

# P D H



## PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DU CHER 2020-2025



PRÉFET  
DU CHER

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# Avant-propos introductif

## Qu'est ce qu'un PDH ?

- Introduit par la loi portant engagement national pour le logement
- Élaboré pour une durée de 6 ans
- Document stratégique, obligatoire, non opposable aux documents de planification
- Une élaboration concertée et un espace de discussion entre les partenaires locaux de l'habitat

## A quoi sert-il ?

- Promouvoir l'attractivité des territoires et renforcer leurs solidarités
- Garantir un logement adapté aux attentes des ménages en lien avec le PDALHPD
- Rechercher une cohérence territoriale
- Développer une stratégie de requalification d'un parc de logements anciens
- Créer un outil d'aide à la décision pour les pouvoirs publics

# Chiffres clefs

## Les habitants



**16**  
intercommunalités



**2,1** personnes par  
ménages



**307 110** habitants

- 7 565 habitants depuis 2006

INSEE 2016

**69 172**  
23% 0-20ans



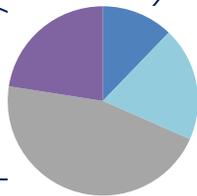
**37 368**  
12% 75 ans



**59 707**  
19% 60 – 74 ans



**140 865**  
46% 21-59 ans



INSEE 2016

➤ *Fonds de solidarité logement*

**4 879** ménages aidés en 2019

➤ *Revenu médian : 19 933€*

(Centre-Val de Loire : 20 658€ ; France : 20 809 €)

➤ **14,9 %** des ménages sous le seuil de pauvreté

INSEE 2016



# Chiffres clefs

## Les logements



**177 873** logements

*INSEE 2016*



Dont :

- **12,5%** de logements vacants
- **79,9%** de résidences principales



Réparties en

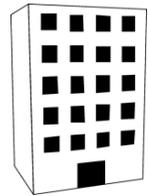
*INSEE 2016*

**38,3%** de T5 ou plus



**11,3%** de types T1 et T2

**50,3%** de types T3 et T4



**21 355** logements sociaux (12%)

*RPLS 2019*



- **8,9 %** de logements potentiellement indignes
- **21 %** de ménages en situation de vulnérabilité énergétique liée au logement

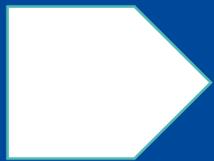
### Actions de l'ANAH (2016 - 2019)

- 219 logements indignes ou très dégradés requalifiés
- 1 470 rénovations énergétiques



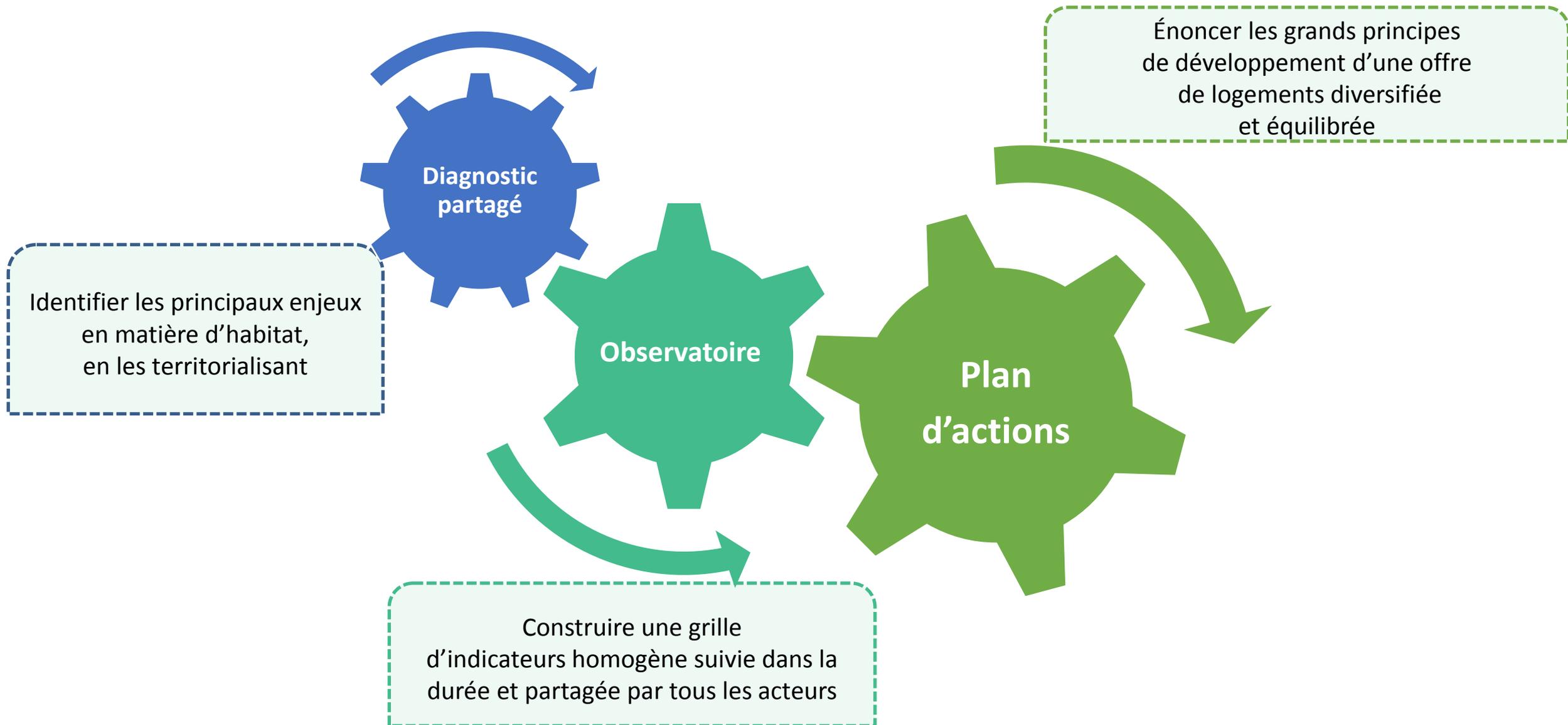
- **31,2%** de ménages locataires
- **66,8%** de ménages propriétaires occupants

*INSEE 2016*

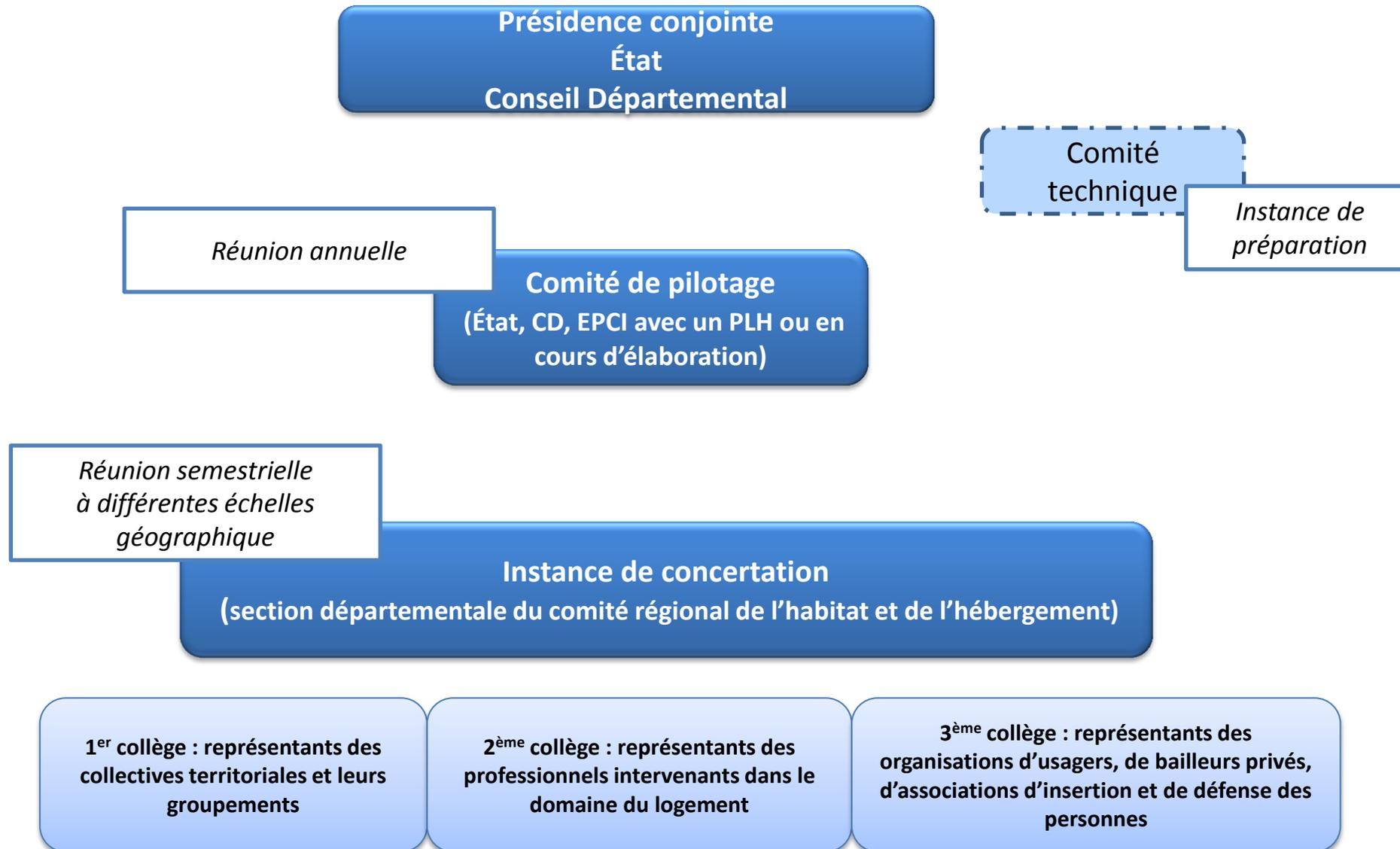


- 1. Démarche et gouvernance**
- 2. Orientations et fiches actions**
- 3. Annexe : le diagnostic partagé**

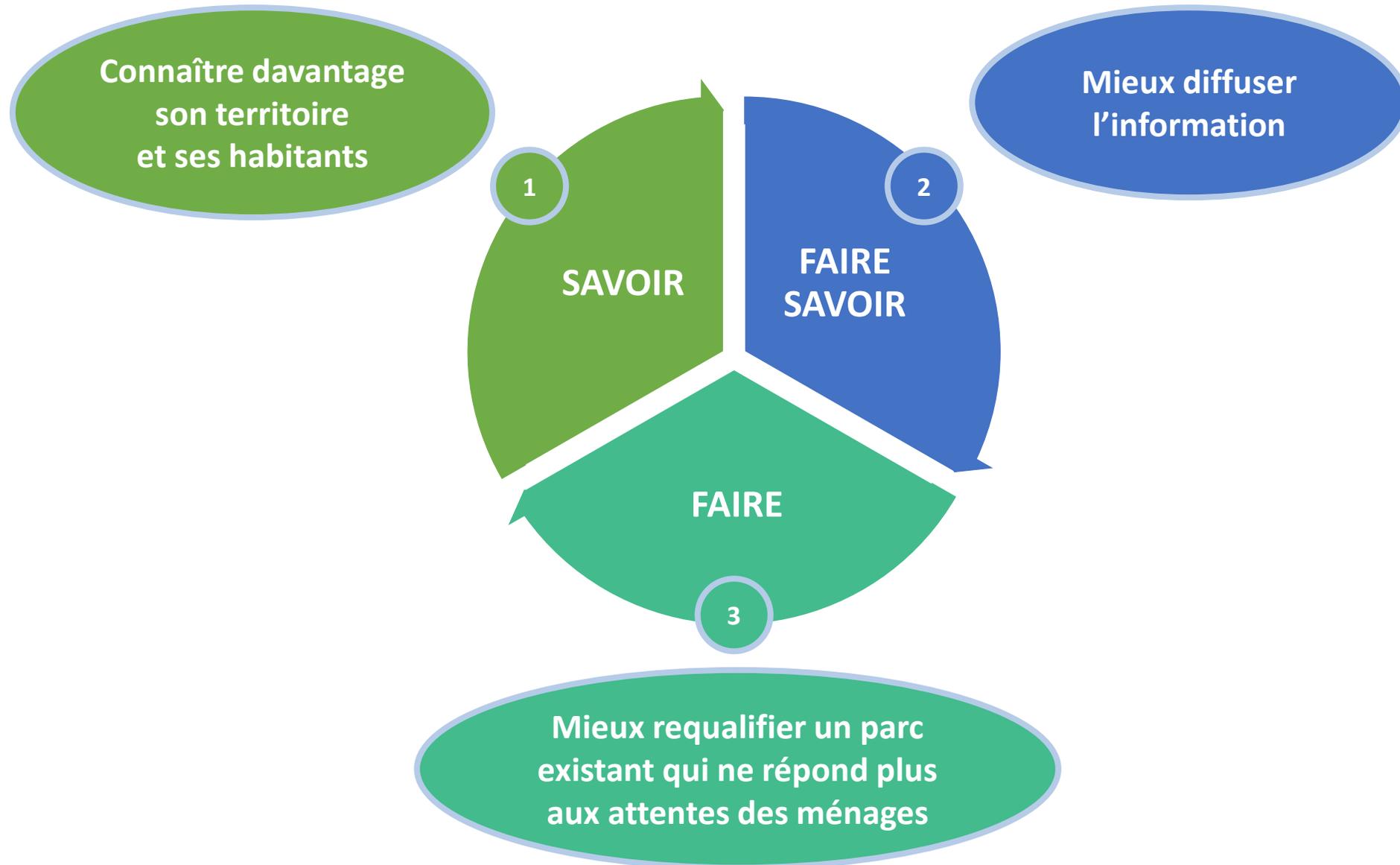
# La démarche



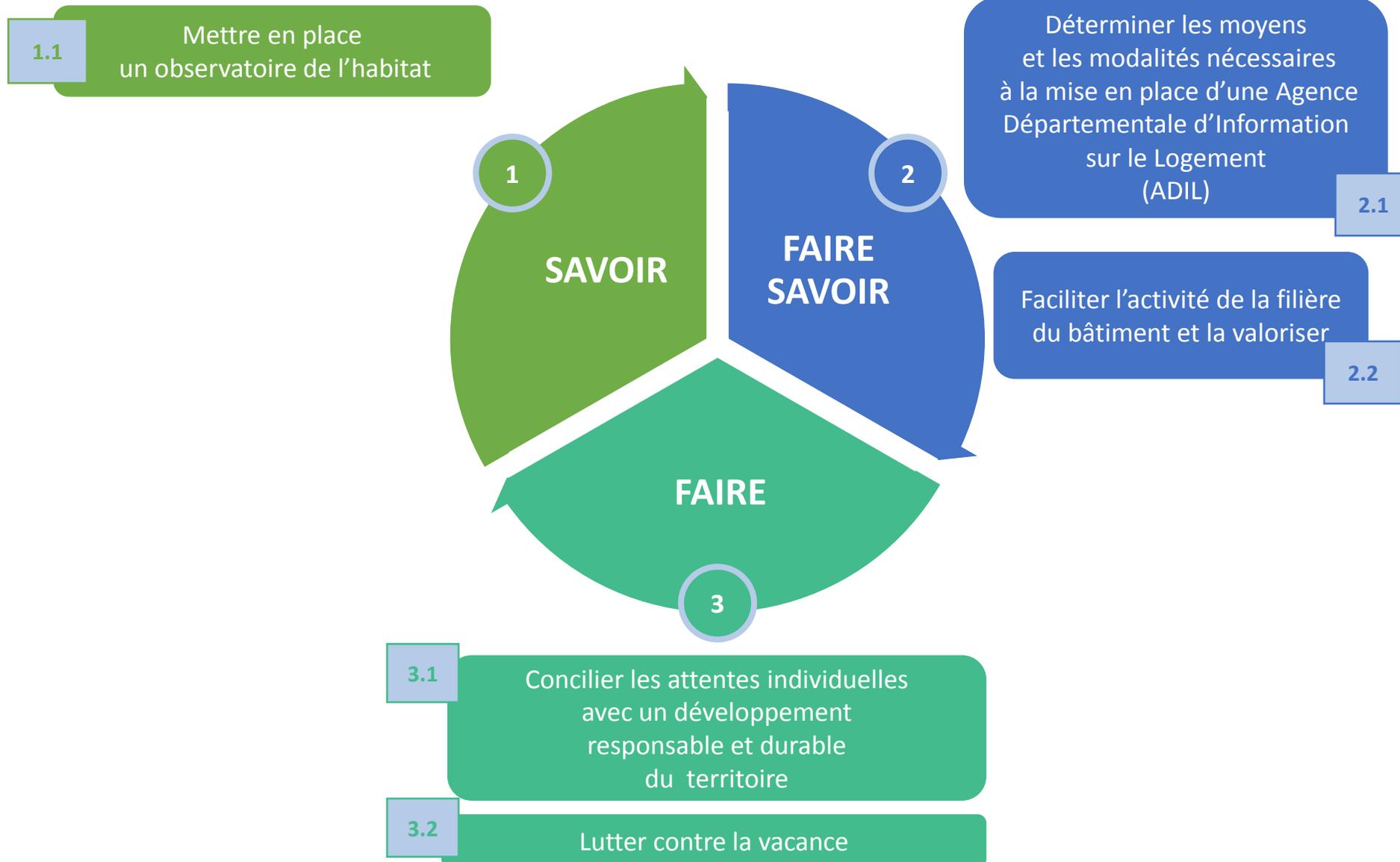
# La gouvernance, cadre de coopération entre les acteurs



