

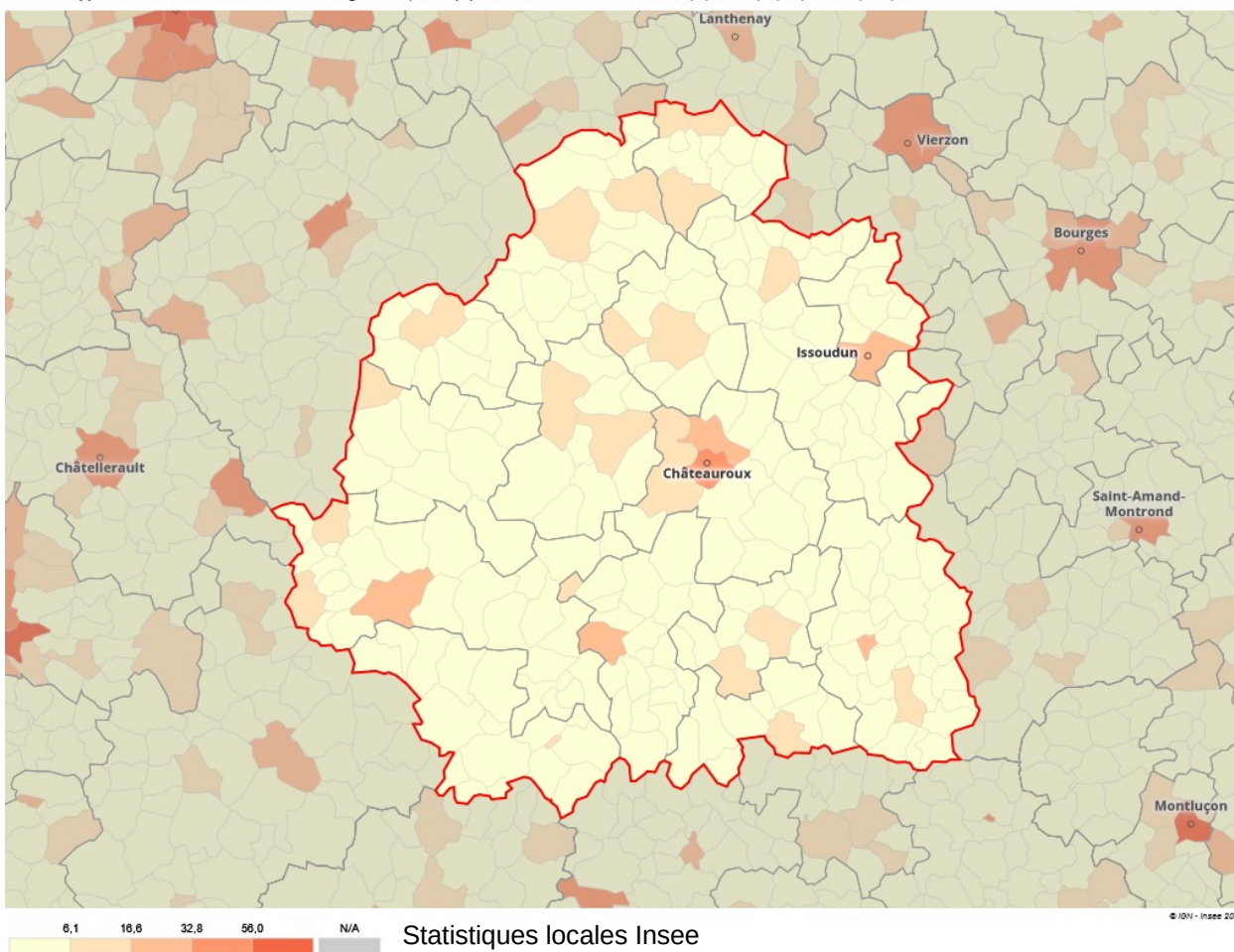
L'habitat dans le département de l'Indre

Les principales caractéristiques de l'habitat dans le département de l'Indre sont présentées dans cette analyse à partir des données de l'Insee sauf précisions.

Principalement des maisons occupées par leurs propriétaires

En 2016, le département de l'Indre comptabilise 138 234 logements pour 223 505 habitants. La plupart des logements sont des maisons pour 83 % (72,5 % pour la Région Centre-Val de Loire, 55,9 % pour la France).

Part des appartements dans le nombre total de logements, 2016 (%) - Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale



En 2016, à l'échelle départementale, seulement 16,4 % des logements sont des appartements. La part varie de 2,6 % à 35,3 % selon les structures communautaires : la communauté d'agglomération Châteauroux Métropole et la communauté de communes du pays d'Issoudun présentent les parts d'appartements parmi leurs logements les plus élevées, respectivement 35,3 % et 20,9 %, suivies

par les communautés de communes d'Eguzon-Argenton-Vallée de la Creuse, Brenne-Val de Creuse, la Châtre et Sainte Sévère qui ont chacune une proportion d'appartements d'environ 10 %.

On constate une proportion plus élevée d'appartements dans les communes appartenant à une aire urbaine ou à une unité urbaine au sein desquelles la proportion peut aller jusqu'à la moitié du parc de logements. Cependant, les communes du Poinçonnet, Ardentes et Saint-Maur font exception avec respectivement 2,7 %, 6 % et 9,1 % d'appartements parmi leur parc de logements.

Quelques chiffres (en %)

Plus d'un 1/4 des logements sont des appartements :

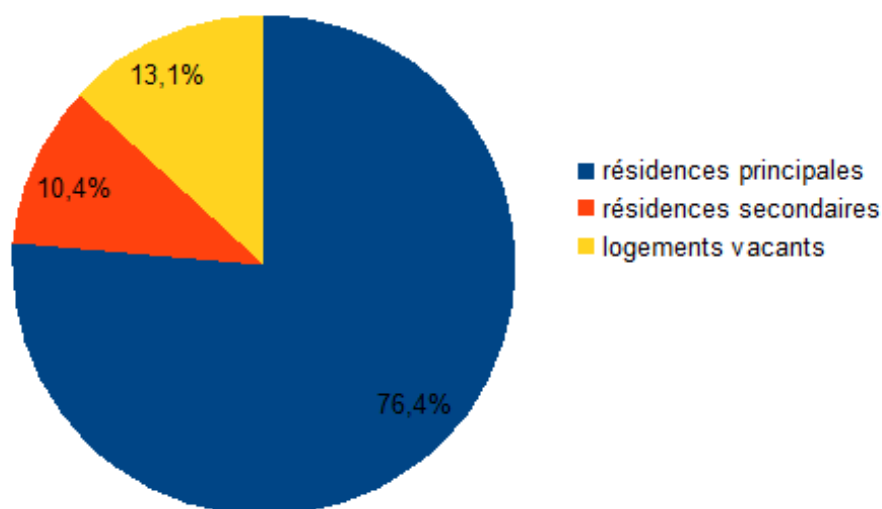
Châteauroux	50,1
La Châtre	32,7
Issoudun	31,4
Argenton-sur-Creuse	29,0
Le Blanc	25,8

A contrario, l'habitat individuel se situe le plus souvent dans les communes rurales du département. Toutefois, on constate que 2 communes rurales, Saint-Benoît-du-Sault et Aigurande se distinguent avec un taux de 16,5 % et 13,6 % d'appartements dans leur nombre total de logements (figurant parmi les 10 taux les plus élevés des communes indriennes).

