

ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)

Portant sur les trois Petites Villes de Demain de la Communauté de
Communes du Civraisien en Poitou

- Civray
- Couhé, *commune déléguée de Valence-en-Poitou*
- Gençay

SOMMAIRE

A. LES ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	3
1. Une population en légère décroissance	3
2. Les composantes de l'évolution démographique	4
3. Structure par âge et vieillissement	5
4. Des aides de l'ANAH déjà déployées sur le territoire	6
B. LE PARC DE LOGEMENTS ET SES ÉVOLUTIONS	8
1. Les caractéristiques du parc de logements	8
2. Les logements vacants	11
C. L'ANALYSE DE TERRAIN	14
1. La méthodologie	14
2. Civray – L'analyse du bâti	15
3. Gençay – L'analyse du bâti	27
4. Valence-en-Poitou – L'analyse du bâti	37
D. LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ	49
1. Les dynamiques de construction	49
2. Le marché de la revente	51
3. Le parc locatif privé	51
4. Simulation du dispositif Loc'Avantages	53
5. Le marché du locatif social	54
E. L'ENQUÊTE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES	55
1. Rappel de la démarche – 630 questionnaires envoyés	55
2. Les retours des propriétaires	55
CONCLUSION : LES ENJEUX EN MATIÈRE D'HABITAT	57
1. Civray	58
2. Gençay	59
3. Couhé	60

A. LES ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Une population en légère décroissance

27 407 habitants en 2018

La CC du Civraisien en Poitou compte 36 communes et s'articule autour de trois pôles structurants :

- Valence-en-Poitou : 4 461 habitants, soit 16% de la population de l'EPCI
- Civray : 2 618 habitants, soit 10 % de la population
- Gençay : 1 739 habitants, soit 6% de la population

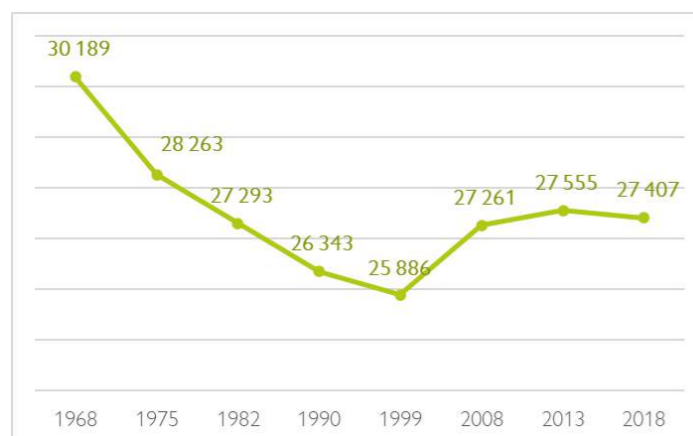
La moitié des communes de la CC sont rurales : 18 communes comptent moins de 500 habitants.

Les évolutions démographiques constatées à l'échelle de l'EPCI ces dernières années traduisent plusieurs périodes :

- Entre 1968 et 1999, le territoire a connu une baisse démographique continue, perdant près de 4 000 habitants.
- Entre 1999 et 2008, le territoire gagne a nouveau des habitants, traduisant probablement un phénomène de périurbanisation de Poitiers.
- Depuis 2008, la population est stable, autour de 27 000 / 27 500 habitants.

Évolution de la population CC du Civraisien en Poitou

Source : RP INSEE 2018



Une perte de près de 30 habitants chaque année

Entre 2013 et 2018, la dynamique démographique ralentie, on observe une baisse de la population de -150 habitants (-0,11%/an), tandis qu'elle augmente à l'échelle du département de la Vienne (+0,29%/an).

Cette dynamique démographique est contrastée au sein de la CC du Civraisien en Poitou. En effet, 19 communes voient leur population diminuer entre 2013 et 2018, plutôt localisées sur le secteur est.

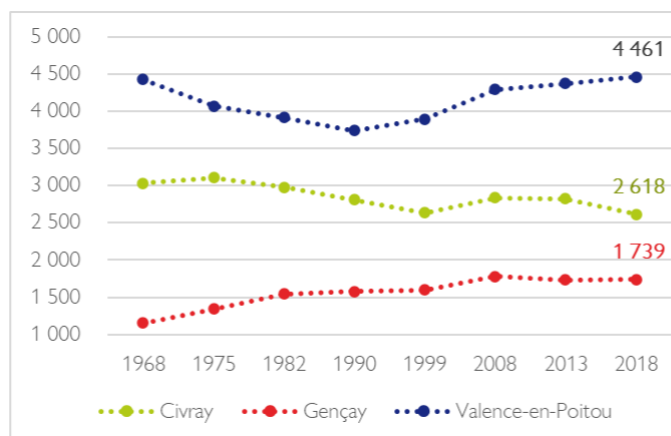
À l'échelle des trois pôles structurants, la dynamique démographique est également contrastée :

- Valence-en-Poitou, la population croit : + 18 habitants par an en moyenne
- Civray, la population diminue : -42 habitants par an en moyenne
- Gençay; la population est stable

	Population 2013	Population 2018	Taux d'évolution annuel (%)
CC Civraisien en Poitou	27 555	27 407	-0,11%
Civray	2827	2618	-1,52%
Gençay	1733	1739	0,07%
Valence-en-Poitou	4371	4461	0,41%

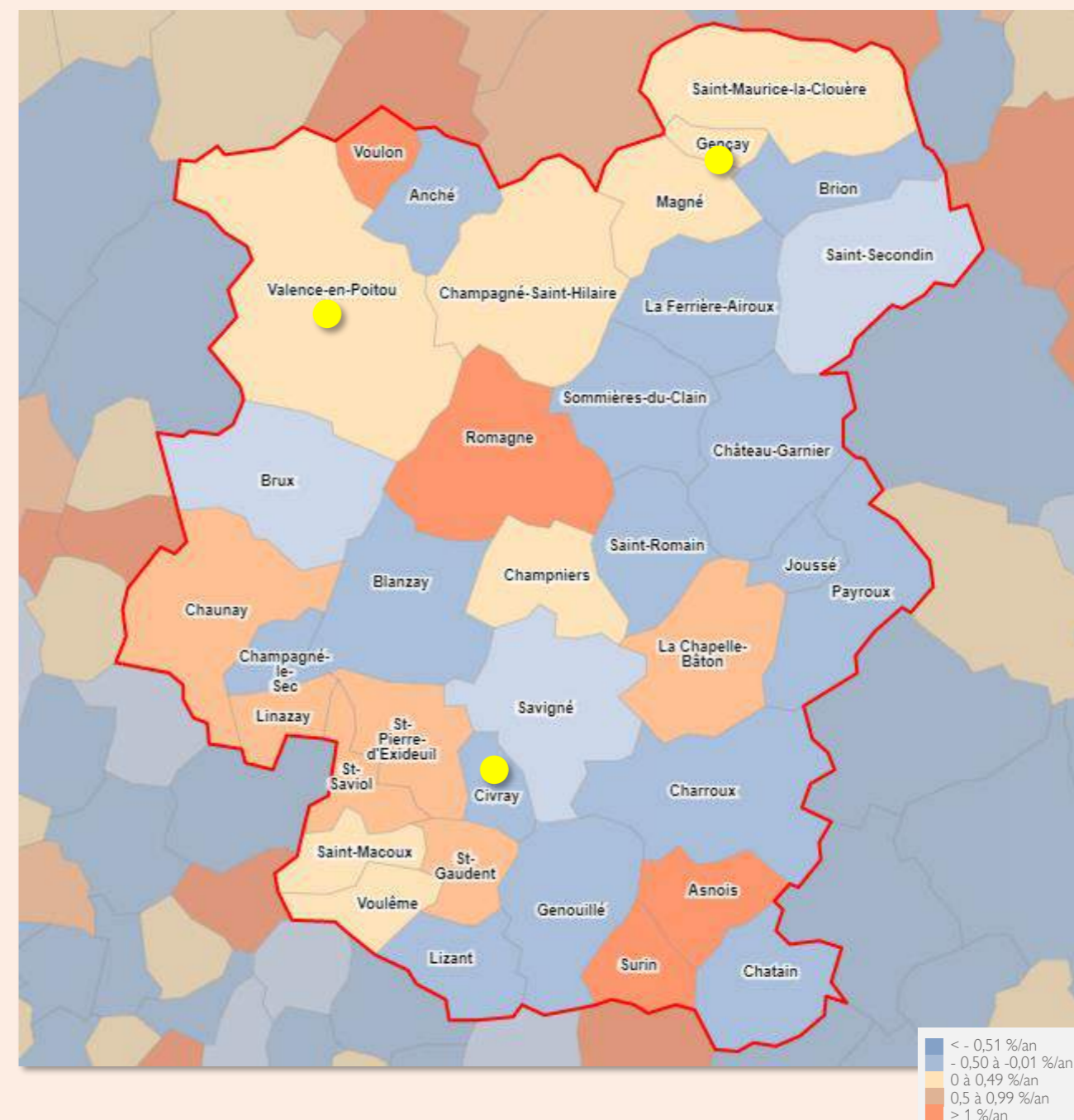
Comparaison de l'évolution de la population dans les 3 pôles structurants

Source : RP INSEE 2018



Taux d'évolution annuel de la population 2013-2018

Source : Observatoire des Territoires



A. LES ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Les composantes de l'évolution démographique

Deux facteurs interviennent sur l'évolution démographique :

- le solde naturel exprime la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours d'une période ;
- le solde migratoire traduit la différence entre le nombre d'entrées (personnes qui ne résidaient pas sur la CC du Civraisien en Poitou au précédent recensement) et de sorties sur un autre territoire.

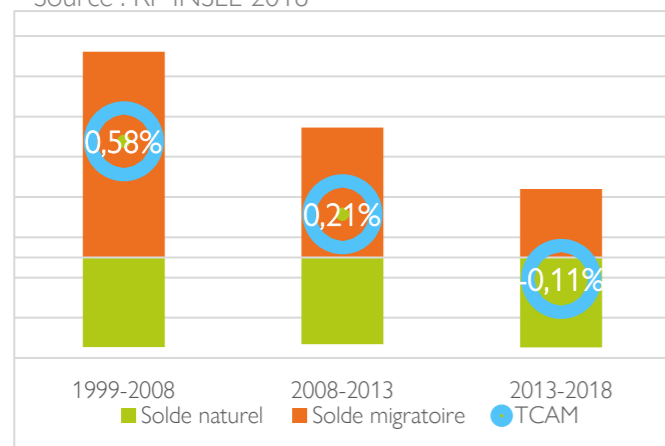
La croissance démographique portée par le solde migratoire, qui se réduit néanmoins

Entre 2013 et 2018, la CC du Civraisien en Poitou perd 1 880 habitants du fait des décès, compensés par 1 172 naissances, soit une variation due au solde naturel de -0,45%/an : le solde naturel de la CCCP est fortement négatif. A l'échelle du département, il est plus proche de l'équilibre : -0,08%/an. Néanmoins, le solde naturel est globalement stable depuis les années 2000 : si la croissance s'amenuise, c'est du fait d'une baisse du solde migratoire, qui était nettement plus élevé dans les années 2000.

Les trois centralités étudiées ont un solde naturel déficitaire qui s'explique par la présence de plusieurs structures d'hébergement pour personnes âgées. Certains pensionnaires d'EHPAD se domicilent à l'EHPAD, augmentant « artificiellement » la population et alimentant le déficit naturel lors de leur décès.

Taux de croissance annuel de la CCCP

Source : RP INSEE 2018



Ce solde naturel est particulièrement déficitaire à Civray (-2,03%/an) qui compte un fort excédent des décès. Le solde migratoire est plus élevé dans les trois centralités que sur l'ensemble de la CCCP, indicateur positif traduisant une relative attractivité de ces bourgs. Il a augmenté à Gencay et Valence-en-Poitou par rapport à la période 2008- 2013, tandis qu'il a fortement baissé à Civray.

Structure par âge et vieillissement

36% de la population a plus de 60 ans en 2018, soit 10 000 habitants

La concentration de personnes âgées est nettement plus importante dans la CCCP que dans la Vienne, où la part des plus de 60 ans représente 28%.

L'autonomie des plus de 60 ans dans leur logement est très variable, mais dès 60 ans, des solutions d'adaptation du logement peuvent être recherchées par les ménages, ou encouragées par les collectivités afin d'améliorer le confort de vie. Le plus souvent, les travaux d'adaptation du logement consistent à changer les baignoires pour des douches, à aménager des rampes à la place d'escaliers ou à prévoir l'installation d'équipements avec domotique (volets roulants, etc...).

Forte concentration de séniors dans les centralités

La part de la population âgée de plus de 60 ans est plus importante dans les trois communes, ils représentent :

- 50 % de la population à Civray
- 41 % à Gencay
- 31 % à Valence-en-Poitou, commune qui comporte une part importante de logements avec étages.

Sur la CCCP, 15% des habitants ont plus de 75 ans, soit 4 140 habitants. La part des plus de 75 ans est supérieure dans deux des trois communes :

- 27% à Civray
- 22% à Gencay
- 13% à Valence-en-Poitou

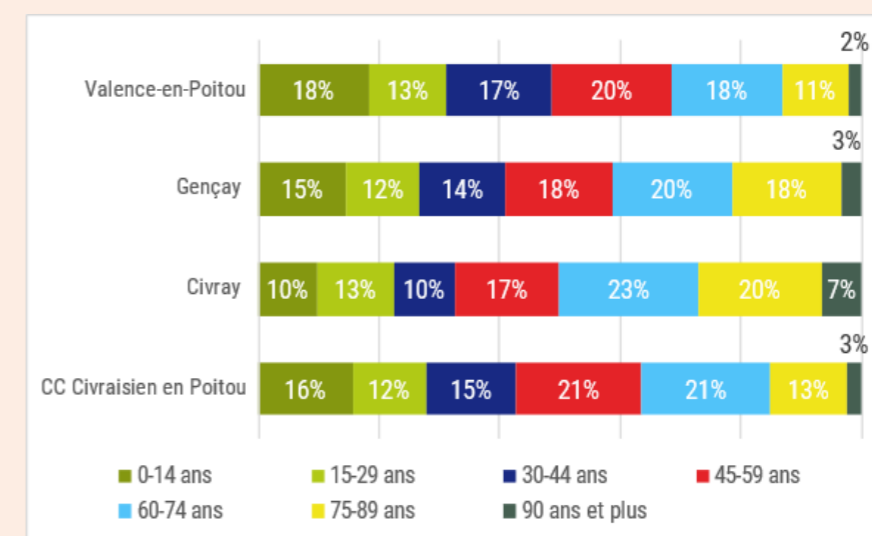
Les composantes de l'évolution démographique

Source : RP INSEE 2018

	Taux de croissance annuel moyen			Solde naturel			Solde migratoire		
	1999-2008	2008-2013	2013-2018	1999-2008	2008-2013	2013-2018	1999-2008	2008-2013	2013-2018
Civraisien en Poitou	0,58%	0,21%	-0,11%	-0,45%	-0,43%	-0,45%	1,02%	0,65%	0,34%
Civray	0,80%	-0,06%	-1,52%	-1,23%	-1,67%	-2,03%	2,03%	1,62%	0,50%
Gencay	1,19%	-0,54%	0,07%	-0,37%	-0,91%	-0,70%	1,56%	0,36%	0,77%
Valence-en-Poitou	1,09%	0,35%	0,41%	-0,12%	-0,12%	-0,29%	1,21%	0,46%	0,69%

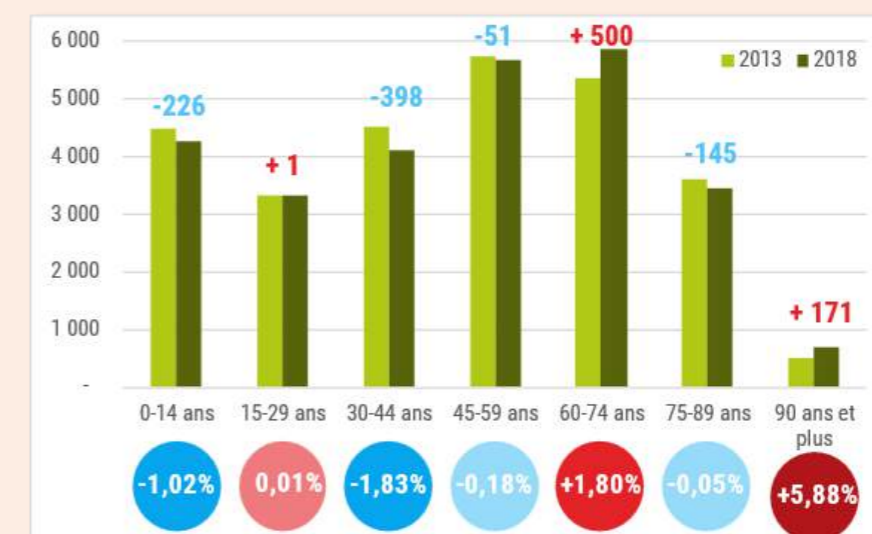
Répartition de la population par classes d'âges

Source : RP INSEE 2018



Évolution de la population par classes d'âges

Source : RP INSEE 2018



A. LES ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Structure par âge et vieillissement

Le vieillissement s'accélère par l'effet conjugué d'une diminution de la population en âge de procréer, et par une augmentation de la population âgée (celle qui vieillit sur place, et celle qui arrive sur le territoire). Entre 2013 et 2018, on dénombre :

- -674 personnes de moins de 60 ans
- + 526 personnes de plus de 60 ans

Ces dynamiques ne sont pas spécifiques à la CCCP et s'expliquent au travers du phénomène de « baby-boom » des années d'après-guerre. Ces « baby-boomers » arrivent aux âges avancés, devenant peu à peu des « papy boomers ». Ainsi, cette génération a aujourd'hui entre 45 ans et 75 ans.

Un indice de jeunesse faible et en diminution

L'indice de jeunesse fait le rapport entre la part des moins de 20 ans et la part des 60 ans et plus. Cet indice est supérieur à 1 lorsque les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans.

L'indice de jeunesse de la CC est particulièrement faible : 0,57 en 2018. Les moins de 20 ans représentent 21% de la population de la CCCP, soit une part plus faible qu'à l'échelle du département de la Vienne (indice de jeunesse : 0,83) et nationale (0,93). Sur les trois communes, Valence-en-Poitou présente la part des moins de 20 ans la plus élevée : 24%. Elle est de 20% à Gençay et 16% à Civray.

	Indice de jeunesse 2013	Indice de jeunesse 2018	Taux d'évolution annuel %
CC Civraisien en Poitou	0,62	0,57	-1,50%
Civray	0,38	0,32	-3,05%
Gençay	0,47	0,49	0,61%
Valence-en-Poitou	0,83	0,76	-1,76%

L'évolution dans la structure des ménages

12 485 ménages en 2018

Bien que la population diminue entre 2013 et 2018, le nombre de ménages augmente à l'échelle de la CCCP, en raison du « desserrement ».

+231 ménages en 5 ans, c'est donc le nombre de logements supplémentaires occupés sur la période (46 ménages supplémentaires par an en moyenne). Ce phénomène s'explique par le desserrement des ménages, ou décohabitation : il traduit l'augmentation du nombre de séparations et de décohabitations plus précoces des jeunes du domicile familial par exemple, qui implique que pour un même nombre de personnes, le besoin en nombre de logements est supérieur.



Selon les communes, la situation est néanmoins variable : Gençay connaît une légère augmentation du nombre de ménages tandis qu'à Valence-en-Poitou elle est très élevée (+110 ménages). A l'inverse, Civray perd 17 ménages en 5 ans.

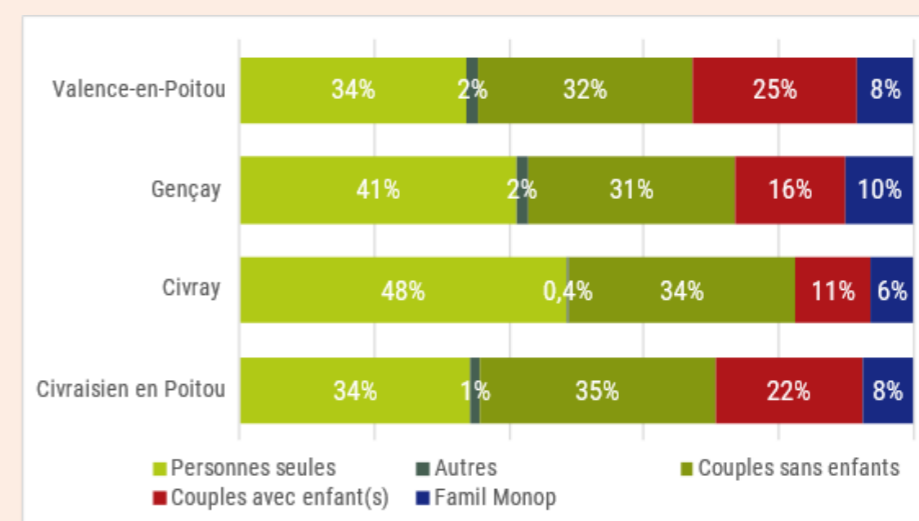
Un profil plutôt familial à Valence-en-Poitou

2/3 des ménages sont des familles à l'échelle de la CCCP (famille : couples avec ou sans enfants et familles monoparentales), on retrouve cette proportion à Valence-en-Poitou qui présente un taux de couples avec enfants particulièrement élevé : 25 %.

A l'inverse, Gençay et Civray présentent un profil des ménages plus classiques pour une ville centre : les personnes seules sont davantage représentées (presque 1 ménage sur 2 à Civray !).