# Les orientations stratégiques



# Les actions opérationnelles



# Savoir

## Observer

1.1

Mettre en place un observatoire de l'habitat

Constat : un besoin de connaissance renforcé du parc de logements

### Des sources d'information multiples...

- Les sources d'informations sont de plus en plus nombreuses sur le logement, il peut alors s'avérer complexe d'accéder à une base de données fiable et exhaustive.

### ... et insuffisamment exploitées

- Des analyses partielles et qui ne couvrent pas l'ensemble du territoire.
- Une absence d'outils de mesure des effets des politiques en matière d'habitat.

Pilote

- Conseil départemental

# Savoir

## Observer

1.1

### Mettre en place un observatoire de l'habitat

#### Enjeu

- Participer à l'émergence de politiques de l'habitat adaptées aux enjeux du territoire.

#### Objectifs

- Garantir une meilleure accessibilité, une utilisation facilitée et actualisée des données
- Produire à travers une plateforme, des données fiables et harmonisées sur la thématique de l'habitat : l'observatoire permet de rassembler, de coordonner, d'optimiser et d'actualiser la recherche d'indicateurs et la connaissance des territoires.
  - Sélection des indicateurs
  - Collecte des données
  - Proposition d'outils de publication (lettre d'info, bilan régulier...)
- Partager entre acteurs de l'habitat une vision objective et commune des territoires : acquérir une connaissance renforcée du parc de logement et établir un diagnostic en continu.
  - Support de dialogue lors des instances (comité de pilotage, instance de concertation...)
  - Appropriation des données et des productions de l'observatoire

# Savoir

## Observer

1.1

### Mettre en place un observatoire de l'habitat

#### Indicateurs

- Fréquence de la mise à jour des données
- Nombre de connexions à l'observatoire
- Nombre de publications
- Degré d'appropriation
- Indicateurs de l'observatoire départemental des territoires

#### Échéancier

- 2020 : mise à jour de l'observatoire existant
- 2021 : ouverture aux territoires
- 2022 : 1<sup>ères</sup> études

#### Les moyens

- Appui des opérateurs : acteurs de l'habitat, DREAL, INSEE...
- Services accompagnant les collectivités

# Faire savoir

## Informer

2.1

Déterminer les moyens et les modalités nécessaires à la mise en place d'une Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

Constat : nécessité d'une information centralisée sur le logement

- Les ADIL jouent un rôle d'information et de prévention/sensibilisation/conseils auprès des usagers sur les questions liées au logement.
- Le maillage territorial des ADIL permet d'apporter un service de proximité aux ménages et d'accompagner efficacement les politiques publiques au plus près des habitants. A ce jour, 82 départements sont couverts par une ADIL.
- En 2018, l'ADIL 36 a répondu à 1375 demandes d'informations en provenance du département du Cher. 78% des demandes concernaient des questions sur les rapports locatifs, 10% des questions liées à l'accession à la propriété.
  - Dans le département le besoin d'un guichet d'information est clairement évoqué par les acteurs de l'habitat et les usagers.

Pilote

- Conseil départemental

# Faire savoir

## Informer

2.1

Déterminer les moyens et les modalités nécessaires à la mise en place d'une Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

### Enjeux

- Apporter une meilleure connaissance des dispositifs existants et proposer des solutions adaptées à chacun.
- Faire évoluer les politiques publiques grâce à une meilleure connaissance de l'état du marché du logement.

### Objectifs

- Garantir une information objective, actualisée et gratuite en matière d'habitat, notamment sur les droits et devoirs de chacun (rapport locatif).
- Faire de l'ADIL un relais de confiance des politiques menées pour toutes les questions liées au logement (lutte contre l'habitat indigne, maintien à domicile, prévention des expulsions...).
- Disposer d'un outil partagé de connaissance de la demande et des besoins des ménages.

# Faire savoir

## Informer

2.1

Déterminer les moyens et les modalités nécessaires à la mise en place d'une Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

### Indicateurs

- Délibération du Conseil départemental pour créer une ADIL interdépartementale
- Organisation de l'Assemblée générale constitutive (rédaction des statuts, budget, élection du CA provisoire)
- Organisation de l'Assemblée générale régulière qui élit un CA définitif
- Agrément de l'ANIL
- Suivi du fonctionnement de l'ADIL (indicateurs à définir après création)

### Échéancier

- 2020 : travaux sur la possibilité de la mise en place d'une ADIL interdépartementale avec l'ADIL 36
- AD décembre 2020 : présentation aux élus départementaux de la mise en place de l'ADIL
- 2021 : mise en place de l'ADIL du Berry

### Les moyens

- Appui des partenaires nationaux et locaux : État, Action logement, CGLLS, CAF, MSA ainsi que toutes les collectivités y ayant intérêt

# Faire savoir

## Accompagner

2.2

Faciliter l'activité de la filière du bâtiment et la valoriser

Constat : une nécessaire montée en puissance des professionnels face au défi du renouvellement du parc

- Émergence d'une multitude de projets en lien avec l'habitat (NPRU, Action Cœur de ville, programme d'intérêt général de maintien à domicile / de lutte contre l'habitat indigne / de lutte contre la précarité énergétique...) engendrant une mobilisation accrue des entreprises.
- De nombreux ménages sont en attente de devis pour la réalisation de travaux.
- Un faible volume de réhabilitations de logements au regard du potentiel et des forts enjeux en matière d'amélioration de l'habitat ancien.
- Un besoin de coordination dans la réalisation des projets de rénovation, garant de cohérence.

Pilote

- Co-pilotage Direction Départementale des Territoires et Conseil départemental en lien avec les acteurs du bâtiments

# Faire savoir

## Accompagner

2.2

Faciliter l'activité de la filière du bâtiment et la valoriser

### Enjeux

- Développer une « culture de la rénovation »
- Donner de la visibilité sur les projets et les dispositifs des politiques publiques
- Enrichir les compétences des filières pour améliorer la qualité des travaux
- Participer au développement de l'économie locale

### Objectifs

- La réussite à long terme de la structuration de la filière dépend de la capacité des acteurs concernés à rassurer et convaincre les entreprises à s'engager dans les dispositifs.
  - S'inscrire et relayer les travaux réalisés dans le cadre du Programme Régional de l'Efficacité Energétique (PREE).
  - Produire une lettre d'information à destination des filières et des collectivités sur les programmes, projets ou dispositifs développés.

# Faire savoir

## Accompagner

2.2

Faciliter l'activité de la filière du bâtiment et la valoriser

### Indicateurs

- Nombre de rénovations énergétiques dont nombre de rénovations exemplaires (Dorémi, BBC..)
- Nombre de lettres d'informations
- Nombre de participations aux instances dédiées

### Échéancier

- 2020 : inscription dans les travaux du programme de déploiement des PTRE
- 2021 : production des premières lettres d'informations

### Les moyens

- Appui des partenaires : Région, ALEC et PTRE, CMA, DIRECCTE, FFB et CAPEB...

# Faire

## Revitaliser

3.1

Concilier les attentes individuelles avec un développement responsable et durable du territoire

Constat : une armature urbaine à renforcer

### Une dévitalisation des centres bourgs

- La plupart des communes sont confrontées à une perte d'attractivité de leur centre bourg. De nombreux ménages préfèrent un logement neuf situé en périphérie, aux logements vacants du centre ne répondant plus à leurs attentes : confort, typologie, isolation, espaces extérieurs...
- Les commerces et les services se raréfient et laissent des coquilles vides dans les centre-bourgs.

### Une partie du parc déqualifié

- Les centres bourgs sont marqués par un habitat dégradé et énergivore.
- Les contraintes inhérentes au tissu urbain peuvent compliquer l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.

Pilote

- Co-pilotage Conseil Départemental et Direction Départementale des Territoires

# Faire

## Revitaliser

3.1

Concilier les attentes individuelles avec un développement responsable et durable du territoire

### Enjeux

- Offrir un logement adapté aux besoins des ménages.
- Limiter l'étalement urbain en optimisant le parc bâti disponible pour préserver les terres agricoles et naturelles.
- Préserver les services et les commerces en centre bourg.

### Objectifs

- Garantir un logement adapté aux besoins des ménages dans le respect du développement durable. :
  - Assurer un logement digne à chaque ménage en lien avec les actions du PDALHPD.
  - Communiquer et rendre lisibles les dispositifs financiers dédiés à l'amélioration de l'habitat (rénovations énergétiques, adaptation des logements à la population, lutte contre l'habitat indigne et très dégradé).
  - Poursuivre, en couvrant l'intégralité du territoire, les actions incitatives (permanence des opérateurs, OPAH, PIG...).
- Faciliter la reconquête des centres bourg en remobilisant le parc :
  - Inciter les collectivités à initier une stratégie de remobilisation du parc en mettant en place des outils opérationnels : identification des « dents creuses », des friches et des logements vacants (cf : *fiche action n°3.2*), action foncière, opérations de réhabilitation (acquisition-amélioration, préemption...) ou de démolition...

# Faire

## Revitaliser

3.1

Concilier les attentes individuelles avec un développement responsable et durable du territoire

### Indicateurs

- Nombre de collectivités engagées dans une démarche opérationnelle (ORT, NPRU, OPAH...)
- Nombre de logements réhabilités, remobilisés ou démolis
- Échanges de pratiques entre collectivités sur les thématiques habitat (présentation des PLH, PLUI-H...) dans le cadre du comité de pilotage

### Échéancier

- A partir de 2019 : identification des collectivités volontaires et lancement des actions opérationnelles
- 2020-2026 : accompagnement des collectivités dans la mise en œuvre de leurs projets

### Les moyens

- Appui des opérateurs : ANAH, ALEC, CAUE, ANRU, Action Logement, banque des territoires...
- Services accompagnant les collectivités : DDT, Agence d'ingénierie du Cher...

# Faire

## Mobiliser

3.2

### Lutter contre la vacance

**Constat : de nombreux logements vacants à remobiliser**

#### **Un manque d'attractivité des territoires**

- Une vacance corrélée au dynamisme économique, à la proximité des services et des transports. Les taux de vacance sont plus faibles dans les territoires porteurs d'emplois et de leurs périphéries.
- La concurrence entre les centres urbains et leurs périphéries conduit à un dysfonctionnement global du marché de l'habitat : en périphérie, seuls les logements les moins attractifs restent vacants tandis qu'on observe une augmentation de la vacance dans les villes-centre ou centres-bourgs.

#### **Une mauvaise qualité du bâti et une inadéquation des logements avec les aspirations des ménages**

- Une corrélation marquée entre taux de logements vacants, dégradation et ancienneté du parc.
- Des logements qui ne répondent pas aux besoins des ménages (typologie, équipements, numérique...).

#### **Pilote**

- Co-pilotage Conseil Départemental et Direction Départementale des Territoires

# Faire

## Mobiliser

3.2

### Lutter contre la vacance

#### Enjeux

- Penser globalement la politique du logement : remobilisation, réhabilitation, démolition, construction nouvelle.
- Sensibiliser l'ensemble des territoires à la nécessité d'une veille fine sur la vacance et ses évolutions.
- Améliorer l'état du parc et prévenir sa dégradation et la paupérisation de ses occupants.

#### Objectifs

- Faire baisser significativement le taux de vacance en proposant une méthodologie de remobilisation et en contractualisant avec des territoires d'expérimentation :
  - Connaître avec précision l'état du parc vacant (recensement, cartographies, visite de terrain...).
  - Caractériser les raisons de la vacance auprès des propriétaires et des professionnels de l'immobilier (enquêtes, entretiens...).
  - Proposer des scénarios d'interventions pour la remise sur le marché de logements vacants.

# Faire

## Mobiliser

3.2

### Lutter contre la vacance

#### Indicateurs

- Nombre de collectivités engagées dans une démarche de lutte contre la vacance, dont nombre de partenariats conclus
- Nombre de logements identifiés comme remobilisables
- Nombre de logements remobilisés
- Suivi du taux de vacance

#### Échéancier

- 2020 : validation de la méthodologie
- 2020 : identification des collectivités volontaires et premiers contacts
- 2021-2026 : accompagnement des collectivités dans la mise en œuvre

#### Les moyens

- État, Conseil départemental

# Annexe



Le diagnostic partagé

## Le diagnostic partagé

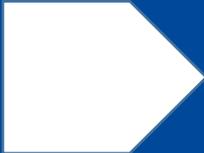
Fort de plus de 300 000 habitants, le département est composé de 287 communes et 16 EPCI, répartis sur un territoire vaste de 7 235 km<sup>2</sup>.

En son sein, le contexte démographique et social est très contrasté, que ce soit en termes de densité de population (quelques centaines d'habitants au km<sup>2</sup> dans les zones les plus urbanisées et moins de 30 hab/km<sup>2</sup> dans les zones rurales), de revenu (hauts revenus dans quelques territoires de l'agglomération berruyère et zones de vignobles et de grandes cultures, et plus faibles dans les zones rurales) ou encore d'évolution démographique. Le département est en particulier confronté à une mutation de la structure des ménages et à un vieillissement de la population qui devrait s'accélérer au cours des prochaines années du fait notamment d'un solde migratoire négatif.

