de l'opération gratuits pour la personne

. Aide à l'adaptation des logements privés au vieillissement ou au handicap : 10% du coût HT des travaux d'adaptation plafonnés à 8000 € soit une aide maximale de 800€ (20% pour les personnes aux revenus inférieurs à 50% des plafonds de ressources).

. Adaptation des logements locatifs sociaux du parc public au vieillissement ou handicap des locataires : 75% du montant TTC des travaux plafonnés à 9150 €, soit une aide maximale de 6 862 € pour une personne âgée et plafonné à 12 200 €, soit une aide maximale de 9150 pour une personne handicapée

- Conseil Régional :

. Adaptation des logements des personnes âgées et des handicapés :

Logement social : financement à hauteur de 40% du coût HT des travaux d'aménagement d'ascenseur ainsi que les travaux d'accessibilité connexes à leur installation dans les cages d'immeubles comportant au moins 10 logements. Les quartiers concernés doivent disposer d'un minimum de commerces ou de services.

Aide de 5000 € / logement sur des normes environnementales (convention entre le département et la région), pour des logements agréés dans le cadre de la charte départementale pour la promotion d'habitat regroupé adapté aux personnes âgées ou handicapées.

■ **PARTENAIRES** : services de l'Etat, ANAH, Conseil Général, Conseil Régional, CDAHR-PACT, opérateurs, organismes HLM, caisses de retraite, associations de services d'aide

REDUIRE LES POCHE DE VACANCE ET AMELIORER LE PARC PRIVE EXISTANT

Axe 9 :

Mettre en place une OPAH

■ **CONSTAT :**

- *Deux OPAH et deux PIG menés depuis 1993 ont concouru à l'amélioration d'un parc globalement ancien, mais le Parc Privé Potentiellement Indigne est encore important (13,7%, contre 12,6% en Loir et Cher) et des poches de vacance demeurent dans certaines communes.*
- *L'offre locative privée est relativement faible et le niveau des loyers tend à s'accroître, alors que la population se distingue par son caractère âgé et ses faibles ressources.*

■ **OBJECTIFS :**

- *Poursuivre l'amélioration du parc et élargir l'offre locative à faible loyer et charges, et réduire le nombre de logements inoccupés.*
- *Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et personnes handicapées.*

■ **DESCRIPTION DE L'ACTION :**

Parallèlement au développement de la construction neuve, l'amélioration et la récupération du parc existant sont des éléments à favoriser, aussi une nouvelle intervention forte pourrait être conduite. Les différentes opérations d'amélioration de l'habitat menées précédemment ont entretenu une dynamique en matière de réhabilitation, relayée par l'opération façade.

Il s'agit après la réalisation d'une **étude pré opérationnelle ou d'une étude interne** (en se basant sur les données du PLH), de mettre en place une nouvelle OPAH (voir en annexe les modalités d'intervention des aides de l'ANAH), dont les objectifs s'inscrivent dans le plan de cohésion sociale, et visant à :

- **Réduire la vacance : la récupération d'une centaine de logements vacants** peut être considéré comme un objectif ambitieux.
- **Limiter le coût des charges et favoriser les économies d'énergie** en intégrant la logique Haute Qualité Environnementale (HQE) dans la mesure des possibilités.
- **Aider financièrement à la mise aux normes des assainissements non collectifs** (voir axe 3). Le volet assainissement n'est pas un objectif prioritaire de l'ANAH, mais l'agence peut, au cas par cas, pour les publics très sociaux, et lorsqu'il s'agit de projets d'amélioration globale du logement, prendre en compte ces opérations.
- **Eradiquer les logements indignes et insalubres**, notamment dans le centre ancien de St Aignan. Cet axe serait principalement porté par la MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Sociale et Urbaine) orientée vers la réduction de l'insalubrité, et qui est projetée au niveau départemental. Une attention particulière doit être apportée aux locataires à faibles ressources afin de chercher à améliorer leur situation.
- **Créer des logements à loyers conventionnés**
Il s'agit de s'inscrire dans les nouvelles mesures prises en faveur du logement privé existant qui devraient permettre de développer la mise sur le marché de logements privés à loyers maîtrisés (voir axe 6 et en annexe). Dans le cadre du conventionnement avec l'ANAH, les bailleurs privés peuvent louer un logement à des ménages à faibles ou très faibles ressources, à des niveaux de loyers qualifiés de sociaux ou très sociaux (ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement) et bénéficier d'une déduction fiscale. Il n'est pas obligatoire de réaliser des travaux dans le logement, mais si cela est nécessaire, le taux de la subvention de l'ANAH peut être majoré.
- **Poursuivre l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap**, pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.

L'étude pré opérationnelle devra préciser le contenu des différents volets de l'OPAH, ses objectifs quantitatifs et qualitatifs, les moyens à mettre en œuvre et les engagements de chacun des partenaires de l'OPAH (CC, Etat, ANAH, éventuellement organismes HLM).

Un comité de pilotage devra assurer la coordination de la maîtrise d'ouvrage entre les différents partenaires du projet sous l'impulsion de la communauté de communes.

Une concertation avec les habitants, les associations et les artisans devrait permettre de mobiliser et de sensibiliser les différents acteurs.

Un dispositif de suivi devra être mis en place notamment pour apprécier si les objectifs sont atteints ou en passe de l'être, pour réorienter la démarche si besoin et pour apprécier si l'OPAH a eu les effets escomptés sur les marchés foncier, immobilier (évolution de la vacance, des prix et des loyers, nature des mutations et dynamique de réhabilitation créée), économique, avec une attention particulière aux effets sociaux.

Au volet habitat, il conviendra d'adjoindre également :

- **un volet urbain** comprenant des actions publiques et des aménagements urbains qui jouent un rôle d'exemple et de moteur,
- **un volet social** comportant des mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté,
- **un volet économique** orienté vers les commerces de proximité (politique forte menée par la CC depuis plusieurs années), des actions de sensibilisation des artisans...
- **un volet patrimonial** : le travail mené avec les services de l'Etat relevant de la protection du patrimoine sera poursuivi. Si l'objectif est bien de respecter le patrimoine architectural, il est également nécessaire de ne pas perdre de vue que les capacités financières de nombre d'habitants du territoire sont souvent limitées.

De plus, un **Plan de sauvegarde** est actuellement en cours de mise en œuvre sur les centres de Saint-Aignan et de Noyers-sur-Cher. Il permettra aux propriétaires de restaurer leur patrimoine tout en bénéficiant des avantages fiscaux de la loi Malraux¹¹.

Estimation du coût d'une OPAH pour la CC :

Durée : 5 ans au maximum

En supposant la réhabilitation de 60 logements par an, le coût pour la CC peut être estimé de la manière suivante :

- . Etude pré opérationnelle : 20 000 € HT ou étude interne
 - . Animation : 23 000 € par an. L'animation et le suivi peuvent se faire en régie, ou par un prestataire externe.
 - . Intervention (exemple d'une aide de 5% de la CC et d'un coût moyen de travaux à 16 000 €) : 48 000 € par an
- ⇒ Soit un coût global de l'ordre de 20 000 € + 71 000 € par an ou 71 000 € par an dans le cas où l'étude serait interne

■ **MAITRISE D'OUVRAGE** : communauté de communes

■ **POSSIBILITES DE FINANCEMENT** :

- **Etude pré opérationnelle** : ANAH : 20% dans un plafond de 60 000 € + Conseil Régional : 60%
- **Suivi animation** : ANAH : 20% dans un plafond de 60 000 € par an + Conseil Régional : 60% (pendant une durée maximum de 3 années).
- Aides de l'ANAH aux propriétaires occupants et propriétaires bailleurs (voir en annexe)
- Aides du Conseil Général (en plus des aides de l'ANAH) :

¹¹ Le propriétaire peut déduire de son revenu global les dépenses nécessaires à la restauration du bien.

. Amélioration de l'habitat aux propriétaires occupants à faibles ressources : depuis le 1^{er} janvier 2007, 1150€ pour l'étude de faisabilité, 1150€ pour l'assistance administrative et financière.

. Amélioration des logements indécents ou insalubres des propriétaires occupants : 20% du coût HT des travaux plafonnés à 40 000 €, soit une aide maximale de 8000 €.

. Charte départementale pour la promotion d'habitat regroupé adapté aux personnes âgées ou handicapées. Logement neuf ou réhabilitation : aide de 20% d'un plafond de dépenses de 9000 €, soit 1800 € par logement, pour les aménagements spécifiques (une vingtaine de logements adaptés est prévu pour 2007 sur le département).