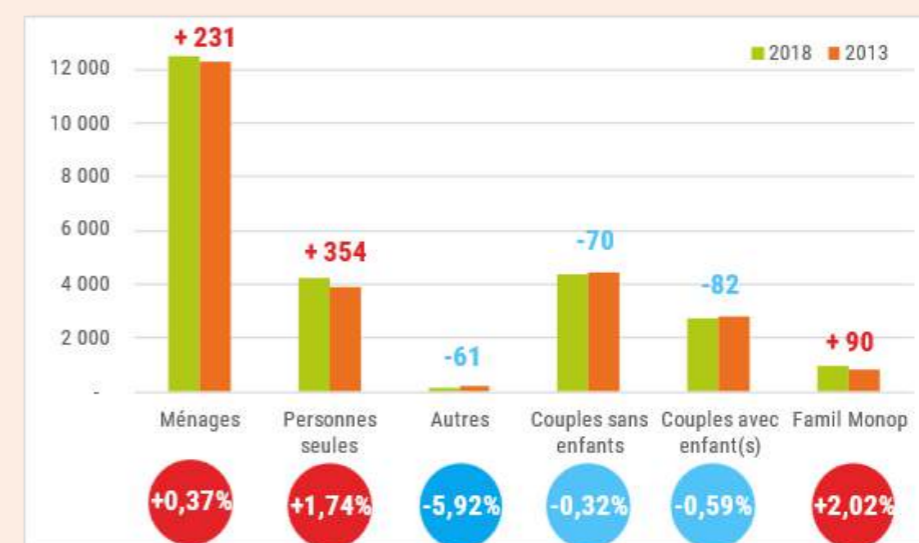
Répartition de la population par composition des ménages

Source : RP INSEE 2018



Évolution de la composition des ménages

Source : RP INSEE 2018



A. LES ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

L'évolution dans la structure des ménages

Une forte augmentation des personnes seules et des petits ménages

Les couples avec enfant(s) sont en diminution (-82 couples) entre 2013 et 2018, cette dynamique est assez classique et traduit notamment l'augmentation du nombre de séparations : le nombre de familles monoparentales augmente d'autant, ainsi que les personnes seules. Cette diminution du nombre de couples avec enfants est moins marquée sur le territoire de la CCCP qu'à l'échelle départementale, où elle est deux fois plus forte.

A l'inverse, la part des personnes seules augmente très fortement, et le lien doit être fait avec l'offre de logements proposée : + 354 ménages composés d'une personne seule. Or, les logements nouveaux mis en marché sur la période sont le plus souvent des grands logements.

Les propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH

Les données ci-dessous sont issues de la base FILOCOM 2017, qui permet de croiser les caractéristiques du logement avec celle des occupants.

53% des propriétaires occupants de la CCCP sont éligibles aux aides de l'ANAH

Sur l'ensemble de la CCCP, 53 % des propriétaires occupants (plus de 5 000 ménages) disposent de ressources inférieures aux plafonds d'aides de l'ANAH. Parmi eux :

- 34% de « propriétaires très modestes »
- 17% de « propriétaires modestes ».

Dans les trois centralités, la part des propriétaires occupants éligibles s'élève respectivement à 47 % à Gençay et Civray, et 50 % à Valence-en-Poitou.

L'ANAH distingue deux niveaux de ressources, modestes et très modestes. Selon les travaux à réaliser, les ménages très modestes peuvent bénéficier de subventions plus importantes : c'est notamment le cas pour les travaux d'amélioration

énergétique et d'adaptation. Sur les trois communes, près d'un propriétaire sur trois est un ménage très modeste, et peut ainsi prétendre à des subventions renforcées.

Parmi les ménages éligibles aux aides de l'ANAH, les propriétaires occupants âgés sont nombreux. A Valence-en-Poitou, ce sont deux ménages éligibles sur trois qui ont plus de 60 ans. Cette part est inférieure à Civray mais elle reste importante : 50% des ménages éligibles ont plus de 60 ans. Ces données à l'échelle de Gençay sont secrétisées.

L'âge de ces ménages interroge sur leurs motivations à financer et réaliser des travaux d'amélioration de leur logement, notamment lorsqu'apparaissent des problèmes d'autonomie, de précarité ou encore des difficultés à se projeter sur un projet à moyen terme.

↳ L'animation déployée dans le cadre de l'OPAH RU devra prendre en compte le profil âgé des propriétaires occupants, et décliner :

- Une communication adaptée à cette cible « personne âgée » : diffusion par des relais de communication adaptés (associations, services d'aides à la personne, maison départementale, etc.), mobilisation des partenaires du grand âge, simplification des procédures, etc...
- Une réflexion doit être menée quant à la possibilité de mobiliser du tiers financement : le recours au crédit sera complexe pour ces ménages, et l'avance des subventions peut être un frein important.

Les plafonds de ressources de l'ANAH

Source : ANAH

Nombre de personnes dans le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	15 262	19 565
2	22 320	28 614
3	26 844	34 411
4	31 359	40 201
5	35 894	46 015
Par personne sup.	4 526	5 797

Part des propriétaires occupants éligibles

Source : FILOCOM 2017-MTE d'après DGFIP

	Très modestes	Très modestes (%)	Modestes	Modestes (%)	Éligibles	Éligibles (%)
Valence-en-Poitou	518	34%	254	17%	1535	50%
Gençay	150	29%	93	18%	515	47%
Civray	261	32%	118	15%	805	47%
CCCP	3565	37%	1558	16%	9693	53%

Part des propriétaires occupants éligibles de 60 ans et plus

Source : FILOCOM 2017-MTE d'après DGFIP

	Très modestes	Modestes	Total
Valence-en-Poitou	57%	21%	78%
Gençay			
Civray	36%	14%	50%
CCCP			

A. LES ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

La mobilisation des aides de l'ANAH sur le territoire

Les subventions aux travaux de l'ANAH sont mobilisables sur l'ensemble du territoire national par les propriétaires. Néanmoins, pour monter un dossier de demande de subvention, les propriétaires ont l'obligation de mobiliser un opérateur agréé, dont la prestation est payante.

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental

Le coût de la mobilisation d'un opérateur agréé (de l'ordre de 800 à 1300€) est un frein considérable pour les propriétaires. Pour le lever, le Département déploie un PIG : un dispositif qui lui permet de financer un opérateur qui accompagnera alors gratuitement les propriétaires occupants souhaitant réaliser des travaux dans le département. A noter que les propriétaires bailleurs sont exclus de ce dispositif départemental. En 2022, le Département a précisé ces objectifs pour l'année :

- Amélioration énergétique : 230 dossiers
- Logements indignes ou très dégradés : 4 dossiers
- Adaptation du logement au vieillissement et à la perte d'autonomie : 100 logements

En complément du financement de l'opérateur, le Département subventionne la réalisation de travaux, une aide complémentaire aux subventions versées par l'ANAH :

- Lutte contre la précarité énergétique :
 - 400 € par ménage en situation de précarité énergétique
 - 500 € par ménage en situation de logement indigne ou très dégradé
- Amélioration d'habitat indigne et très dégradé : 15% du montant des travaux subventionnables, plafonné à 4 600€ par logement
- L'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie : 20% du montant des travaux TTC plafonné à 1 000€ par logement

La plateforme de la rénovation énergétique France Rénov' renforce le conseil auprès des propriétaires

La CCCP a confié l'animation de la plateforme France Rénov' à un opérateur, SOLIHA qui assure une mission d'assistance auprès des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants qui souhaitent réaliser des travaux d'amélioration énergétique. France Rénov' aide les propriétaires à construire un programme de travaux et à se renseigner sur les aides financières mobilisables. France Rénov' accueille les ménages lors de trois permanences par mois, ces permanences ayant lieu à Gencay, Couhé et Civray.

Bilan des dossiers d'amélioration financés par l'ANAH et réalisés sur la CCCP

Entre 2011 et 2020, 230 logements ont bénéficié d'aides pour des travaux d'amélioration, ces dossiers ont pu être réalisés « en diffus », et dans ce cas, le coût de l'opérateur a été à la charge du propriétaire. Ou bien réalisé dans le cadre du PIG, l'opérateur a alors été pris en charge par le Département.

Les trois communes concentrent 34% de ces dossiers de subventions réalisés sur la CCCP :

- Civray : 27 logements
- Gencay : 13 logements
- Valence-en-Poitou : 39 logements

Sur ces trois communes, 60 dossiers « propriétaires occupants » :

- 26 200 €, le montant moyen de travaux
- 9 700 €, la subvention moyenne de l'ANAH
- 29 dossiers amélioration énergétique
- 21 dossiers d'adaptation

18 dossiers « propriétaires bailleurs » réalisés à Civray (4) et Valence-en-Poitou (14). Pour ces dossiers, le coût de l'opérateur agréé est à la charge du propriétaire bailleur :

- 56 600 €, le montant moyen de travaux
- 18 800 €, la subvention moyenne de l'ANAH
- 3 dossiers décence et réhabilitation de logement dégradé, 2 adaptation, 14 travaux lourds

ENTRE 2011 ET 2021, DES AIDES DE L'ANAH DÉJÀ MOBILISÉES SUR LES TROIS COMMUNES

SOURCE : ANAH

PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS					PROPRIÉTAIRES BAILLEURS				
	Montant moy. travaux éligibles	Montant moy. subvention ANAH	Taux sub. ANAH	Nb de lgts		Montant moy. travaux éligibles	Montant moy. subvention ANAH	Taux sub. ANAH	Nb de lgts
Adaptation	12 054 €	5 707 €	47%	13	Travaux lourds	49 064 €	17 173 €	35%	4
Énergie	31 940 €	15 300 €	48%	5	Dégradation moyenne	16 014 €	4 004 €	25%	1
Autres travaux	33 444 €	8 497 €	25%	4	Total				5
				22					

Civray

PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS					PROPRIÉTAIRES BAILLEURS				
	Montant moy. travaux éligibles	Montant moy. subvention ANAH	Taux sub. ANAH	Nb de lgts		Montant moy. travaux éligibles	Montant moy. subvention ANAH	Taux sub. ANAH	Nb de lgts
Adaptation	4 159 €	2 142 €	51%	3	Adaptation	21 637 €	9 335 €	43%	2
Énergie	117 643 €	52 935 €	45%	4	Décence	5 613 €	1 404 €	25%	2
Autres travaux	48 815 €	5 960 €	12%	18	Travaux lourds	120 777 €	39 577 €	33%	10
Total				25	Total				14

Valence-en-Poitou

PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS				
	Montant moy. travaux éligibles	Montant moy. subvention ANAH	Taux sub. ANAH	Nb de lgts
Adaptation	6 309 €	3 268 €	52%	4
Énergie	29 847 €	10 719 €	36%	6
Autres travaux	18 974 €	3 948 €	21%	3
Total				13

Gencay

* À noter : les montants de subvention présentés ici ne reprennent que les subventions de l'ANAH, n'apparaissent pas les subventions du Département et autres partenaires qui génèrent des taux de subvention globaux nettement supérieurs. A titre d'exemple, les dossiers d'adaptation à la perte d'autonomie peuvent bénéficier d'une aide forfaitaire allant jusqu'à 3 500 € (pour les allocataires de la CARSAT).

B. LE PARC DE LOGEMENTS ET SES EVOLUTIONS

Les caractéristiques du parc de logements

Un parc composé de 16 533 logements en 2018

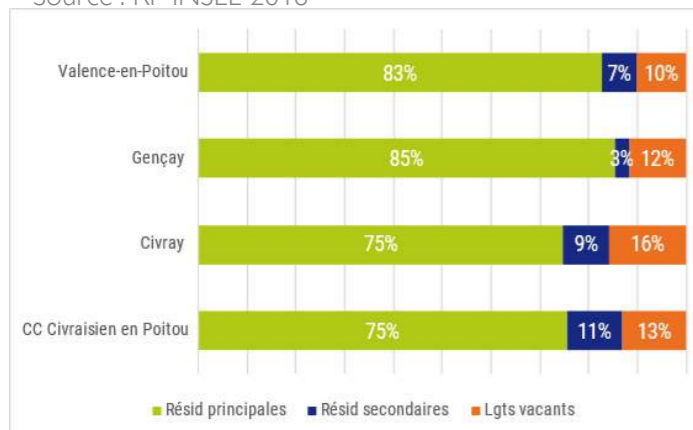
La CC du Civraisien en Poitou concentre 7% des logements du département. Ces logements sont répartis entre résidences principales (occupées à l'année), résidences secondaires (occupées occasionnellement) et logements vacants (logement inoccupé).

Une augmentation plus rapide des logements que des ménages pour les occuper

Entre 2013 et 2018, le nombre de logements a augmenté de +0,46%/an, soit 75 logements supplémentaires. Tandis que, sur la même période, la CC compte 46 ménages supplémentaires chaque année. Par conséquent, l'augmentation du nombre de logements est supérieure à l'augmentation du nombre de ménages destinés à occuper ces logements. Par effet mécanique, entre 2013 et 2018, le nombre de logements vacants augmente rapidement.

Répartition du parc de logements

Source : RP INSEE 2018



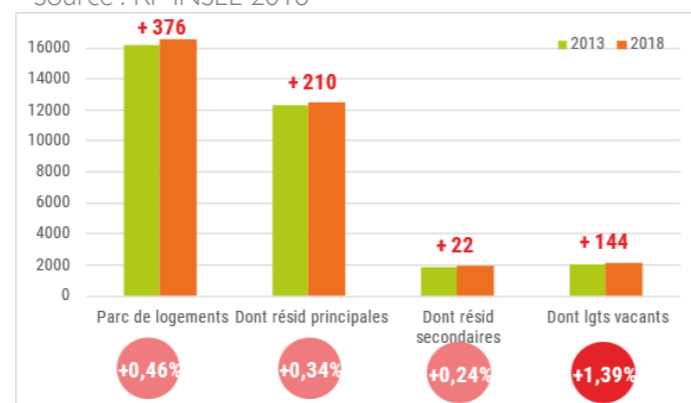
A Gençay et Valence-en-Poitou, la part de logements vacants a augmenté plus rapidement que les résidences principales (resp. +2,56%/an et +1,64%/an), alors que les résidences secondaires diminuent fortement.

Si le parc de logements de Civray n'a pas augmenté entre 2013 et 2018, les résidences secondaires ont augmenté fortement alors que les résidences

principales et les logements vacants diminuent.

Évolution du parc de logements

Source : RP INSEE 2018



La structure du parc de logements

9 logements sur 10 sont des maisons individuelles

Le parc de logements de la CC est composé principalement de maisons : 93% des résidences principales sont des logements individuels.

Les trois communes structurantes concentrent, à elles seules, 75% des appartements de la CC, soit 715 logements collectifs en 2018.

Du fait de la prépondérance des maisons, le parc de logements est largement composé de grands logements (4 pièces et plus). Inversement, 45% des petits logements sont concentrés à Civray, Gençay et Valence-en-Poitou.

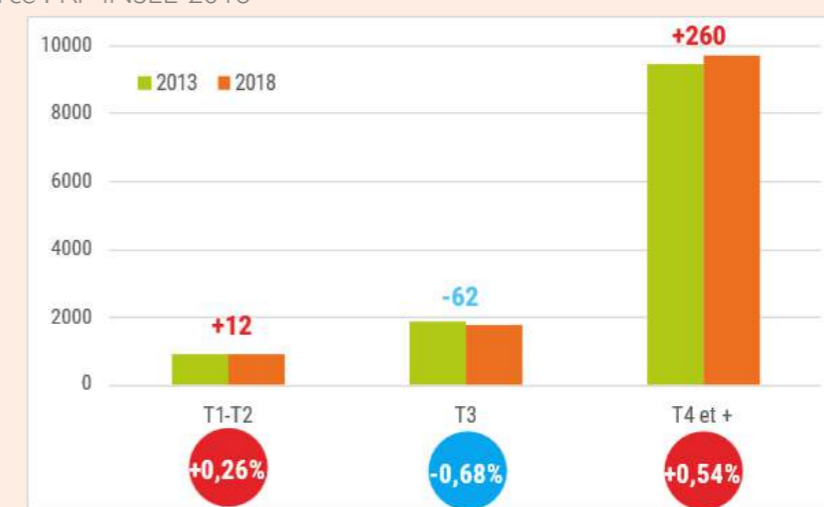
2013 et 2018, à l'échelle de la CC, la part des grands logements continue à augmenter plus rapidement que les petits logements, alors même que les ménages sont de plus en plus petits (augmentation des personnes seules et diminution des familles).

A l'inverse, les petits logements augmentent plus rapidement à Gençay (+2,19%/an) et à Valence-en-Poitou (+3,02%/an), tandis que la part des petits logements diminue à Civray (-0,29%/an).

	Résid principales		Résid secondaires		Lgts vacants	
	2018	Evol. 2013-2018	2018	Evol. 2013-2018	2018	Evol. 2013-2018
CCCP	12474	0,34%	1899	0,24%	2160	1,39%
Civray	1300	-0,47%	164	6,53%	275	-0,91%
Gençay	844	0,26%	29	-1,36%	116	2,56%
Valence-en-Poitou	1995	1,01%	171	-3,12%	246	1,64%

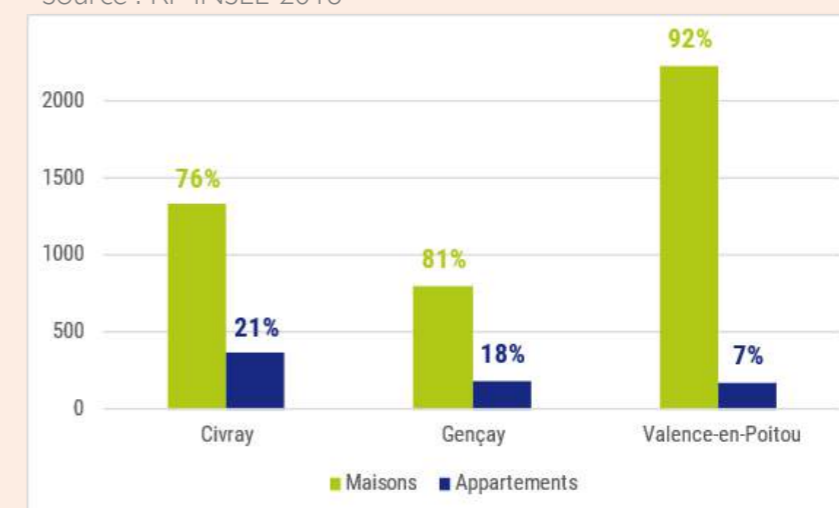
Évolution de la typologie des résidences principales – CCCP

Source : RP INSEE 2018



Part des logements collectifs et individuels

Source : RP INSEE 2018



B. LE PARC DE LOGEMENTS ET SES EVOLUTIONS

Les caractéristiques du parc de logements

L'adéquation entre la taille des logements et la taille des ménages

Entre 2013 et 2018, la taille des ménages diminue, en lien avec la part importante de personnes âgées sur le territoire. Sur la CCCP, les ménages sont composés en moyenne de 2,12 personnes. Les communes de Civray et de Gençay sont particulièrement touchées par cette baisse avec des ménages composés en moyenne de moins de 2 personnes : 1,8 à Civray et 1,9 à Gençay. La taille des ménages est plus élevée à Valence-en-Poitou avec en moyenne 2,12 personnes par ménages.

Toutefois, le parc de logements reste majoritairement composé de grands logements : la part des T4 est plus est de 74% à l'échelle de la CCCP. Cette part de grands logements augmente, sauf à Civray qui compte 38 grands logements en moins entre 2013 et 2018.

Un parc majoritairement ancien

Plus de la moitié des résidences principales de la CC ont été construites avant la première réglementation thermique (55%), soit 6 865 logements construits avant 1974.

La première réglementation thermique sur l'habitat est instaurée en 1974 : les logements antérieurs n'ayant pas fait l'objet de travaux de rénovation thermique sont bien souvent des passoires énergétiques. Ce parc est particulièrement important à Civray (57%) et à Valence-en-Poitou (56%).

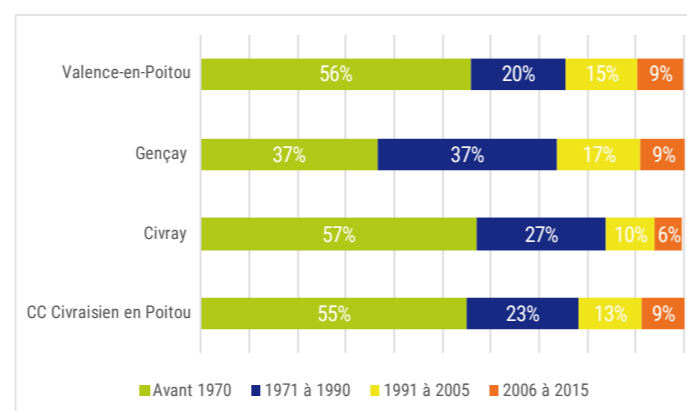
Les enjeux de la rénovation énergétique

Outre les enjeux environnementaux, les enjeux de la rénovation énergétique consistent, pour les ménages, à limiter leurs charges tout en bénéficiant d'un confort thermique accru. En effet, l'un des objets de la réhabilitation du parc privé ancien est de lutter contre

la vulnérabilité énergétique des occupants qui peuvent se retrouver en situation de précarité énergétique. De plus, l'enjeu est de limiter dévalorisation de leur bien face au risque de déqualification du parc ancien.