Dans notre département, le marché du logement fait actuellement face à des dynamiques multiples et différenciées. Pour autant, l'ensemble des territoires du Cher ont un dénominateur commun, celui de disposer d'un marché de l'habitat détendu, marqué par de forts enjeux de revitalisation de centres-bourgs et de lutte contre la vacance.

Sur l'ensemble du territoire départemental, on observe un parc de logements ancien et particulièrement dégradé, présentant un enjeu fort en matière de réhabilitation. Ainsi, plus de 25 000 ménages sont considérés en situation de vulnérabilité énergétique par rapport au logement, ce qui fait de notre territoire l'un des plus touchés par cette problématique.

Une dynamique de l'ensemble des acteurs départementaux est engagée en faveur de la rénovation du parc privé et public, avec des débouchés pour le secteur du BTP puisqu'on estime à quelques millions d'euros les travaux qui ont été engagés sur cette thématique depuis 2009.



## Un diagnostic territorial partagé en plusieurs étapes

### Le diagnostic qualitatif

Le PDH offre avant tout un espace de discussion avec les partenaires locaux de l'habitat et du social. La concertation en vue de l'élaboration du diagnostic a été la plus large possible, en prenant en compte les élus, les acteurs du logement ainsi que les acteurs du secteur social au travers l'instance de concertation.

- ✓ *Lancement de trois e-questionnaires et d'entretiens techniques auprès de nos partenaires*
- ✓ *Analyse comparative conduite auprès de départements de même strate : Allier, Nièvre, Yonne, Ardennes, Mayenne*
- ✓ *Analyse des documents stratégiques existants (PLH, SCOT, ...)*
- ✓ *Préparation de quatre ateliers thématiques territorialisés sur chacun des bassins d'habitat*

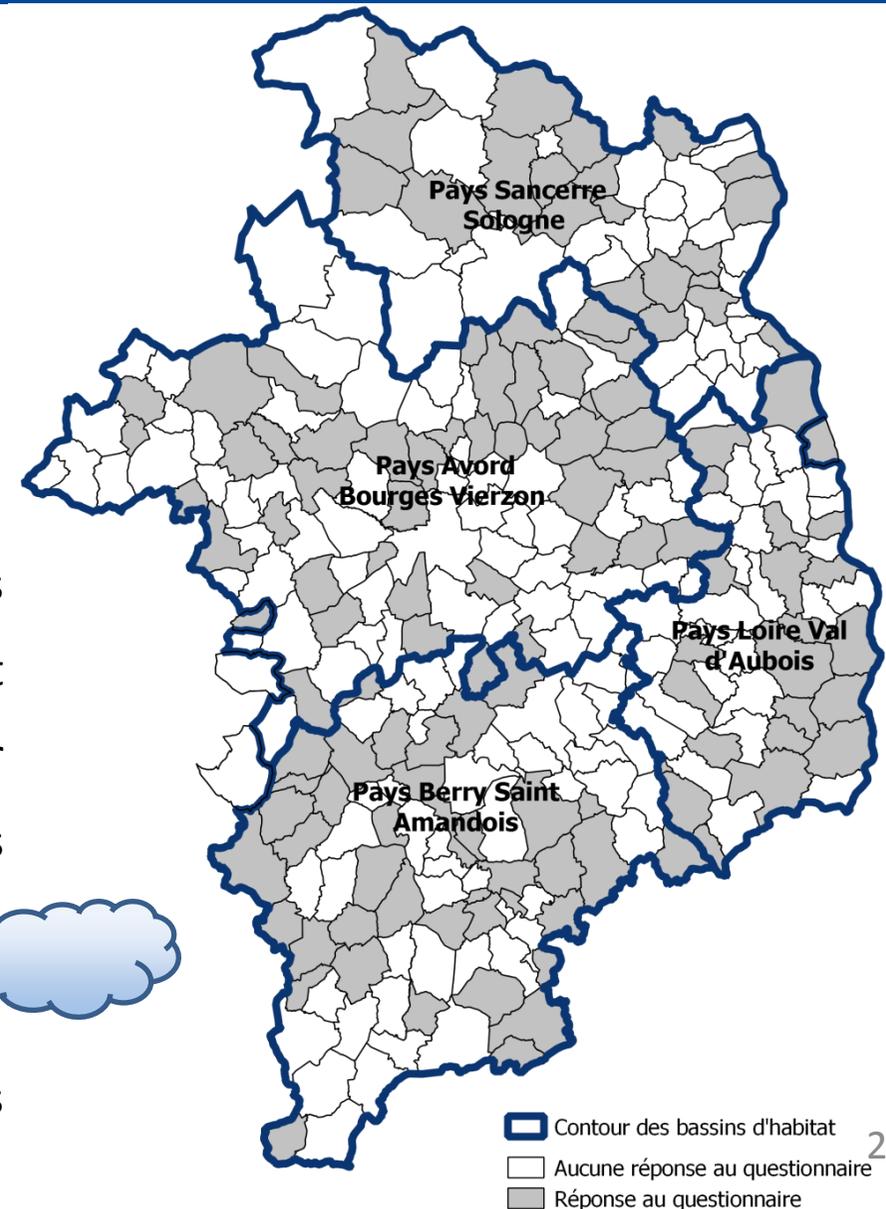
## Des communes mobilisées

- ✓ Lancement en juin 2018 d'un e-questionnaire auprès des communes
- ✓ Recueillir les connaissances et expériences en matière de logement et d'habitat
- ✓ 44% de taux de réponses (128 réponses complètes)
- ✓ Bonne répartition territoriale

Les données quantitatives sont enrichies par des données qualitatives recueillies lors des entretiens, des enquêtes et des ateliers. Ces éléments permettent d'apprécier la réalité du terrain et les attentes des acteurs et élus, de développer un aménagement du territoire cohérent avec la réalité et les attentes des populations qui vivent sur le territoire.

Les résultats sont déclinés tout au long du diagnostic sous la forme de paroles d'acteurs et de réponses issues des enquêtes.

Enquête  
juillet août 2018



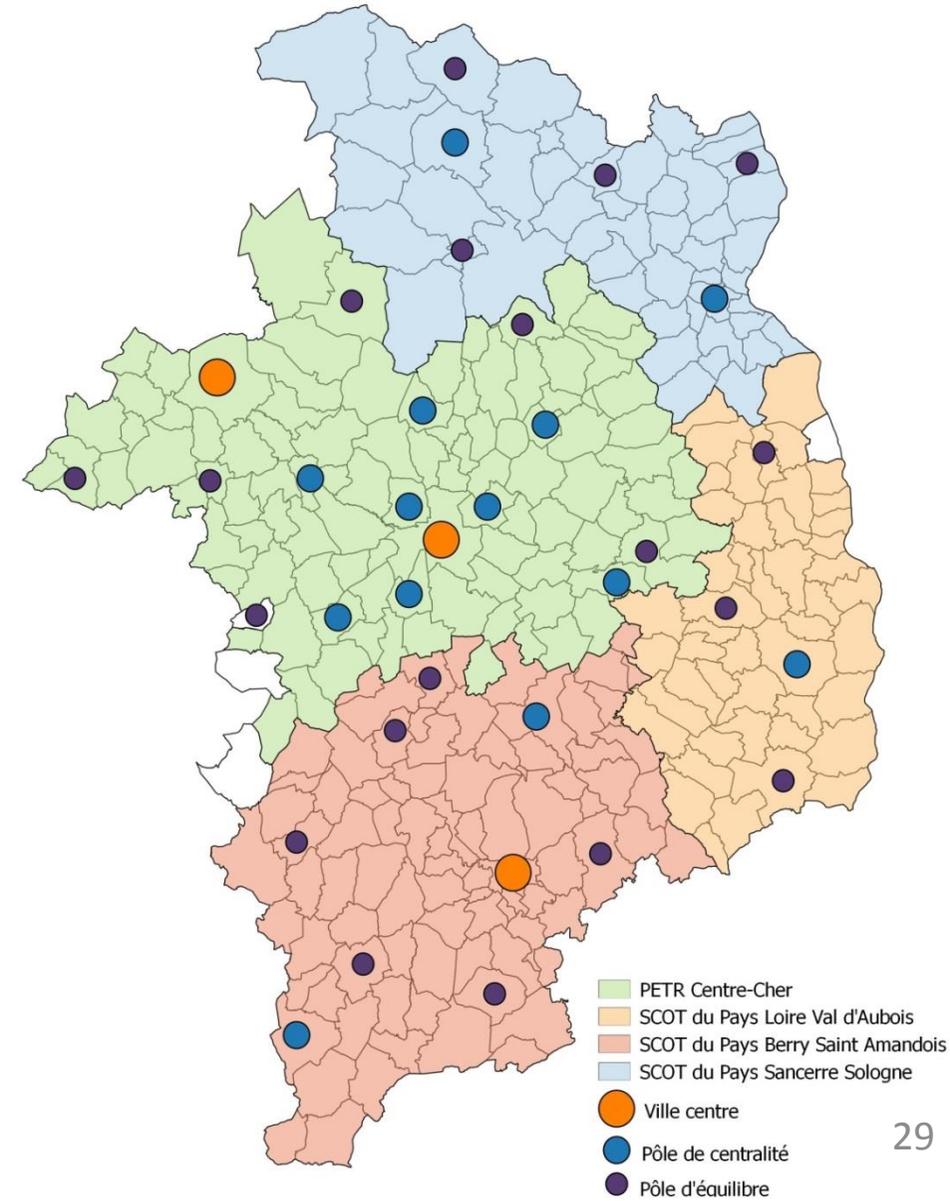
- Organisation d'un atelier dans chaque bassins d'habitat.

Trois thématiques :

- Comment faire évoluer et valoriser le parc existant pour répondre aux attentes d'aujourd'hui et de demain (adaptation, accessibilité, requalification)
- Quelles réponses apporter aux problématiques de vacance sur le territoire (identification, communication, démolition)
- Quelle politique foncière mettre en œuvre dans un contexte de marché détendu (renouvellement urbain, recyclage foncier, friches)

**Les ateliers ont réuni près de 70 personnes,  
dont 23 élus et 2 sous-préfets**

Bassins d'habitat	Date	Participants
Berry Saint Amandois	31 janvier 2019	16
PETR Centre-Cher	6 février 2019	27
Sancerre Sologne	26 février 2019	17
Loire Val d'Aubois	7 mars 2019	15





### Les leviers d'action les plus cités :

- Connaissance
- Stratégie
- Outils



Connaissance  
du parc

Cohérence  
territoriale

Attractivité

Outils  
et ingénierie

Habiter le  
territoire

Adaptation

Stratégie

## Ateliers territoriaux Paroles d'acteurs

« La qualité des logements tant au niveau énergétique que pour les aménagements est essentielle pour développer le logement sur nos territoires. Cette réflexion est à mener en prenant en compte dans la réflexion la mobilité et l'accès aux services publics. »

« La prise en compte de la problématique du logement est essentielle pour la sauvegarde du milieu rural. »

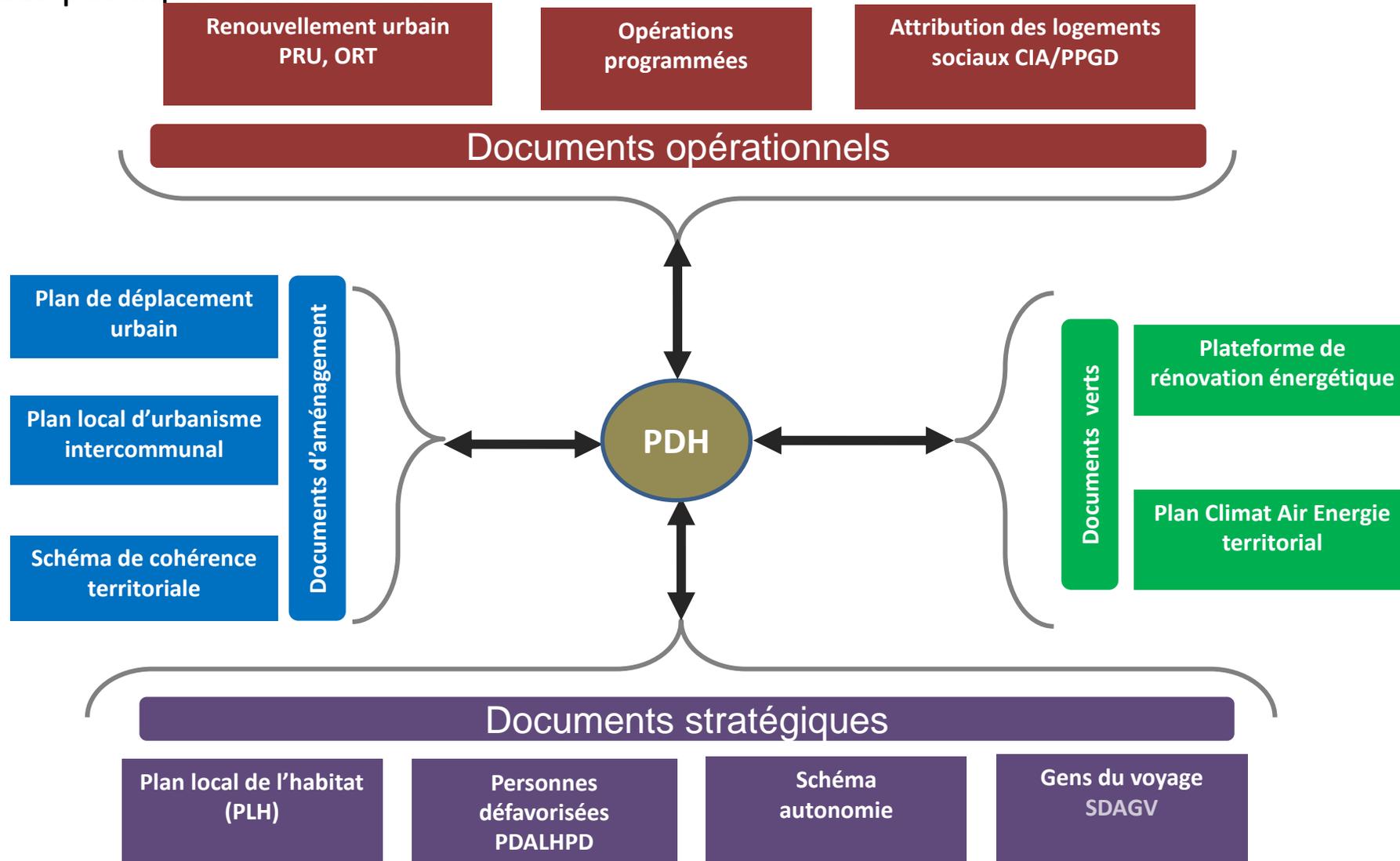
« L'aménagement du patrimoine des communes en petits logements, facilement mobilisables pour accueillir des jeunes est à développer. »

« La qualité énergétique des logements mis en service est un des enjeux de demain. »