. Conseil et assistance aux personnes retraitées ou handicapées : conseil technique fourni par le CDHAR-PACT et démarches relatives au financement de l'opération gratuits pour la personne

. Adaptation des logements privés au vieillissement ou au handicap : 10% du coût HT des travaux d'adaptation plafonnés à 8000 € soit une aide maximale de 800€ (20% pour les personnes aux revenus inférieurs à 50% des plafonds de ressources).

- Aides du Conseil Régional (en plus des aides de l'ANAH) :

. Travaux de réhabilitation de logements privés conventionnés dans les OPAH ayant fait l'objet d'une subvention ANAH : aide globale attribuée à la CC de 5% du coût des travaux retenus par l'ANAH et reversée au profit des propriétaires bailleurs concernés.

■ **ESTIMATION DU COUT POUR LA CC :**

Etude pré opérationnelle : de l'ordre de 4 000€ HT, ou aucun coût dans le cas d'une étude interne

Animation + intervention : de l'ordre de 53 000 € par an.

■ **PARTENAIRES** : ANAH, services de l'Etat, Conseil Régional, Conseil Général, organismes de conseil (ADIL Espace Info Energie), CAF, artisans, CCI, chambre de métiers

REDUIRE LES POCHEs DE VACANCE ET AMELIORER LE PARC PRIVE EXISTANT

Axe 10 :

Mettre en place des mesures pour réduire le nombre de logements vacants

■ CONSTAT :

- *La vacance de logements du parc privé est, en partie, le fait de propriétaires qui ne souhaitent ni louer, ni vendre leur bien immobilier. Certains logements inoccupés depuis de nombreuses années se dégradent avec le temps.*

■ OBJECTIFS :

- *Répondre à une partie de la demande en logements en élargissant l'offre par la remise sur le marché de logements existants non utilisés.*
- *Améliorer la qualité des centres bourgs.*

■ DESCRIPTION DE L'ACTION :

1 – Repérer les logements vacants par rapport à la liste des exonérations à la Taxe d'Habitation et communiquer auprès des propriétaires sur l'intérêt de la location ou de la vente du bien.

Il s'agit de repérer les logements vacants existants dans les communes et de convaincre les propriétaires de mettre sur le marché ces biens afin qu'ils ne restent pas inoccupés et puissent participer à l'accueil de ménages sur le territoire. Un travail de coopération étroite entre les communes, la communauté de communes et la direction des impôts est nécessaire.

2 - Favoriser la mise en place par les communes d'une taxation sur les logements vacants depuis plus de cinq ans, quand cela est possible

Loi Engagement National pour le Logement (ENL : art 47 / CGI : art 1407)

Comme l'autorise désormais la loi Engagement National pour le Logement, les communes, dans lesquelles cela se justifie, pourraient soumettre à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de 5 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Cette mesure est destinée à inciter les propriétaires à remettre leurs logements inoccupés dans le marché soit en les louant, soit en les vendant.

Cette taxe n'est pas due si la durée d'occupation est supérieure à trente jours consécutifs et en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable. Par ailleurs, dans le cadre de ce dispositif, les exonérations et abattements liés à la qualité ou aux ressources du contribuable, en vigueur en matière de taxe d'habitation sont inapplicables.

Certaines communes du territoire l'ont déjà mise en place.

- **MAITRISE D'OUVRAGE** : communes
- **ESTIMATION DU COUT POUR LA CC** : aucun coût
- **PARTENAIRES** : Etat

EVITER L'EXCLUSION DES PLUS FRAGILES

Axe 11 :

Élargir l'accueil spécifique

■ CONSTAT :

- La communauté de communes dispose de très peu de possibilités d'accueil spécifique : notamment absence de logement d'urgence et de systèmes de passerelles pour les jeunes qui ne peuvent accéder à un logement autonome.

■ OBJECTIFS :

- Accueillir les personnes en situation d'urgence et répondre à la demande des jeunes ayant des besoins particuliers.

■ DOCUMENT DE REFERENCE : Plan départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), Plan départemental pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri, Plan Départemental Jeune

■ DESCRIPTION DE L'ACTION :

Développer des fonctions d'hébergement orientées vers des publics ciblés

Face aux difficultés que rencontrent certains publics, il s'agit de développer un hébergement répondant aux besoins spécifiques des :

- Personnes nécessitant un accueil d'urgence
- Jeunes recherchant un logement de courte durée : saisonniers, apprentis, jeunes travailleurs...
- Jeunes adultes en insertion.

Les modalités peuvent prendre différentes formes : hébergement éclaté, structure spécifique, accueil en centre de séjours ou en auberges de jeunesse, foyer de jeunes travailleurs...

Des réflexions sur cette problématique sont en cours :

- A l'échelle départementale, dans le cadre du Plan Départemental Jeune piloté par la DDEA, des groupes de travail sont organisés pour développer la réflexion sur la mise en place d'une bourse départementale au logement (guichet d'information, médiation locative...), mais aussi sur les différents besoins des jeunes (logement d'urgence, de première installation, de courte durée...).
- L'Union Régionale des FJT (foyers de Jeunes Travailleurs) projette de mener une étude sur deux communautés de communes du sud est du département. Il serait intéressant que la CC Val de Cher Saint-Aignan soit intégrée à ce travail.

Cette problématique concerne également les CC proches, et peut être traitée à une échelle plus large que la simple communauté de communes. Un projet pourrait être élaboré avec les établissements existants déjà sur le territoire ou sur les communautés voisines (exemple : la Majo à Romorantin). Cela permettrait de s'appuyer sur les capacités notamment en terme de gestion des structures en place, au lieu d'en créer de nouvelles. Un travail en association avec les partenaires concernés est donc à mener.

■ MAITRISE D'OUVRAGE : Communauté de communes, communes

■ POSSIBILITES DE FINANCEMENT :

■ ESTIMATION DU COUT POUR LA CC : **Création d'une structure d'accueil : à déterminer**

■ PARTENAIRES : services de l'Etat, Conseil Général, Conseil Régional, Union des FJT, organismes HLM, mission locale, FJT, centres d'hébergement et centres de séjours, Pays

Axe 12 :

Développer les transports au sein de la communauté

■ CONSTAT :

- *La desserte de Noyers – St Aignan à destination de Tours est relativement développée (SNCF), mais le système de transport est peu performant au sein de la communauté de communes.*
- *Les déplacements vis-à-vis de l'emploi et de la formation, des achats, des loisirs, de la santé sont indispensables. Face aux difficultés de transport auxquelles sont confrontées les personnes âgées, des solidarités se sont développées.*

■ OBJECTIFS :

- *Faciliter la mobilité des personnes privées de moyens autonomes de déplacement.*
- *Maintenir la population sur place.*

■ DESCRIPTION DE L'ACTION :

Mettre en place un système souple de déplacement à la demande qui réponde aux attentes de la population

Pour mettre sur pied un système de transport pertinent, qui réponde réellement aux besoins et qui soit financièrement viable, une **étude préalable** doit être conduite : en faisant appel à un bureau d'études spécialisé dans les domaines du transport et des déplacements. Une commission communautaire en charge des transports pourrait travailler sur cette question avec nécessité de :

- **Cerner les besoins réels :**

Le diagnostic a montré que les besoins en déplacement concernent en priorité les personnes âgées et les personnes à faibles ressources dépourvues de moyens de déplacement, dont les jeunes et personnes en recherche d'emploi, de formation... qui sont peu mobiles. La situation locale en matière d'emploi entraîne également les actifs à se déplacer ou à déménager. D'autres cibles peuvent également être concernées comme les touristes désireux de se rendre dans les lieux publics...

Il semble qu'aujourd'hui, les besoins s'orientent principalement vers une desserte interne à la communauté, c'est-à-dire entre les communes de la CC et entre celles-ci et St Aignan et Noyers.

Un travail approfondi avec les élus de toutes les communes, éventuellement les professionnels concernés et la population, semble capital.