Ancienneté du parc de logements

Source : RP INSEE 2018



54 % des DPE sur les trois communes sont éligibles

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

LES CRITÈRES DE DÉCENCE ÉVOLUENT

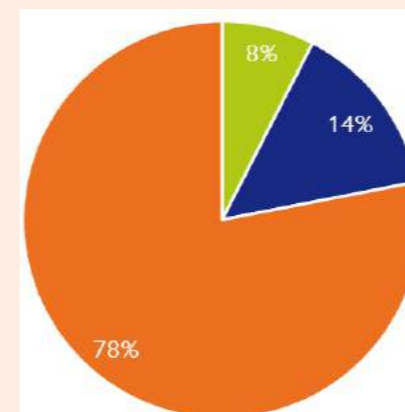
La loi Climat et Résilience modifie les critères de décence, désormais définie par référence à la classe énergétique.

Ne répondront plus aux exigences de décence et seront interdits à la location :

- 1er janvier 2025 : logements classe G
- 1er janvier 2028 : logements classe F et G
- 1er janvier 2034, logements classe E, F et G

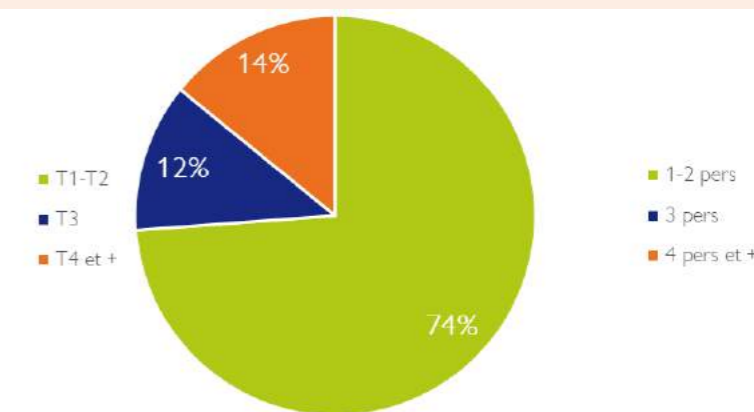
Typologie des résidences principales en 2018

Source : RP INSEE 2018



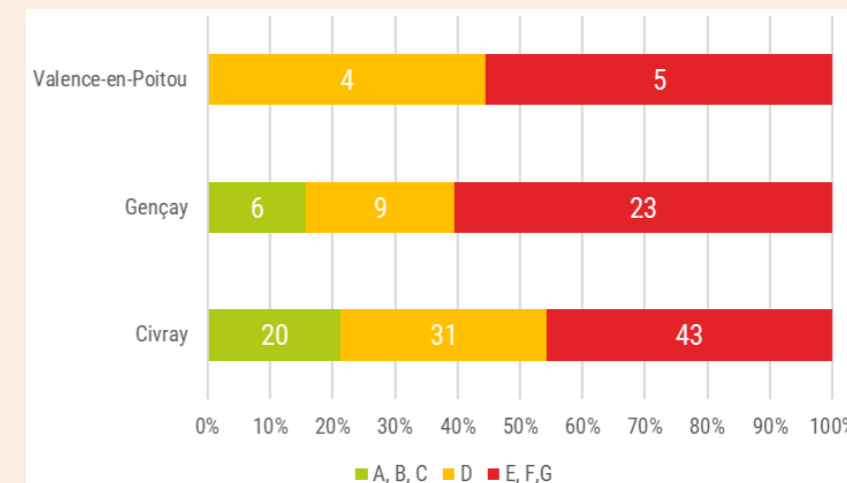
Taille des ménages en 2018

Source : RP INSEE 2018



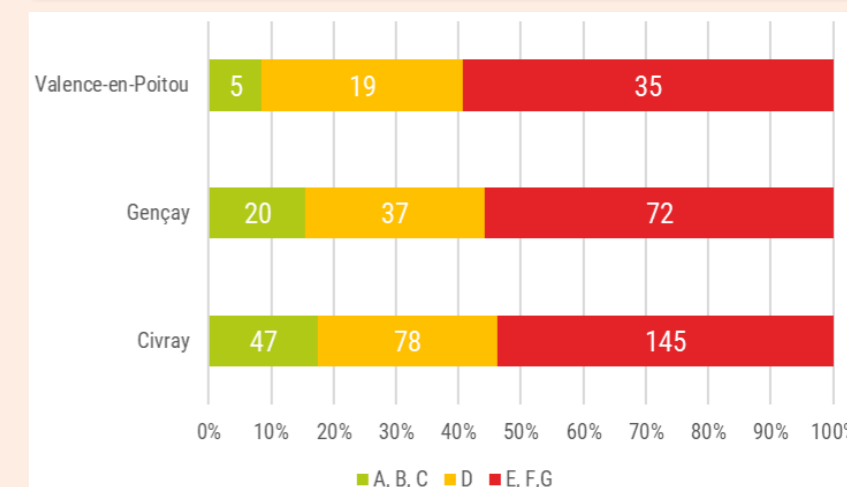
DPE des logements loués entre 2013 et 2020

Source : Observatoire des DPE - ADEME



DPE des logements vendus entre 2013 et 2020

Source : Observatoire des DPE - ADEME



B. LE PARC DE LOGEMENTS ET SES EVOLUTIONS

Les caractéristiques du parc de logements

Entre 2013 et 2020, l'Observatoire des DPE de l'Agence de Développement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) fait état de 600 DPE réalisés sur les trois communes. Au total, 323 DPE ont une étiquette E, F ou G et sont donc éligibles, soit 54% des DPE recensés. Plus de la moitié des logements mis en location ou en vente sont mal isolés et éligibles, et susceptibles d'exposer les locataires ou propriétaires occupants à des situations de précarité énergétique.

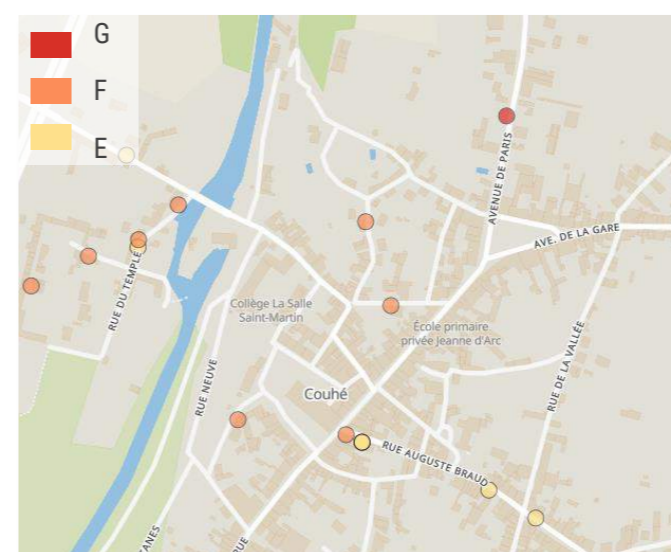
Il faut noter toutefois que pour près de 30% des logements mis en marché (vente ou location) sur cette période, n'ont pas fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique.

Les extractions des DPE éligibles sur les périmètres de centralité (cf cartographies) permettent une première appréciation des enjeux pour le prochain dispositif. Néanmoins, cette information est loin d'être exhaustive (tous les logements ne sont pas renseignés).

- A Gencay, et Civray les logements ont en majorité une étiquette E, voir F pour les locatifs
- A Couhé, les logements vendus ont souvent une étiquette F (donc des besoins d'amélioration), mais les logements loués ont souvent une étiquette E (des besoins d'amélioration toujours, mais une perspective d'interdiction de mise en location plus lointaine)

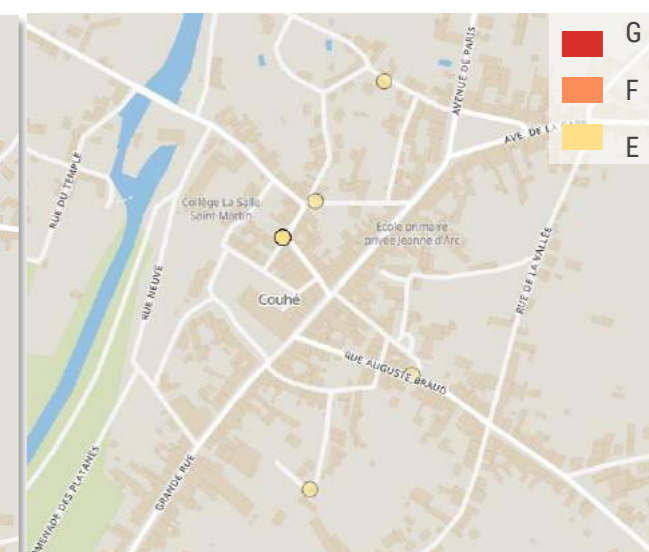
COUHÉ - Diagnostics de performance énergétique pour les logements vendus

Source : Observatoire des DPE - ADEME



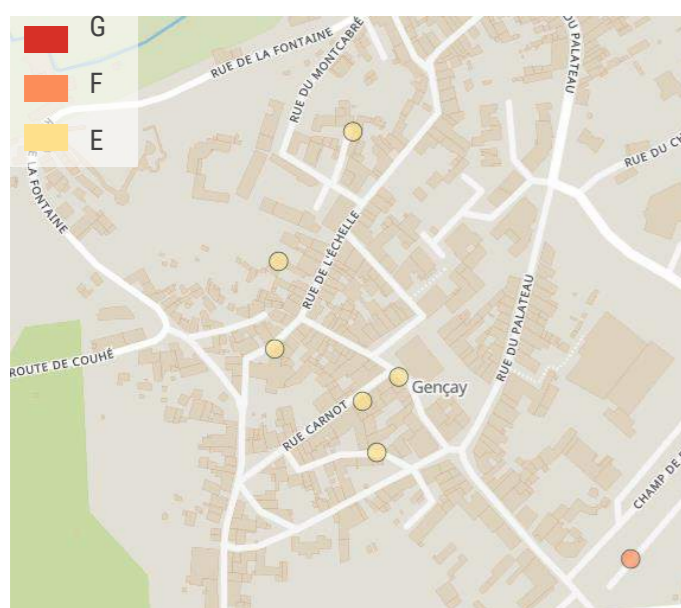
COUHÉ - Diagnostics de performance énergétique pour les logements loués

Source : Observatoire des DPE - ADEME



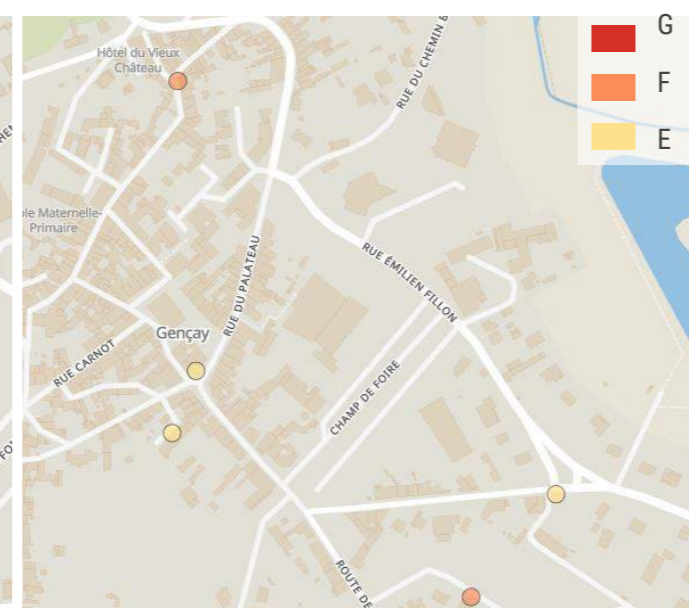
GENCAY - Diagnostics de performance énergétique pour les logements vendus

Source : Observatoire des DPE - ADEME



GENCAY - Diagnostics de performance énergétique pour les logements loués

Source : Observatoire des DPE - ADEME



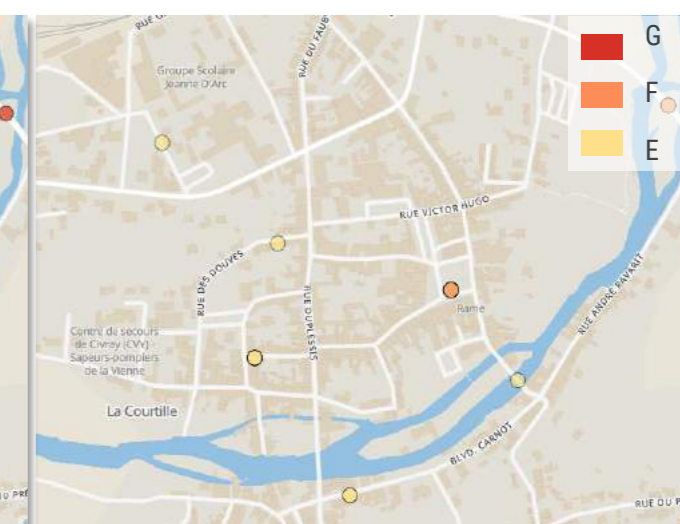
CIVRAY - Diagnostics de performance énergétique pour les logements vendus

Source : Observatoire des DPE - ADEME



CIVRAY - Diagnostics de performance énergétique pour les logements loués

Source : Observatoire des DPE - ADEME



B. LE PARC DE LOGEMENTS ET SES EVOLUTIONS

Les logements vacants

LES LOGEMENTS VACANTS : POINT METHODOLOGIQUE

Pour l'administration fiscale (producteur de la donnée LOVAC), est vacant un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier. Cette définition inclut toutes les formes de vacance y compris les logements neufs ou les logements vides en attente de démolition.

- en cours de vente ou de (re) location,
- déjà attribué à un locataire ou acheteur en attente d'occupation, en attente de règlement de succession,
- vacant et sans affectation précise (logement vétuste, trop petit, mal situé...)

Un logement vacant n'est pas forcément un logement disponible

En particulier dans le cadre d'un marché tendu, la vacance sera vraisemblablement de courte durée, il s'agit de la vacance « frictionnelle » ou « conjoncturelle ». En revanche, dans d'autres cas la vacance peut être durable : vacance dite « structurelle » qui prend en compte les logements inoccupés depuis plus de 2 ans. C'est cette vacance qui nous intéresse.

Les différents types de vacance structurelle (de plus de 2 ans) :

- la vacance d'obsolescence ou de dévalorisation : les logements obsolètes hors marché, inadaptés à la demande, sans éléments de confort.
- la vacance de « transition » : les logements en travaux de longue durée, les problèmes de succession et biens sans maître, les logements vacants suite au départ en maison de retraite, à l'étranger...

- la vacance de désintérêt : les logements abandonnés sans souhait de mise en vente ou location par le propriétaire
- la vacance spéculative ou de rétention : les logements acquis dans l'attente d'une opération immobilière
- la vacance liée à l'accessibilité du logement : les logements en étage sans entrée indépendante et liés à un commerce.

Le fichier LOVAC 2021 précise les logements identifiés vacants depuis plus de 2 ans, rassemblant les informations des fichiers du 1767BISCOM et des fichiers fonciers.

L'étude des logements vacants se heurte à des difficultés : les données des fichiers LOVAC (1767BISCOM et des fichiers fonciers) présentent des niveaux de fiabilité variables, un travail complémentaire de repérage et d'enquête des collectivités est recommandé pour vérifier les logements vacants identifiés. Cependant, les données accessibles constituent une base de travail pour éclairer sur la situation de la vacance d'un territoire.

L'INSEE recense 2 160 logements vacants sur l'ensemble de la CCCP en 2018, soit 13% du parc de logements. Ce niveau de vacance est important, il est supérieur à la moyenne nationale de 8,2%.

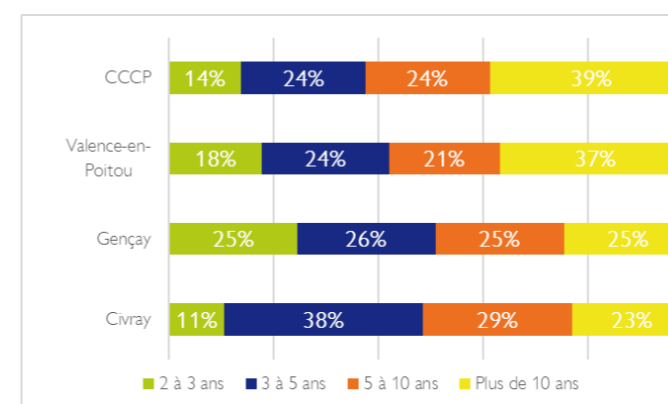
Il est nécessaire de distinguer la vacance de courte durée, dite conjoncturelle, de la vacance structurelle qui peut révéler des dysfonctionnements de marché. Ainsi, les données issues du fichier LOVAC recensent 1 375 logements vacants depuis plus de 2 ans sur l'ensemble de la CCCP, soit un taux de vacance de 8,3%.

Les trois communes concentrent 27% de l'ensemble des logements vacants depuis plus de 2 ans présents sur la CCCP, soit 366 logements.

Pour rappel, les trois communes concentrent 31 % des logements de la CCCP. Par conséquent, la concentration des logements vacants depuis plus de 2 ans est moins importante dans ces centralités que sur le reste du territoire.

Durée de vacance des logements

Source : LOVAC 2021



	Depuis 2 à 5 ans	De 5 à 10 ans	Depuis plus de 10 ans
Civray	78	46	37
Gençay	27	13	13
Valence-en-Poitou	64	32	56
CCCP	516	328	531

Le taux de vacance est le plus important à Civray qui compterait 9% de logements vacants depuis plus de 2 ans. Cette part est de 5% à Gençay et de 6% à Valence-en-Poitou.

Au regard de la durée de la vacance, Valence-en-Poitou concentre le plus de logements durablement vacants avec 58% de logements vacants depuis plus de 5 ans, soit 4% de son parc de logements. Parmi ceux-là, 37% sont vacants depuis plus de 10 ans.

Cette part est légèrement plus faible à Civray qui compte 52% de logements vacants depuis plus de 5

ans, soit 5% de son parc de logements et dont 23% le sont depuis plus de 10 ans.

A Gençay, la part des logements vacants depuis plus de 5 ans est inférieure : 49%, soit 3% du parc de logements de la commune. La vacance de très longue durée y est de 25%.

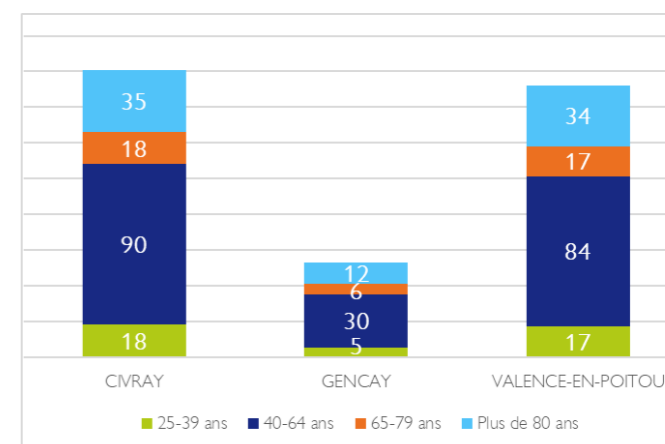
Le profil des propriétaires de logements vacants

Le vieillissement des propriétaires peut s'avérer un frein à la remobilisation des logements vacants : moins de facilité à se projeter pour la réalisation de travaux, crainte du démarchage et de l'arnaque par les artisans, difficultés de financement, des propriétaires en EHPAD, etc.

A l'échelle de la CCCP, 55% des propriétaires de logements vacants sont âgés de 40 à 64 ans et 33% ont plus de 65 ans. L'âge des propriétaires de logements vacants est similaire au sein des trois communes, à l'exception de Gençay où la part des plus de 65 ans est supérieure d'un point.

L'âge des propriétaires de logements vacants

Source : LOVAC 2021



B. LE PARC DE LOGEMENTS ET SES EVOLUTIONS

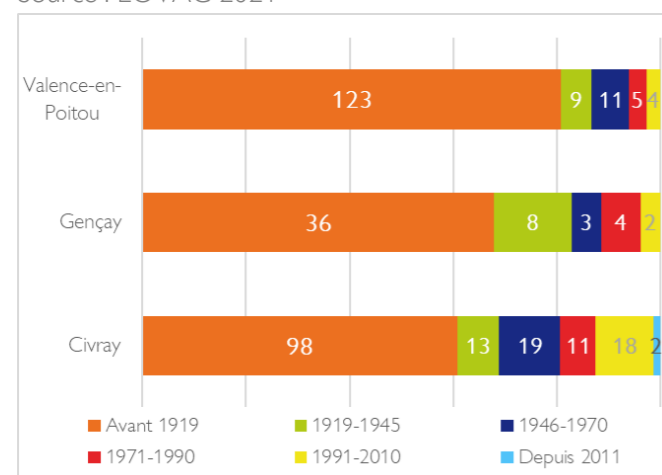
Les logements vacants

Les caractéristiques des logements vacants

Les logements construits avant 1974, période des premières réglementations thermique des logements sont susceptibles de présenter des problématiques de consommation d'énergie, de lumière ou encore de confort, s'ils n'ont pas fait l'objet de travaux d'amélioration. Les logements construits avant 1919 représentent 70% des logements vacants de la CCCP. Cette part s'élève à 81% à Valence-en-Poitou, 68% à Gençay et 61% à Civray.