105 662 résidences principales

Répartition du parc de logements Indre

Source : Insee 2016



L'Indre compte 105 662 résidences principales. Elles représentent 76,4 % du parc de logements, soit une part moins importante qu'en Centre-Val de Loire (83,9 %) et qu'en France (82,3 %).

Les résidences principales sont occupées majoritairement par des propriétaires occupants (68,1 %). On observe que cette proportion dans le département est nettement supérieure à celle de la France (57,6 %) et également supérieure à celle de la Région (64 %). Près de 30 % sont locataires (la moyenne régionale étant de 34,3 % et la moyenne nationale de 40,1 %).

Les résidences secondaires et les logements vacants se caractérisent par un constat inverse aux résidences principales, avec une part plus élevée que la moyenne régionale et nationale :

- 10,4 % de résidences secondaires (6,3 % en Région et 9,6 % en France)
- 13,1 % de logements vacants (9,8 % en Région et 8,1 % en France).

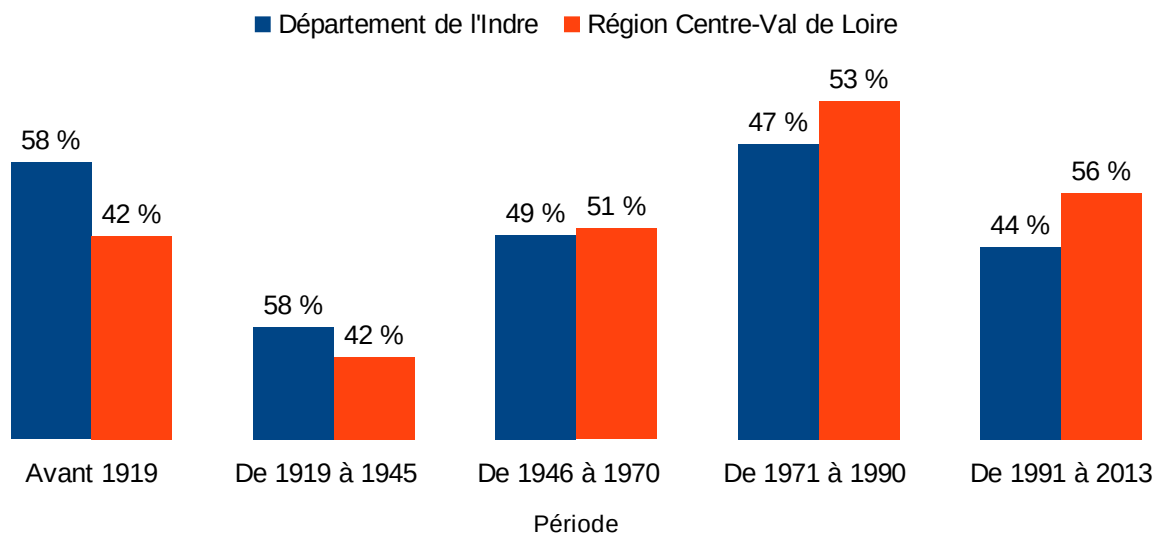
Des logements assez anciens

En 2016, les résidences principales construites avant 1919 représentent un peu plus du quart de l'ensemble des résidences construites avant 2014, soit 25,6 %, ce qui est important. Cette proportion est proche de celle constatée pour la période de 1971 à 1990, avec 27,3 %.

Aussi, avec 54,9 % du parc de résidences principales antérieures à 1971 (45,9 % pour la Région Centre-Val de Loire et 44,7 % pour la France), l'Indre se caractérise par un parc ancien.

Répartition résidences principales (construites avant 2014) selon période d'achèvement

Source : Insee 2016



La part de logements récents (résidences principales construites postérieurement à 1990 et antérieurement à 2014) de 17,8 % est inférieure à celle de la Région Centre-Val de Loire (22,8 %) et est éloignée des 26,1 % pour la France.

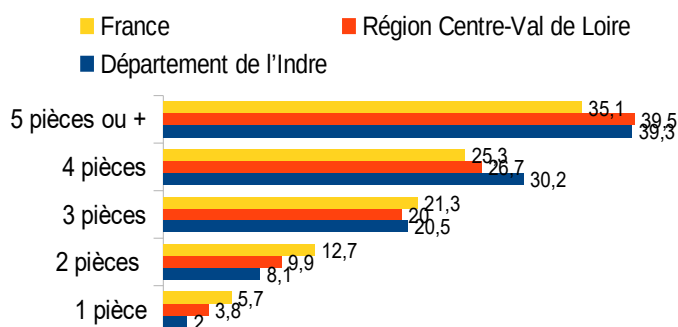
Avec la majorité du parc construit avant 1974 (date de la 1ère réglementation thermique), le potentiel de précarité énergétique du parc de logements du département est élevé.

Des logements relativement grands

En 2016, le nombre moyen de pièces des résidences principales dans l'Indre est de 4,3 (4,2 pour la Région Centre-Val de Loire et 4 pour la France). Plus en détail, celui-ci est de 4,6 pour les maisons et de 3 pour les appartements dans le département.