- **Considérer le bilan des expériences passées et en cours** menées sur le territoire : covoiturage, petite enfance, mesures prises dans les communes de la CC ; et dans d'autres secteurs : systèmes de transport à la demande mis en place dans en milieu rural d'autres régions (voir en annexe).
- **Prendre en compte l'offre de transport déjà existante** : dessertes mises en service par TLC, BOUTET, SNCF - Région Centre (train, car, taxi TER) (voir le diagnostic).
- **S'appuyer sur les caractéristiques et les potentialités du territoire** : habitat dispersé, éléments spécifiques à desservir tels que les gares, les marchés, les sites de loisirs et touristiques, la ville de Romorantin...
- **Déterminer le mode et les coûts de fonctionnement, la tarification, les recettes attendues.**
Compte tenu des caractéristiques du territoire : habitat peu dense et étalé, il s'agit de déterminer un système adapté à la demande, viable, peu onéreux pour les usagers et financièrement supportable pour la CC. Cela peut être :

- . Elargir l'expérience de la petite enfance.
- . Développer un système de covoiturage.
- . Mettre en place un service en relation avec les taxis locaux, dont certains travaillent déjà dans ce sens.
- . Mettre en place un service de transport à la demande, en relation avec TLC ou un autre transporteur.

Un volet important de communication sera à prévoir au moment de la mise en œuvre du système lorsqu'il sera déterminé afin de le conforter à long terme.

- *MAITRISE D'OUVRAGE* : Communauté de communes
- *ESTIMATION DU COUT POUR LA CC* :
Etude préalable : de l'ordre de 15 000 €.
- *PARTENAIRES* : Conseil Général, Conseil Régional, SNCF, TLC, Agglopolys, transporteurs, taxis, voire ADEME et Union Européenne, Pays

**TABLEAU RECAPITULATIF DES COÛTS IDENTIFIABLES
ESTIMÉS À LA CHARGE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES**

Actions	Coût identifié estimé pour la communauté de communes
Axe 1 : Créer un outil d'observation actualisable et informer de la politique de l'habitat	En interne
Axe 2 : Mettre en place une politique d'acquisition et de maîtrise du foncier ↳ Aide de la CC destinée à la constitution de réserves foncières	8 400 € / an
Axe 3 : Limiter la consommation d'espace et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables dans les futures opérations ↳ Mise aux normes assainissement autonome ↳ Opération façade	37 500 € / an 50 000 € / an
Axe 4 : Accroître la production de logements et développer l'individuel et l'accession à la propriété	Pas de coût
Axe 5 : Poursuivre la revalorisation du parc social existant	A la charge des organismes HLM
Axe 6 : Développer l'offre locative sociale en favorisant une offre de qualité à prix raisonnable et à très faible loyer ↳ Acquisition amélioration : 1 à 2 logements / an	40 000 € à 80 000 € / an (Prise de compétence)
Axe 7 : Développer l'accession sociale	Pas de coût
Axe 8 : Poursuivre le développement de logements adaptés de plain pied en centre bourg	A la charge des communes
Axe 9 : Mettre en place une OPAH	53 000 € / an
Axe 10 : Mettre en place des mesures pour réduire le nombre de logements vacants	Pas de coût
Axe 11 : Elargir l'accueil spécifique ↳ Création d'un FJT ou d'une autre structure	A déterminer
Axe 12 : Développer les transports au sein de la communauté ↳ Etude préalable	15 000 €

Soit un coût (de ce qui est déterminé) estimé à la charge de la communauté de communes : de l'ordre de 160 000 € à 200 000 € en moyenne par an.

ANNEXES

Plafonds de ressources et plafonds de loyers du secteur locatif social

Plafonds annuels de ressources - Revenu imposable N-2 en € (2007)

Catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS
1 personne	8 827	16 052	20 868
2 personnes	12 861	21 435	27 866
3 personnes	15 466	25 778	33 511
4 personnes	17 210	31 119	40 455
5 personnes	20 135	36 608	47 590
6 personnes	22 691	41 256	53 633
Pers supplémentaire	2 530	4 602	5 983

PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (prêt locatif à usage social), PLS (prêt locatif social)

Plafonds mensuels de loyers par m²

Loyer maximum (du 1 ^{er} juillet 2007 au 30 juin 2008)	En € / m ² de surface utile
PLAI	4,14 € / m ²
PLUS	4,67 € / m ²
PLS	7,01 € / m ²

Plafonds de ressources et plafonds de loyers dans le cadre du conventionnement à loyers maîtrisés avec l'ANAH

Plafonds annuels de ressources - Revenu imposable N-2 en € (2007)

Composition du foyer locataire	Loyer intermédiaire
Personne seule	22 475
Couple	30 209
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	36 165
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	43 768
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	51 370
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	57 946
Majoration par personne à charge	+ 6 580

Composition du foyer locataire	Conventionnement très social	Conventionnement social
Personne seule	8 827	16 052
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	12 861	21 435
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personnes à charge ou jeune ménage (1) sans personne à charge	15 466	25 778
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge (2)	17 210	31 119
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	20 135	36 608
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	22 691	41 256
Personne supplémentaire	2 530	4 602

(1) Jeune ménage : couple marié sans personne à charge dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans

(2) Personne à charge : enfants à charge au sens du code des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes

Les plafonds sont revalorisés chaque année au 1^{er} janvier.

Plafonds mensuels de loyers par m² de surface habitable fiscale, pour les baux conclus entre le 1^{er} janvier 2007 et le 31 décembre 2007

Loyer maximum	En € / m ² de surface utile
Loyer très social	4,63 € / m ²
Loyer social	4,82 € / m ²
Loyer intermédiaire	7,73 € / m ²

Modalités d'intervention des aides de l'ANAH à compter du 1^{er} janvier 2007

Source : Conditions d'attributions des subventions pour l'amélioration des logements privés – document non contractuel
Juillet 2007 – Agence nationale de l'habitat

Aides de l'ANAH

Taux maximum de subvention propriétaires bailleurs en zone C et en fonction des engagements souscrits (modulation et majoration possibles en cas de délégation de compétence)

TYPE D'INTERVENTION	ZONE C	
A – Travaux classiques selon l'engagement du bailleur de maîtrise du loyer		
A1 – Loyer libre	15%	
A2 – Loyer conventionné intermédiaire (LI) *	20%	
A3 – Loyer conventionné social (LC)* et logements soumis à la loi de 1948	30%	
A4 – Loyer conventionné très social (LCTS)	50%	
B – Travaux en copropriété en Plan de sauvegarde* ou OPAH copropriété dégradée*		
B1 – Travaux sur parties communes	Cf aide au syndicat	
B2 – Travaux sur parties privatives	Au taux du logement	
C – Travaux de sortie d'insalubrité* et de péril*		
C1 – Travaux sur parties communes et / ou privatives en copropriété ou monopropriété (a)	Au taux du logement + 20%	
D – Interventions spécifiques à caractère social		
D1 – Saturnisme : revêtements contenant du plomb et accessibles (b)	70% d'un plafond de 8 000 € de travaux subventionnables par logement	
D2 – Travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles et logements (b)		
D3 – Propriétaires bailleurs à ressources modestes (c)		
D4 – Organismes agréés par le Préfet (c)		
E – Mobilisation des logements vacants		
Primes pouvant être attribuées si les 3 conditions suivantes sont remplies : - durée minimale de vacance 12 mois consécutifs avant le dépôt du dossier - montant minimum de travaux subventionnables de 15 000 € par logement - obligation de loyers maîtrisés (conventions LI, LS, TS)**	2000 € 3000 €	
F – Politique en faveur du développement durable		
Primes pouvant être attribuées aux matériels suivants dès lors qu'ils répondent à des critères de qualité.		
- Fenêtres individuelles en OPAH et en PIG intégrant une thématique thermique ou acoustique	80 €	Le montant de la prime est multiplié par deux lorsque l'installation est utilisée au moins pas deux logements éligibles aux aides de l'ANAH
- Chaudière à condensation	900 €	
- Chaudière à bois	900 €	
- Chauffe eau solaire individuel	900 €	
- Système thermodynamique air / eau	900 €	
- Système thermodynamique géothermal	1 800 €	
- Systèmes solaires combinés	1 800 €	

Zone C : du dispositif d'amortissement « de Robien » défini par l'article 91 de la loi Habitat et urbanisme du 2 juillet 2003

Taux du logement : taux maximal de subvention en fonction du zonage et des engagements souscrits par le propriétaire.

* Pourcentage complémentaire X de subvention ANAH possible en cas de majoration Y d'une ou plusieurs collectivités locales sur le base de X au maximum égal à 5, sauf dans certaines situations en cas de délégation de compétence.

Plafond travaux au m² (surface habitable + moitié de la surface des annexes dans la limite de 8 m²) = 500 € en zone C.

(a) : déplafonnement des travaux possible par la CAH ou délégataire dans la limite de 30 000 € supplémentaire par logement concerné.

(b) la subvention peut se cumuler avec les subventions dont peuvent bénéficier les propriétaires pour d'autres travaux réalisés dans les logements ou dans l'immeuble.