Période de construction des logements vacants depuis plus de 2 ans

Source : LOVAC 2021



La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)

La commune, ou l'EPCI, peut instaurer la mise en place de la taxe, qui est due par le propriétaire du logement vacant. Les personnes disposant de plusieurs logements vacants sont redevables de la taxe pour chacun d'entre eux. La THLV concerne les logements pourvus d'éléments de confort minimums (électricité, eau, sanitaire), non soumis à la taxe d'habitation et vacants depuis deux années consécutives. De nombreuses exceptions permettent à un propriétaire d'un logement vacant d'échapper à la THLV, les logements non concernés sont :

- bien vacant pour des raisons indépendantes de la volonté de son propriétaire ;
- bien ayant vocation à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans un délai inférieur à 1 an (opération d'urbanisme, réhabilitation ou démolition) ;
- bien occupé plus de 90 jours consécutifs au cours d'une année ;
- bien nécessitant des travaux supérieurs à 25% de sa valeur pour être habitable ;
- Résidences secondaires meublées soumises à la taxe d'habitation.

CALCULS ET MONTANT THLV

Le montant de la THLV est égal au produit de l'assiette par le taux, majoré des frais de gestion de la fiscalité directe locale de 8 % perçus par l'État.

- La base d'imposition correspond à la valeur locative du logement, la même que celle retenue pour la taxe d'habitation, sans allègement.
- Le taux applicable correspond au taux en vigueur par la commune et/ou l'EPCI pour la taxe d'habitation.

Gençay a instauré la THLV, qui concerne d'après les fichiers REI, 19 logements et génère une recette fiscale de 8 775€ en 2020.

L'habitat dégradé

Un parc privé potentiellement indigne important

La méthode de repérage du « Parc Privé Potentiellement Indigne » repose sur une hypothèse empirique et pragmatique : un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes.

Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8, dont on sait qu'ils étaient initialement de qualité médiocre voire délabrés, et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.

Bien que le fichier du PPPI soit relativement ancien (2017) et que la situation ait pu évoluer au cours des dernières années, il permet de donner une évaluation approximative du nombre de logements potentiellement concernés.

Sur les trois communes, 10% des résidences principales privées sont potentiellement indignes, soit 403 logements au total. Ce parc représente 12% à Gençay (93 logements) et 9% à Civray (123 logements) et Valence-en-Poitou (187 logements). A Valence-en-Poitou, ce sont 361 personnes qui occupent le parc privé potentiellement indigne. Ces données à l'échelle de Gençay et Civray sont secrétisées.

Le pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) est chargé d'organiser et de coordonner l'ensemble des acteurs publics intervenant dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne. Dans la Vienne, le PDLHI a été créé en 2012 et est piloté par l'Agence Régionale de Santé (ARS), qui propose également un guichet unique. Les membres du PDLHI sont :

- La Direction départementale des territoires
- La Direction départementale de la cohésion sociale
- Le Conseil départemental
- Le Service communal d'hygiène et de santé des villes
- La Caisse d'allocations familiales
- La Mutualité sociale agricole
- L'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL)

Le permis de louer mis en place à Gençay

Depuis février 2022, Gençay est la première commune de la Vienne à instaurer le permis de louer, afin d'encourager les bailleurs à améliorer leur logement et lutter contre l'habitat insalubre. Le cœur de bourg de Gençay est donc soumis à la demande d'autorisation préalable de mise en location. Pour obtenir ce permis de louer, les propriétaires doivent déposer :

- une demande d'autorisation de mise en location (formulaire CERFA)
- les diagnostics techniques de leur logement : plomb, amiante, réseau électrique, réseau gaz et DPE.

A la réception du dossier complet, une visite du logement est programmée afin de détecter d'éventuels problèmes qui n'apparaîtraient pas dans le dossier. L'autorisation repose donc sur l'étude des diagnostics et la visite. Le délai d'instruction du dossier est d'un mois. Si à l'issue de ce délai le permis n'est pas délivré, le propriétaire bénéficie d'un accord tacite et pourra donc louer son logement. Un permis sous conditions peut être délivré, et une seconde visite, ou la fourniture de justificatifs permettent de lever les réserves et d'autoriser la location.

A cet effet, la commune a fait appel à l'opérateur SOLIHA pour assurer la mise en place du nouveau dispositif et réaliser les visites. Depuis février 2022, ce sont en moyenne 2 à 3 visites qui sont réalisées chaque mois.

Un second périmètre de permis de louer a été mis en place sur la commune. Sur ce périmètre, le permis de louer est soumis à une obligation de déclaration. Celle-ci diffère de la demande d'autorisation préalable puisqu'il s'agit d'une simple formalité déclarative. Le régime de déclaration de mise en location peut permettre à la collectivité locale d'être informée des logements mis en location, sans avoir à assumer la mise en œuvre du régime d'autorisation.

B. LE PARC DE LOGEMENTS ET SES EVOLUTIONS

L'habitat dégradé

Les signalements

Lorsqu'un immeuble présente un danger pour la santé ou la sécurité des occupants, le Préfet peut engager une procédure à l'encontre du propriétaire du logement.

En 2022, 14 adresses de la CCCP ont fait l'objet d'un signalement conduisant à un état d'insalubrité ou de non-décence avéré. Trois bâtiments sont situés à Civray, un à Couhé et un à Gençay.



2 rue Yvonne Buisson, Civray / Situation de péril



9 rue Veuve Allemant Guyonnet, Civray / Situation d'insalubrité



1 Route de Poitiers, Gençay / Situation de péril - urgence



25 rue Marcel Renault, Couhé/ Situation de péril – urgence



25 Place Maréchal Leclerc, Civray / Situation d'insalubrité

Les copropriétés dégradées

Depuis le 1er janvier 2019, toutes les copropriétés ont l'obligation d'être enregistrées dans le Registre National des Copropriétés. Ce fichier permet un repérage à l'adresse des copropriétés rencontrant des impayés. D'autres indicateurs permettent de préciser la situation de la copropriété : type de gestion, présence de procédures (péril, insalubrité, équipements communs), budget prévisionnel, dettes des copropriétaires, étiquette énergétique (si renseignée par le syndic), etc... Ce fichier pourra utilement être exploité lorsque ces données seront consolidées. Pour le moment, les résultats présentés le sont à titre indicatif : ils ne sont pas encore exhaustifs.

En 2022, et sur l'ensemble du département de la Vienne, seules 1 470 copropriétés sont enregistrées au Registre National des Copropriétés (RNC).

Sur la CCCP, moins de 11 copropriétés y sont immatriculées, soit un taux encore insuffisant au regard de l'obligation légale d'enregistrement. Dès lors, une action d'information auprès des syndicats de copropriétés vis-à-vis de l'obligation d'immatriculer et d'actualiser les données du registre par l'opérateur de l'OPAH-RU pourrait s'avérer utile.

C. L'ANALYSE DE TERRAIN

La méthodologie

Le travail de terrain vise à caractériser l'état du bâti dans les trois centres-bourgs, produire une analyse urbaine et patrimoniale afin de caractériser les enjeux d'amélioration et de valorisation de l'habitat. Cette analyse urbaine permet également de dresser un inventaire des bâtis selon plusieurs thématiques :

- L'habitat indigne et très dégradé
- Les bâtis stratégiques : a priori entièrement vacants
- Les logements dont le rez-de-chaussée est commercial, sans accès indépendant
- Les besoins en ravalements de façades

Cet inventaire constitue une base de travail pour les communes et leurs services qui peuvent prioriser des bâtis, des interventions et s'approprier l'enquête de terrain.

En effet, il est attendu de chacune des communes de commenter les situations connues et écarter les logements qui ne sont pas concernés par l'OPAH RU à venir. Les bâtis pouvant être écartés :

- Les bâtis qui ne sont pas du logement
- Les logements qui ne nécessitent pas de travaux d'amélioration type énergie/réhabilitation lourde/adaptation
- Les logements repérés ou déclarés vacants qui ne le sont pas

Ce travail permettra de préciser quels sont les bâtis à enjeux et qui seront à conserver dans la suite des réflexions.




Il faut préciser que l'enquête de terrain est subjective, d'autant plus qu'elle est réalisée depuis l'espace public. Ce qui ne permet pas de repérer les logements en état avéré d'insalubrité, de péril ou de dégradation : le terrain permet d'identifier des logements présentant des suspicions depuis l'extérieur.

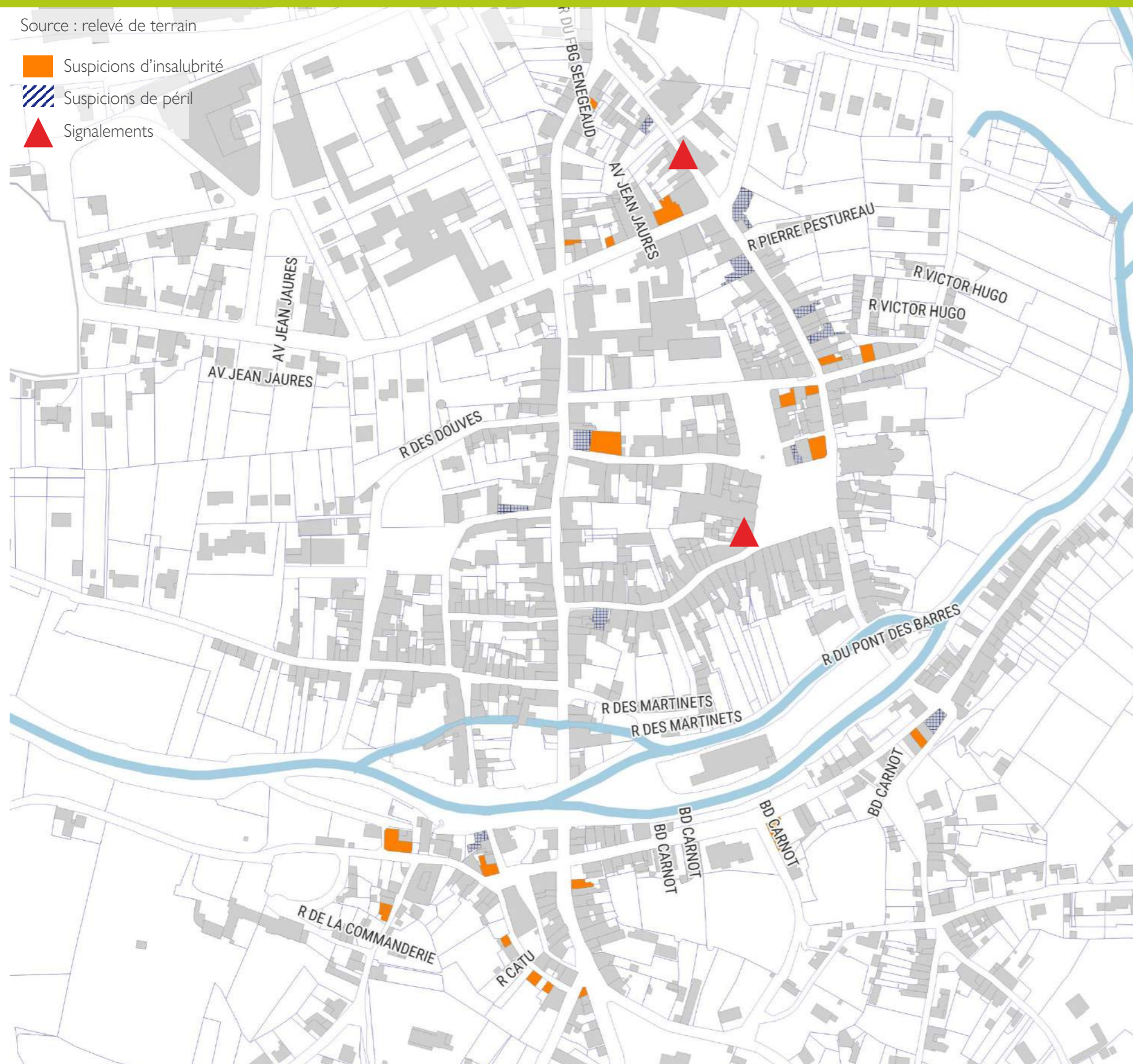
L'intérêt du ravalement de façade dans une stratégie de redynamisation

Un exemple de logement dont la façade a fait l'objet d'une rénovation à Couhé (25 av. de la Gare).



Source : relevé de terrain

-  Suspensions d'insalubrité
-  Suspensions de péril
-  Signalements



LES SUSPICIONS DE PÉRILS ET D'INSALUBRITÉ

- 11 suspensions de périls
- 14 suspensions d'insalubrité

LE PÉRIL

Le péril concerne l'immeuble, vacant ou non, qui présente un danger réel et actuel pour la sécurité des occupants ou des passants.

Il existe deux types de périls :

Le **péril ordinaire** : atteinte à la solidité de l'immeuble ou de certains éléments et présente un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public

Le **péril imminent** : atteinte à la solidité de l'immeuble ou de certains de ses éléments, et danger grave et imminent pour la sécurité des occupants et/ou du public.

Des exemples de périls :

- Menace d'effondrement de mur, de gouttière, de balcon
- Garde-corps descellés /manquants

L'INSALUBRITÉ

L'insalubrité concerne l'immeuble, vacant ou non, qui est dangereux pour la santé des occupants ou pour celle du voisinage du fait de son état ou de ses conditions d'occupation. Il existe deux types d'insalubrité :

L'insalubrité **remédiable** : des mesures peuvent être prises afin de remédier à l'insalubrité;

L'insalubrité **irrémédiable** : il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin ou les travaux nécessaires à sa résorption sont plus coûteux que la reconstruction.

Des exemples d'insalubrité :

- Dégradation ou mauvaise qualité des structures du bâtiment (fondations, murs, planchers), défauts d'étanchéité ou d'isolation
- Risque d'incendie, équipements électriques et/ou gaz défectueux
- Présence de plomb/d'amiante
- Infractions multiples au Règlement Sanitaire Départemental



Les suspicions de périls

- 1) 12 rue Louis XIII
- 2) 16 place du Maréchal Leclerc – Garde-corps manquant - PO
- 3) 22 rue Pierre Pestureau – Corniche fissurée - PO
- 4) 30 rue Pierre Pestureau – risque de chutes de débris d'enduits - PB
- 5) 29 rue Pierre Pestureau – Garde-corps manquants – PO
- 6) 48 rue Pierre Pestureau – Corniche fissurée
- *procédure engagée par la mairie, abandon manifeste. Volonté de démolir, reconstruction possible*
- 7) 13 rue Vv Allement Guyonnet – Risque de détachement du balcon – PB
- 8) 27 rue du Plessis – Risque de chutes de tuiles – PO
- 9) 29 rue du Commerce – Garde-corps manquants



10



11

LES SUSPICIONS D'INSALUBRITÉ



1



2



3



4



5



6

Les suspicions de périls

10) 1 boulevard Carnot – Corniche fissurée

11) 6 rue du Moulin Neuf – Linteau fissuré – PO

Les suspicions d'insalubrité

1) 4 av. Jean Jaurès – Fenêtres cassées

2) 10 av. Jean Jaurès – Porte et fenêtres cassées

3) 4 rue du Faubourg Sénégaud – Trous dans la façade et porte

4) 28 rue Victor Hugo – Fenêtres des combles cassées

5) 16 rue Pierre Pestureau – Fenêtres cassées

6) 1 boulevard Carnot – Fenêtre manquante



7



8



9

Les suspicions d'insalubrité

7) 30 rue du Faubourg Sénégal – Fenêtres cassées

8) 13 rue Victor Hugo – Fenêtres cassées

9) Bâtiment à vendre 25 000 €

10) 24 av René Baillargeon – Fenêtres cassées



10



11



12

Logement probablement insalubre, occupation socialement complexe, propriétaire qui ne fera probablement jamais de travaux

11) 1 rue Catu – Vacant, ouvertures dans la façade

12) 5 rue Catu – Achat récent, projet de réaliser des travaux, absence de fenêtres



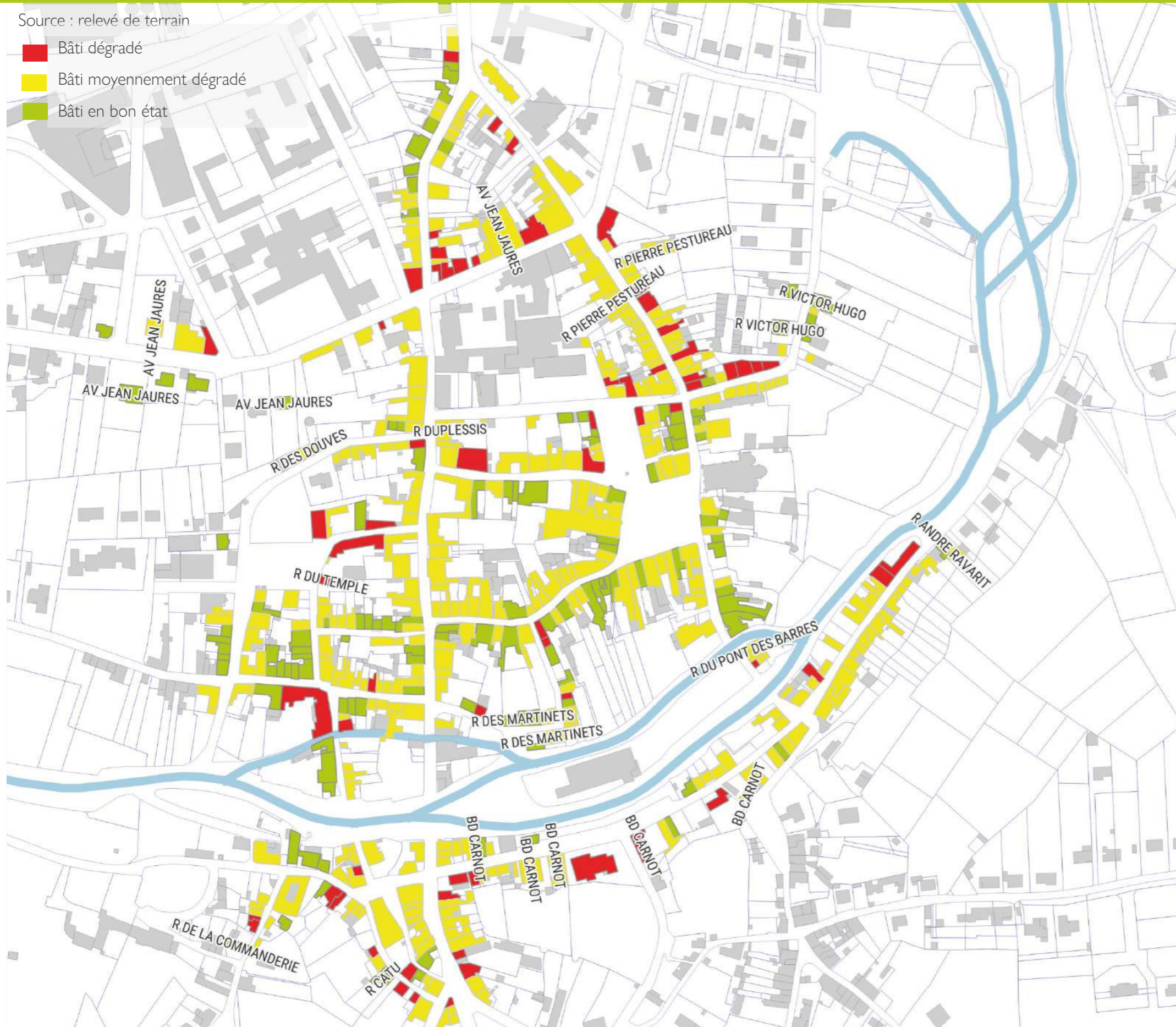
13

13) 8 Montée du Moulin Neuf – Vacant, stratégique

14) 10 Montée du Moulin Neuf – Vacant

Source : relevé de terrain

- Bâti dégradé
- Bâti moyennement dégradé
- Bâti en bon état



LE RECENSEMENT DE L'ÉTAT DU BÂTI

- 346 en état moyen
- 71 dégradés



Les bâtis dégradés

RUE PIERRE PESTUREAU

- 1) 46 Rue Pierre Pestureau – Vacant, stratégique
- 2) 38 Rue Pierre Pestureau
- 3) 36 Rue Pierre Pestureau
- 4) 30 Rue Pierre Pestureau – PB
- 5) 22 Rue Pierre Pestureau – PO
- 6) 13 Rue Pierre Pestureau
- 7) 16 rue Pierre Pestureau – Stratégique, 2 appartements, PB

RUE VICTOR HUGO

- 8) 32 rue Victor Hugo - PB
- 9) 28 rue Victor Hugo – Vacant, stratégique, péril potentiel

10



11



12



Les bâtis dégradés

RUE VICTOR HUGO

- 10) 26 rue Victor Hugo - PB
- 11) 24 rue Victor Hugo – Stratégique, PB
- 12) 22 rue Victor Hugo - PO
- 13) 13 rue Victor Hugo – Stratégique, vacant
- 14) 17 rue Victor Hugo – Inoccupé/en travaux

13



14



15



- 15) 9 place Gambetta – PB, 1 commerce et 2 appartements, réponse au questionnaire
- 16) 1 place Gambetta – PO
- 17) 12 rue Louis XIII/34 rue Duplessis – Stratégique, vacant

16



17



18



ILOT SENEGEAUD

- 18) 4 avenue Jean Jaurès – PO

19



20



21



22



23



24



25



26



27



Les bâtis dégradés

- 19) 10 avenue Jean Jaurès
- 20) 12 avenue Jean Jaurès - PB
- 21) 14 avenue Jean Jaurès – PB (même propriétaire que le n°12)
- 22) 2 rue du Faubourg Sénégeaud - Vacant
- 23) 6 rue du Faubourg Sénégeaud
- 24) 10 rue du Faubourg Sénégeaud – PB
- 25) 7 Boulevard Carnot - Vacant
- 26) 11 Boulevard Carnot
- 27) 27 Boulevard Carnot – Vacant, stratégique, réponse au questionnaire