Part (en %) du nombre de pièces pour les résidences principales

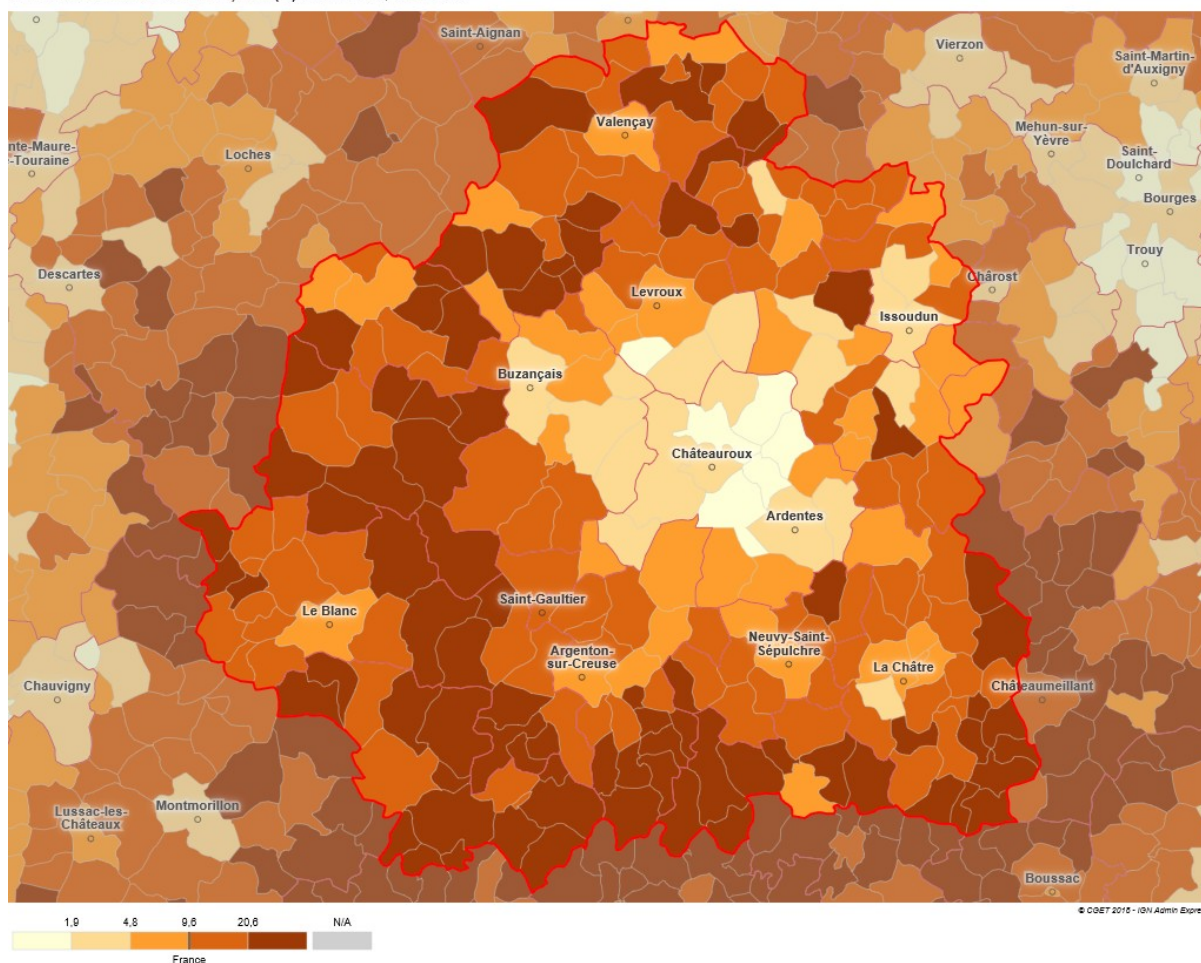
Source : Insee 2016



On observe une majorité de 4 pièces et plus dans l'Indre. Ils représentent en effet 69,5 % des résidences principales, contre 66,2 % en Région et 60,4 % en France.

Un parc nombreux de résidences secondaires dans les franges départementales

Part des résidences secondaires, 2016 (%) - Source : Insee, RP 1998-2016



Les résidences secondaires sont nombreuses sur la majeure partie du département. En 2016, la proportion des résidences secondaires (par rapport à l'ensemble des logements) à l'échelle des communautés de communes et de la communauté d'agglomération s'étale de 2 % à 24,7 %.

Les EPCI situés sur un large pourtour du département, ont une part la plus importante de résidences secondaires, sauf ceux localisés sur la frange est.

3 EPCI se distinguent particulièrement avec les taux les plus élevés, très largement supérieurs à la moyenne régionale et nationale :

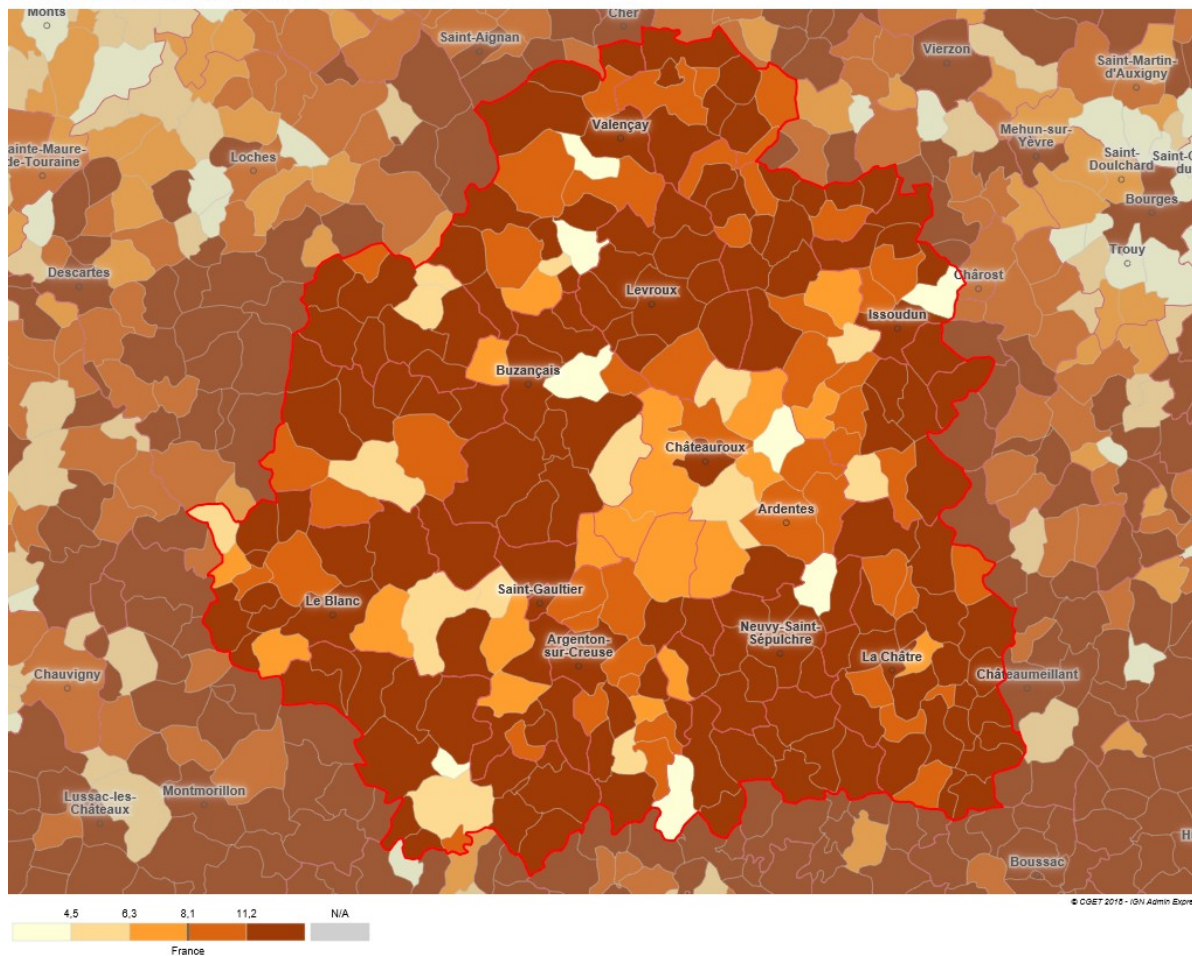
- Cœur de Brenne (24,7 %) et Marche Occitane - Val d'Anglin (24,4 %), au sein du parc Naturel Régional de la Brenne,
- Marche Berrichonne (20,6 %)

En revanche, les communautés ayant les parts les plus faibles se trouvent dans la partie centrale-est du département avec celles de Châteauroux Métropole (2 %), du pays d'Issoudun (4,2 %), de Val de l'Indre - Brenne (6,7 %), de la Région de Levroux (7,9 %) et de Champagne Boischaux (10,3 %), au sein des aires urbaines Châteauroux - Issoudun.