(c) la subvention ne peut se cumuler avec les subventions dont peuvent bénéficier les propriétaires pour d'autres travaux réalisés dans les logements ou dans l'immeuble.

** Uniquement si la location à un organisme public ou privé et conventionL.321-8.

Taux maximum de subvention propriétaires occupants standard (1)

TYPE D'INTERVENTION	TAUX	PLAFONDS TRAVAUX	PLAFONDS RESSOURCES
A – Travaux classiques			
A1 – Diffus et OPAH classique	20%	13 000 €	De base
A2 – OPAH de renouvellement urbain* ou de revitalisation rurale*	30%	13 000 €	
B – Travaux en copropriété en Plan de sauvegarde* ou OPAH copropriété dégradée*			
B1 – Travaux sur parties communes		Cf aides au syndicat	
B2 – Travaux sur parties privatives	30%	13 000 €	Majoré
C – Travaux de sortie d'insalubrité* et de péril*			
C1 – Monopropriété ou copropriété – avec arrêté	50%	30 000 €	Majoré
C2 – Monopropriété ou copropriété – sans arrêté			De base
D – Interventions spécifiques à caractère social			
D1 – Saturnisme : revêtements contenant du plomb et accessibles (b)	70%	8 000 €	De base
D2 – Travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles et logements (b)			Majoré
E – Politique en faveur du développement durable : cf partie F du tableau propriétaires bailleurs			

Taux maximum de subvention propriétaires occupants très sociaux

TYPE D'INTERVENTION	TAUX	PLAFONDS TRAVAUX	PLAFONDS RESSOURCES
A – Travaux classiques			
A1 – Diffus et OPAH classique	35%	13 000 €	Très social
A2 – OPAH de renouvellement urbain* ou de revitalisation rurale*	35%	13 000 €	
B – Travaux en copropriété en Plan de sauvegarde* ou OPAH copropriété dégradée*			
B1 – Travaux sur parties communes		Cf aides au syndicat	
B2 – Travaux sur parties privatives	30%	13 000 €	Majoré
C – Travaux de sortie d'insalubrité* et de péril*			
C1 – Monopropriété ou copropriété – avec arrêté	50%	30 000 €	Majoré
C2 – Monopropriété ou copropriété – sans arrêté			De base
D – Interventions spécifiques à caractère social			
D1 – Saturnisme : revêtements contenant du plomb et accessibles (b)	70%	8 000 €	De base
D2 – Travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles et logements (b)			Majoré
E – Politique en faveur du développement durable : cf partie F du tableau propriétaires bailleurs			

Taux maximum de subvention syndicat de copropriétaires*

TYPE D'INTERVENTION	TAUX	PLAFONDS TRAVAUX
Travaux parties communes		
En Plan de sauvegarde**	50%	Hors plafond
En OPAH copropriété dégradée	35%	13 000 € / lot d'habitation
En OPAH copropriété dégradée présentant des pathologies lourdes (2)	50%	Hors plafond
En cas de travaux d'accessibilité de l'immeuble	70%	15 000 € / accès

Taux maximum de subvention locataires

TYPE D'INTERVENTION	ZONAGE
Travaux de mise aux normes de décence dans le cadre de la loi de 1967et / ou travaux d'adaptation handicap	70% d'un plafond de 8 000 € de travaux

Taux maximum de subvention aux communes

TYPE D'INTERVENTION	TAUX	PLAFONDS TRAVAUX
Travaux d'office en sortie d'insalubrité ou de péril ou de mise en sécurité	50%	Hors plafond

(1) Modulation et majoration possibles en cas de délégation de compétences.

(2) Sous réserve que les collectivités locales apportent au minimum 10%.

Le plafond de base correspond au plafond de ressources prévu à l'article 1 de l'arrêté du 31 décembre 2001.

Le plafond majoré correspond au plafond de ressources prévu à l'article 2 de l'arrêté du 31 décembre 2001.

Le plafond propriétaires occupants très sociaux correspond au plafond de ressources défini par le Conseil d'administration (délibération 2001-30). Il permet aux personnes dont les ressources sont inférieures ou égales à 50% du plafond de ressources majoré de bénéficier d'un taux de subvention plus important.

* Pourcentage complémentaire X de subvention ANAH possible en cas de majoration Y d'une ou plusieurs collectivités locales sur la base de X au minimum égal à 5, sauf dans certaines situations en cas de délégation de compétence.

** Ou sous administration provisoire ou avec arrêté d'insalubrité de péril ou notification de travaux de mise en sécurité.

Plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants

Montant des ressources : somme des revenus fiscaux de référence de chaque personnes composant le ménage au titre de l'avant dernière années précédant celle produite lors de la demande. En euros applicables à compter du 1^{er} janvier 2007 (Province) :

Nombre de personnes composant le ménage	Propriétaires occupants		Plafonds propriétaires très sociaux (3)
	Plafond de base (1)	Plafond majoré (2)	
1	8 569	13 183	6 591
2	12 532	19 280	9 640
3	15 073	23 181	11 594
4	17 609	27 089	13 545
5	20 156	31 008	15 504
Par pers. supplémentaire	2 539	3 904	1 953

(1) Le plafond de base correspond au plafond de ressources prévu à l'article 1 de l'arrêté du 31 décembre 2001.

(2) Le plafond majoré correspond au plafond de ressources prévu à l'article 2 de l'arrêté du 31 décembre 2001. Il s'applique lorsque la subvention est demandée pour des travaux réalisés sans les immeubles ou logement faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriété dégradée », des travaux résultant de la mise en œuvre d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ainsi que des travaux spécifiques d'adaptation de l'immeuble ou du logement aux besoins des personnes handicapées.

(3) Le plafond propriétaires très sociaux correspond aux plafonds de ressources des propriétaires occupants qualifiés de très sociaux par le Conseil d'administration (délibérations n°2001-30 et n° 2006-07) et d es propriétaires bailleurs dits impécunieux (délibérations du n°2003-24 et n°2006-07).

Le Prêt Social Location Accession (PSLA)

Circulaire n°2006-10 du 20 février 2006 modifiant la circulaire relative à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location-accession – prêt social de location accession (PSLA)
(Circulaire n°2004-11 du 26 mai 2004)

Depuis mars 2004, une nouvelle forme sociale de location-accession a été développée à travers le prêt social de location-accession (PSLA), dont la circulaire n°2004-11 du 26 mai 2004 a présenté les conditions de mise en œuvre.

Ce dispositif permet à des ménages à revenus modestes, notamment ceux qui ne disposent pas d'un apport personnel, d'acquérir un logement neuf dans des conditions particulièrement sécurisées.

Pour le locataire accédant le PSLA présente plusieurs avantages et garanties, parmi lesquels :

- la constitution dès la phase locative d'un apport personnel, qui d'une part, sera déduit du montant à verser lors de l'acquisition et, d'autre part, permettra à l'accédant d'expérimenter sa capacité à assurer le paiement des futures mensualités de remboursement du prêt immobilier. Durant la phase locative (d'une durée généralement inférieure à 5 ans), le ménage qui occupe le logement acquitte donc une redevance composée d'une indemnité d'occupation, des charges et d'une part assimilable à une épargne et imputable sur le prix du logement.
- la garantie de relogement en cas de non-levée de l'option, ainsi que des garanties de relogement et de rachat du logement en cas d'échec du projet d'accession ;
- le bénéfice de l'aide personnalisée au logement, calculée sur la base du barème accession y compris en phase locative.

De surcroît, l'accédant bénéficie d'un prix d'achat favorable qui prend notamment en compte la TVA à taux réduit. Ce prix de cession est déterminé dès la signature du contrat de location accession et il est ainsi possible de choisir de lever l'option sans avoir à subir une éventuelle hausse des prix de l'immobilier. Il est également plafonné et dégressif avec le temps. Le bénéficiaire est, en outre, exonéré de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans.

Le PSLA constitue une catégorie particulière de prêt conventionné et est cumulable avec un autre prêt conventionné pour financer l'acquisition du logement.

La revalorisation des plafonds de ressources, intervenue par le décret et l'arrêté du 2 décembre 2005 pour renforcer la cohérence entre les plafonds de ressources et de loyers est de nature à faciliter l'équilibre des opérations. Les plafonds de ressources ont été relevés au niveau de ceux du prêt à 0%.