28



29



30



Les bâtis dégradés

28) 29 Boulevard Carno – PO, projet de vente

29) 2 rue André Ravarit - Vacant

30) 12 rue André Ravarit - Vacant

31) 1 rue Catu – Vacant

32) 4 rue Catu – PO

31



32



33



33) 5 rue Catu – Achat récent, projet de réaliser des travaux

34) 21 av. René Baillargeon – PO

35) 24 av. René Baillargeon

34



35



36



36) 7 rue du Moulin Neuf - Vacant

37



38



39



40



41



42



43



44



45



Les bâtis dégradés

- 37) 10 rue du Moulin Neuf
- 38) 6 rue du Moulin Neuf – Vacant
- 39) 8 Montée du Moulin Neuf – Vacant, stratégique
- 40) 10 Montée du Moulin Neuf – Vacant
- 41) 5 rue du Temple – Vacant
- 42) 14 rue du Temple
- 43) 10 rue du Temple
- 44) 15 rue Jean Jaques Rousseau – Stratégique, ancienne clinique, vacant
- 45) 3 rue du pont Perrin – Vacant, réponse au questionnaire, problèmes d'humidité, 4 lgts

46



47



48



Les bâtis dégradés

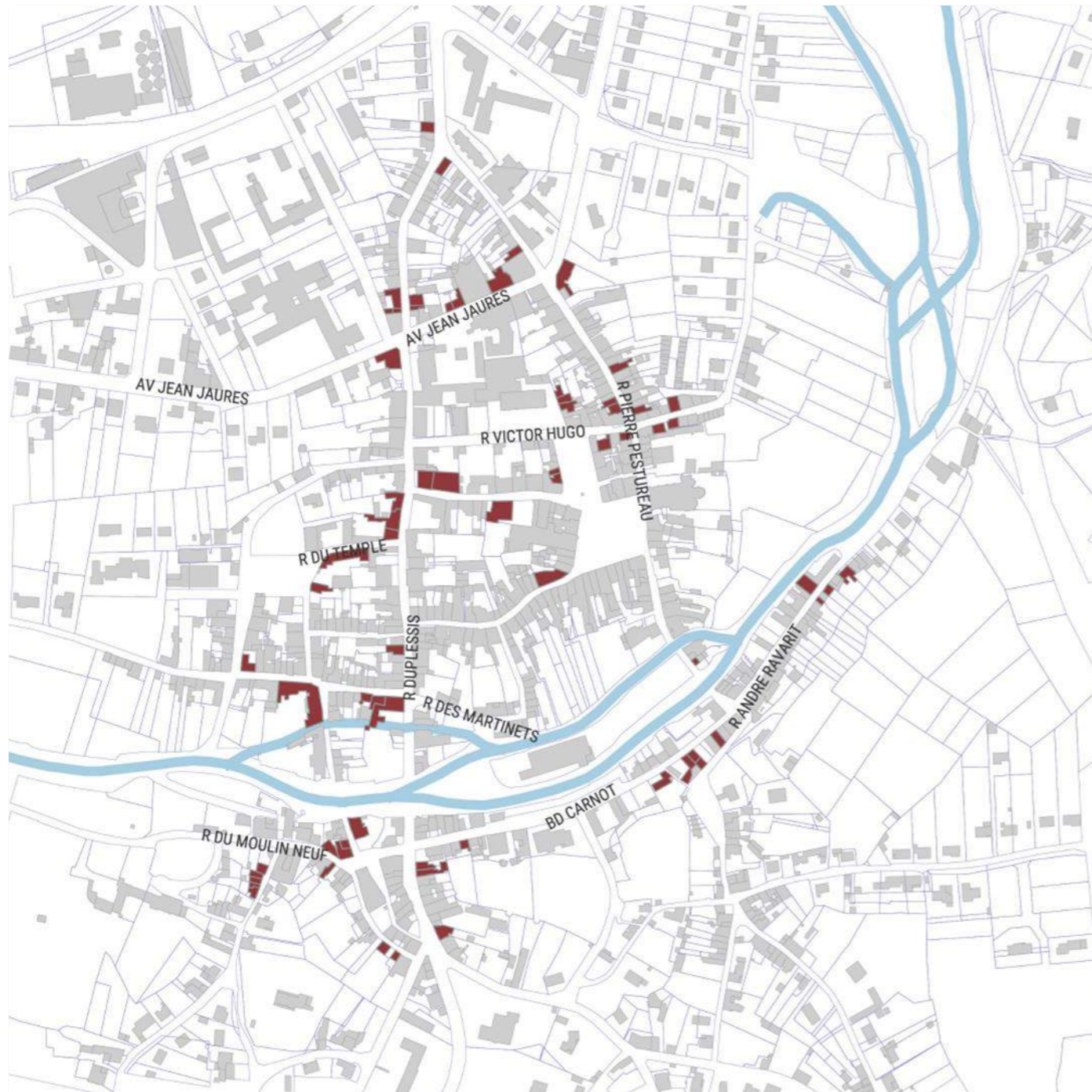
46) 1 rue des Martinets – PB, stratégique car croisement avec la rue du commerce

47) 5 rue des Martinets

48) 6 rue des Martinets

Source : relevé de terrain

■ Les bâtis qui semblent vacants lors du terrain

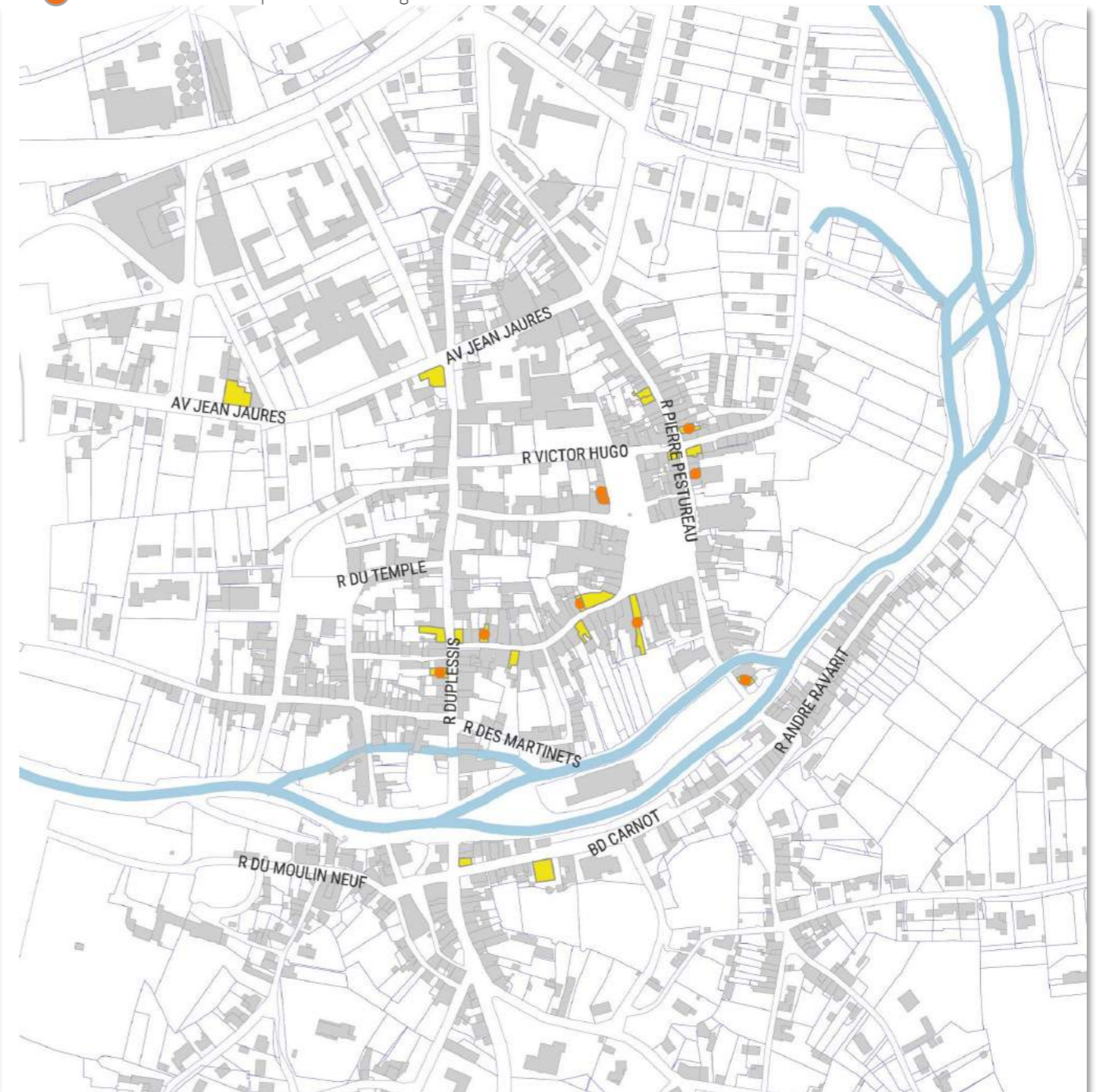


DES BÂTIS ENTièrement VACANTS

- 71 bâtis repérés vacants

■ Rez-de-chaussée commercial vacant

● Absence d'accès indépendants aux étages



LA PROBLÉMATIQUE DE VACANCE ET LES BÂTIS MIXTES

- 23 locaux commerciaux vacants
- 10 logements adossés à des commerces n'ont pas d'accès indépendants

Source : relevé de terrain

- Suspensions d'insalubrité
- Suspensions de péril



LES SUSPICIONS DE PÉRILS ET D'INSALUBRITÉ

- 6 suspicions de périls
- 9 suspicions d'insalubrité

LE PÉRIL

Le péril concerne l'immeuble, vacant ou non, qui présente un danger réel et actuel pour la sécurité des occupants ou des passants.

Il existe deux types de périls :

Le **péril ordinaire** : atteinte à la solidité de l'immeuble ou de certains éléments et présente un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public

Le **péril imminent** : atteinte à la solidité de l'immeuble ou de certains de ses éléments, et danger grave et imminent pour la sécurité des occupants et/ou du public.

Des exemples de périls :

- Menace d'effondrement de mur, de gouttière, de balcon
- Garde-corps descellés /manquants

L'INSALUBRITÉ

L'insalubrité concerne l'immeuble, vacant ou non, qui est dangereux pour la santé des occupants ou pour celle du voisinage du fait de son état ou de ses conditions d'occupation. Il existe deux types d'insalubrité :

L'insalubrité **remédiable** : des mesures peuvent être prises afin de remédier à l'insalubrité;

L'insalubrité **irréremédiable** : il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin ou les travaux nécessaires à sa résorption sont plus coûteux que la reconstruction.

Des exemples d'insalubrité :

- Dégradation ou mauvaise qualité des structures du bâtiment (fondations, murs, planchers), défauts d'étanchéité ou d'isolation
- Risque d'incendie, équipements électriques et/ou gaz défectueux
- Présence de plomb/d'amiante
- Infractions multiples au Règlement Sanitaire Départemental



Les suspicions de périls

- 1) **5 Place du Marché** – Sous-face du balcon dégradée
- 2) **29 Place du Marché** – Sous-face du balcon dégradée
- 3) **7 rue de la Paix** – Risque de chutes de tuiles
- 4) **11 impasse Geneviève** – Ruines
- 5) **4 route de Poitiers** – Risque de détachement des menuiseries – convention EPF, procédure en cours
- 6) **5 route de Poitiers** – Risque de chute des menuiseries

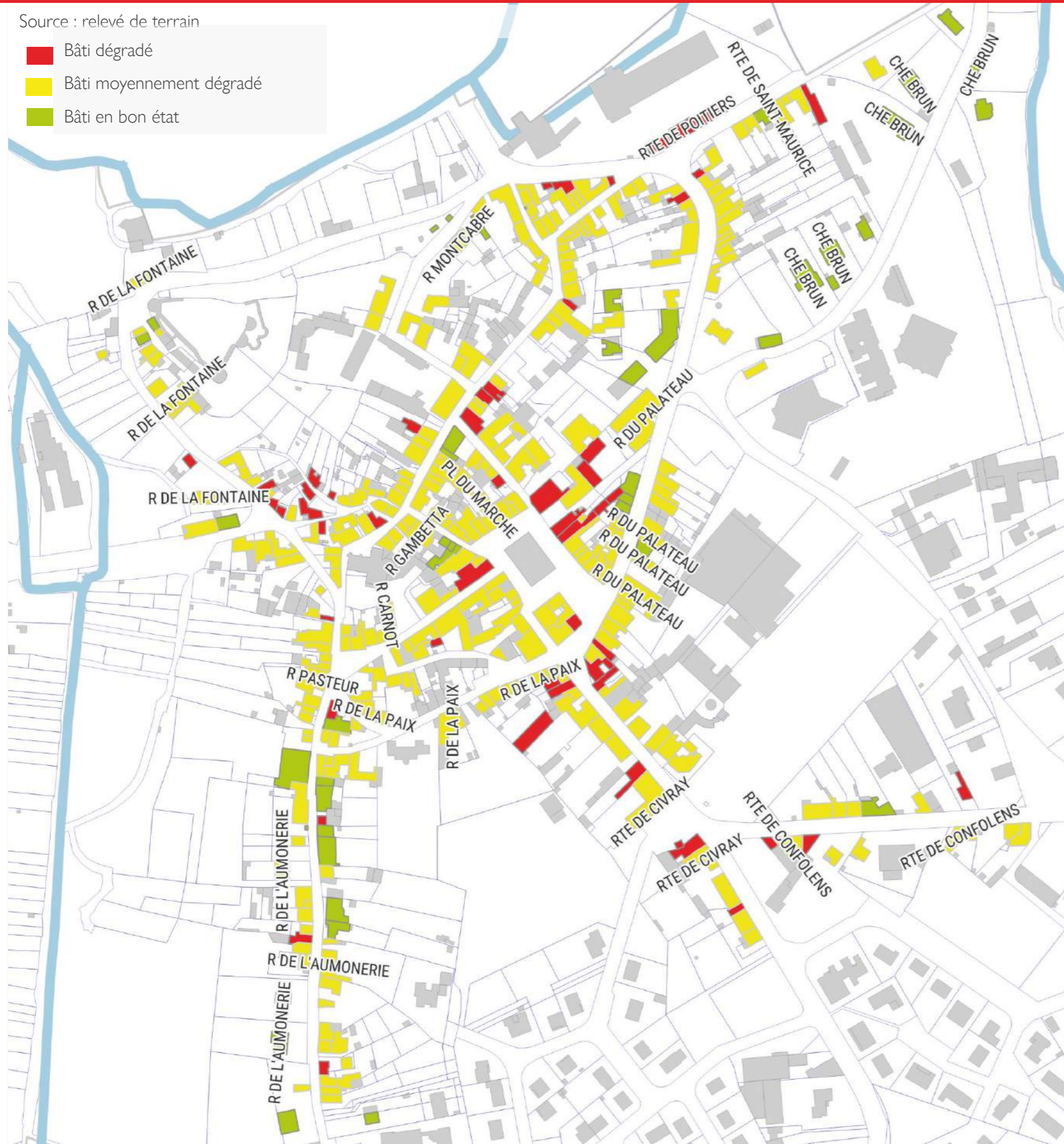
Les suspicions d'insalubrité



- 1) 2 rue Carnot - étanchéité
- 2) 51 rue de l'Ancienne Caserne - baie ouverte
- 3) 9 rue de l'Eglise - Arrêté d'insalubrité : mise en sécurité électrique, risque d'intoxication au monoxyde de carbone, traitement des fissures, absence de détecteur de fumée
- 4) 56 rue de l'Echelle - Fenêtres dégradées
- 5) Rue de la Sallée - baie ouverte
- 6) 1 route de Confolens - Humidité intérieure - rachat récent pour projet mixte commerce/logement
- 7) 4 route de Poitiers - Baie ouverte - Conventionné avec l'EPF
- 8) 43 rue du Palateau - Fenêtres cassées
- 9) 24 rue de l'Aumônerie - Baie ouverte

Source : relevé de terrain

- Bâti dégradé
- Bâti moyennement dégradé
- Bâti en bon état



LE RECENSEMENT DE L'ÉTAT DU BÂTI

- 308 en état moyen
- 56 dégradés

1



2



3



4



5



6



7



8



9



Les bâtis dégradés

- 1) 11 impasse Geneviève
- 2) Impasse Geneviève
- 3) 9 impasse Geneviève
- 4) 13 impasse Geneviève
- 5) 1 rue de la fontaine
- 6) 5 rue de la Fontaine
- 7) 3 rue de l'Eglise
- 8) 1 rue Carnot
- 9) 4 rue de la Fontaine



10



11



12



13



14



15



16



17



18

Les bâtis dégradés

- 10) 5 impasse Geneviève
- 11) 6 route de Poitiers
- 12) 4 route de Poitiers
- 13) 2 route de Poitiers
- 14) 5 route de Poitiers
- 15) 43 rue du Palateau
- 16) 5 chemin Brun
- 17) 28 rue du Palateau
- 18) 2 Route de Civray



Les bâtis dégradés

- 19) 5 route de Civray
- 20) 4 route de Civray
- 21) 15 route de Civray
- 22) 19 route de Civray
- 23) 23 route de Civray
- 24) 5 route de Confolens
- 25) 29 place du Marché
- 26) 26 place du Marché
- 27) 6 place du Marché

28



29



30



31



32



33



34



35



36



Les bâtis dégradés

28) 7 place du Marché

29) 7 place du Marché

30) Impasse des Trois Marchands

31) Impasse des Trois Marchands

32) Impasse des Trois Marchands

33) 9 place du Marché

34) 2 rue de la Mairie

35) 3 rue de la Sallée

36) 5 rue de la Sallée



Les bâtis dégradés

37) 1 rue de l'Echelle

38) 6 rue de la Paix

39) 2 rue Pasteur – mise en sécurité en cours, réflexion sur acquisition par la commune et revente



40) 6 rue de l'Aumônerie

41) 17 rue de l'Aumônerie

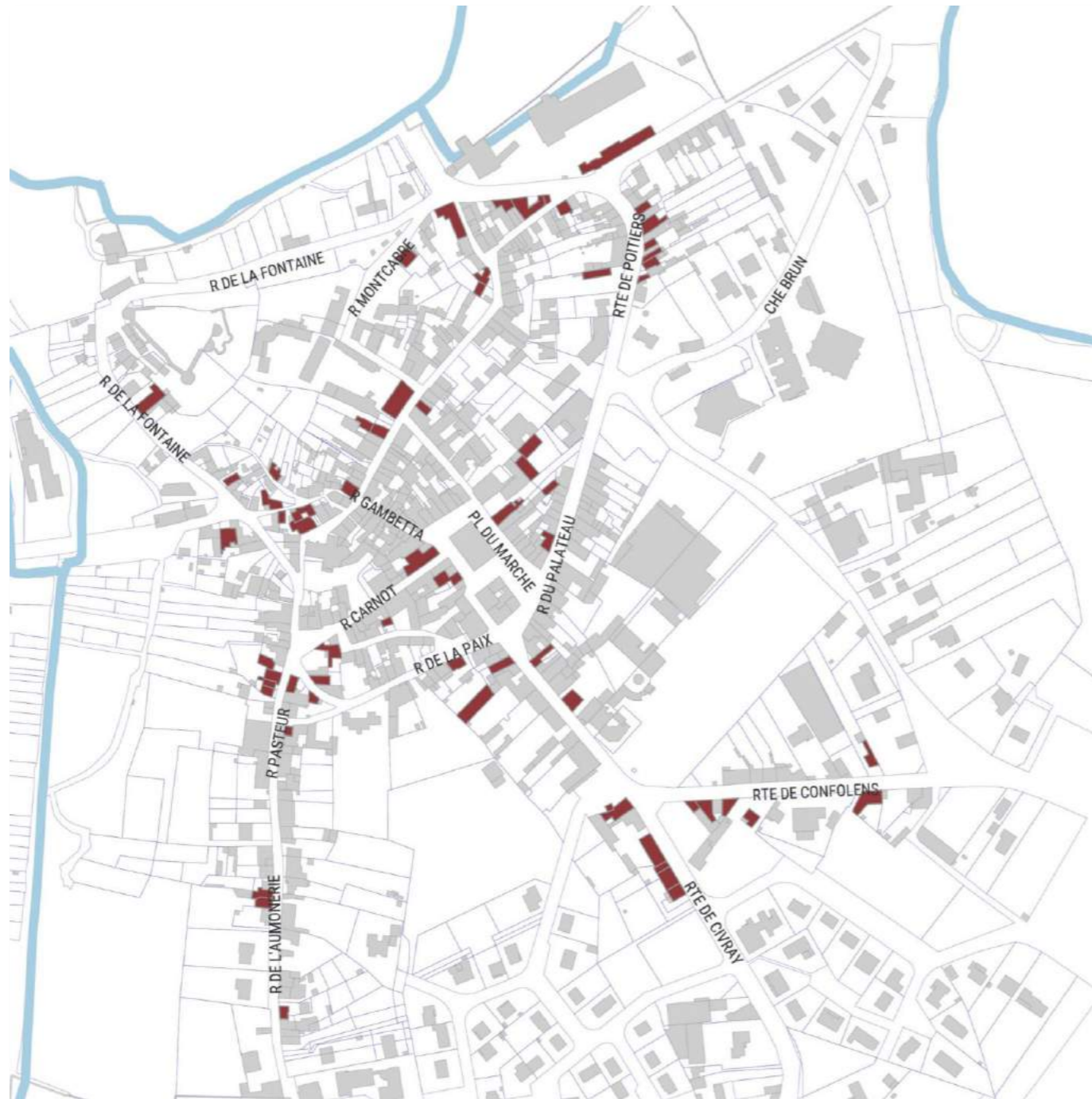
42) 24 rue de l'Aumônerie

Source : relevé de terrain

■ Les bâtis repérés entièrement vacants

■ Rez-de-chaussée commercial vacant

● Absence d'accès indépendants aux étages



DES BÂTIS ENTIÈREMENT VACANTS

- 68 bâtis repérés vacants

LA PROBLÉMATIQUE DE VACANCE ET LES BÂTIS MIXTES

- 17 locaux commerciaux vacants
- 3 logements adossés à des commerces n'ont pas d'accès indépendants

Source : relevé de terrain



LES SUSPICIONS DE PÉRILS ET D'INSALUBRITÉ

- 11 suspicions de périls
- 14 suspicions d'insalubrité

L'INSALUBRITÉ

L'insalubrité concerne l'immeuble, vacant ou non, qui est dangereux pour la santé des occupants ou pour celle du voisinage du fait de son état ou de ses conditions d'occupation. Il existe deux types d'insalubrité :

L'insalubrité remédiable : des mesures peuvent être prises afin de remédier à l'insalubrité;

L'insalubrité irrémédiable : il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin ou les travaux nécessaires à sa résorption sont plus coûteux que la reconstruction.