Au niveau communal, la part des résidences secondaires peut grimper jusqu'à 44,9 % principalement dans les communes les plus au sud du département (dans le Boischaux méridional). Au contraire, les taux les moins importants sont autour de Châteauroux et ses communes environnantes et en Champagne berrichonne.

Une vacance du parc non négligeable

Part des logements vacants, 2016 (%) - Source : Insee, RP 1968-2016



La vacance des logements touche quasiment l'ensemble du département. En 2016, la part des logements vacants (par rapport à l'ensemble des logements) à l'échelle des communautés de communes et de la communauté d'agglomération varie de 11,5 % à 17,7 %.

3 EPCI, situés sur les franges sud-est et sud-ouest du département dans les secteurs relativement éloignés des pôles de services et d'équipement, sont particulièrement touchés par la vacance : la Marche Berrichonne (17,7 %), la Marche Occitane - Val d'Anglin (15,9 %) et la Châtre et Sainte Sévère (15,7 %).

En revanche, les EPCI du Val de l'Indre - Brenne (11,5 %), Eguzon - Argenton - Vallée de la Creuse (11,9 %), Châteauroux Métropole (12,1 %) et du Pays d'Issoudun (12,5 %) présentent les taux les plus faibles tout en restant supérieurs aux moyennes régionales et nationales. Ces territoires sont situés en partie au sein des aires urbaines Châteauroux-Issoudun mais aussi à proximité d'axes importants de communication tels que la D 943, l'A 20, la N 151 et la ligne ferroviaire Paris-Toulouse.

A l'échelle communale, la proportion des logements vacants varie de 2 % à 33,5 % (cf carte ci-dessus).

Une augmentation du nombre de ménages qui tend à s'inverser ces dernières années, des ménages de plus en plus petits

En 2016, le département compte 105 641 ménages. Entre 1968 et 2016, le nombre de ménages a augmenté, dans le département comme en Région Centre-Val de Loire et en France. Dans un même temps, la population totale des ménages a baissé, contrairement à celle de la Région et de la France.

Les ménages comportaient en moyenne 3 personnes en 1968. Dans l'Indre, on est passé à 2,05 en 2016 (2,18 en Région et 2,22 en France).

Dans le département, l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus) est de 60 en 2016 (contre 139 en 1968). Il est très en deçà de celui de la Région (85) ainsi que celui de la France (97). L'évolution de cet indice met en évidence une population vieillissante.

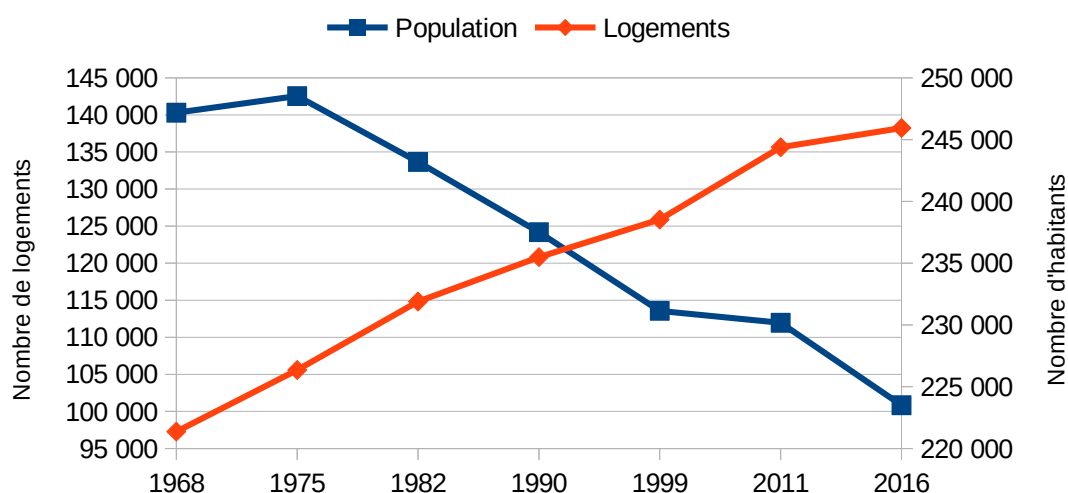
De plus en plus de personnes âgées vivent seules. En 2016, 43,8 % de la population des 75 ans et plus (rapportée à l'ensemble de la population des ménages âgée de 75 ans et plus) occupent seules leur résidence principale (en 2011, 43,1 %). La population de cette tranche d'âge peut être considérée comme potentiellement dépendante.

Des évolutions inquiétantes du parc de logements

Dans le département, tandis que la population a perdu 23 673 habitants entre 1968 et 2016 (- 9,6 %), le nombre de logements et le nombre de ménages ont augmenté. Le parc de logements s'accroît ainsi de 40 950 logements, soit + 42,1 %. Cette augmentation est toutefois plus faible qu'en Région Centre-Val de Loire (+ 610 054 logements, + 79,9 %) et qu'en France (+ 17 010 046 logements, + 91,8 %), où les populations ont progressé respectivement de 29,5 % (+ 587 628 habitants) et 30,6 % (+ 15 563 546 habitants).

Evolution comparée entre 1968 et 2016 : population et logements-Indre

Source : Insee 2016

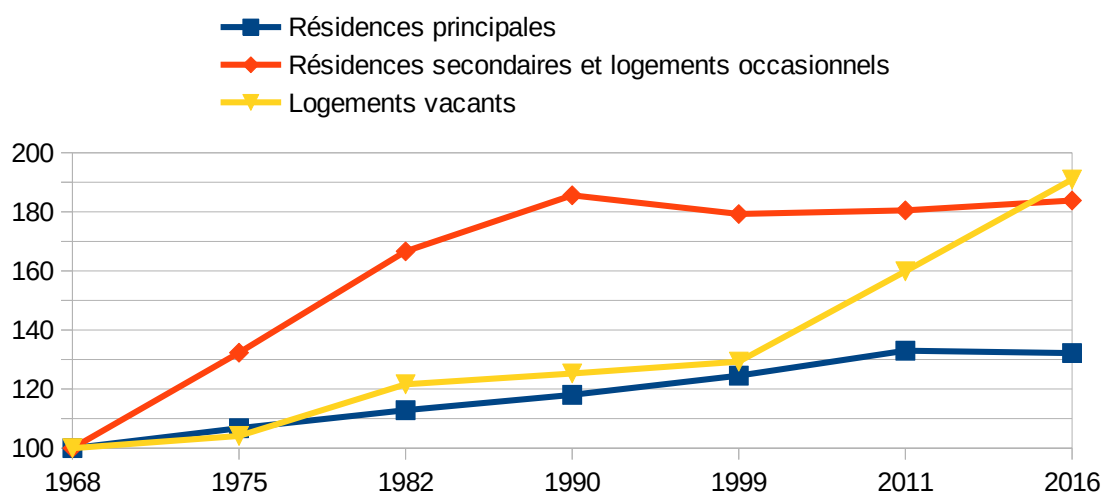


Les fluctuations du parc de logements impactent dans des proportions plus ou moins importantes les résidences principales, les résidences secondaires, les logements vacants.