# Le diagnostic quantitatif

## Attractivité et cohérence territoriale

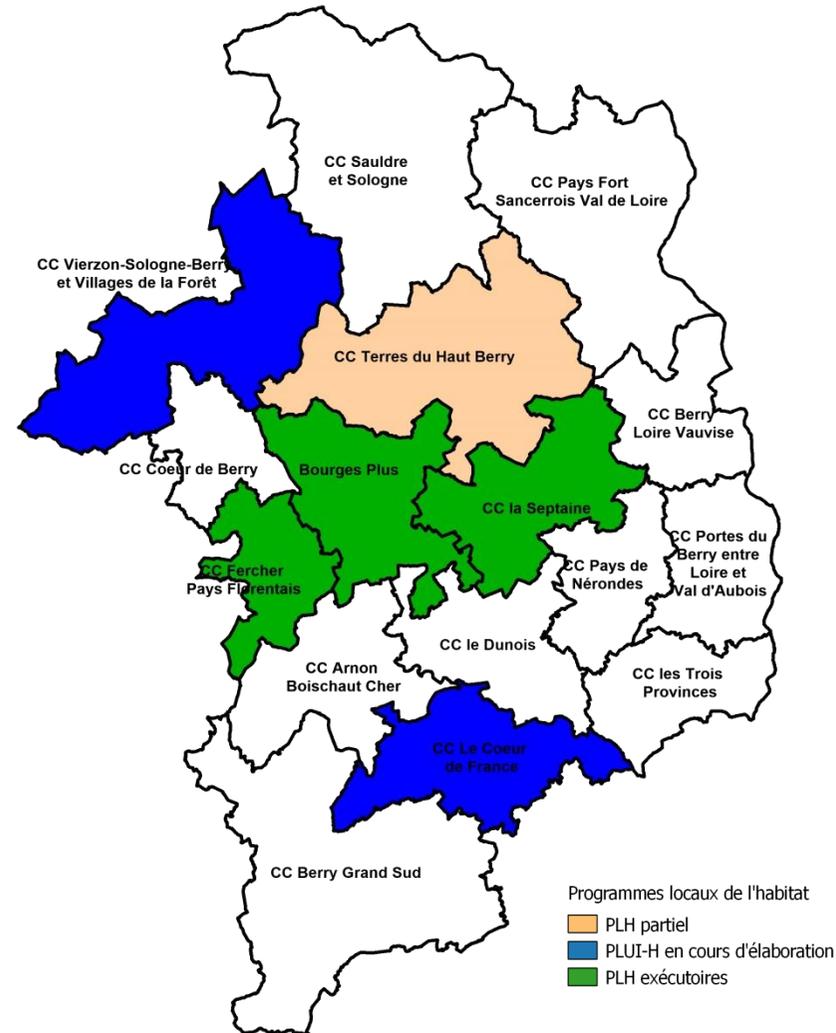
### Structuration des politiques territoriales



Dans le département  
du Cher :

- 4 SCOT qui couvrent l'ensemble du territoire départemental
- 6 PLH exécutoires ou en cours d'élaboration
- 13 PLUI en cours d'élaboration
- 2 PIG départementaux
- 5 OPAH en vigueur et 1 OPAH en cours d'élaboration
- 1 plateforme territoriale de rénovation énergétique
- 4 PCAET en cours d'élaboration
- 2 villes engagées dans le programme national « Action Cœur de Ville »
- 2 projets de renouvellement urbain

### Programmes locaux de l'habitat



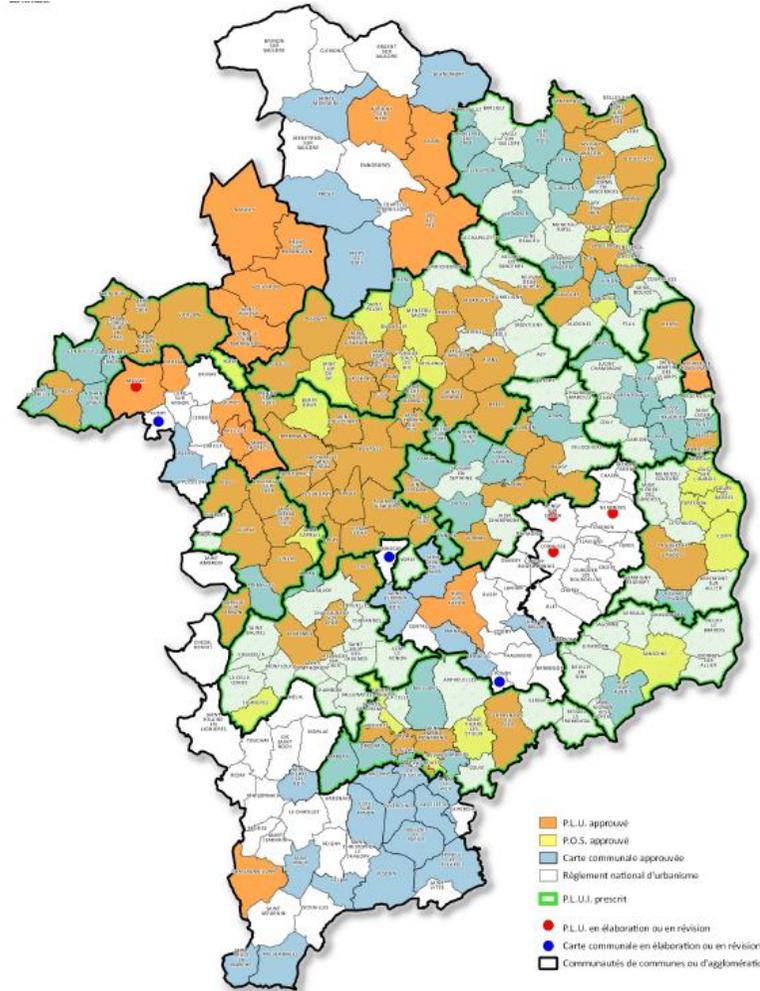
# Attractivité et cohérence territoriale

## Structuration des politiques territoriales

Dans le département  
du Cher :

- 4 SCOT qui couvrent l'ensemble du territoire départemental
- 6 PLH exécutoires ou en cours d'élaboration
- 13 PLUI en cours d'élaboration
- 2 PIG départementaux
- 5 OPAH en vigueur et 1 OPAH en cours d'élaboration
- 1 plateforme territoriale de rénovation énergétique
- 4 PCAET en cours d'élaboration
- 2 villes engagées dans le programme national « Action Cœur de Ville »
- 2 projets de renouvellement urbain

## Plans locaux de l'urbanisme



Date de mise à jour : 12.04.2019

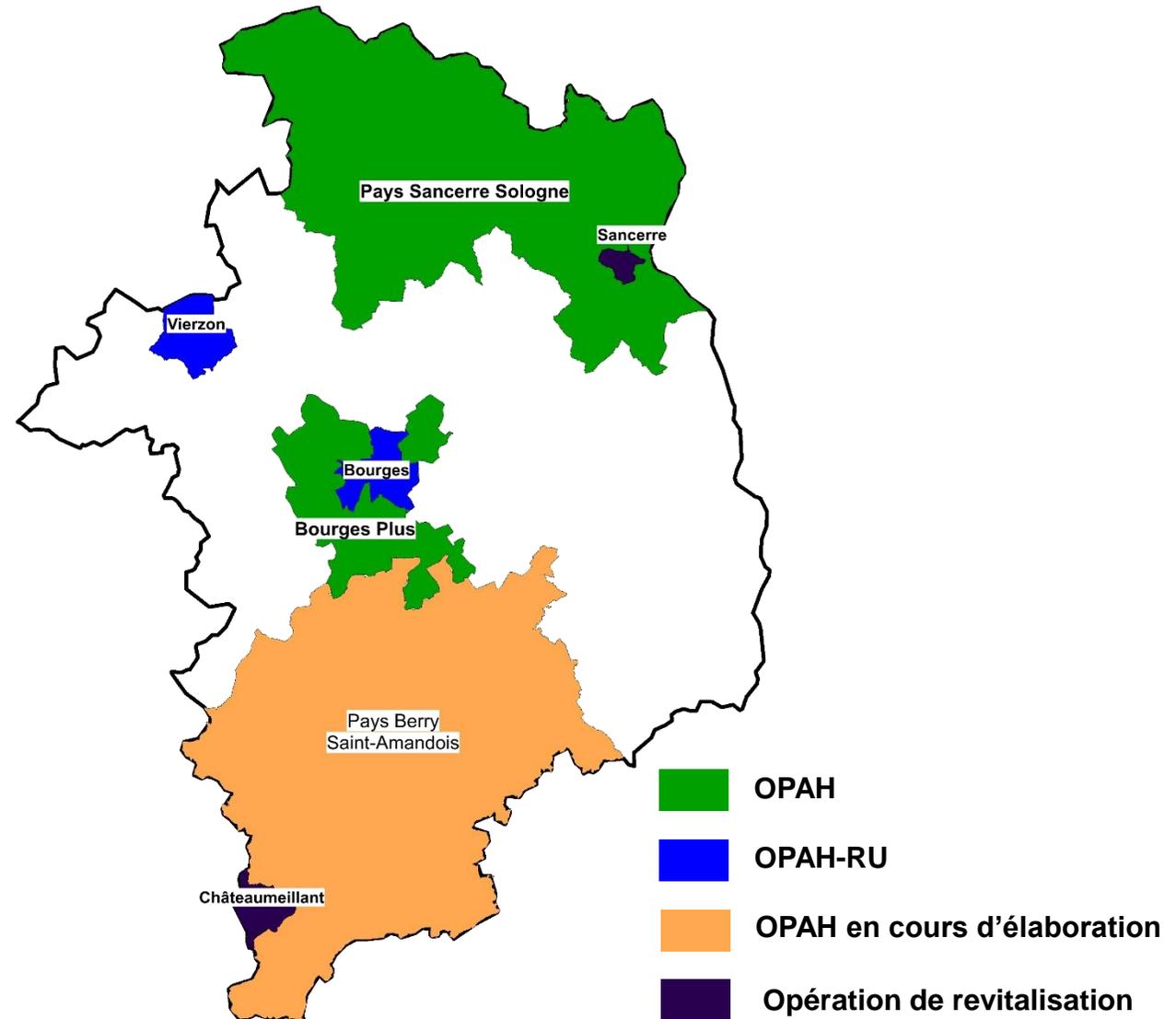
# Attractivité et cohérence territoriale

## Structuration des politiques territoriales

Dans le département  
du Cher :

- 4 SCOT qui couvrent l'ensemble du territoire départemental
- 6 PLH exécutoires ou en cours d'élaboration
- 13 PLUI en cours d'élaboration
- 2 PIG départementaux
- 5 OPAH en vigueur et 1 OPAH en cours d'élaboration
- 1 plateforme territoriale de rénovation énergétique
- 4 PCAET en cours d'élaboration
- 2 villes engagées dans le programme national « Action Cœur de Ville »
- 2 projets de renouvellement urbain

### Opérations programmées



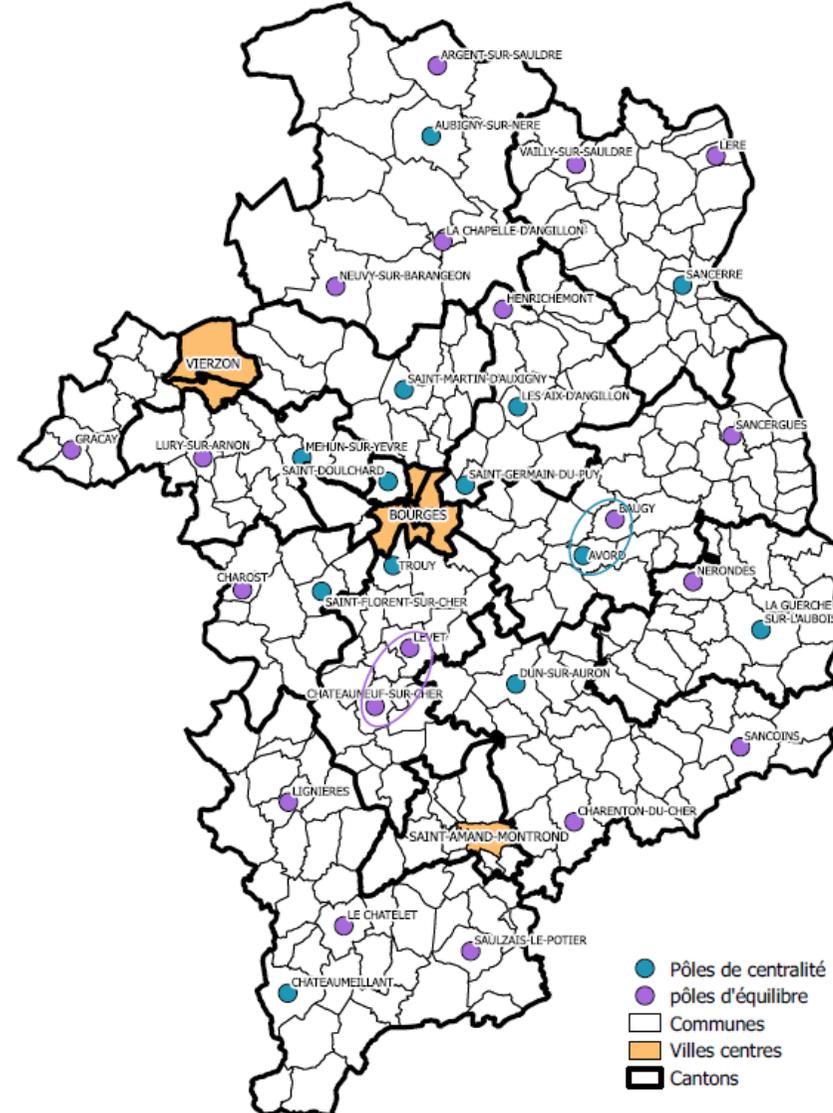
# Attractivité et cohérence territoriale

## Structuration des politiques territoriales

Dans le département du Cher :

- 4 SCOT qui couvrent l'ensemble du territoire départemental
- 6 PLH exécutoires ou en cours d'élaboration
- 13 PLUI en cours d'élaboration
- 2 PIG départementaux
- 5 OPAH en vigueur et 1 OPAH en cours d'élaboration
- 1 plateforme territoriale de rénovation énergétique
- 4 PCAET en cours d'élaboration
- 2 villes engagées dans le programme national « Action Cœur de Ville »
- 2 projets de renouvellement urbain

## Armature urbaine du territoire



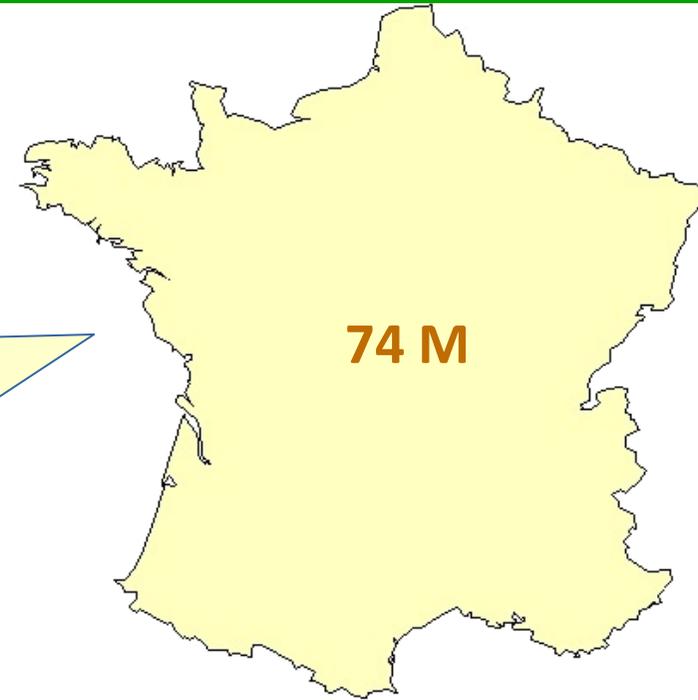
# Attractivité et cohérence territoriale