Des exemples d'insalubrité :

- Dégradation ou mauvaise qualité des structures du bâtiment (fondations, murs, planchers), défauts d'étanchéité ou d'isolation
- Risque d'incendie, équipements électriques et/ou gaz défectueux
- Présence de plomb/d'amiante
- Infractions multiples au Règlement Sanitaire Départemental



Les suspicions d'insalubrité

- 1) 3 rue du commerce – Fenêtres en mauvais état
- 2) 59 Grand Rue – Fenêtres en mauvais état
- 3) 61 Grand Rue – Fenêtres en mauvais état
- 4) 70 Grand Rue – Présence importante de pigeons sous la toiture
- 5) 20 rue Bignon Croisil – Risque de chutes de pierres
- 6) 90 Grand Rue – Fenêtres en mauvais état, réponse au questionnaire : projet de réaliser des travaux d'adaptation (salle de bain au RDC)
- 7) 14 rue Bignon Croisil – Murs non recouverts
- 8) 1 rue Auguste Braud – Absence de fenêtres
- 9) 3 rue Bignon Croisil – Risques de contamination à la suite d'un incendie non nettoyé



Les suspicions d'insalubrité

- 10) 37 Grand Rue – Trou dans la toiture visible au travers des fenêtres
- 11) 36 Grand Rue – Absence de fenêtres à l'étage
- 12) 46 rue André Brouillet – suspicion absence de lumière naturelle
- 13) 15 Avenue de la Gare – Fenêtres manquantes



Les suspicions de périls

- 1) 20 rue Bignon Croisil – Risque de chutes de pierres
- 2) 4 rue Auguste Braud – Absence de garde-corps
- 3) 28 Grand Rue – Risque de chutes de pierres
- 4) 30 Grand Rue – Risque de chute du balcon
- 5) 9 rue de la Rouerie – Risque de détachement de la gouttière
- 6) 57 rue du Porteau Rouge – risque de détachement des volets
- 7) 6 rue du Pavis – Risque de détachement des menuiseries



Les bâtis dégradés

- 1) 52 Grand Rue
- 2) 36 Grand Rue
- 3) 51 Grand Rue
- 4) 34 Grand Rue
- 5) 67 Grand Rue
- 6) 71 Grand Rue
- 7) 59 Grand Rue
- 8) 79 Grand Rue
- 9) 2 Grand Rue



Les bâtis dégradés

10) 83 Grand Rue

11) 4 rue Auguste Braud

12) 90 Grand Rue

13) 92 Grand Rue

14) 78 Grand Rue – PO, réponse au questionnaire : projet de réaliser des travaux d'isolation, réfection de toiture, ravalement de façade

15) 28 Grand Rue

16) 10 Grand Rue

17) 37 Place de la Marne

18) 27 Place de la Marne



Les bâtis dégradés

19) 1 rue Auguste Braud

20) 55 rue Auguste Braud

21) 1 rue Bignon Croisil

22) 3 rue Bignon Croisil

23) 20 rue Bignon Croisil

24) 1 rue Bignon Croisil

25) 16 rue de la République

26) 6 rue de la République – PO,
réponse au questionnaire : projet de
réaliser des travaux d'isolation,
remplacement des menuiseries et
réfection de la toiture

27) 3 rue du commerce



Les bâtis dégradés

28) 4 rue du Pavis

29) 6 rue du Pavis

30) 2 rue du Pavis

31) 52 rue du Mystère

32) 2 Place du Marché

33) 5861 Place du Marché

34) 29 avenue de la Gare

35) 26 avenue de la Gare

36) 44 avenue de la Gare





Les bâtis dégradés

37) 1 avenue de la Gare

38) 13 avenue de la Gare

39) 15 avenue de la Gare

40) 23 avenue de la Gare

41) 22 avenue de la Gare

42) 27 avenue de la Gare

Source : relevé de terrain

■ Les bâtis repérés entièrement vacants



DES BÂTIS ENTIÈREMENT VACANTS

- 30 bâtis repérés vacants

■ Rez-de-chaussée commercial vacant

● Absence d'accès indépendants aux étages



LA PROBLÉMATIQUE DE VACANCE ET LES BÂTIS MIXTES

- 25 locaux commerciaux vacants
- 9 logements adossés à des commerces n'ont pas d'accès indépendants

D. LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ

Les dynamiques de construction

Les données relatives à la construction sont issues de la base Sit@del. On distingue :

- Les logements autorisés, qui correspondent aux logements ayant fait l'objet d'un permis de construire
- Les logements commencés, qui correspondent aux ouvertures de chantier

Le niveau des logements autorisés donne une indication de la production future. Leur nombre est toujours supérieur à celui des logements commencés en raison de la non-réalisation d'un certain nombre de projets.

Les données Sit@del permettent d'isoler la construction réalisée à Couhé de celle des autres bourgs de Valence-en-Poitou. Lorsqu'il est fait mention de Couhé, il s'agit donc bien des données sur le périmètre de Couhé. Lorsque Valence est mentionnée, il s'agit des données à l'échelle de la commune rassemblant les communes déléguées.

En moyenne 46 logements construits chaque année sur la CCCP

Entre 2011 et 2020, les trois communes concentrent 24% de la production de logements de la CCCP, Couhé et Gencay représentent chacune 9 % ; tandis que Civray concentre 6 % de la construction.

Sur les six dernières années, la construction est la plus importante quantitativement à Couhé, qui construit en moyenne 6 logements par an entre 2015 et 2020.

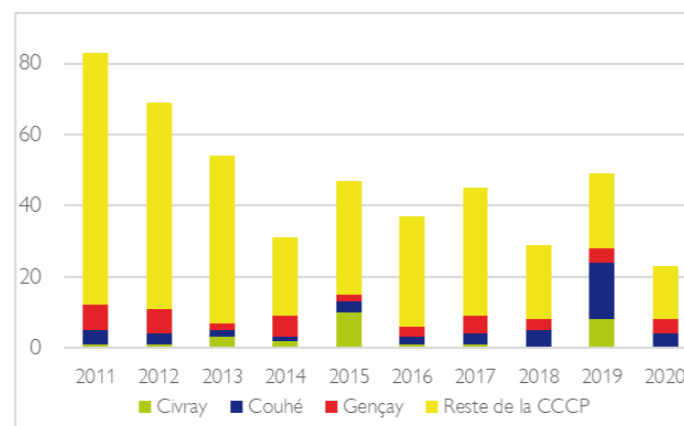
Le rythme de construction est moindre à Gencay et Civray, avec respectivement 4 et 3 logements construits en moyenne par année entre 2015 et 2020.

On observe un pic de la construction en 2019, avec 28 logements construits. Cette hausse s'observe surtout à Couhé (16 logements

individuels construits) et à Civray (8 logements individuels construits).

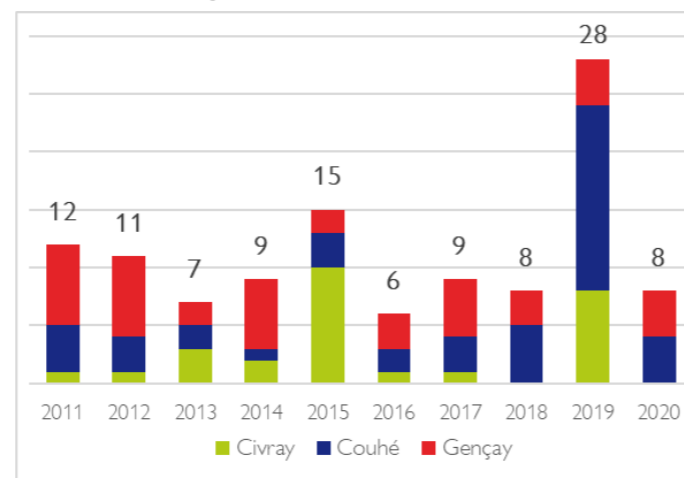
Évolution des logements commencés

Sit@del 2022, logements commencés en date réelle



Évolution des logements commencés

Sit@del 2022, logements commencés en date réelle



La construction de logements est essentiellement portée par l'individuel

Civray se distingue avec une production de logements individuels groupés plus importante puisqu'elle représente 70% de la construction sur la commune.

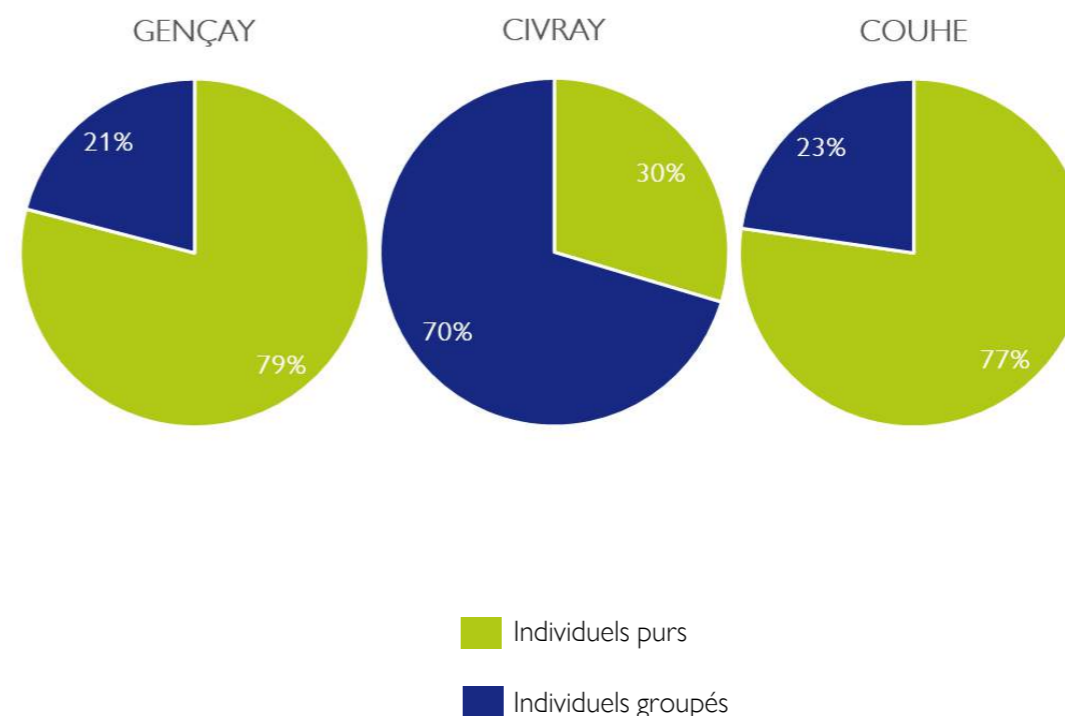
UN LOGEMENT INDIVIDUEL

Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). On en distingue deux types :

- les logements individuels purs, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement,
- les logements individuels groupés, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

Type des logements construits entre 2011 et 2020

Source : Sit@del 2022, logements commencés en date réelle



D. LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ

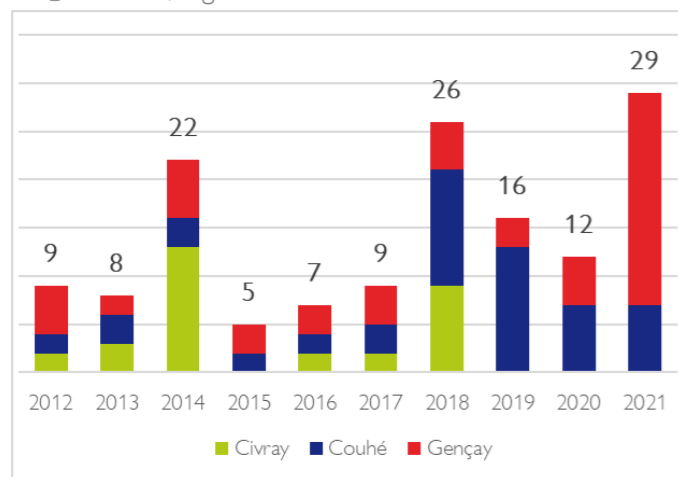
Les dynamiques de construction

Une augmentation de la construction à venir sur les trois communes ?

Les logements autorisés sont légèrement supérieurs aux logements commencés sur la période 2012-2020. On observe un pic des logements autorisés sur l'année 2021. Si cela peut représenter une augmentation à venir de la construction de logements, cela peut aussi représenter un report des permis de construire qui n'ont pas pu être déposés en 2020 du fait des confinements.

Évolution des logements autorisés

Sit@del 2022, logements autorisés en date réelle



Un indice de construction moins élevé qu'à l'échelle départementale

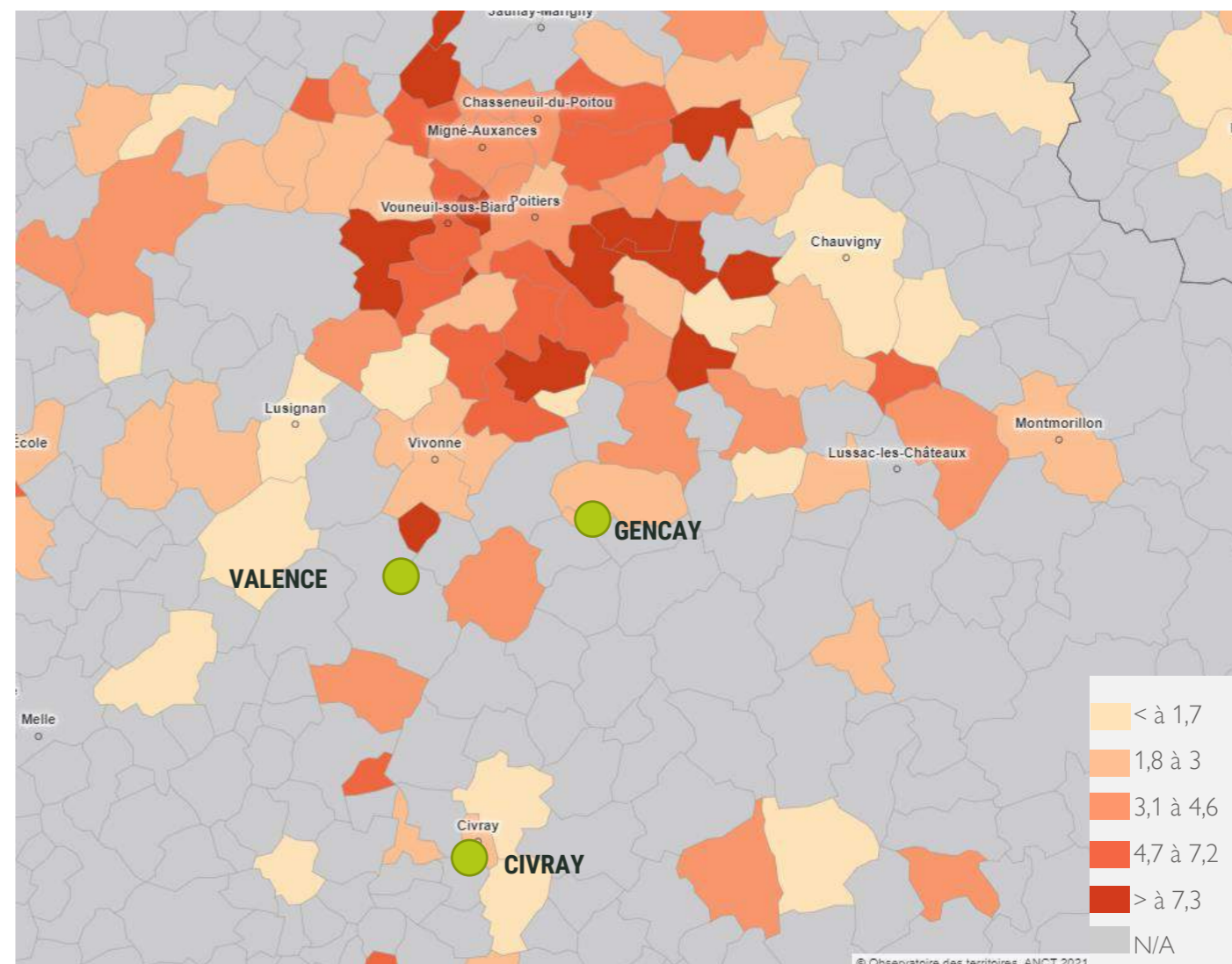
L'indice de construction pour 1000 habitants permet de qualifier la dynamique en matière de production neuve, il correspond au nombre de logements produits pour 1000 habitants.

Entre 2015 et 2020, l'indice de construction de la CCCP est de 1 logement par an pour 1 000 habitants. A l'échelle du département de la Vienne, celui-ci est de 3 logements pour 1 000 habitants. L'indice de construction par commune

(cartographie ci-dessous) illustre la dynamique de construction portée par Poitiers et sa couronne proche. Gençay semble effectivement bénéficier de l'aire d'influence de Poitiers avec un indice de construction de 2.1 logements pour 1000 habitants. Le ratio logements construits / habitants est moindre pour Valence (1.3) et Civray (1.4).

Nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants 2015-2019

Source : Observatoire des Territoires



D. LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ

Le marché de la revente

Les données de Demande de la Valeur Foncière (DVF) recensent les transactions foncières et immobilières avec les caractéristiques des biens et des mutations (type de bien, date de vente, prix, tailles, adresse, nb de pièces, etc.). Ces données sont quasi exhaustives mais présentent parfois des limites liées à la complexité des transactions, aux remontées des informations, etc. C'est le cas sur le territoire de la CCCP où la donnée issue de DVF n'est pas suffisante pour analyser les transactions qui concernent les appartements.

Entre 2010 et 2020, les données de Demandes de Valeurs Foncières (DVF) recensent en moyenne 324 transactions chaque année, avec une part bien plus importante de maisons (98% des transactions). Le volume des ventes est stable sur cette période, bien qu'il ait légèrement diminué en 2021 (228 transactions).

Les trois centralités concentrent en moyenne 25% des transactions, entre 2010 et 2020. Cette part tend à augmenter entre 2019 et 2021 et représente en moyenne 29% des transactions qui ont lieu dans la CCCP. Cette hausse est à l'image des évolutions très récentes post-covid, encore difficilement appréhendables statistiquement mais qui traduisent un certain regain d'attractivité pour les centres-bourgs des communes plus rurales (appréciation « qualitative » qui devra être confirmée par les données statistiques dans les années à venir).

Une hausse des transactions depuis 2019 à Valence-en-Poitou et Gençay

On observe en moyenne 86 transactions par an sur les trois centres bourgs. 38 ventes d'appartements et maisons ont lieu à Civray, ce qui représente environ 2.2 % des logements du parc : la commune de Civray présente le marché dans l'ancien le plus dynamique des trois communes. A Gençay (18 transactions par an en moyenne) et Valence-en-Poitou (30 transactions), les ventes représentent respectivement 1.8% et 1.3% des

logements, ce qui traduit un marché globalement moins dynamique dans l'ancien.

Ces tendances sur le temps long (2010-2020) sont néanmoins à nuancer au regard des transactions constatées en 2019 et 2020, supérieur, notamment à Valence-en-Poitou. A l'écriture du présent diagnostic, seules les 6 premiers mois de l'année 2021 sont disponibles mais semblent confirmer la hausse des transactions à Valence-en-Poitou et Gençay.

Des prix supérieurs à la moyenne intercommunale

L'analyse des valeurs foncières permet d'observer le prix moyen au m² pour les maisons vendues entre 2010 et 2020. Les variations sont importantes, en lien avec le faible nombre de transactions. Les niveaux de prix sont plus élevés à Gençay, autour de 1050 €/m² ces dernières années, et une potentielle hausse forte en 2021 (à confirmer, les données étant incomplètes – données 1er semestre 2021).