Dans l'Indre, entre 1968 et 2016, les données sur le parc de logements indiquent une augmentation du nombre de résidences principales (+ 32,2 %), du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels (+ 83,8 %) ainsi que du nombre de logements vacants (91 %).

Cependant, sur la période plus récente (de 2011 à 2016), on observe que le nombre de résidences principales a une très légère tendance à diminuer (avec un taux d'évolution annuel de $-0,12\%$), alors que le nombre de logements vacants continue d'augmenter d'une manière significative. Leur nombre est passé en effet de 15 190 en 2011 à 18 147 en 2016. Le taux d'évolution suit une progression annuelle de l'ordre de $3,62\%$. Concernant les résidences secondaires et logements occasionnels, leur nombre augmente peu (taux d'évolution annuel de $0,38\%$).

Evolution comparée entre 1968 et 2016 : logements par catégorie (base 100 en 1968)-Indre
Source : Insee 2016

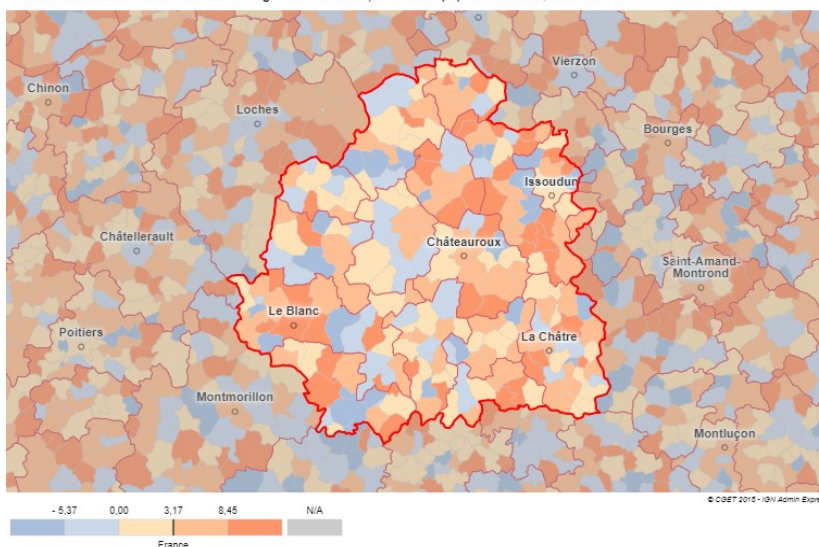


Toutes les communautés de communes et d'agglomération sur la période 2011-2016 connaissent un taux d'évolution annuel du nombre de logements vacants positif.

Les EPCI de Brenne – Val de Creuse ($5,87\%$) et Châteauroux Métropole ($5,69\%$) présentent les taux les plus élevés.

Cependant, les taux d'évolutions annuels sont très variables selon les communes du département sur la période précitée (pouvant aller de $-36,25\%$ à $67,03\%$).

Taux d'évolution annuel du nombre de logements vacants, 2011-2016 (%) - Source : Insee, RP 1968-2016



Un taux important de logements vacants peut indiquer une inadéquation entre l'offre et la demande (taille, loyer, confort...) et des problématiques d'obsolescence des logements, de renouvellement...

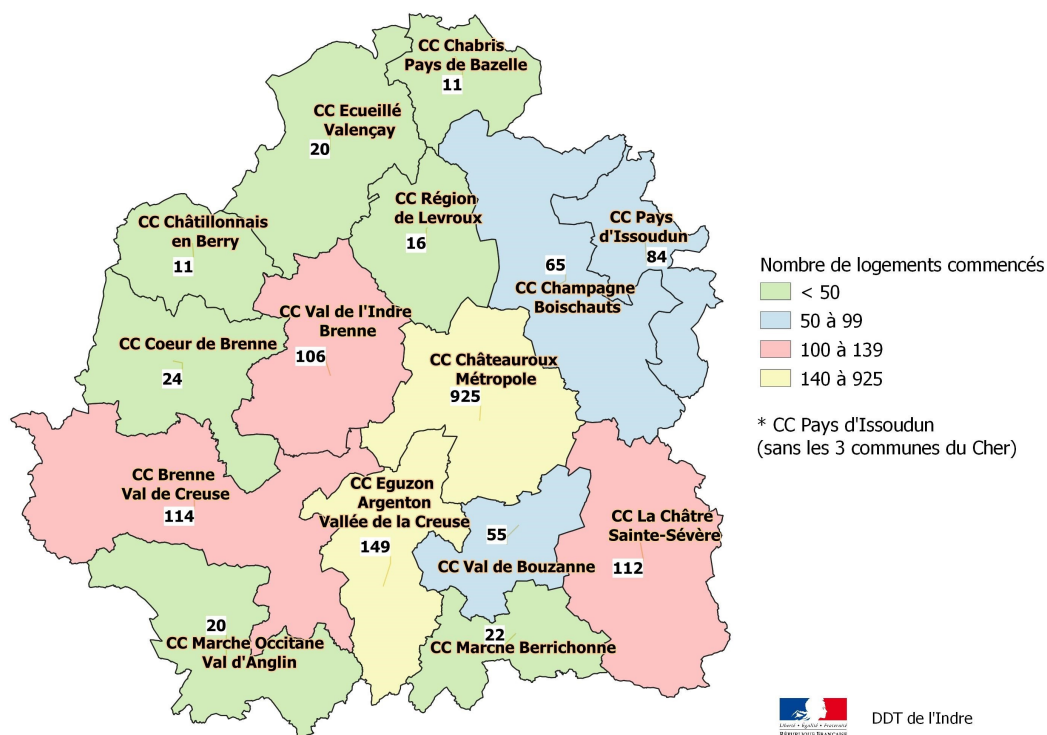
Près de 350 logements construits par an dans le département depuis 5 ans, la moitié dans l'agglomération de Châteauroux métropole

Selon les données Sitadel en date réelle au 26/02/2020, de début 2014 à fin 2018, 1 734 logements neufs ont été commencés dans le département (42 413 en Centre-Val de Loire). La construction neuve est en moyenne de 347 logements par an sur cette période de 5 ans, tandis qu'elle était de 677 logements sur la période de début 2009 à fin décembre 2013 (avec 3 386 logements).

Sur la période 2014-2018, la construction neuve est la plus faible dans les EPCI localisés sur la frange nord-ouest et au sud du département, pour les communautés de communes de la Marche Occitane-Val d'Anglin et de la Marche Berrichonne.

Au contraire, 53,3 % des logements sont réalisés dans la communauté d'agglomération de Châteauroux Métropole avec 925 constructions. L'offre nouvelle représente 8,6 % dans la communauté de communes Eguzon - Argenton - Vallée de la Creuse avec 149 logements.