## Évolution démographique

2013



2050



# Attractivité et cohérence territoriale

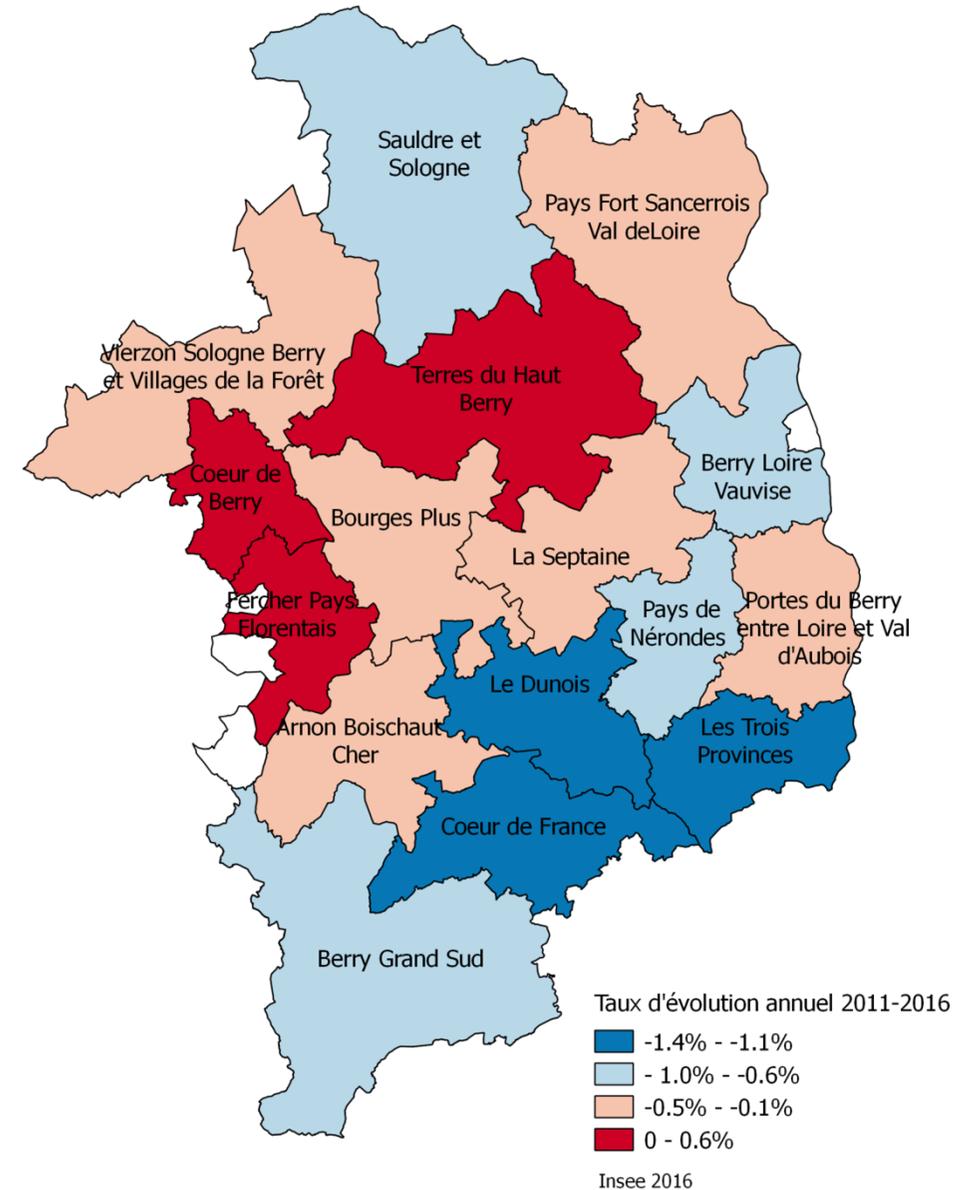
## Une démographie différenciée selon les territoires

Enquête  
juillet août 2018

36% des communes ayant répondu au questionnaire considèrent que leur population est décroissante.  
Dans les faits, selon les chiffres de l'INSEE, plus des 2/3 des communes sont concernées.

L'évolution démographique est en baisse sur la majorité des territoires du département.

Les intercommunalités du sud, du nord et de l'est du département sont particulièrement impactées.



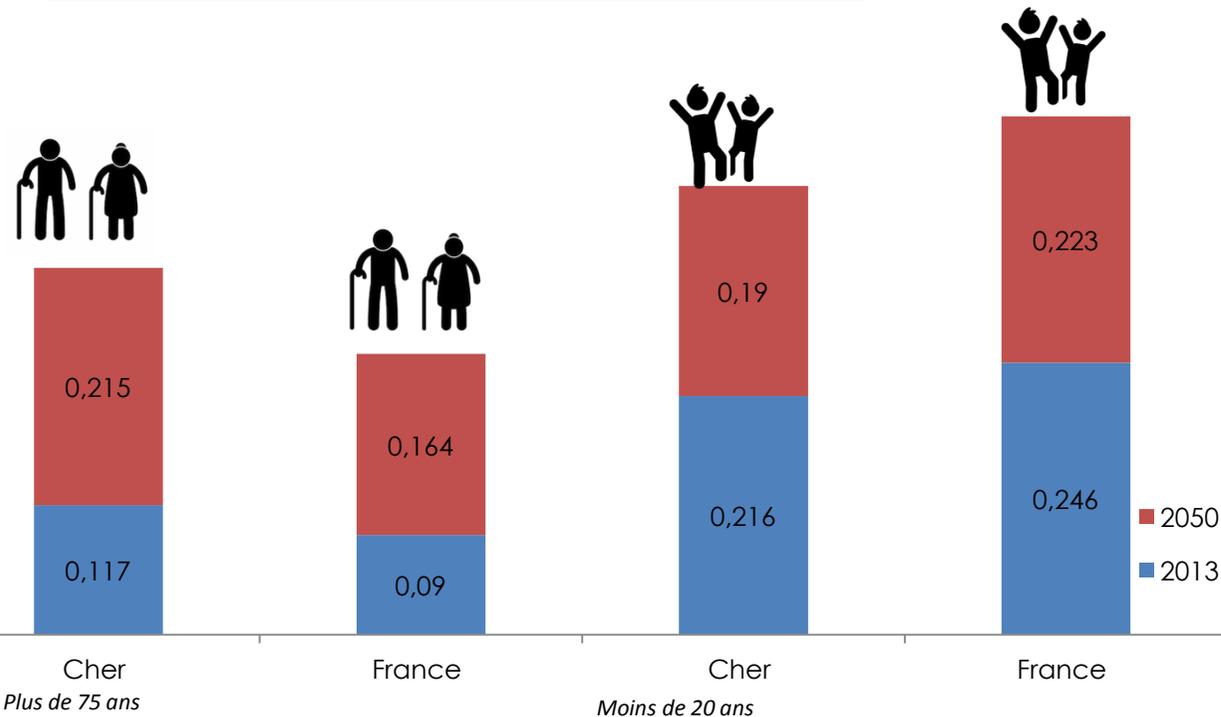
# Attractivité et cohérence territoriale

## Un vieillissement généralisé de la population

Enquête  
juillet août 2018

A la question : « Votre population vous semble-t-elle vieillissante ? »

59 % des communes ont répondu positivement.



Le vieillissement de la population est généralisé, le département est impacté dans les mêmes proportions que l'est la France.

L'âge moyen dans le département est de 43,7 ans en 2013 et sera de 48,8 ans en 2050.

« La très grande majorité des habitations sont occupées par des familles, mais ces entités familiales perdent de leur consistance lorsque les enfants atteignent l'âge de leur majorité, car ils ne trouvent ni lieu d'étude supérieure, ni emploi. De ce fait des familles de 4 à 5 personnes deviennent des familles de 2 personnes qui sont les parents en attente du vieillissement. »

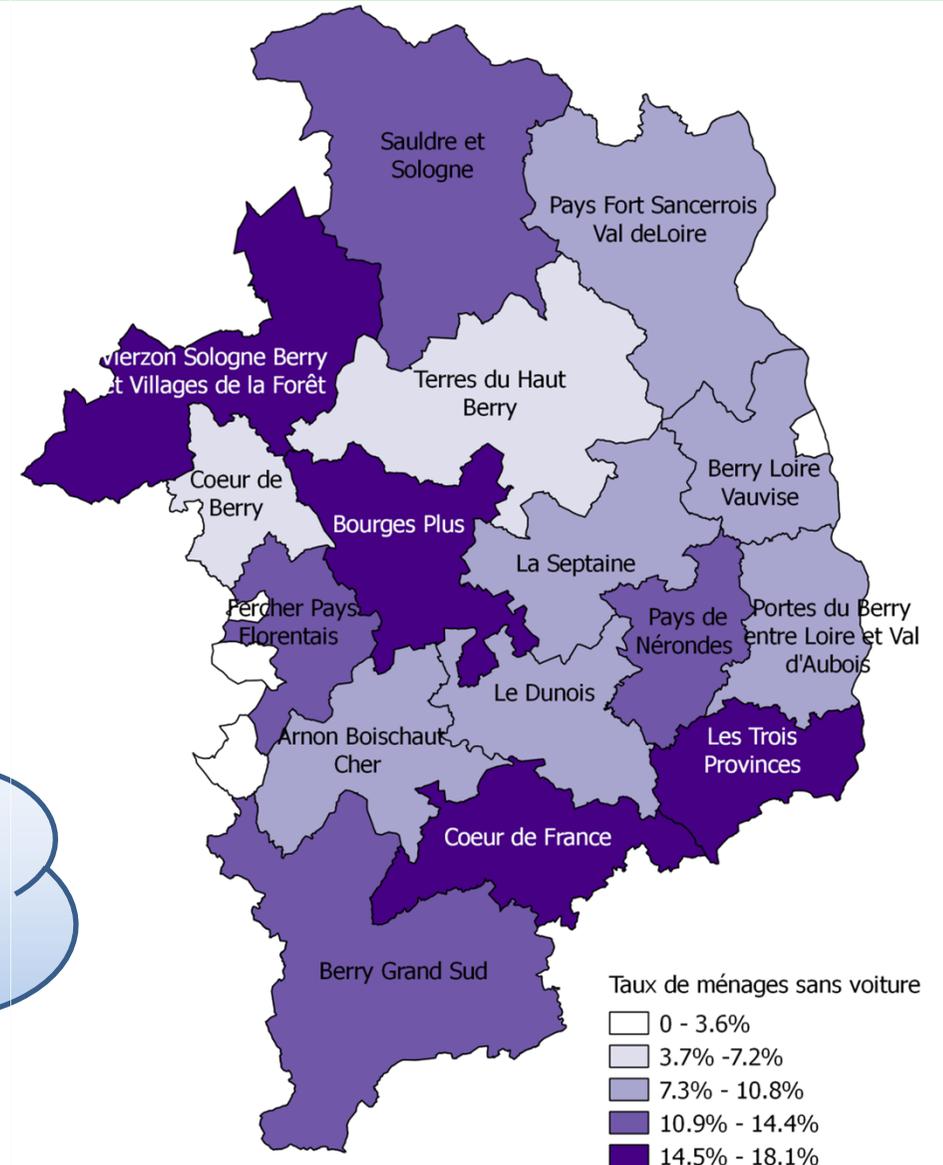
# Attractivité et cohérence territoriale

## La mobilité dans le territoire

La recherche de logement est notamment définie par le temps de trajet domicile/travail.

Dans le Cher, 14,2% des ménages du département ne disposaient pas de véhicule en 2016. Les habitants du Sud et de l'Est du département sont plus particulièrement concernés (schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public du cher).

« S'ils [les habitants] travaillent, en général ce n'est pas à proximité et [ils] ne restent pas sur place, surtout lorsqu'ils s'aperçoivent de l'absence de réseau de téléphonie mobile et de réseau internet correct. Ce sont ces deux points qui changeraient complètement la donne. »



# Attractivité et cohérence territoriale

## Le numérique dans le territoire

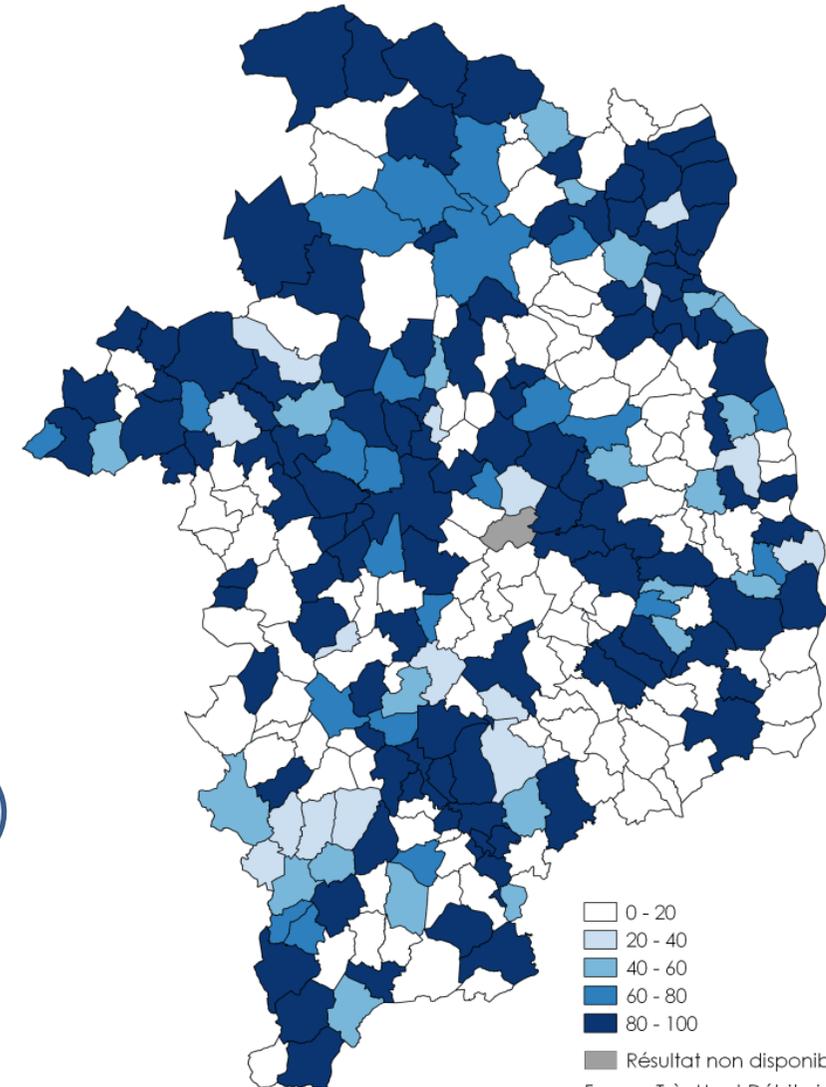
L'accès aux réseaux numérique et de téléphonie constitue un critère important dans la localisation des ménages.

De nombreuses zones blanches sont encore à résorber sur le territoire.