Le parc locatif privé

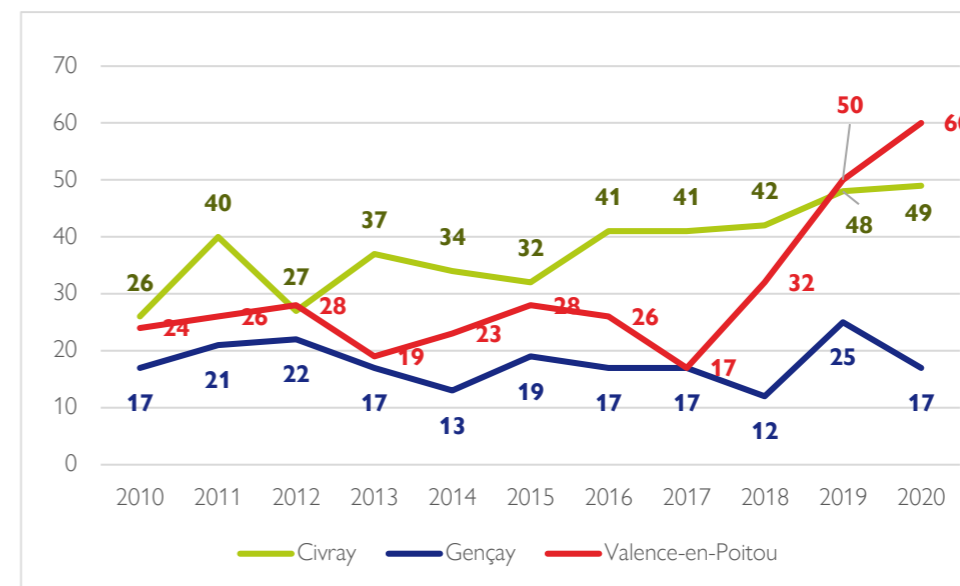
La part des résidences principales occupées par des locataires du parc privé a augmenté entre 2013 et 2018 sur la CCCP, avec 14 locataires supplémentaires chaque année (+1,76%/an). Elle représente ainsi 18% des résidences principales. Cette part est plus élevée à Civray (31%) et à Gençay (28%), tandis qu'elle est plus faible à Valence-en-Poitou (18%).

Des niveaux de loyers contrastés entre les trois communes

Afin d'évaluer les niveaux de loyers sur le parc sur les trois communes, une analyse des annonces en ligne a été réalisée en juin 2022 sur les trois centralités et comprend 28 annonces. Selon les annonces, les niveaux de loyers sont d'en moyenne : 7.88€/m².

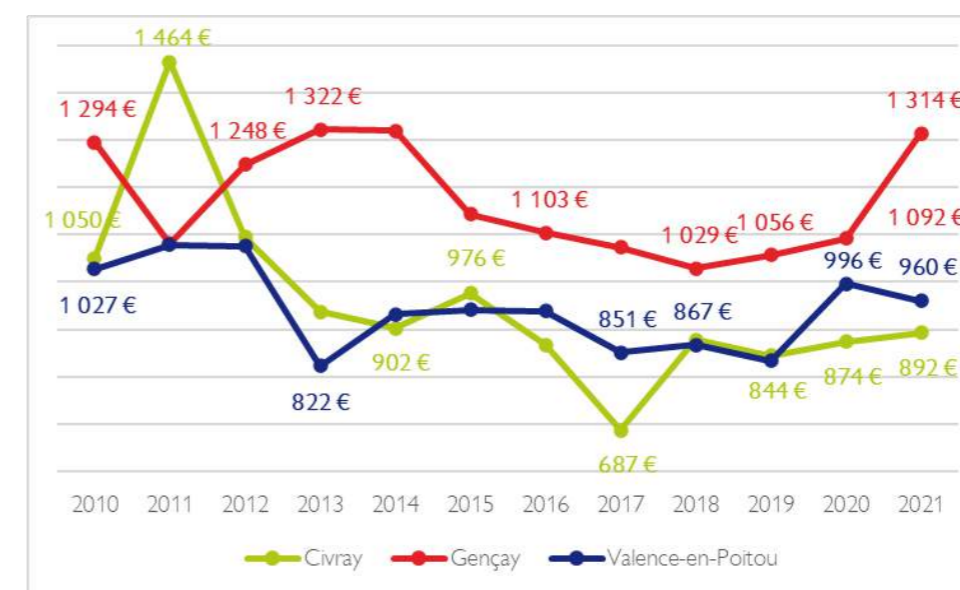
Évolution du nombre de transactions maisons et appartements

Source : DVF 2021



Évolution des prix moyens au m² pour les maisons

Source : DVF 2021



D. LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ

Le parc locatif privé

L'analyse des annonces laissent voir une disparité dans les niveaux de loyers entre Civray et Gençay et Valence-en-Poitou. En effet, les niveaux de loyers sont plus élevés à Civray : en moyenne 9,58€/m², tandis qu'ils sont d'en moyenne 7,3€/m² à Gençay et 6,8€/m² à Valence-en-Poitou.

	Loyer moyen €	Surface moyenne m ²	€/m ²	Nb d'annonces
Civray	383 €	40	9,58 €	14
Valence-en-Poitou	538 €	79	6,82 €	6
Gençay	408 €	56	7,26 €	8

Source : Annonces en ligne

Quelle opportunité pour le conventionnement dans le parc privé ?

Un propriétaire bailleur peut conclure une convention avec l'ANAH, en réalisant ou non des travaux subventionnés par l'ANAH dans son logement. Au travers de cette convention, le propriétaire bailleur s'engage pour une durée minimum de 6 ans, à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers et de ressources des locataires. Le conventionnement peut porter sur plusieurs logements. Ce dispositif Loc'Avantages permet au propriétaire, en plus de pouvoir bénéficier d'aides financières aux travaux, de pouvoir bénéficier d'une réduction annuelle des impôts à payer sur les loyers.

Le propriétaire a le choix entre trois niveaux de loyer, qui sont calculés en appliquant une décote au loyer de marché observé sur la commune du logement. Les taux de réduction sont les suivants :

Loc1 : -15%

Loc2 : -30%

A ces différents niveaux de loyers correspondent des taux de réduction d'impôts différents (la réduction d'impôt pour Loc2 est plus importante que pour Loc1). Le mécanisme de réduction d'impôt permet d'uniformiser le montant de l'avantage fiscal, quel que soit le taux marginal d'imposition du propriétaire tant que le montant de son impôt sur le revenu est supérieur à cette réduction d'impôt. Le taux de réduction d'impôt va de 15% pour le Loc1 à 35% pour le Loc2.

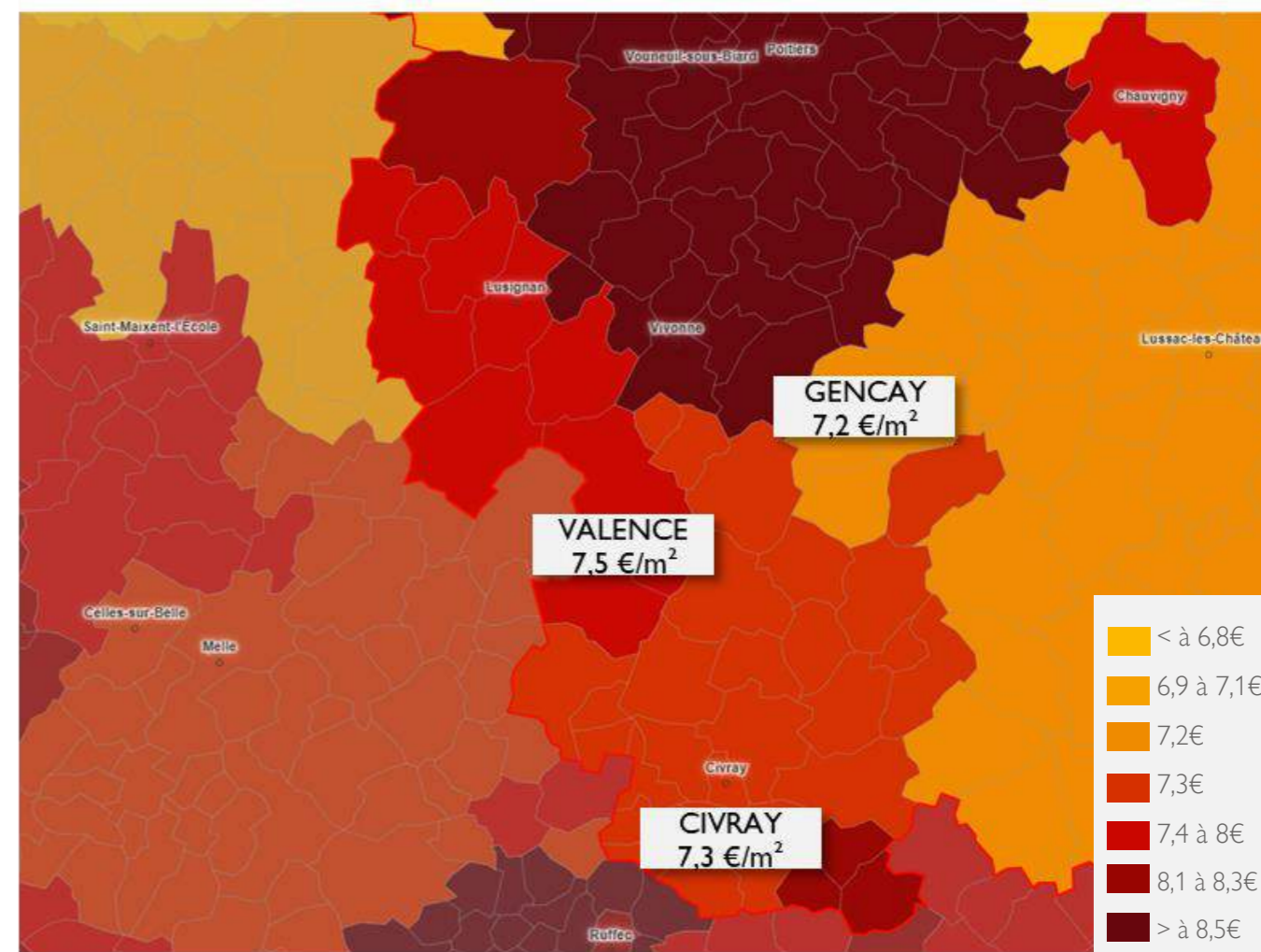
Estimation des niveaux de loyers conventionnés

Compte-tenu de l'écart entre les niveaux de loyers conventionnés et du marché immobilier, le recours au loyer conventionné est avantageux lorsqu'un propriétaire bailleur bénéficie également des aides aux travaux. Ces subventions permettent de compenser la perte de revenus locatifs liée au conventionnement, en plus des avantages fiscaux.

Pour faire face aux éventuelles craintes à louer des propriétaires bailleurs, il existe un dispositif de sécurisation locative est mobilisable par le propriétaire bailleur : la garantie Visale. Gratuite, cette garantie couvre 36 mois d'impayés de loyers sur toute la durée du bail. Le propriétaire ou le locataire doit être salarié d'une entreprise privée, ou bien le locataire doit être âgé de moins de 30 ans.

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif - 2018

Source : Observatoire des Territoires



L'Observatoire National des Loyers

L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) développe un Observatoire National des Loyers, publié pour la première fois en 2018. Cette carte recense les loyers d'annonce, charges comprises, pour des biens types (appartement de 49 m², maison de 92 m²) mis en location au 3ème trimestre 2018. Les indicateurs de loyers sont calculés grâce à l'utilisation des données d'annonces parues sur Leboncoin, SeLoger et PAP sur la période 2015-2018.

D. LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ

Quelle opportunité du conventionnement avec travaux pour les propriétaires bailleurs ?

L'analyse suivante consiste en une évaluation de l'impact d'un conventionnement avec travaux subventionnés pour un propriétaire bailleur, afin de déterminer l'attractivité du dispositif d'OPAH RU.

Un propriétaire bailleur peut bénéficier de subventions pour la réalisation de travaux à condition de louer son logement à un loyer « social ».

Dans chacune des communes, un loyer a été fixé et aucune marge d'ajustement de ce loyer n'est envisageable dans le cadre de l'OPAH RU.

	CIVRAY		COUHE		GENCAY	
	LIBRE	LOC'1	LIBRE	LOC'1	LIBRE	LOC'1
30 m ²	360 €	193 €	390 €	215 €	390 €	190 €
40 m ²	360 €	253 €	380 €	282 €	380 €	250 €
50 m ²	375 €	290 €	400 €	323 €	400 €	285 €
70 m ²	455 €	365 €	490 €	407 €	490 €	360 €

Le tableau ci-dessus compare les niveaux estimés du locatif privé sur la commune (« libre »: loyer estimé à partir des annonces en ligne) et le loyer conventionné (LOC '1).

Le tableau ci-dessous calcule la différence sur 6 années de loyers.

➤ Lecture de tableau : au bout de 6 ans, un propriétaire qui louait son logement de 40 m² à Civray 360 €, connaît une perte locative de l'ordre de 7 700 €/6 ans du fait du conventionnement.

ECART ENTRE LIBRE ET LOC'1 SUR 6 ANS

	CIVRAY	COUHE	GENCAY
30 m ²	- 12 010 €	14 170 €	- 12 600 €
40 m ²	- 7 704 €	9 144 €	- 7 056 €
50 m ²	- 6 120 €	7 920 €	- 5 544 €
70 m ²	- 6 480 €	9 000 €	- 5 976 €

Le conventionnement implique dans tous les cas et sur les trois communes un déficit de revenus locatifs de l'ordre de 5 500 à 14 000 €.

Pour qu'il soit acceptable, ce déficit de revenus doit être compensé par une subvention à minima équivalente au déficit sur 6 ans. Considérant un projet de travaux d'amélioration énergétique de l'ordre de 20 000 €, alors la subvention doit être

- de 60 à 70 % pour les appartements de 30 m²
- 35 à 45 % pour les 40 m² et plus

A noter que Loc'Avantages ouvre droit à une réduction d'impôts de 15 à 35 % (contre 85 % précédemment). Cette réduction ne concernera néanmoins que les propriétaires qui paient des impôts et ne bénéficient pas déjà de réduction d'impôts.

Pour mieux comprendre le comportement des propriétaires bailleurs :

➤ Rappelons qu'il s'agit pour le propriétaire de financer et gérer des travaux qui permettront une réduction de la facture du locataire. Les travaux n'ont pas d'impact sur les recettes du propriétaire, ce qui explique leur faible mobilisation sur le sujet.

- En pleine crise des énergies, la réalisation de travaux d'amélioration énergétique est un gage de qualité et de commercialisation facilitée du logement. Sans réalisation de travaux, **le propriétaire rencontrera probablement plus de difficultés à louer le logement dans les années à venir**
- La perspective d'interdiction de louer les passoires énergétiques (2028, 2032 et 2035) devrait inciter les propriétaires bailleurs à réaliser les travaux : si aujourd'hui, le conventionnement implique une perte de revenus, dans un contexte d'interdiction de louer, les recettes locatives seraient nulles.



COUHÉ- GRAND RUE



COUHÉ – RUE DU PAVIS

D. LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ

Le marché du locatif social

165 demandes de logement social en 2021 sur la CCCP

Les données suivantes sont issues du Système National d'Enregistrement de la demande (SNE) au 31.12.2021. Le Système National d'Enregistrement centralise l'intégralité des demandes de logements sociaux sur le territoire national. Il est alimenté par les différents guichets enregistreurs (bailleurs, CCAS, etc) auxquels peuvent s'adresser les demandeurs ainsi que par le site Internet grand public du SNE. Chaque demandeur se voit attribuer un numéro unique. L'objectif du SNE est triple : faciliter les démarches des demandeurs (une seule demande qui sera consultée par tous les bailleurs), améliorer la connaissance des demandes et pouvoir analyser les attributions. Concernant les communes demandées, les traitements réalisés tiennent compte du 1er choix formulé par le ménage.

Ce sont 117 demandes de logement social qui ont été enregistrées au cours de l'année 2021 sur les trois communes. Pour rappel, elles comptent près de 240 logements sociaux.

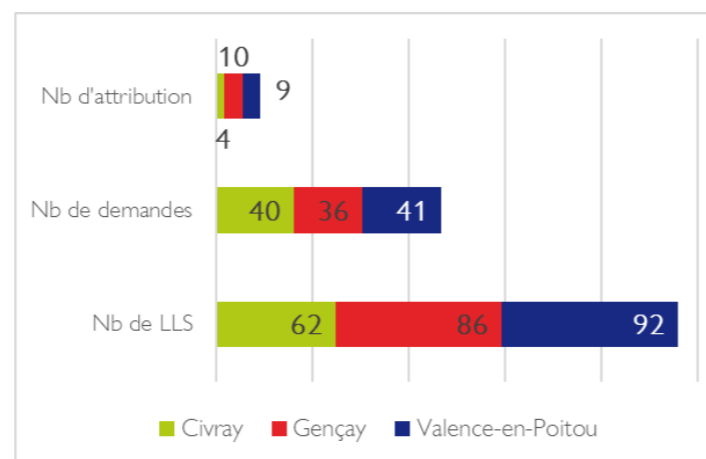
Le SNE recense un même nombre de demandeurs de logements sociaux dans les trois communes :

- 36 à Gençay
- 40 à Civray
- 41 à Valence-en-Poitou.

La tension sur le parc social est plus élevée à Civray avec 10 demandes pour 1 attribution. Tandis que l'on compte 4 demandes pour 1 attribution à Gençay et Valence-en-Poitou. Cette tension à Civray s'explique en partie par un parc social majoritairement pavillonnaire, et donc plus demandé que le parc de logements collectifs.

Rapport entre l'offre / l'offre disponible et les attributions

Source : SNE 2022



E. L'ENQUÊTE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES

Rappel de la démarche – 630 questionnaires envoyés

L'étude pré-opérationnelle à la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat privé (OPAH-RU) a pour objectif de définir une stratégie d'intervention sur les centres de Civray, Couhé et Gençay en déterminant un ou des périmètres opportuns assortis d'objectifs de réhabilitations et d'actions liées au renouvellement urbain.

La démarche de diagnostic

Réaliser un état des lieux des centres, en matière de besoins de réhabilitation du parc de logements privés.

L'enquête auprès des propriétaires

Forme : envoi d'environ 500 questionnaires en format papier aux propriétaires occupants et propriétaires de logements vacants situés dans les trois centre-ville. Le questionnaire sera également accessible en ligne. Un questionnaire est destiné aux propriétaires occupants et un second est destiné aux propriétaires de logements vacants.

Objectif :

- Sonder la volonté des propriétaires à engager des projets de réhabilitation de leur patrimoine et identifier les leviers qui sauront les convaincre de s'engager les travaux.
- Elaborer une première base de contacts pour le suivi opérationnel postérieur.

Quel rôle de la commune en amont de l'envoi des questionnaires ?

La liste des propriétaires destinataires a été distribuée aux communes et à leurs services afin de l'ajuster lorsqu'elle a connaissance de l'occupation du logement / de son propriétaire et son lieu de résidence / d'adresses inconnues.

Précisions méthodologiques sur la constitution de la liste de propriétaires

- Liste des propriétaires occupants ou propriétaires de logements vacants situés dans un périmètre de centralité tel que défini sur la carte suivante (à partir des fichiers fonciers 2021 et du LOVAC 2021)
- Ont été retiré de la liste : date de construction avant 2000, propriétaire public ou bailleur social, propriétaires résidants à l'étranger, propriétaires d'un logement vacant depuis moins de 2 ans
- Les propriétaires bailleurs sont exclus : les bases de données citées ne donnent pas l'information sur l'adresse de résidence du propriétaire louant son logement. Si les communes et leurs services ont connaissance de propriétaires bailleurs qui auraient des besoins d'amélioration de leur logement, elles peuvent leur transmettre le questionnaire.

Des propriétaires bailleurs connus par la commune de Civray ont été ajoutés à la liste des destinataires et ont pu être enquêtés.

Les retours

Au total, 630 questionnaires ont été adressés :

- 147 à des propriétaires de logements vacants
- 97 à des propriétaires bailleurs
- 86 à des propriétaires occupants

106 propriétaires ont répondu au questionnaire, soit un taux de participation de 17%.

POINTS DE VIGILANCE

- L'échantillon d'enquête n'a pas de caractère représentatif
- Les résultats sont à titre indicatifs
- L'enquête sur les logements vacants est centrée sur la vacance de longue durée (>2 ans)

Les retours des propriétaires occupants

Sur les 386 courriers envoyés à des propriétaires occupants, 86 y ont répondu.

- 45 habitent à Civray
- 22 habitent à Gençay
- 19 à Couhé

Les caractéristiques des logements

Les propriétaires ayant répondu ont principalement des grands logements de plus de 100m² (42%).

Les propriétaires sont 36% à qualifier l'état de leur logement de « bon », ils sont seulement 6% à le qualifier de « mauvais ». Cependant, la majorité des propriétaires répondants sont confrontés à des difficultés de chauffage et d'isolation dans leur logement. A titre d'exemple, ils sont 18 à utiliser un chauffage d'appoint et/ou 17 à éprouver le froid l'hiver. Ainsi, les travaux de rénovation énergétique figurent parmi les postes de travaux nécessaires ou prévus pour les propriétaires occupants. D'autant plus qu'ils sont 52% à avoir l'intention de réaliser des travaux dans les 5 années à venir.

Dès lors, c'est déjà près d'une quarantaine de propriétaires occupants qui sont potentiellement intéressés par le dispositif d'OPAH-RU (sous réserve d'éligibilité).

Taille du lgt	Effectif	Effectif (%)
De 51 à 65 m ²	5	6%
De 66 à 80 m ²	11	13%
De 81 à 100 m ²	10	12%
Plus de 100 m ²	36	42%
Non renseigné	24	28%
Total	86	100%

Etat du logement	Effectif	Effectif (%)
En bon état	26	30%
En état moyen	31	36%
En mauvais état	5	6%
Non renseigné	24	28%
Total	86	100%

Les problématiques dans les lgts	Effectif	Effectif (%)
Humidité, traces de moisissures ou d'infiltrations	16	14%
Logement trop difficile ou trop coûteux à chauffer	16	14%
Sensation de froid (mauvaise isolation, mode de chauffage insuffisant, ...)	17	15%
Utilisation d'un chauffage d'appoint	18	16%
Présence d'insectes ou de rongeurs (blattes, termites, souris...)	15	13%
Nuisances sonores	15	13%
Difficultés d'accessibilité, manque de	15	13%

Les retours des propriétaires bailleurs

Sur les 97 envoyés, 12 propriétaires bailleurs de Civray ont répondu.