REPARTITION DES LOGEMENTS COMMENCES ENTRE 2014 ET 2018 DANS LE DEPARTEMENT DE L'INDRE



DDT de l'Indre

Source : IGN/BDCARTO/SITADEL
Créée le : 10/03/2020
HABITAT_POLITIQUE_DE_LA_VILLE

Un ralentissement de la construction annuelle

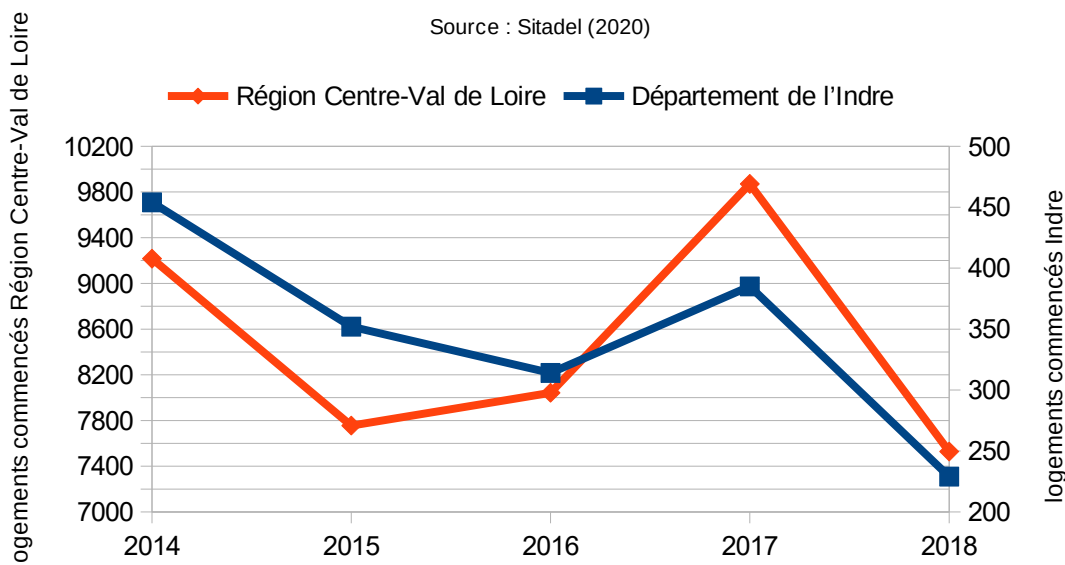
Entre 2014 et 2018, l'Indre et la Région Centre-Val de Loire affichent un ralentissement de la construction annuelle. Plus précisément, dans le département, le nombre de construction par an que ce soit en individuel et en collectif diminue passant pour le secteur individuel de 344 à 224 logements et de 110 à 5 logements pour le secteur collectif.

Dans la Région, le constat est identique en passant de 5 490 à 4 801 pour l'individuel et de 3 271 logements à 2 498 pour le collectif.

Cependant, on peut noter qu'en 2017, la construction neuve atteint son plus haut niveau à la fois pour l'Indre et la Région durant la période précitée.

Evolution de la construction neuve (logements commencés) entre 2014 et 2018

Source : Sitadel (2020)

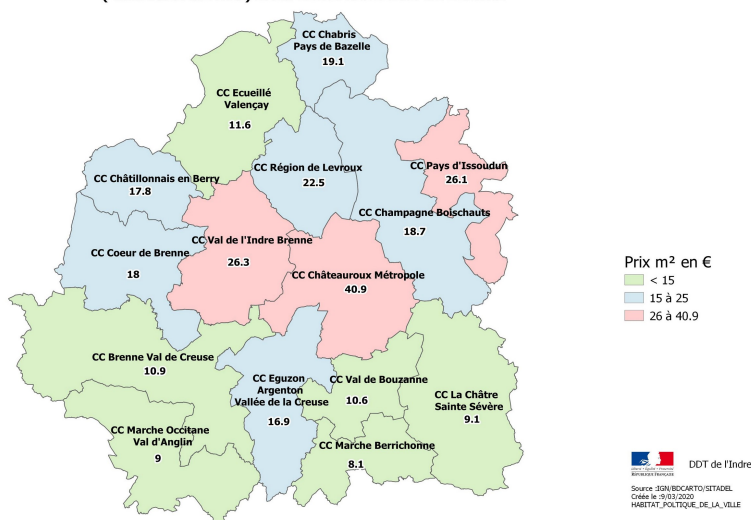


En 2018, la proportion de construction de logements individuels représente 97,8 % de l'ensemble des constructions dans le département alors qu'elle n'est que de 63,8 % en Région.

Selon l'ADIL 36, avec près de 700 terrains proposés à la vente au 31/12/2018, l'offre de terrains en lotissement demeure excédentaire aux besoins en construction en raison d'un volume de ventes annuelles relativement faible. En effet, en 2018, seuls 92 terrains à bâtir ont été vendus.

Le prix moyen varie de 8 à 41 € en fonction du secteur géographique (rural / Châteauroux Métropole) et de 16 € à 24 € selon la nature du lotisseur (commune / privé). Bien que plus chers, les terrains privés se vendent mieux (près de 60 % des ventes).

PRIX MOYEN DE VENTE DES TERRAINS A BATIR EN LOTISSEMENT EN 2018 (Communal et Privé) DANS LE DEPARTEMENT DE L'INDRE



Prix m² en €
 < 15
 15 à 25
 26 à 40.9

DDT de l'Indre
 Source : SIGN (BICARTO) / SETADEL
 Créée le 19/03/2020
 HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE

Un parc de logement à adapter à la population et au territoire

La diminution de la taille des ménages et le vieillissement de la population créent un besoin en nombre de logements, souvent plus petits et en adaptation du type de logements proposés. Ces besoins sont aussi à mettre en adéquation avec la hausse du parc de logements vacants et la qualité des logements disponibles. La hausse du parc de logements en dépit de la baisse de la population est essentiellement due au phénomène de desserrement des ménages et au renouvellement du parc.

Dans le département, il est nécessaire de continuer à mettre en place des orientations et des actions afin de :

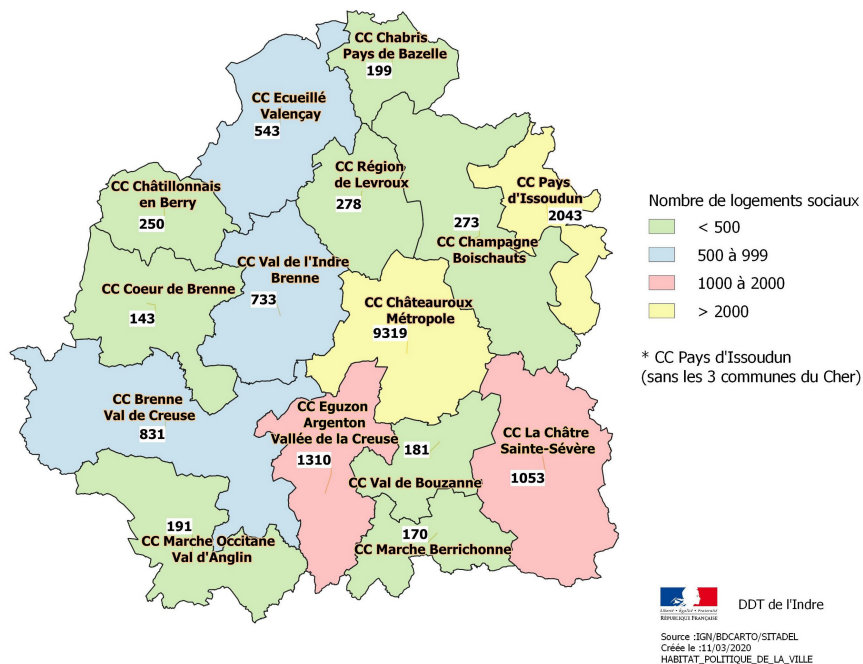
- prendre en compte le potentiel du bâti ancien existant : lutte contre la vacance, réhabilitation du parc,
- proposer une offre de logements adaptés et accessibles à destination notamment des publics spécifiques (jeunes, ménages, familles monoparentales, personnes âgées, population en difficulté, publics les plus fragiles).