« Les potentiels habitants regardent si la commune dispose de réseaux de qualité : internet et téléphonie mobile, pas seulement pour le loisir mais également pour le travail à domicile. »

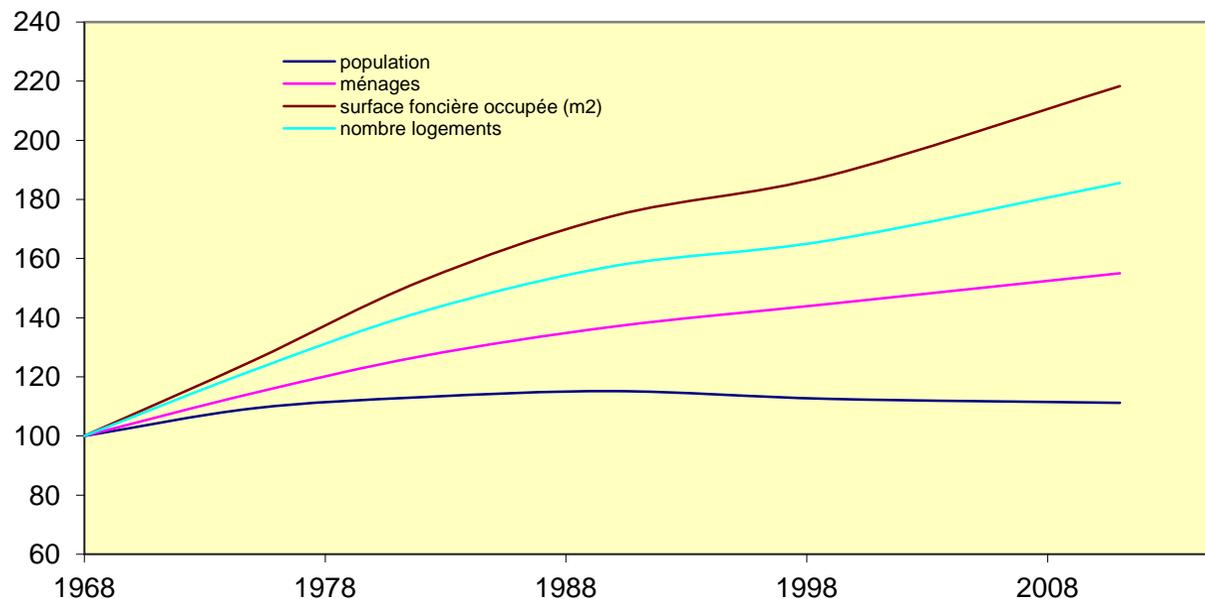
Part des locaux éligibles toutes technologies (DSL, câble et Fibre FTTH) à un débit supérieur à 3 Mb/s (%)



# Attractivité et cohérence territoriale

## La consommation foncière

Evolution démographique et consommation foncière par l'habitat - base 100 en 1968



« Notre commune à un potentiel de construction, des terrains disponibles, nous sommes pénalisés par l'extension des périphéries des villes [...] »

Enquête  
juillet août 2018

Le fait d'avoir une maison individuelle (80%), la surface du logement en adéquation avec la demande (73%) ainsi que le besoin d'avoir du terrain (70%) font partie, selon les participants au questionnaire, des principaux facteurs d'attractivité dans la recherche de logement.

Le foncier (protection des terres agricoles, requalification des friches...) (59%) fait partie des grands enjeux du logement de demain mis en avant dans le questionnaire.

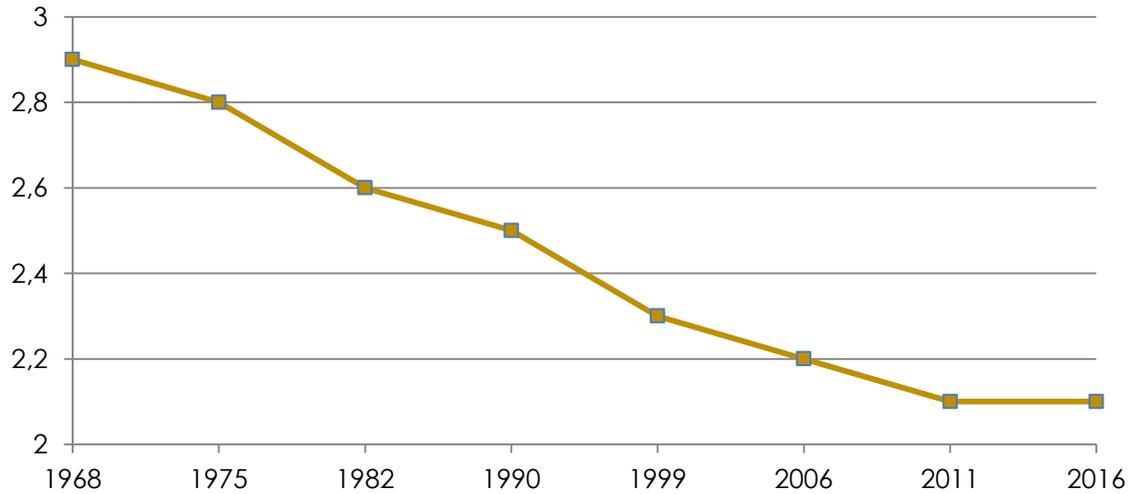
Le phénomène de désertification des centres-bourgs (51%) fait partie des principales préoccupations des communes.

« Permettre la construction sur les terrains disponibles et dans les dents creuses »

# Les ménages

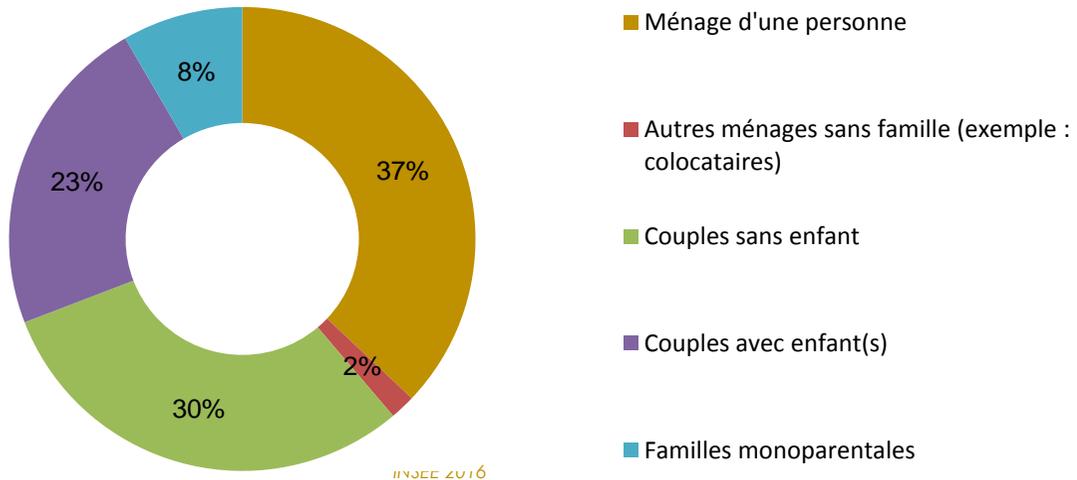
## La composition des ménages

### Évolution de la taille des ménages



« La très grande majorité des habitations sont occupées par des familles, mais ces entités familiales perdent de leur consistance lorsque les enfants atteignent l'âge de leur majorité, car ils ne trouvent ni lieu d'étude supérieure, ni emploi. De ce fait des familles de 4 à 5 personnes deviennent des familles de 2 personnes qui sont les parents en attente du vieillissement. »

### Typologie des ménages



A la rentrée 2016, le département comptabilise 4 849 étudiants.

La majorité de ceux-ci se concentrent sur l'agglomération de Bourges (90%), le reste des étudiants est réparti entre Vierzon (9%) et Saint-Amand-Montrond (1%).

Les missions locales du département ont accueilli en 2018, 2 158 jeunes pour la 1<sup>ère</sup> fois.

La question du logement se pose de manière spécifique pour les jeunes. En matière de logements étudiants il n'existe que 4 résidences universitaires CROUS sur l'agglomération de Bourges disposant de 101 chambres allant du T1 ou T2.

Les apprentis mais également de façon plus général, les jeunes sont confrontés à de multiples difficultés pour accéder voire trouver un logement.



« Il faut favoriser une offre de logements en colocation pour les apprentis et étudiants. »



« Le patrimoine des communes pourrait être aménagé en petits logements facilement mobilisable pour accueillir les jeunes. De même, pour le développement des chambres chez l'habitant, tout en encadrant la pratique. Développer les services de médiation logement de type CODHAJ pour rassurer les propriétaires et asseoir la prise d'autonomie des jeunes. »

# Les ménages

## Taux et évolution du Chômage

« Favoriser la construction de logements neufs et la réhabilitation des logements anciens dans les communes où se trouvent les emplois. »

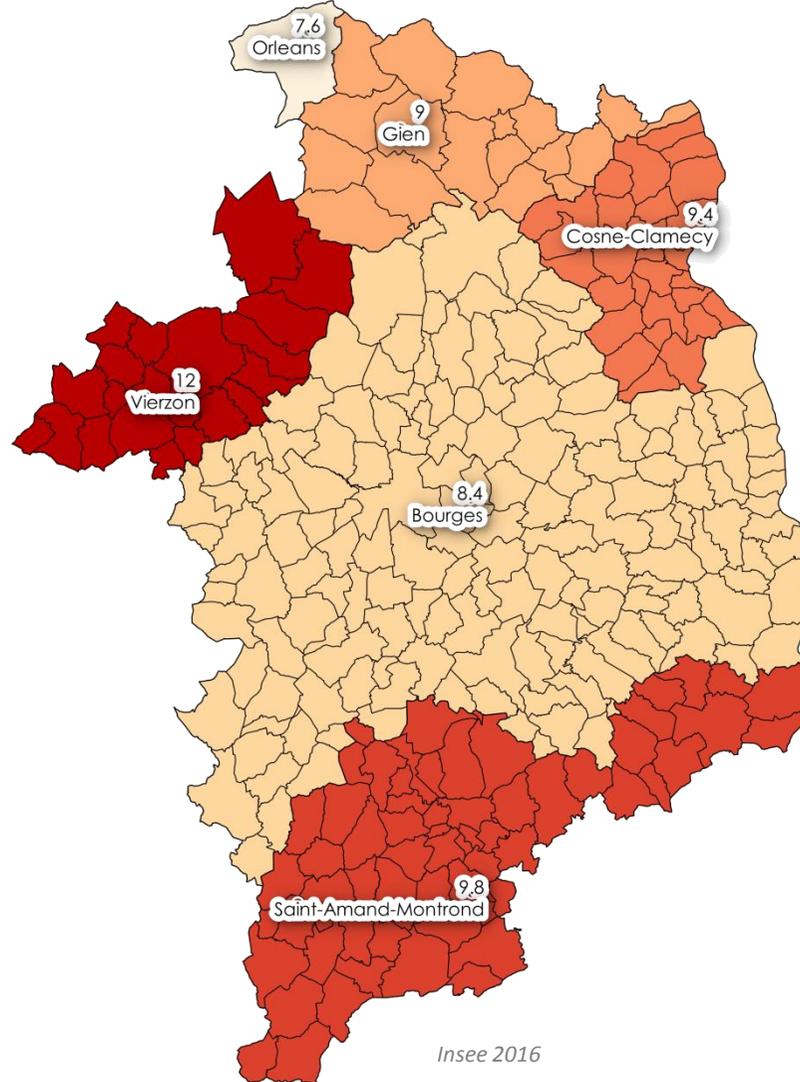


Au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le taux de chômage du département atteint 8,9% et 8,2% pour la région Centre-Val de Loire. En France, ce taux atteint 8,7%.

« [...] Prévoir de petits logements dans les zones rurales possédant un bassin d'emploi dense pour faire coïncider emploi à pourvoir et offre de logement. »

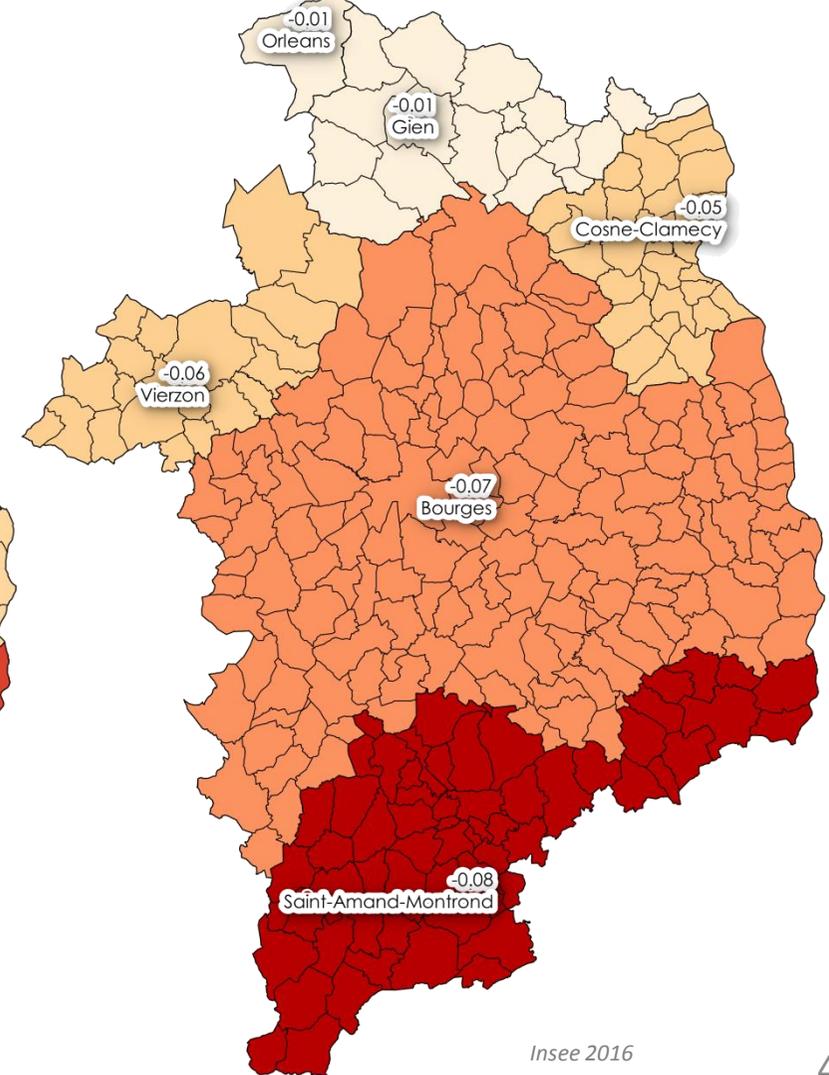


Taux de chômage au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (%)



Insee 2016

Évolution du taux de chômage 1<sup>er</sup> trimestre 2018 – 1<sup>er</sup> trimestre 2019