Si les répondants sont propriétaires de 32 logements au total, ce sont principalement des monopropriétaires. Les propriétaires bailleurs sont 13 à qualifier l'état de leur logement de « bon » et 14 de « moyen ». En effet, pour la plupart les logements disposent d'éléments de confort de base et de double vitrage.

Parmi ces propriétaires, 8 déclarent avoir pour projet de réaliser des travaux dans les 5 années à venir. Les besoins en travaux prioritaires concernent le changement de mode de chauffage et la réfection de la toiture/charpente.

Type de lgts	Effectif
d'un immeuble entier (monopropriété)	6
d'une maison de ville	3
d'appartements dans un immeuble (copropriété)	1
D'une maison de ville	2
Total	12

Les besoins en travaux prioritaires	Effectif
Mode de chauffage	4
Mode de production d'eau chaude	3
Plomberie, équipements sanitaires (douche, lavabo, WC, ventilation...)	2
Isolation (façade, mur, combles...)	3
Réfection toiture/charpente	4
Installation électrique / gaz	2
Adaptation du logement pour un maintien à domicile (perte d'autonomie, mobilité réduite)	2

E. L'ENQUÊTE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES

Les retours des propriétaires de logements vacants

Sur les 147 courriers envoyés à des propriétaires de logements vacants, seuls, 8 y ont répondu, pour 15 logements.

- 2 ont un logement vacant à Civray
- 2 ont un logement vacant à Gençay
- 4 ont un logement vacant à Couhé

5 répondants sont propriétaires d'un seul logement vacant sur l'une des communes.

L'état de dégradation du logement constitue la raison de la vacance du logement dans 5 cas. En effet, sur les 15 logements concernés, 12 sont qualifiés « en mauvais état » par leur propriétaire.

A l'inverse, la crainte à louer explique la vacance dans un seul cas.

Les besoins en travaux prioritaires concernent la mise aux normes des installations électriques ou de gaz, et des travaux de plomberie.

Les propriétaires sont plutôt enclins à réaliser des travaux d'amélioration de leur bien vacant afin de favoriser la remise en location (4 propriétaires).

Etat des lgts vacants	Effectif
En mauvais état	12
En état moyen	3
En bon état	0

Les besoins en travaux prioritaires	Effectif
Mise aux normes de l'installation électrique/gaz	7
Plomberie, salle de bain, ventilation, chauffage	7
Isolation (façade, mur, toit, plancher, menuiserie)	5

Projets des propriétaires	Effectif
Travaux en cours	1
Louer après travaux	4
Pas d'intention	1
Vendre	1
Non renseigné	1



CIVRAY – RUE PASTUREAU



CONCLUSION – LES ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT

Les spécificités du parc de logements des trois communes justifient de la mise en place d'un dispositif spécifique type OPAH RU

Le parc de logements de la CCCP est composé à 94 % de maisons individuelle et à 76 % de propriétaires occupants.

Les enjeux d'amélioration pour ce parc sont :

- ☛ L'accompagnement des propriétaires occupants dans leur projet d'amélioration énergétique. Pour rappel, France Rénov' et le PIG départemental proposent cet accompagnement.
- ☛ L'accompagnement des personnes en perte d'autonomie vers l'adaptation de leur logement. Pour rappel, le PIG départemental propose cet accompagnement pour les ménages éligibles.

Le parc de logements de Civray, Gençay et Couhé présente des spécificités par rapport au reste du parc de la CCCP :

- La CCCP compte 950 appartements. 75 % de ces appartements sont localisés dans les trois communes.
- La CCCP compte 2 700 logements locatifs privés : près de la moitié est localisée dans les trois communes soit 1250 logements locatifs.
- La CCCP compte près de 2100 logements vacants d'après l'INSEE, 30 % localisés dans les trois communes soit plus de 600 logements vacants.
- Une concentration de bâti dégradé/ très dégradé et de façades à ravalier

Les trois communes, et à fortiori leur centre, concentrent donc l'offre de logements en collectif, ainsi que l'offre locative. Dans une moindre mesure, ces communes concentrent également une partie des logements vacants.

- ☛ L'accompagnement des propriétaires occupants dans les centralités, dont le bâti est ancien et présente parfois des parties communes (copropriétés) est plus complexe que dans le reste des communes de la CCCP. Ces propriétaires occupants pourraient néanmoins être accompagnés via France Rénov' ou le PIG départemental (si modestes)
- ☛ Les 1250 logements locatifs présents sur les trois communes ne peuvent être accompagnés dans le cadre du PIG départemental, qui n'accompagne que les propriétaires occupants
- ☛ La remise en marché d'une partie des 600 logements vacants implique une mobilisation renforcée, qui n'existe pas dans les dispositifs actuellement configurés (France Rénov', PIG départemental)
- ☛ Une intervention renforcée voire coercitive à mettre en place sur les trois centres : Gencay déploie déjà le permis de louer et une action foncière importante (acquisition-amélioration par la commune), tandis qu'à Civray et Couhé sont identifiés des ensembles immobiliers stratégiques sur lesquels une intervention renforcée devra être envisagée

Par conséquent, la mise en place d'un dispositif spécifique est nécessaire pour accompagner l'amélioration du parc ancien sur les trois centralités. Ce dispositif devra permettre un accompagnement des propriétaires bailleurs et un volet patrimonial concernant la remise en marché des logements vacants. Un axe spécifique devra permettre le traitement des ensembles immobiliers dégradés et des actions coercitives sont déjà envisagées par les communes.

- ☛ Une OPAH RU semble être le dispositif le plus adapté

La CCCP s'interroge sur la mise en place ultérieure d'un dispositif communautaire sur l'ensemble des communes. Il est rappelé que le PIG départemental offre déjà une réponse à la grande majorité des besoins d'amélioration sur la CCCP. Un dispositif communautaire le remplaçant implique un financement de l'ingénierie par la CCCP. Il n'aurait d'intérêt que :

- s'il permet un accompagnement des propriétaires bailleurs. Hors Civray, Gençay et Couhé le locatif est tout de même nettement moins fréquent
- S'il propose des financements complémentaires sur les aides aux travaux, par la CCCP et les communes.



CIVRAY – RUE DUPLESSIS

A CIVRAY, UN OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE DE + 200 HABITANTS À DÉCLINER DANS LA STRATÉGIE HABITAT

LES ENJEUX PAR THEMATIQUE

- Améliorer l'offre locative : Civray concentre une part importante de l'offre locative de la CCCP, et notamment l'offre à bas loyer. Néanmoins, une partie de cette offre locative n'est pas qualitative aujourd'hui
 - Un renforcement de la vigilance de la commune sur l'offre locative devrait permettre d'inciter plus fortement les propriétaires bailleurs à louer des logements à minima décents : le signalement de certains logements et le permis de louer sont en réflexion, un partenariat avec la CAF est également envisagé
 - L'amélioration énergétique des logements locatifs est un enjeu fort : la perspective d'interdiction de louer les passoires énergétiques pourrait générer une sortie du parc de plusieurs logements, les propriétaires n'ayant pas l'envie de financer des travaux, et pas de besoins de générer des recettes locatives (logements qui deviendraient vacants)
- Augmenter l'offre de logements par la remise en marché de logements vacants : plusieurs ensembles immobiliers sont aujourd'hui entièrement vacants. Leur réhabilitation devra être accompagnée, par la mise en réseau de partenaires, opérateurs, financeurs, et par le financement de certains travaux
- Accompagner le maintien à domicile, à Civray, 50 % des ménages ont une personne de référence de plus de 60 ans. Cette part est particulièrement élevée. La réalisation de travaux de maintien à domicile pour les ménages habitant le centre devra être favorisée, ainsi que la création de logements adaptés, notamment pour fluidifier les parcours résidentiels (départ de personnes âgées de leur grand logement pour habiter un petit logement du centre, leur grand logement est alors habité par une famille).
- Certains secteurs du centre concentrent des bâtis dégradés, et devront faire l'objet d'une intervention renforcée, d'autant plus s'ils sont finalement dans les périmètres stratégiques de l'ORT (rue Pastureau, du Duplessis).

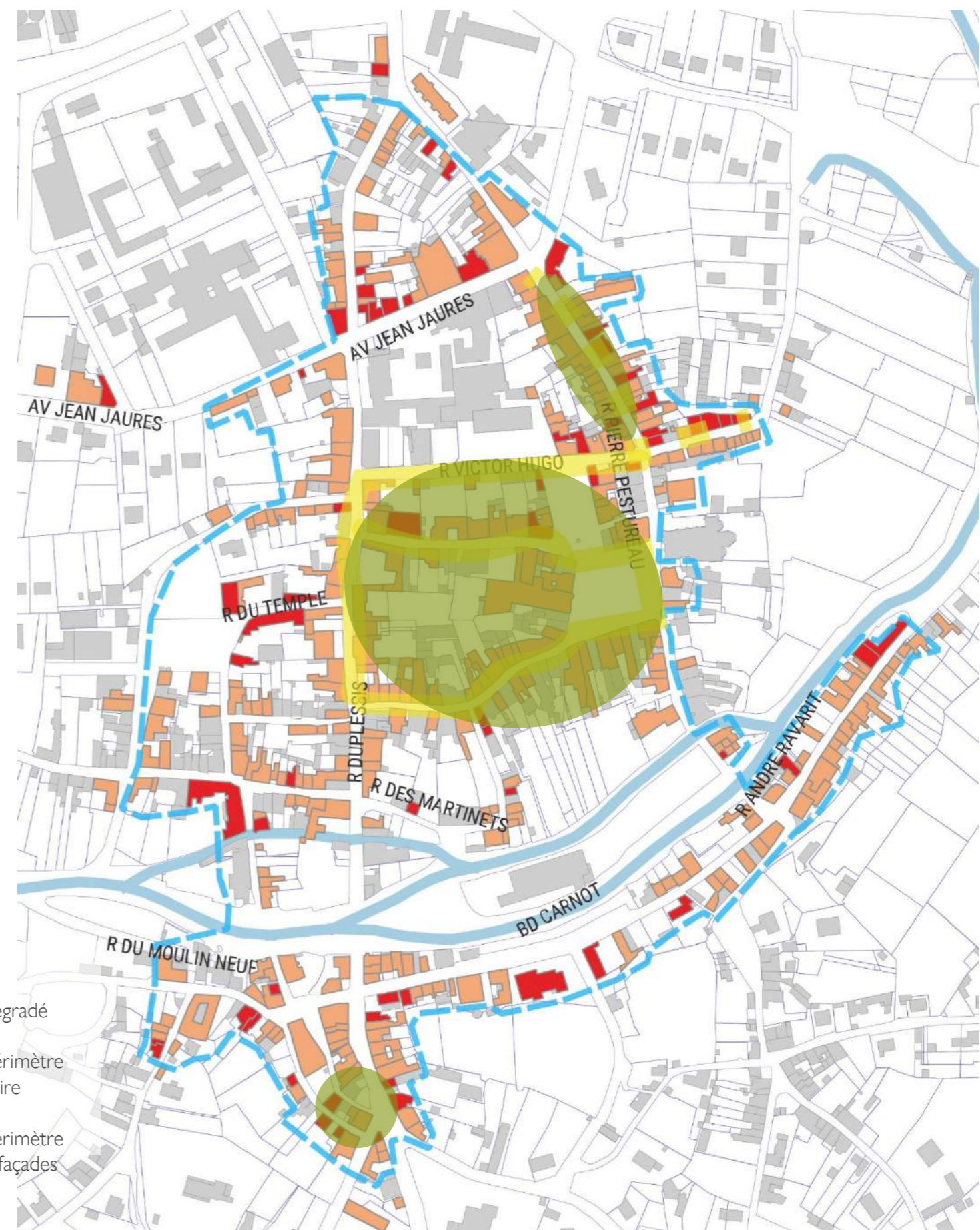
FAVORABLES

- ☺ Plusieurs espaces publics de qualité constituent des centralités y compris pour l'offre de logements autour : Place du Maréchal Leclerc, Place Victor Hugo, rue du Commerce.
- ☺ L'opportunité du loyer conventionné dans un marché locatif aux loyers déjà bas
- ☺ Des immeubles stratégiques identifiés qui représentent un potentiel de redynamisation pour le centre-bourg

LES ÉLÉMENTS DÉFAVORABLES

- ☹ Un centre-bourg dense et ancien qui présente des besoins d'interventions
- ☹ Une population plus vieillissante et précaire complexe à mobiliser sur des travaux d'adaptation du fait de son niveau de ressources et de sa difficulté à se projeter sur des travaux / après travaux
- ☹ Une vacance importante et qui tend à augmenter dans les statistiques
- ☹ Un parc locatif qui présente des problématiques de division des logements et aux risques d'habitat indigne

- Bâti dégradé
- Bâti moyennement dégradé
- ▭ 1^{ère} proposition de périmètre d'intervention prioritaire
- ▭ 1^{ère} proposition de périmètre d'intervention sur les façades
- Secteurs stratégiques

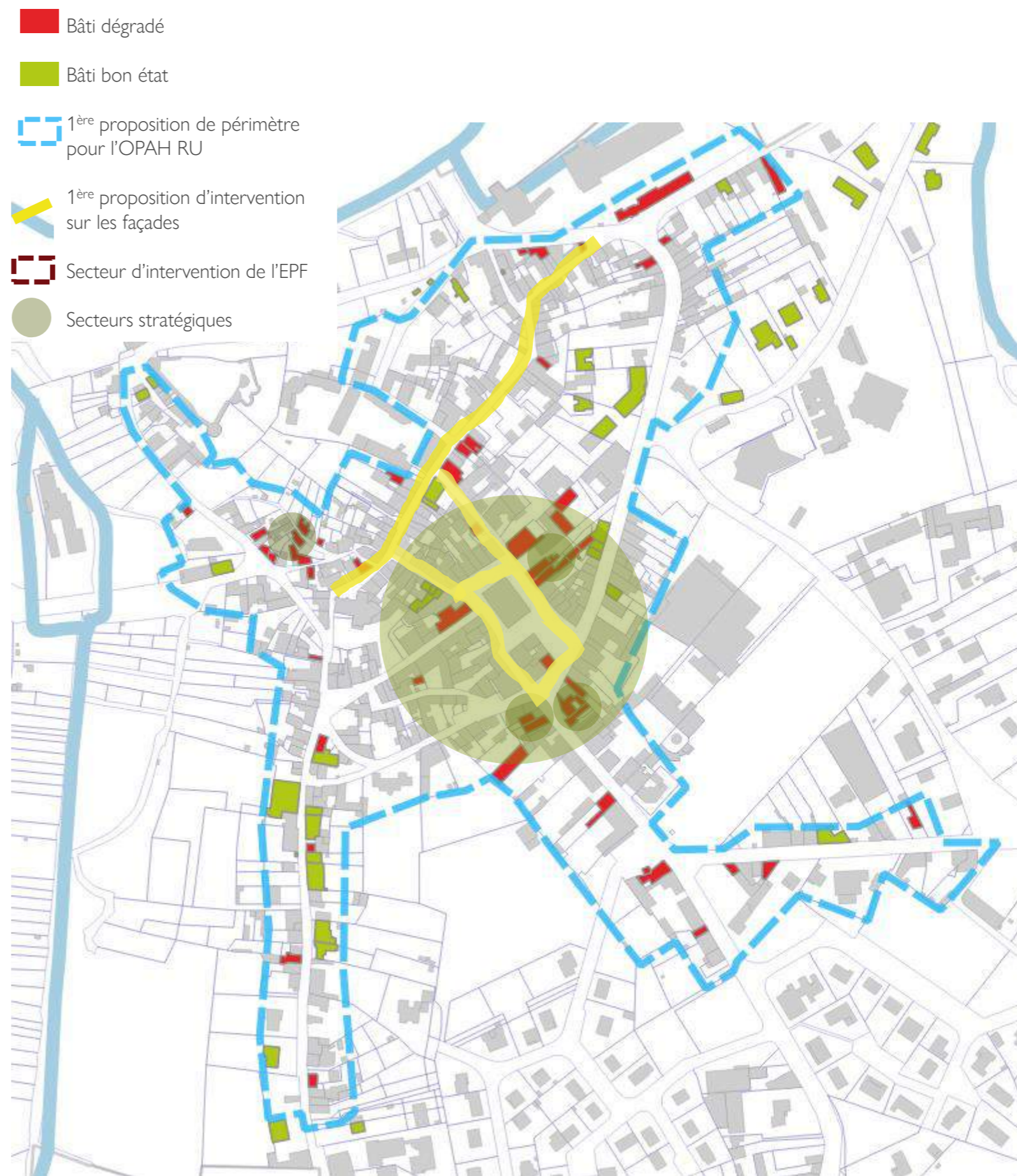


A GENÇAY, UNE INTERVENTION DÉJÀ FORTE SUR L'HABITAT, À ACCOMPAGNER D'AIDES INCITATIVES

LES ENJEUX PAR THEMATIQUE

- Actions coercitives pour la décence et la qualité des logements : Gencay a mis en place le permis de louer sur la commune, et réalise des opérations d'acquisition-amélioration lorsque des opportunités se présentent. Cette intervention publique devra être poursuivie en parallèle de l'OPAH RU
- La commune est très attractive pour les personnes âgées, elle souhaite également renforcer son attractivité auprès des jeunes ménages, notamment dans les logements du centre dont la configuration est souvent plus complexe et adaptée aux ménages jeunes (bâti ancien, non accessible).
- Plusieurs ensembles immobiliers sont dégradés, et situés à des carrefours stratégiques (Place du Marché / rue du Palateau / route de Civray et sur la Place du Marché) : une intervention devra permettre de revaloriser ces bâtis très visibles

- LES ÉLÉMENTS FAVORABLES
- ☺ Une configuration du centre autour de la Mairie qui crée une « place » et une centralité qualitative, y compris pour l'offre de logements autour (vue sur place et non vue sur rue/route)
 - ☺ Une commune particulièrement mobilisée sur la qualité de l'habitat avec une action foncière forte (acquisition-amélioration et revente des logements dégradés) et la mise en place du permis de louer
 - ☺ Des actions récentes sur l'espace public et une volonté de revégétaliser le centre-ville, favorable à l'attractivité des logements du centre
 - ☺ Des immeubles stratégiques qui représentent un potentiel de redynamisation pour le centre-bourg (La Maternité sur la place)
 - ☺ Une veille foncière organisée en partenariat avec l'EPF, sur le secteur de la route de Poitiers
- LES ÉLÉMENTS DÉFAVORABLES
- ☹ Un bâti ancien et dégradé qui présente des besoins d'intervention
 - ☹ Une population vieillissante et précaire complexe à mobiliser sur des travaux d'adaptation du fait de son niveau de ressources et de sa difficulté à se projeter sur des travaux / après travaux
 - ☹ Une vacance importante et qui tend à augmenter dans les statistiques (mais une tendance contraire post-covid : pérenne ou ponctuelle ?)



A COUHÉ, UNE INTERVENTION A CONCENTRER SUR LA GRAND RUE

LES ENJEUX PAR THEMATIQUE

Organisée autour de la Grand Rue, le centre de Couhé concentre plusieurs bâtis dégradés et vacants, nuisant à l'image d'un centre attractif et vivant. L'intervention « patrimoniale » devra porter sur deux objectifs :

- La revalorisation du bâti, au travers de ravalements de façades dans la Grand Rue, notamment entre la Place de la Marne et la Halle. Une articulation avec l'intervention sur les façades commerciales devra être déclinée
- La remise en marché des logements de la rue,
 - Nécessitant parfois des travaux de création d'accès indépendants des commerces du RDC, voir de transformation des RDC commerciaux espaces partagés et accès aux logements des étages devra être analysée.
 - Nécessitant parfois la réhabilitation lourde de bâtiments dégradés, voir très dégradés
 - Impliquant également une mobilisation accrue de la collectivité auprès des propriétaires, qui seront pour certains dans une logique de rétention : outils incitatifs, coercitifs et fiscaux devront alors être mobilisés

- Bâti dégradé
- Bâti bon état
- ⬡ 1^{ère} proposition de périmètre d'intervention prioritaire
- ▬ 1^{ère} proposition de périmètre d'intervention sur les façades
- Secteurs stratégiques



LES ÉLÉMENTS DÉFAVORABLES FAVORABLES

- 😊 Une évolution démographique plus favorable à Valence-en-Poitou : une population qui croît et un indice de jeunesse élevé, en comparaison à la CCCP (accueil de jeunes ménages)
- 😊 Présence d'opérateurs privés avec déjà quelques opérations de remobilisation de logements vacants sur la commune
- 😊 Un projet innovant d'habitat inclusif à destination des personnes âgées sur la commune
- 😊 Un bâti patrimonial dont la localisation est stratégique (immeuble Lemasson) qui pourrait être un signal de redynamisation du centre-bourg)
- 😞 Une concentration de logements dégradés sur certaines rues (rue du Pavis, rue de l'Union-Grand Rue)
- 😞 Des situations complexes empêchant une intervention sur les bâtis particulièrement dégradés (situations des propriétaires ou difficultés avec ABF sur l'immeuble Lemasson)
- 😞 Une offre de logements peu attractive du fait de la configuration « ville-route » de Couhé (logements le long de la Grand-Rue), et un impact sur les façades qui nécessitent des ravalements