Plus de 17 500 logements sociaux dans l'Indre

Au 1^{er} janvier 2019, selon le répertoire du parc locatif social (RPLS), l'Indre dispose d'un parc locatif social total de 17 517 logements.

REPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE DEPARTEMENT DE L'INDRE AU 1 JANVIER 2019

Le taux d'équipement (au sens de la loi SRU), qui représente le pourcentage du nombre de logements locatifs sociaux par rapport au nombre des résidences principales est près de 16,6 %. Le taux de vacance de ce parc s'établit à 3,83 % au 1^{er} janvier 2019. Au 1^{er} janvier 2015, il était de 7,51 %. Avec près de 62 % de logements construits avant 1990, le parc locatif social est cependant vieillissant.



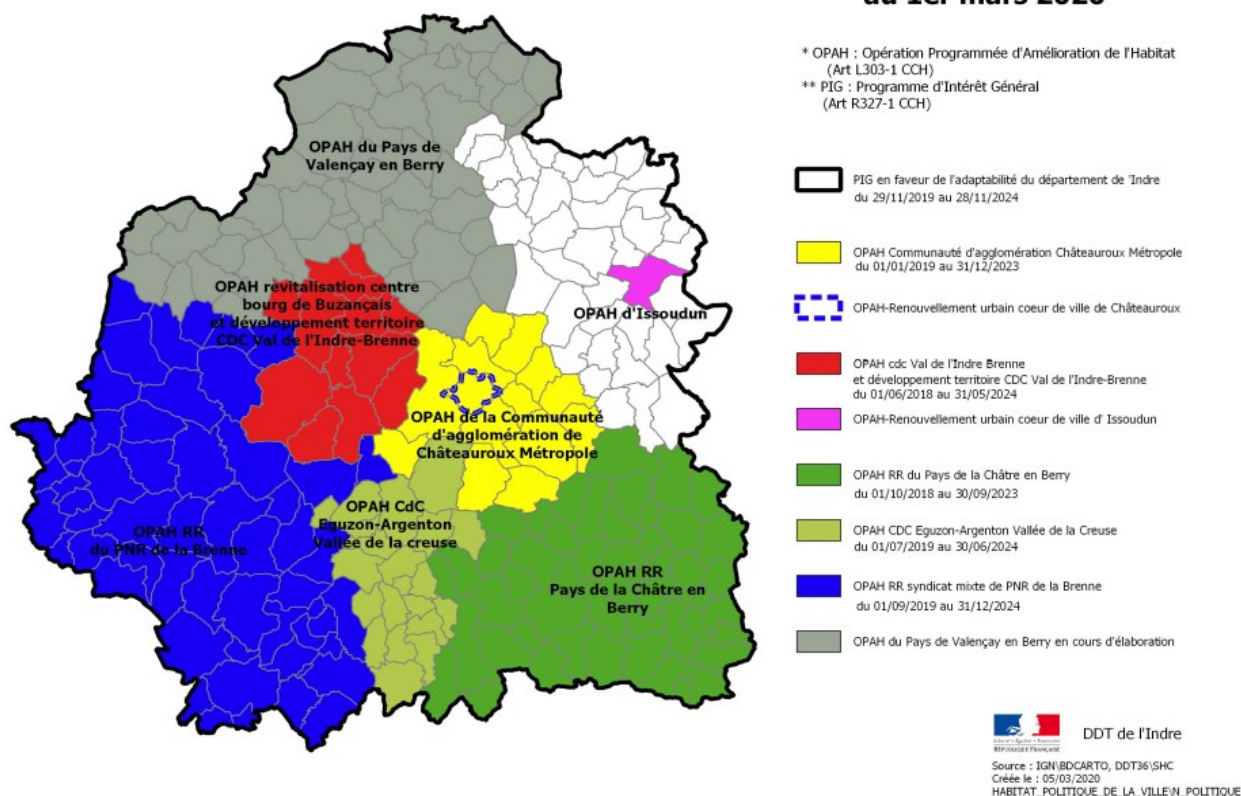
Selon l'ADIL 36, en 2018, le taux de pression (nombre de demandes en cours / nombre d'attributions réalisées par les bailleurs sociaux) est de 1,1. Dans l'Indre, la pression de la demande est donc faible : 1,1 demande se présente pour une attribution. Néanmoins, Châteauroux Métropole avec 1,5 a un taux de pression supérieur à la moyenne départementale. Ce ratio est de 2,5 en région Centre-Val de Loire et de 4,6 au niveau national.

Des politiques de l'habitat dynamiques dans le département

➤ L'amélioration de l'habitat

Face à la nécessité d'améliorer le parc de logements et les faibles revenus moyens des habitants de l'Indre et à leur vieillissement (risque de dépendance), le département est couvert au 01/03/2020 par des dispositifs d'animation des aides de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) à travers 1 PIG (Programme d'Intérêt Général) et 7 OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat). Concernant l'OPAH du Pays de Valençay en Berry, elle est en cours d'élaboration. (cf carte OPAH et PIG ci-dessous).