Nb de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources PSLA et PTZ Zones B et C (à compter du 1 ^{er} avril 2007)	Plafonds de loyer en phase locative et plafonds de prix (1)	En € / m ² de surface utile (2) Zone C
1 personne	23 688 €	Phase locative	6,99 € / m ²
2 personnes	31 588 €		
3 personnes	36 538 €		
4 personnes	40 488 €	Phase accession	1 777 € / m ²
5 personnes et plus	44 425 €		

(1) Décret et arrêté du 26/03/04. Circulaire UHC/DH2/n°2006-51 du 17/07/06. (2) augmentée de la moitié de la surface du garage dans la limite de 6 m²

Compte tenu de la réforme fiscale de 2006 (intégration de l'abattement de 20% dans les tranches du barème de l'impôt sur le revenu), tous les plafonds de ressources augmenteront de 25% à compter de la date de prise en compte des revenus de 2006 (01/04/07 pour le prêt à taux zéro, le PAS et le PSLA).

Le Pass foncier

(Source : société des coopératives d'HLM, Ministère)

L'Etat, le 1% Logement et la CDC ont signé une nouvelle convention créant le Pass-Foncier. Ce nouveau dispositif destiné à faciliter l'accession des ménages modestes à la propriété en dissociant l'acquisition du foncier de celle du bâti est entré en vigueur au 1er janvier 2007.

Le principe du Pass foncier

Le Pass foncier a pour objet de porter durant 25 ans maximum la partie foncière d'une acquisition immobilière neuve réalisée par des ménages primo-accédants dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PSLA.

Il se décompose de deux dispositifs :

- le financement d'une acquisition ou d'une construction par un ménage primo-accédant d'un logement neuf affecté à sa résidence principale, en diffus ou en groupé. Ce dispositif est appelé "*opération accédant*".
- le financement d'une opération PSLA ou d'une fraction d'une opération classique. Ce dispositif est appelé "*opération fléchée*".

Les ménages bénéficiaires

Les bénéficiaires du Pass Foncier doivent respecter simultanément trois conditions :

- être primo accédant de leur résidence principale
- disposer de ressources inférieures aux plafonds PSLA
- être bénéficiaires d'une subvention ou d'un prêt sans intérêt attribué par une ou plusieurs collectivités locales et au moins égal au minimum prévu dans le cadre du prêt à taux zéro majoré (3000 € à 5000 €).

L'instruction des demandes

Opérations accédants

Le CIL est responsable de l'octroi des Pass Foncier pour les opérations "accédant".

Les dossiers de demande doivent comporter les éléments suivants :

- une analyse préalable de la recevabilité juridique et financière du projet d'acquisition (taux d'effort, etc.)
- une évaluation/expertise du prix du foncier (prix du lot en diffus, charge foncière en collectif) et des coûts de construction par un expert indépendant. Le coût de cette évaluation est pris en charge par le CIL et pris en compte dans le montant du Pass Foncier.

Opérations fléchées (PSLA)

Le Pass foncier "opération fléchée" (PSLA) est octroyée par un comité ad hoc regroupant l'Etat, la CDC et l'UESL après avis de la direction régionale de la CDC.

Modalités de portage du foncier

Opérations accédants

Le CIL désigne une personne morale qui se portera acquéreur du foncier (terrain d'emprise en diffus ou nue-propriété du lot de copropriété). Cette personne morale signe dans le même temps un bail à construction au profit du ménage futur accédant et une promesse de cession du foncier au terme du bail sous condition suspensive du paiement du prix afférent du terrain.

Un CIL ne peut désigner qu'une seule personne morale pour porter tous les terrains qu'il aura à financer par un Pass foncier.

Opérations fléchées (PSLA)

Le portage des terrains est assuré par une structure ad hoc gérée par la Caisse des dépôts ou une structure désignée par le CIL. Cette structure signe avec l'organisme promoteur un bail à construction par parcelle avec promesse de cession du foncier au terme du bail à construction sous condition suspensive du paiement du prix afférent au terrain.

A la levée d'option du locataire-accédant, les droits réels sur le bâti sont cédés à l'accédant qui devient aussi le bénéficiaire de la promesse de cession du terrain.

En cas de non levée d'option, l'accédant bénéficie d'une garantie de relogement et l'organisme constructeur devient propriétaire du terrain après paiement du prix à la structure de portage.

Montant du Pass Foncier

L'accédant bénéficie d'un différé total du coût du portage foncier pendant 25 ans maximum. La durée minimale du bail est de 18 ans et ne peut être inférieure à la durée du prêt le plus long souscrit pour le financement du bâti.

Le Pass foncier ne peut excéder les plafonds suivants (zonage Robien défini par l'arrêté du 19 décembre 2003 modifié) :

En euros	Zone A	Zone B	Zone C
Opération "accédant"	50 000	40 000	30 000
Opération "fléchée"	30 000	25 000	20 000

Modalités d'acquisition du terrain

A l'issue de la période de portage, l'accédant peut :

- soit acquérir le foncier, à un prix égal au prix du foncier à l'origine indexée chaque année sur toute la durée effective du portage au taux de 1,5% pour les salariés du secteur assujetti au 1% ou, pour les autres acquéreurs, au taux de l'inflation dans une double limite inférieure de 2% et supérieure de 4,5%,
- soit renoncer au bénéfice de la promesse de cession du terrain. Dans ce cas, le bail à construction est prorogé. L'accédant verse alors un supplément de loyer dont le montant est égal à la mensualité d'un prêt aux meilleures conditions de marché sur 15 ans. A l'issue de 15 ans, l'accédant est pleinement propriétaire de son terrain.

Fiscalité

Sous réserve de l'adoption de ces dispositions par le Parlement dans le cadre du projet de loi de finances pour 2008, les acquisitions de logement avec un financement Pass foncier devraient bénéficier du taux réduit de TVA à 5,5% ainsi que d'une exonération de TFPB pendant 15 ans.

Sécurisation

Les ménages bénéficiaires d'un Pass Foncier "*opération accédant*" se voient proposer, uniquement durant la phase d'acquisition du bâti, une garantie de rachat de leur logement à des conditions identiques à celles fixées pour le PSLA ainsi qu'une garantie de relogement. En PSLA, les ménages bénéficient de la sécurisation prévue par les textes.

Les prêts Gaïa de la CDC

Source : la lettre de la caisse des dépôts

Face au coût et à la rareté du foncier disponibles pour la construction de logements sociaux, la Caisse des Dépôts a lancé deux prêts, disponibles depuis la fin de l'année 2005 :

- **Prêt Gaïa portage foncier court terme :**

D'une durée maximale de 15 ans, à taux révisable (en fonction du taux du livret A), ce prêt offre la souplesse nécessaires aux collectivités et aux organismes HLM pour saisir les opportunités foncières ou immobilière et constituer des réserves, pouvant accueillir divers types de projets d'aménagement et de construction. Ce prêt peut être bonifié par une collectivité territoriale. Un engagement sur un pourcentage minimum de 25% de logements sociaux à réaliser sur le terrain est requis.

- **Prêt Gaïa long terme :**

Ce prêt s'adresse aux collectivités territoriales, à leurs groupements et établissements fonciers. D'une durée pouvant aller jusqu'à 60 ans, à taux révisable, il est destiné à l'acquisition de terrains pour les mettre à disposition par bail (construction ou emphytéotique) aux organismes de logement social. Il permet ainsi de dissocier la charge financière liée à l'acquisition du foncier et celle liée à la construction du bâti. Grâce à sa durée exceptionnelle, le montant des échéances est réduit, condition indispensable au lancement de nouvelles opérations.

Taux : celui des prêts portage foncier en vigueur, indexé sur le livret A, soit 2,75% depuis le 1^{er} février 2007.

Le transport

Le transport à la demande (Source : Mobiter, Trans'bus)

Le transport à la demande est un service de transport public qui ne fonctionne que lorsqu'une réservation a été enregistrée. C'est un système souple, adapté aux secteurs périurbains et ruraux où la demande en transport est souvent diffuse et les lignes régulières classiques peu efficaces.

Le transport à la demande est généralement conçu, défini et géré par la collectivité locale et l'exécution du service est confiée à des transporteurs ou des taxis suite à un appel d'offres.

Il peut y avoir plusieurs types de service dont :

- Les services préfixés : correspondant à des lignes ayant des horaires et des itinéraires préfixés répondant à des besoins précis et connus (horaires professionnels, desserte de marchés ou de cabinets médicaux...).
- Les services souples : correspondant à des lignes ayant des horaires et des itinéraires souples et fonctionnant uniquement ponctuellement.

L'utilisateur déclenche le passage du véhicule à partir d'un simple appel téléphonique, la veille au soir jusqu'à parfois une demi-heure avant le départ du service.