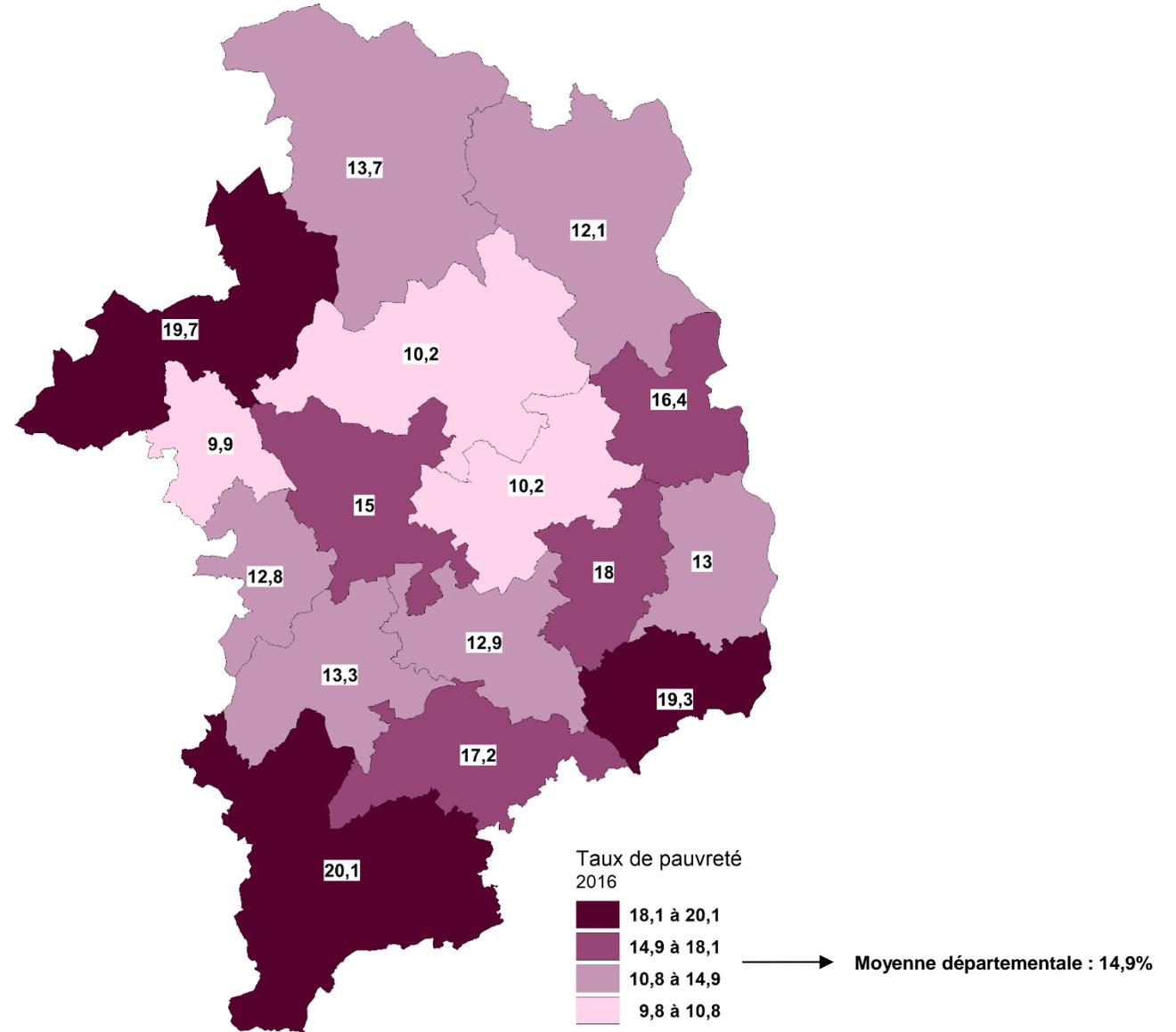
Insee 2016

# Les ménages

## Le taux de pauvreté

Le taux de pauvreté atteint 14,9% dans le département contre 13,2% pour la région (14,7% en France).

Ce taux correspond à une proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur à 60% du niveau de vie médian.



# Les ménages

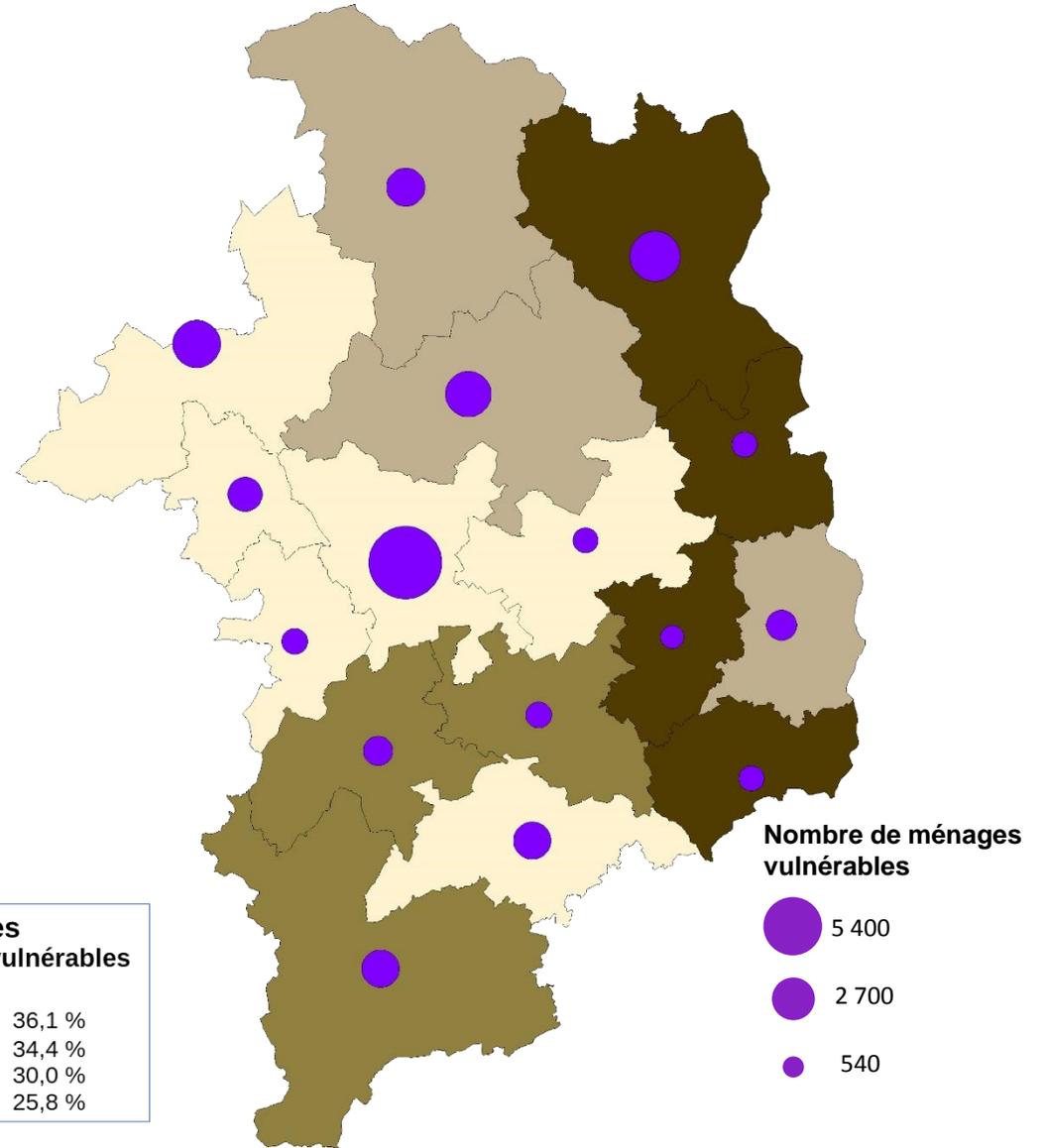
## La vulnérabilité énergétique des ménages

« Notre habitat est peu cher mais rarement bien adapté et souvent énergivore, donc un coût de chauffage qui plombe les budgets, cependant il faudrait permettre aux gens de faire les travaux petit à petit et ne pas exiger les normes avec un retour sur investissement trop long voire inatteignable . »



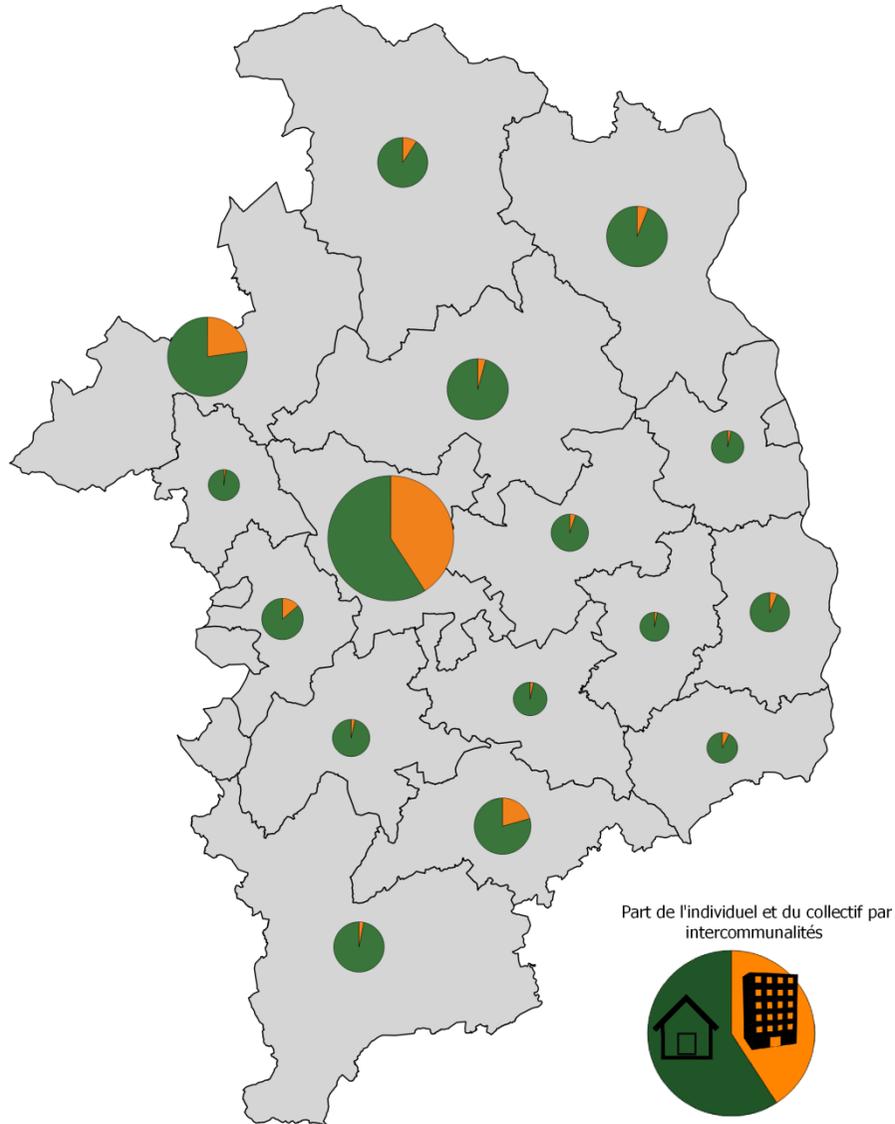
### Taux de ménages énergétiquement vulnérables

■	de 34,4 % à 36,1 %
■	de 30,0 % à 34,4 %
■	de 25,8 % à 30,0 %
■	de 12,5 % à 25,8 %