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



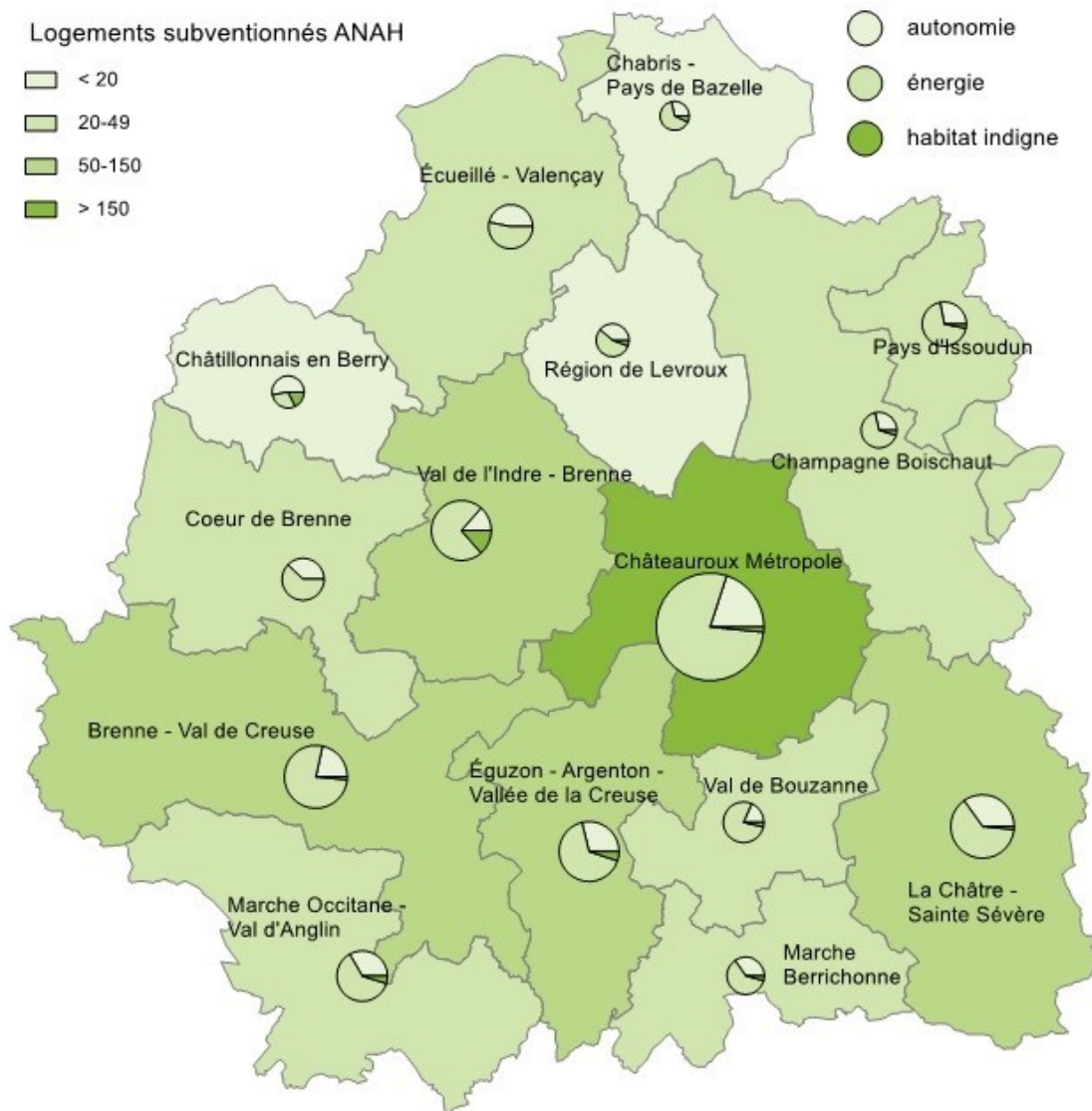
Quelques chiffres :

Sur la période 2014 à 2018, 2 843 demandeurs ont bénéficié d'aides de l'Agence nationale de l'habitat pour des travaux relatifs aux thématiques suivantes :

- indigne : 105 logements
- autonomie : 902 logements
- énergie : 1 836 logements

En 2018, le plus grand nombre de logements subventionnés se situe sur le territoire de Châteauroux Métropole (190), dans la communauté de communes de La Châtre et Sainte-Sévère (66) et dans la communauté de communes Brenne - Val de Creuse (65) ainsi que celles d'Eguzon - Argenton - Vallée de la Creuse et de Val de l'Indre – Brenne (59). (confer carte ci-dessous)

LES AIDES DE L'ANAH EN 2018



Source : document ADIL 36

➤ **Le Nouveau programme national de renouvellement urbain**

Le NPNRU (2014-2024) contribue à la transformation des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et constitue une opportunité de transformation des conditions de vie des habitants.

En région Centre-Val de Loire, 52 quartiers ont été identifiés comme prioritaires au titre de la politique de la ville en raison du faible niveau de revenu de leurs habitants. Dans le cadre du NPNRU, 11 programmes au titre de quartier d'intérêt régional et 7 programmes au titre de quartier d'intérêt national y ont été retenus.

Dans l'Indre, quatre quartiers sont prioritaires « politique de la ville » totalisant 9 600 personnes dont 8 000 sur Châteauroux et 1 600 sur Issoudun :

- à Châteauroux, il s'agit des 3 quartiers, Saint-Jean – Saint Jacques, Beaulieu et Vaugirard – Saint-Christophe
- à Issoudun, Nation Bernadines, nouveau quartier inscrit, suite à la réforme de la géographie prioritaire en 2014.

- Pour **Châteauroux** :

La signature de la convention pluriannuelle sur les projets de Châteauroux Métropole a eu lieu le 19 décembre 2019 dans la continuité de celle du protocole de préfiguration du 20 mai 2016. A l'intérieur de cette convention chapeau seront traités le **quartier Saint-Jean/Saint-Jacques** au titre de quartier national et celui de **Beaulieu** au titre de quartier régional dans le NPNRU.

- pour **Issoudun** :

Le programme concerne le **quartier Nation-Bernardines-Le Colombier**. La signature entre les partenaires du protocole de Préfiguration du projet est intervenue le 12 février 2018. La convention est en cours de rédaction.

➤ **Les programmes locaux de l'habitat**

Le programme local de l'Habitat (PLH) d'une durée de six ans est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et parc privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. (en référence aux articles L302-1 à L302-4-1 du code de la construction et de l'habitation)

Dans le département de l'Indre, 2 PLH sont exécutoires (source SUDOCUH au 01/01/2020) :

- depuis le 26/11/2014 pour le PLH de la communauté d'agglomération Châteauroux Métropole (2014-2020). Un nouveau PLH est en cours d'élaboration, pour une mise en œuvre projetée en 2021.
- depuis le 03/12/2013 pour le PLH de la communauté de communes Val de l'Indre – Brenne (2013-2019). Une prorogation du PLH a été demandée afin de laisser le temps aux élus de réfléchir à leur projet habitat.

➤ **La politique de l'habitat à destination des gens du voyage**

La problématique des gens du voyage a été prise en compte par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGDV). L'arrêté portant révision de ce schéma a été signé conjointement par le Préfet et le Président du Conseil Général le 17 janvier 2012. Il avait défini le programme d'actions à mettre en œuvre pour une durée de 6 ans. Arrivé à échéance, celui-ci est actuellement en cours de révision.

En outre, le schéma prévoit la recherche de logements adaptés pour les gens du voyage qui souhaitent se sédentariser en lien avec le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et d'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), arrêté signé le 17 juillet 2017, pour la période 2017-2022.

En plaçant le département dans un contexte « régional », l'Indre n'est pas un département avec de nombreuses familles de passage. Il n'est pas traversé par un axe d'itinérance important (comme, par exemple, le Val de Loire).

Aujourd'hui, les ménages gens du voyage du département sont surtout dans une démarche de sédentarisation. Sur l'agglomération de Châteauroux Métropole, des terrains familiaux sont en cours d'aménagement pour permettre l'installation des familles dans le respect de leur mode de vie.