Le plus souvent la politique tarifaire du service à la demande est la même que celle du réseau, à savoir le prix d'un ticket par trajet.

Quelques exemples de modes de transport instaurés dans d'autres territoires :

Transport à la demande à Vendôme :

Depuis juin 2007, un nouveau système, complémentaire des lignes existantes, a été mis en place avec les Transports du Loir et Cher : Créabus. Il donne la possibilité d'effectuer des trajets personnalisés. Il faut pour cela réserver le trajet au minimum la veille pour le lendemain. Cette réservation se fait par téléphone auprès d'un chargé de clientèle. La personne doit indiquer l'arrêt de bus où elle souhaite être prise en charge ainsi que l'arrêt de destination (parmi les 93 arrêts déjà existants et les 16 arrêts supplémentaires spécifiques Créabus) et préciser l'heure souhaitée (départ comme arrivée). Il est nécessaire de s'inscrire préalablement afin d'obtenir une carte d'adhérent.

Le service fonctionne de 9h à 12h et de 13h30 à 16h du lundi au samedi.

Transport à la demande dans la Communauté de Communes du Pays de Pévèle, 39 communes, 36.650 habitants (Nord) (Source : Mairieconseils mars 2005)

En octobre 2004, un service de transport à la demande, à l'adresse des personnes âgées, a été instauré sur dix communes. Pour ce service, la communauté de communes s'appuie sur l'Association pour l'animation sociale en Pévèle et Mélantois, qu'elle subventionne. Un "agent de convivialité" a été recruté par l'association. Le véhicule, un neuf places, équipé pour personnes handicapées, a été subventionné par la caisse régionale d'assurance-maladie. Les personnes âgées peuvent faire appel à ce système de transport pour se rendre chez leur médecin et dans les établissements hospitaliers (y compris hors du territoire) mais aussi lorsqu'elles ont besoin de faire leur marché, d'aller chez le coiffeur etc. La course d'une heure leur est facturée 5 euros. Ce service ne répond pas seulement à un besoin matériel : en continuant à sortir de leur domicile d'une part, et au travers des relations qui se nouent entre les personnes âgées et l'agent de convivialité qui les conduit, c'est le lien social qui est préservé.

Transport à la demande dans la Communauté de Communes du canton de Laissac, 8 communes, 4 165 habitants (Aveyron) (Source : enquête UNCPIC, sept. 2003)

Dans cette région rurale, les villages sont dans une situation d'isolement par rapport au bourg centre où se trouvent le marché et la plupart des services. Les personnes âgées ou sans moyen de locomotion sont particulièrement touchées par cet éloignement géographique. Un service de transport à la demande a été mis en place, destiné à l'ensemble de la population du territoire. Le transport se fait à jours et heures fixes (jour de marché, jours de consultation dans les cabinets médicaux de la commune centre). Les usagers prennent directement contact avec les chauffeurs de l'entreprise de transport, au plus tard la veille au soir, pour faire part de leur demande et convenir d'un rendez-vous. Ils sont pris en charge à leur domicile. Deux lignes fonctionnent simultanément pour éviter les trop longs trajets. Les chauffeurs organisent eux-mêmes leur tournée et choisissent le véhicule le plus approprié en fonction du nombre d'usagers à transporter. Le service est payant à la montée : un aller simple coûte 1,90 euro; un aller-retour 2,90 euros. Le principe du tarif unique a été adopté par la communauté pour ne pas défavoriser les communes les plus éloignées. Chaque trimestre, l'entreprise

de transport transmet à la communauté de communes un état récapitulatif indiquant, pour chaque transport effectué : la date, le nombre de personnes transportées, le mode de transport utilisé, les recettes perçues et le kilométrage parcouru.

L'entreprise de transport encaisse directement les recettes, qu'elle déduit du coût réel de revient du transport. Elle facture ensuite le coût résiduel à la communauté de communes, coût qui s'est élevé à 13 300 euros en 2003. La communauté de communes prend en charge 30 % du coût résiduel, ce qui représente 0,5 % de son budget annuel global. Elle sollicite chaque année le soutien du conseil général de l'Aveyron, qui participe au financement du service à hauteur de 30 % du coût résiduel, et du conseil régional de Midi-Pyrénées qui apporte les 40 % restants.

"Les élus communaux et les associations de personnes âgées ont été des partenaires importants, d'une part, parce qu'ils ont fait remonter la demande des habitants, et d'autre part, parce qu'ils ont précisé leurs besoins." Les communes assurent toujours l'information sur le service de transport auprès de leurs administrés par le biais des bulletins communaux et d'affichage dans les mairies. Elles sont également dépositaires de dépliants spécialement édités par le conseil général pour le canton de Laissac.

Le service est déficitaire, mais la CC a fait le choix d'en assumer le coût.

Les élus de la communauté de communes n'ont pas ressenti la nécessité de faire une étude préalable ; ils ont pris l'option de démarrer modestement, puis de développer progressivement le service. En travaillant en étroite concertation avec les élus des communes, la communauté s'est assurée de bien répondre aux besoins des usagers, et donc de la réussite de cette action.

Transport à la demande Fléxibus dans la communauté d'agglomération Seine-Eure (29 communes)

Transport à la demande desservant la plupart des communes de l'agglomération qui prend les personnes à leur domicile sur réservation préalable et qui les dépose aux points d'arrêts définis sur le réseau. Il fonctionne tous les jours sauf le dimanche et jours fériés, suivant des plages horaires définies afin de satisfaire le plus grand nombre d'utilisateurs. Les véhicules sont facilement identifiables, adaptés à la desserte des zones excentrées ou à faible densité de population. Il complète les différents systèmes de transport mis en place dans l'agglomération.

Covoiturage dans le département du Finistère (source : Mairieconseils juin 2006)

Le site internet de covoiturage, animé par le conseil général du Finistère, existe depuis septembre 2005. Le principe est simple : mettre en relation des conducteurs circulant dans ou vers le département et acceptant de transporter des passagers et des personnes sans véhicule désirant se déplacer. Ce programme de covoiturage a bénéficié du soutien de l'Ademe, comme action pilote au niveau national. Le Finistère est le premier département à s'être lancé dans cette démarche qui s'est déroulée en trois étapes : création du site Web, création d'aires de covoiturage-stationnement pour attendre les véhicules, communication.

La page d'accueil du site web s'organise en trois volets : la liste des offres, des outils de recherche par critères et une carte interactive du département qui permet de visualiser les communes et les aires de covoiturage, de montrer les trajets proposés (au départ, à destination ou passant par) et d'effectuer des recherches par commune. Conducteurs comme passager doivent obligatoirement s'inscrire pour proposer leur offre ou leur demande et entrer en relation entre eux. La signature de la charte de bonne conduite de covoiturage est nécessaire. Celle-ci, rédigée par un cabinet juridique, décrit les obligations de chacun et encadre la pratique. Sa signature est une démarche volontaire qui renforce le sérieux du service, acte citoyen pour le développement durable. Le site a été techniquement terminé fin juin 2005, puis testé pendant deux mois, en grandeur nature avec le personnel du conseil général. Ainsi, le jour de l'ouverture, il était totalement fonctionnel et proposait déjà une vingtaine de trajets.

La communauté d'agglomération Tour(s)Plus (Indre et Loire) a également instauré un système de covoiturage depuis fin septembre 2007.

SYNTHESE

Février 2008

L'étude du Programme Local de l'Habitat sur le territoire de la communauté de communes Val de Cher Saint Aignan a été menée en 2007 et début 2008. Présentée ci-dessous de manière synthétique, elle est constituée de trois phases :

- Le diagnostic met en évidence les caractéristiques démographiques, socio-économiques et le fonctionnement du marché du logement et leur évolution.
- Les perspectives d'évolution et les orientations pour l'avenir. Le scénario prospectif retenu par les élus, est déterminé pour une période de six ans. Il sert de cadre quantitatif aux orientations de la politique de l'habitat.
- Le programme d'actions qui découle des analyses produites, l'objectif étant de mettre en œuvre des actions adaptées aux orientations formulées.

1 - DIAGNOSTIC

Les éléments les plus marquants du diagnostic sont les suivants :

Contexte économique

La situation économique est assez peu favorable, mais le territoire dispose d'atouts et de projets dans le domaine touristique et d'espaces à vocation économique.

Le tissu de commerces, services et d'équipements est peu développé dans les communes les plus petites, mais la CC favorise le maintien des commerces de première nécessité.

Les déplacements constituent une problématique pour les ménages dépourvus de moyen de locomotion autonome.