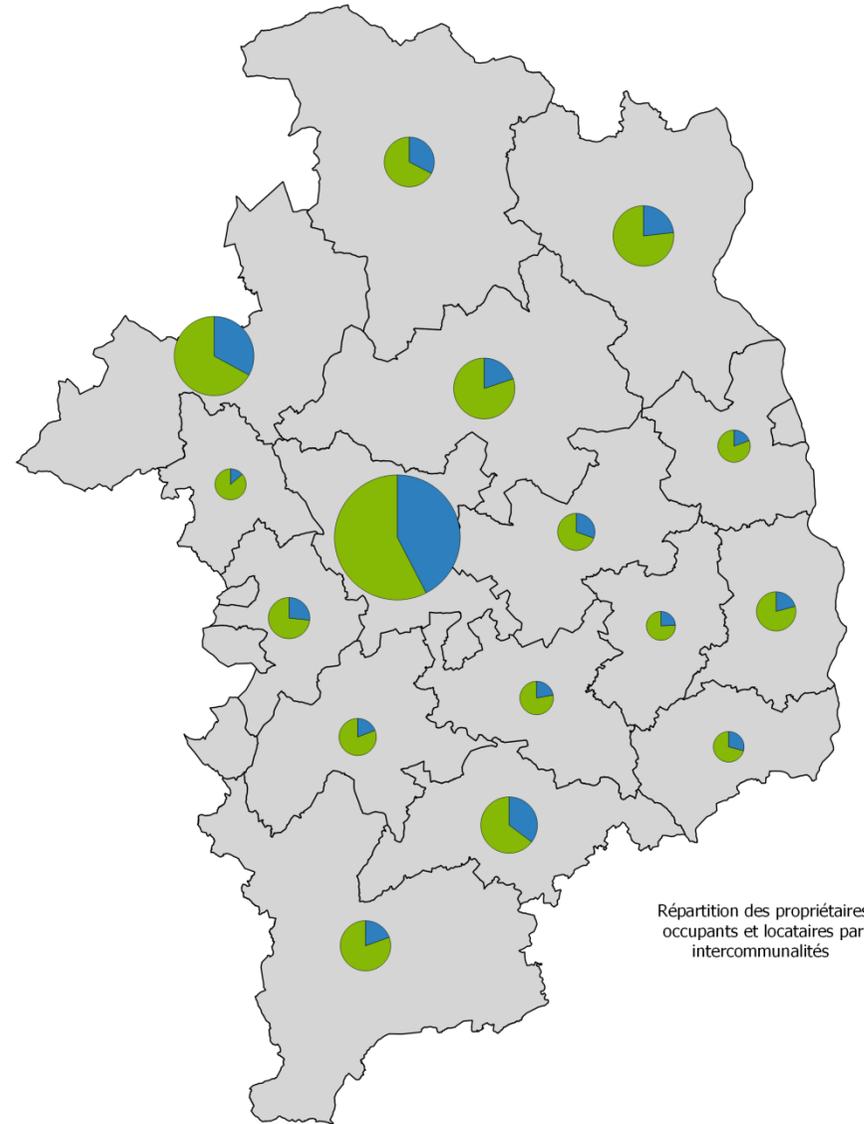


# Le parc de logement

## Répartition et mode d'occupation



INSEE 2016

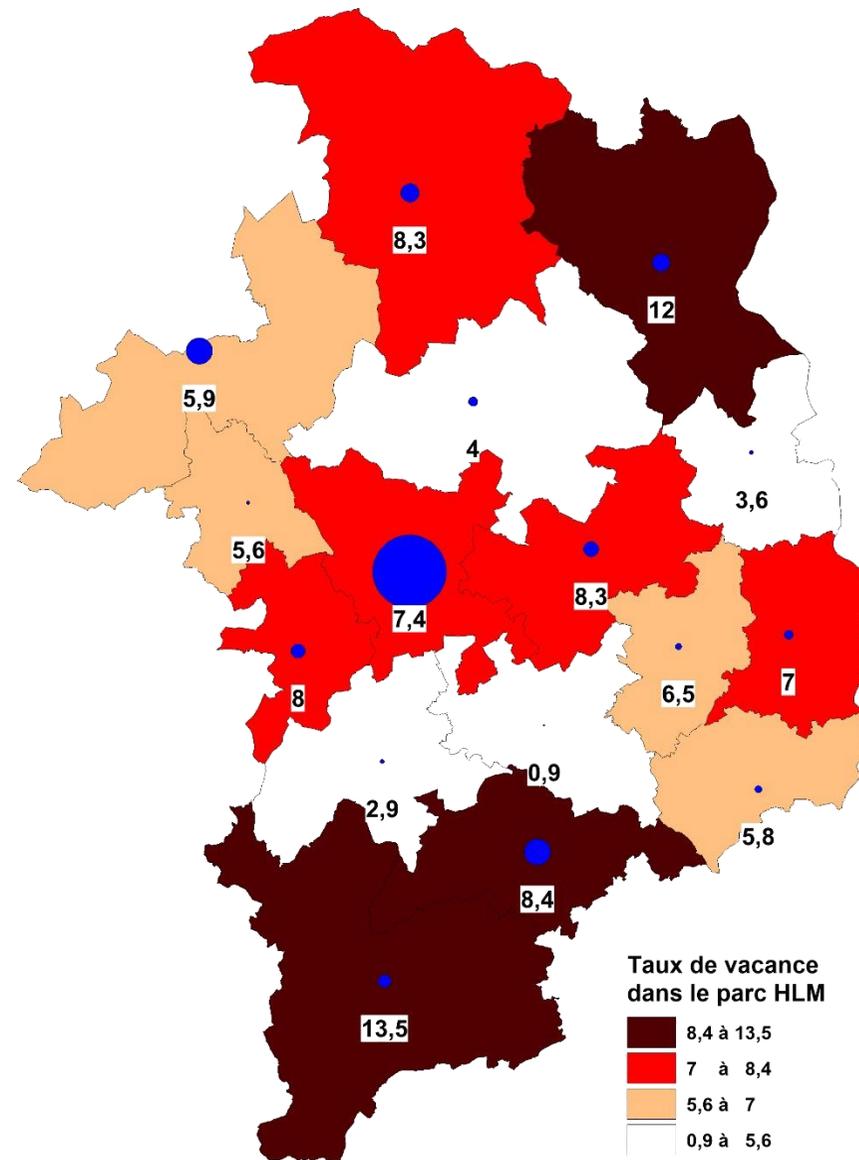
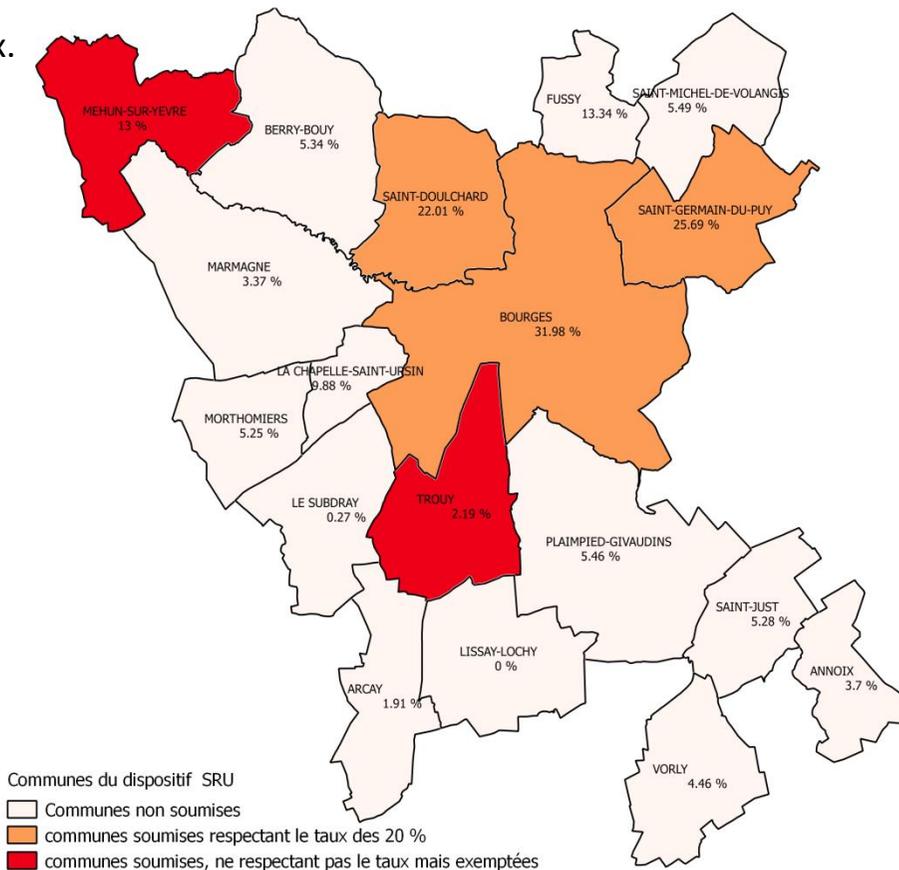


INSEE 2016

# Le parc de logement

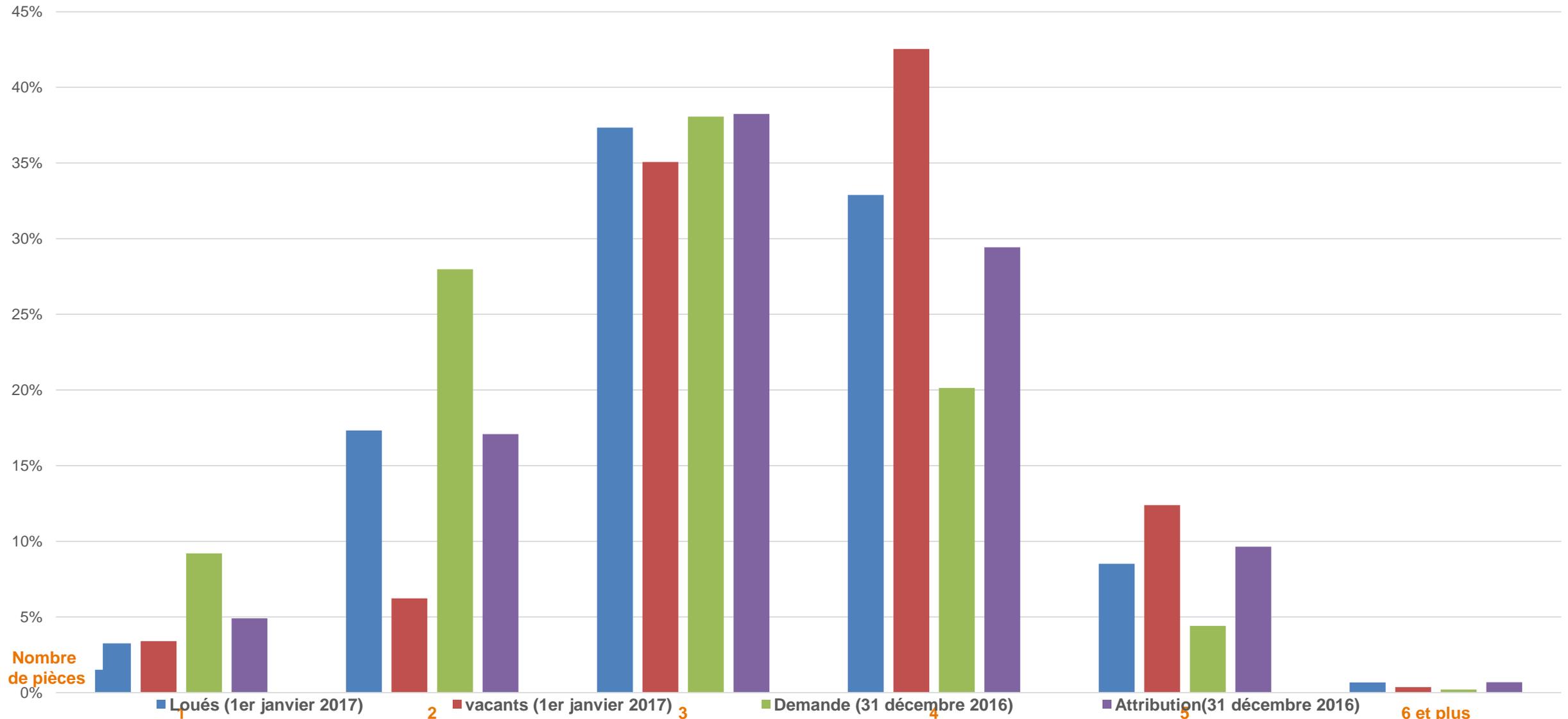
## Le parc locatif social

Le Cher compte au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 21 355 logements sociaux dont la grande majorité se situe sur le territoire de l'agglomération de Bourges Plus (12094), le reste étant globalement réparti entre les EPCI de Vierzon Sologne Berry (2495) et Cœur de France (1742). Le département est caractérisé par une vacance importante (7,30 %) (plus 7 % de logements vides) dans le parc public et seules 2 communes de Bourges Plus soumises à l'application de l'article 55 de la loi SRU ne respectent pas le taux de 20 % de logements sociaux.



# Le parc de logement

## Typologie du parc social et de la demande

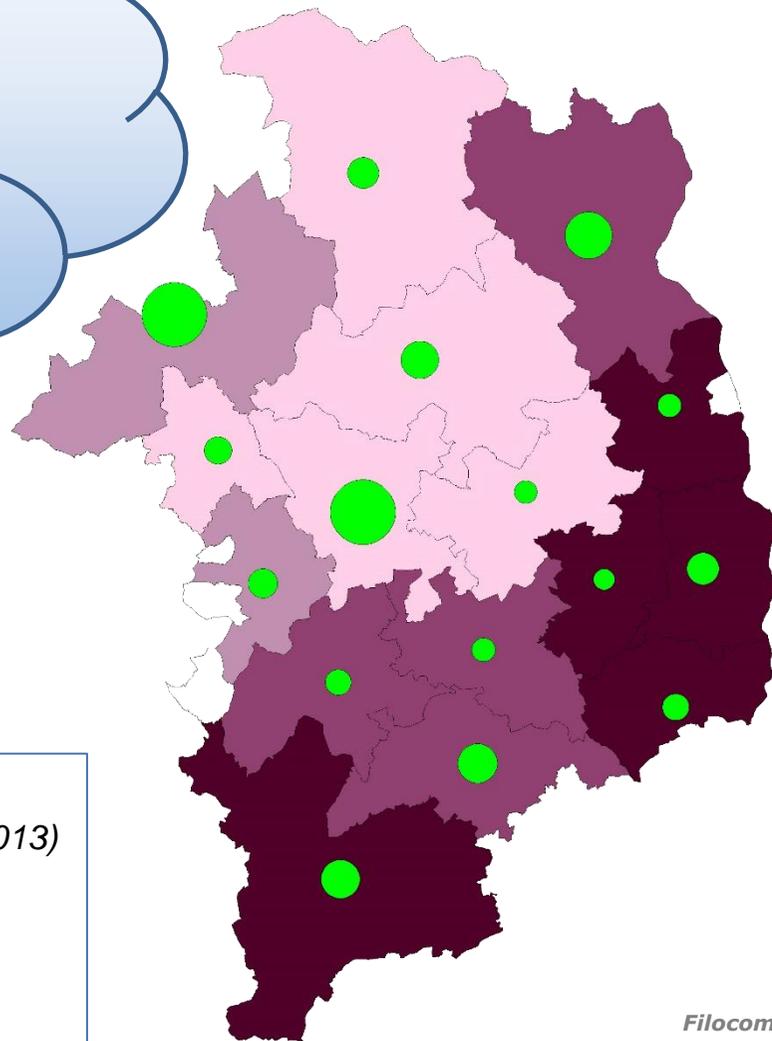
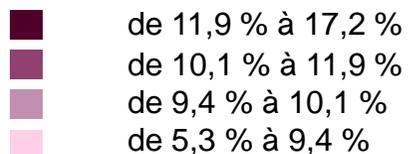


# Un parc de logement à requalifier

## L'ancienneté du parc

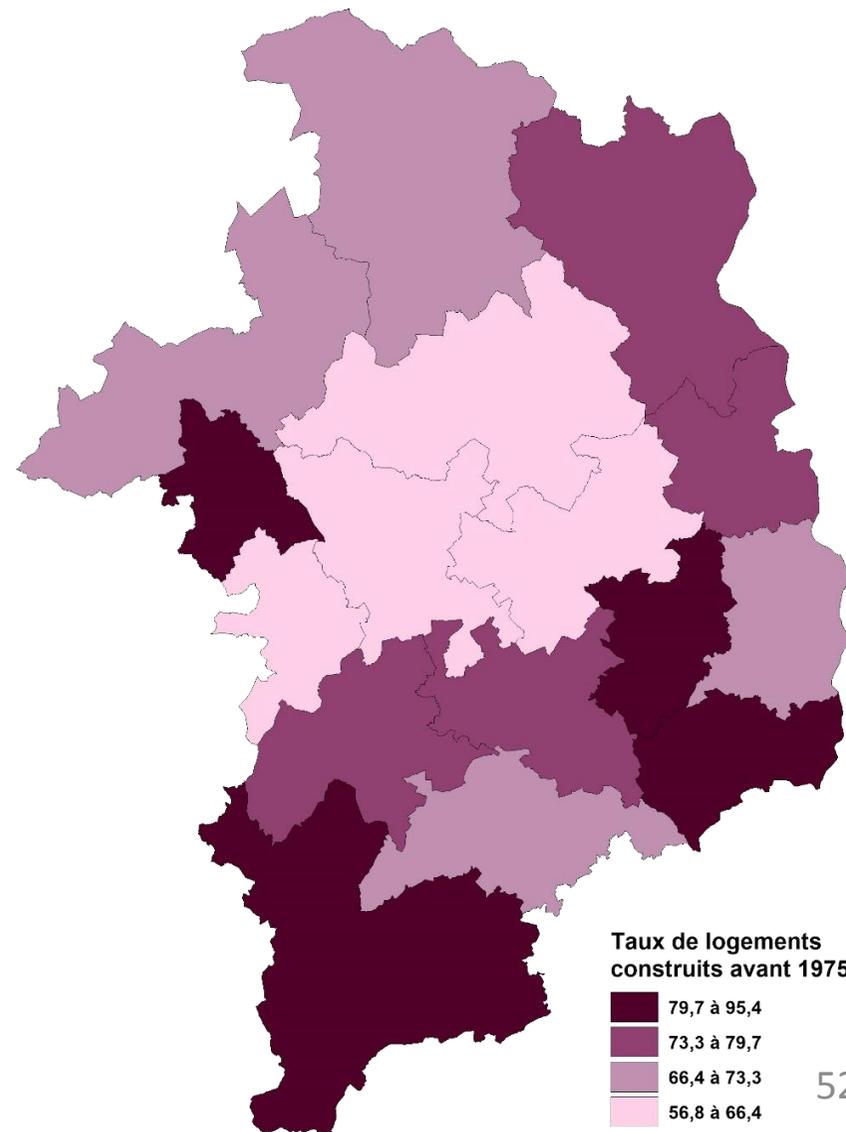
« La qualité des logements tant au niveau énergétique que pour les aménagements est essentielle pour développer le logement sur nos territoires. Cette réflexion est à mener en prenant en compte la mobilité et l'accès aux services publics. »  
« La qualité énergétique des logements mis en service est un des enjeux du logement de demain. »

### Taux de logements potentiellement indignes (2013)



Filocom 2015

### Taux de logements construits avant 1975



# Un parc de logement à requalifier

## Le parc vacant

Enquête  
juillet août 2018

La vacance serait due pour les participants à :

- des logements trop dégradés
- la rétention du propriétaire
- des logements non adaptés à la demande

L'augmentation du phénomène de vacance des logements est une des préoccupations principales des communes.

55% des interrogés estiment qu'il existe beaucoup de logements vacants dans leurs territoires.

L'aide à la lutte contre la vacance est considérée, à hauteur de 69%, comme un des enjeux des politiques de l'habitat de demain.