⇒ **Enjeu : améliorer la situation économique. Offrir un tissu commercial, de services et d'équipements à la hauteur des besoins des habitants présents et à venir. Faciliter les déplacements.**

Evolution démographique et sociale

Après une période de quasi stabilité démographique, la population se développe, entre 1999 et 2006, mais Saint-Aignan perd toujours des habitants.

Les apports migratoires concernent toutes les catégories d'âge de la population, sauf les jeunes adultes : décohabitants et jeunes ménages.

La population est âgée sur tout le territoire et socialement défavorisée. La précarisation des ménages s'amplifie.

⇒ **Enjeu : conforter la population de Saint-Aignan. Répondre aux caractéristiques sociales et classes d'âge du territoire. Favoriser le renouvellement de la population.**

Urbanisme, foncier et construction neuve

La réflexion est avancée en matière d'urbanisme, des réserves foncières existent dans certaines communes totalisant près de 24 hectares, mais assez peu d'outils sont utilisés en matière d'urbanisme et d'anticipation dans les acquisitions, notamment en raison des faibles ressources communales.

La qualité de l'environnement et du patrimoine est prise en compte dans le cadre de procédures de protection entraînant parfois des surcoûts élevés dans les projets d'habitat.

La reprise de la construction neuve, est liée au développement de l'individuel pur en diffus, qui représente de l'ordre de 60 à 70 logements par an en moyenne, avec une forte année 2006.

Très peu d'opérations mixtes associant accession à la propriété et locatif social sont menées et envisagées, mais des projets apparaissent en matière de développement durable et d'habitat adapté aux personnes à mobilité réduite.

⇒ **Enjeu : organiser et anticiper le développement de l'habitat tout en préservant et en valorisant l'environnement et la qualité du cadre de vie.**

Demande en logement

La demande en logement de jeunes ménages locaux souhaitant accéder à la propriété est importante : leur budget s'élevant au maximum à 100 – 140.000 €, ils se tournent vers le terrain à bâtir.

La demande en logement émane également de personnes âgées qui souhaitent se rapprocher des centres bourgs et de leurs services notamment médicaux.

Les jeunes à la recherche d'un premier logement ayant peu de ressources financières sont en grande difficulté pour accéder à un logement.

La demande locative sociale est orientée vers l'individuel et ponctuellement vers le logement de grande et petite taille.

⇒ **Enjeu : diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des différentes catégories de population.**

Marché du logement

Le phénomène résidence secondaire s'érode, mais la vacance reste encore ponctuellement relativement élevée.

Malgré les opérations d'amélioration de l'habitat menées, un segment du parc de logements reste encore en mauvais état, notamment dans le centre ancien de Saint-Aignan.

Les prix de l'immobilier augmentent depuis 2 à 3 ans : les produits les plus couramment mis en vente avoisinent les 170.000€ et les loyers et charges sont parfois élevés.

⇒ **Enjeu : réduire les poches de vacance. Poursuivre les efforts pour améliorer l'état du parc en cherchant à limiter le niveau des loyers et des charges. Développer une offre de qualité et digne.**

Parc locatif social des organismes HLM et communal

Près de 90% des ménages sont éligibles au parc locatif social. Assez peu d'opérations sont projetées pour les années à venir (34 logements prévus à court terme).

Le parc locatif social représentant 10% des résidences principales, est essentiellement localisé à Saint-Aignan et dans une moindre mesure à Noyers-sur-Cher.

La vacance est importante et diffuse dans le parc ancien et collectif de Saint-Aignan. Un projet de démolition de 20 logements rue Ronsard est envisagé.

Le parc est régulièrement entretenu, mais subsistent quelques problèmes ponctuels de conception et des loyers et charges élevés dans certains immeubles.

⇒ **Enjeu : poursuivre la revalorisation du parc social : adapter géographiquement l'offre pour une meilleure adéquation avec la demande dans le neuf et l'ancien.**

Accueil spécifique et structures d'hébergement

L'accueil spécifique, peu développé, ne permet pas de faire face aux situations d'urgence, à l'accueil des jeunes stagiaires et saisonniers, ni des adultes en insertion.

Le bilan de fonctionnement des deux aires communautaires d'accueil des gens du voyage est satisfaisant.

⇒ **Enjeu : éviter l'exclusion des plus fragiles et répondre à la variété des besoins.**

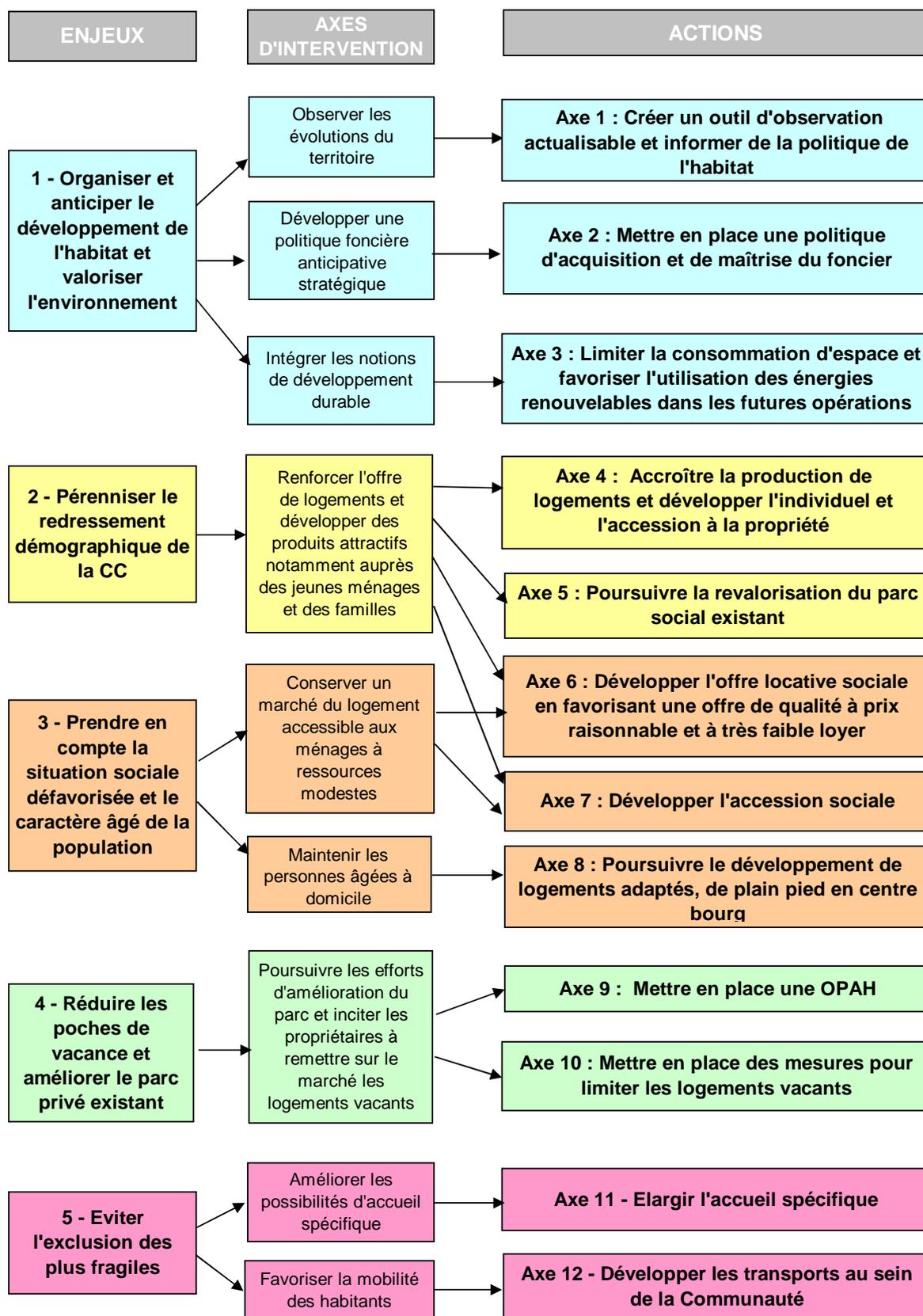
Connaissance et observation

Peu de communes tiennent un registre de la demande locative sociale. La connaissance et l'analyse de l'évolution des phénomènes démographiques, économiques et liés à l'habitat sont globalement peu développées.

⇒ **Enjeu : connaître et analyser les évolutions du territoire. Faire de l'observatoire un véritable outil d'aide à la décision, informer et communiquer.**

2 - ORIENTATIONS STRATEGIQUES - SCENARIO D'EVOLUTION

Orientations stratégiques



Scénario d'évolution : une hypothèse volontairement optimiste

➤ Le scénario d'évolution suppose :

- Pour la communauté de communes : un amenuisement des besoins en logements dits « non démographiques » et une sensible accélération du développement de la population.
- Un retour à la croissance démographique pour la ville de Saint-Aignan, ce qui sous entend que les projets de construction envisagés devront être menés et lancés rapidement.
- Une accélération de l'augmentation de la population pour les autres communes.

Taux évolution annuel de la population	Total CC	St Aignan	CC hors St Aignan
1990-1999	0,08%	-0,40%	0,26%
1999-2006 (estimé)	0,53%	-1,17%	1,13%
Scénario 2006-2014	1,3%	0,5%	1,5%

Variation annuelle de la population sans doubles comptes	Total CC	St Aignan	CC hors St Aignan
1990-1999	+10	-14	+24
1999-2006 (estimé)	+70	-40	+111
Scénario 2006-2014	+178	+16	+162

Population sans doubles comptes	Total CC	St Aignan	CC hors St Aignan
1999	12973	3542	9431
2006 (estimé)	13465	3261	10205
Scénario 2014	14890	3390	11500

Au total, c'est une augmentation de 1400 habitants qui est envisagée entre 2006 et 2014 sur le territoire communautaire.

➤ Conséquences en terme de production de logements :

CC Val de Cher St Aignan Production annuelle de logements	1990-1999	1999-2008	Prospective 2008-2014	Opérations en cours + en projet + diffus / an
Communes « équipées » (Noyers, Châtillon, Thésée, Seigy, Mareuil)	35	57	63	70
Communes « en développement » (Pouillé, Châteaueux, Couffy, Méhers)	5	12	23	26
Saint-Aignan	12	7	19	11
TOTAL CC	52	76	105	107

Pour répondre aux objectifs de développement fixés, la production annuelle de logements devra être de l'ordre de 100 à 105 logements. Cela correspond à la somme des réalisations en cours, des constructions projetées dans les opérations groupées d'habitat et de la production diffuse observées ces cinq dernières années.

3 - PROGRAMME D' ACTIONS

Le programme d'actions comporte douze axes qui relèvent directement des cinq principaux enjeux définis pour le territoire dans les orientations. Seuls la description succincte et le coût estimé pour la communauté lorsqu'il y a lieu sont présentés ci-dessous.

Organiser et anticiper le développement de l'habitat et valoriser l'environnement

AXE 1 : Créer un outil d'observation actualisable et informer de la politique de l'habitat

Créer un observatoire :

- ↳ Baser l'observation sur un nombre limité d'indicateurs actualisables et fiables
- ↳ Créer des partenariats.
- ↳ Analyser les données, communiquer les résultats.
- ↳ Confier la gestion, le suivi de l'observation et l'animation de la politique de l'habitat à un agent de la CC sur un quart de poste.

AXE 2 : Mettre en place une politique d'acquisition et de maîtrise du foncier

- ↳ Produire un foncier suffisant pour répondre aux objectifs de construction : de l'ordre de 8 hectares par an.
- ↳ Hiérarchiser les secteurs d'intervention prioritaires
- ↳ Utiliser les prêts proposés par la CDC
- ↳ Mettre en place une aide de la CC destinée à la constitution de réserves foncières
- ↳ Réserver des emplacements dans les PLU pour des opérations d'habitat dans le respect des objectifs de mixité sociale

AXE 3 : Limiter la consommation d'espace et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables dans les futures opérations

- ↳ Favoriser le resserrement urbain
 - Développer l'individuel dense
 - Poursuivre l'urbanisation des centres bourgs
- ↳ Favoriser les économies d'énergie
 - Développer des opérations pilotes
 - Intégrer des thématiques
 - Informer
 - S'inscrire dans une démarche globale
- ↳ Promouvoir le développement durable
 - Créer un fonds communautaire : assainissements
- ↳ Maintenir l'opération façade

Pérenniser le redressement démographique de la communauté

AXE 4 : Accroître la production de logements et développer l'individuel ainsi que l'accession à la propriété

- ↳ Accroître la production future de logements : production de 105 logements en moyenne par an
- ↳ Développer l'individuel à hauteur de 85% et l'accession à la propriété à hauteur de 50-55% à Saint-Aignan

AXE 5 : Poursuivre la revalorisation du parc social existant

- ↳ Poursuivre l'entretien régulier et la réhabilitation du parc en veillant à limiter le coût des charges
- ↳ Engager, après une réflexion globale, des mesures pouvant aboutir à la transformation ou au remplacement du parc obsolète

Prendre en compte la situation sociale défavorisée et le caractère âgé de la population

AXE 6 : Développer l'offre locative sociale sur tout le territoire, en favorisant une offre de qualité à prix raisonnable et à très faible loyer

- ↳ Développer le locatif social
- ↳ Favoriser le développement d'une offre de qualité à prix raisonnable et élargir l'offre à très faible loyer : 20% de la production locative sociale en PLA d'Intégration
- ↳ Réaliser des opérations en acquisition amélioration : 1 à 2 logements en moyenne par an
- ↳ Favoriser les programmes mixtes et les opérations de qualité en maîtrisant les coûts

AXE 7 : Développer l'accession sociale

- ↳ Développer l'accession sociale dans le cadre du dispositif de location-accession : PSLA et Pass Foncier

AXE 8 : Poursuivre le développement de logements adaptés de plain pied en centre bourg

- ↳ Créer des logements de plain pied adaptés ou adaptables permettant d'accueillir personnes âgées et personnes handicapées
 - Mener à terme les projets envisagés
 - Développer l'habitat adapté dans les centres bourgs équipés
 - Continuer à appuyer l'adaptation ponctuelle des logements du parc existant
 - Améliorer l'accessibilité
- ↳ Poursuivre le développement des services permettant le maintien à domicile

Réduire les poches de vacance et améliorer le parc privé existant

AXE 9 : Mettre en place une OPAH

- ↳ Objectifs :
 - Réduire la vacance
 - Limiter le coût des charges et favoriser les économies d'énergie
 - Aider financièrement à la mise aux normes des assainissements non collectifs
 - Créer des logements à loyer conventionné
 - Poursuivre l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap
 - Eradiquer les logements indignes et insalubres

AXE 10 : Mettre en place des mesures pour réduire le nombre de logements vacants

- ↳ Repérer les logements vacants et communiquer après des propriétaires
- ↳ Favoriser la mise en place par les communes d'une taxation sur les logements vacants depuis plus de 5 ans, quand cela est possible

Eviter l'exclusion des plus fragiles

AXE 11 : Elargir l'accueil spécifique

- ↳ Développer des fonctions d'hébergement orientées vers des publics ciblés

AXE 12 : Développer les transports au sein de la communauté

- ↳ Mettre en place un système souple de déplacement à la demande qui réponde aux attentes de la population

Tableau récapitulatif des coûts identifiables estimés à la charge de la communauté

Actions	Coût identifié estimé pour la communauté de communes
Axe 1 : Créer un outil d'observation actualisable et informer de la politique de l'habitat	En interne
Axe 2 : Mettre en place une politique d'acquisition et de maîtrise du foncier - Aide de la CC destinée à la constitution de réserves foncières	8 400 € / an
Axe 3 : Limiter la consommation d'espace et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables dans les futures opérations - Mise aux normes assainissement autonome - Opération façade	37 500 € / an 50 000 € / an
Axe 4 : Accroître la production de logements et développer l'individuel et l'accession à la propriété	Pas de coût
Axe 5 : Poursuivre la revalorisation du parc social existant	A la charge des organismes HLM
Axe 6 : Développer l'offre locative sociale en favorisant une offre de qualité à prix raisonnable et à très faible loyer - Acquisition amélioration : 1 à 2 logements / an	40 000 € à 80 000 € / an (Prise de compétence)
Axe 7 : Développer l'accession sociale	Pas de coût
Axe 8 : Poursuivre le développement de logements adaptés de plain pied en centre bourg	A la charge des communes
Axe 9 : Mettre en place une OPAH	53 000 € / an
Axe 10 : Mettre en place des mesures pour réduire le nombre de logements vacants	Pas de coût
Axe 11 : Elargir l'accueil spécifique - Création d'un FJT ou d'une autre structure	A déterminer
Axe 12 : Développer les transports au sein de la communauté - Etude préalable	15 000 €

Soit un coût (de ce qui est déterminé) estimé à la charge de la communauté de communes : **de l'ordre de 160 000 € à 200 000 € en moyenne paran.**