

Envoyé en préfecture le 04/07/2024

Reçu en préfecture le 04/07/2024

Publié le

ID : 045-244500211-20240628-D_2024_096-DE



Contact : service planification urbaine et habitat, Communauté des Communes Giennaises

Envoyé en préfecture le 04/07/2024

Reçu en préfecture le 04/07/2024

Publié le



ID : 045-244500211-20240628-D_2024_096-DE

Prolégomène

Ce premier observatoire de l'habitat de la Communauté des Communes Giennoises a pour vocation de devenir un document de référence dans la connaissance des dynamiques de l'habitat et de l'immobilier sur le territoire.

La Communauté de Communes entreprend de mettre en place une véritable politique de l'habitat dans l'objectif de faciliter l'accès au logement aux nouveaux arrivants, ainsi qu'aux giennois et giennoises, en luttant contre l'habitat indigne et dégradé, en participant à la rénovation énergétique du parc existant, ainsi qu'en agissant pour rendre plus attractif le cœur de ville de Gien pour les ménages et les activités de proximité.

Cet observatoire présente les grandes dynamiques de la dernière décennie, ainsi que le bilan du marché de l'habitat du territoire. Nous le savons, le giennois, comme tout territoire similaire, perd en dynamisme, et peine à attirer une nouvelle population, malgré une disponibilité de l'emploi et des services.

Ce nouveau document de référence, qui a vocation à s'améliorer à chaque nouvelle édition, présente les leviers d'actions à mobiliser afin de renverser cette dynamique, au moins sur le volet de l'habitat, et s'adapter aux évolutions sociétales et réglementaires qui s'imposeront dans les décennies à venir.

Enfin, à destination première des élus du territoire, ce document doit être appropriable par tout un chacun, technicien ou non du territoire. Le logement (et ses charges inhérentes) est le poste de dépense le plus important des ménages, et représente presque un tiers des dépenses annuelles des familles. Il est donc important que les habitants du territoire puissent connaître l'ensemble des dispositions prises par la collectivité et ses partenaires dans l'intérêt de la rénovation du parc.

Le contexte socio-démographique	1
La capacité d'investissement de la population	5
Le marché des cinq dernières années	6
La construction neuve	10
Densité de la construction neuve	12
Le parc bâti de la CDCG	14
Conclusion et chiffres clés	17
Le parc locatif social	19
Le parc locatif privé	23
Les propriétaires occupants	27
Les résidences secondaires et logements occasionnels	29
Les logements vacants	31
Conclusion et chiffres clés	35
L'ANRU – le NPNRU	37
Les OPAH	39
Le ravalement de façades obligatoire	44
La prime autonomie	40
Les primes aux rénovations de façades et de vitrines	41
La conférence intercommunale du logement	42
Action cœur de ville	43
Conclusion	45
Lexique et bases de données	47
Notes méthodologiques	50
Pistes de développements futurs	52

Etat des lieux du territoire

Le contexte socio-démographique

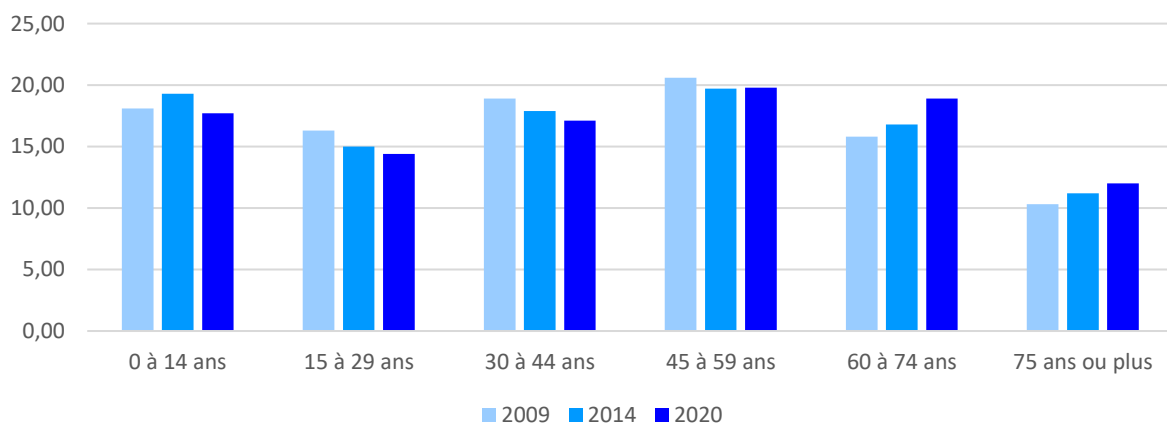
La CDCG, après avoir gagné de la population jusqu'à la veille des années 2010, subit désormais une diminution progressive d'environ 200 habitants par an. Cette dynamique négative est relativement inquiétante, et apparaît alors juste à l'issue de la crise économique de 2008-2009.

Les EPCI voisins ont été moins impactés avec soit un maintien de leur population, soit une diminution, mais moins importante que pour la CDCG. Pour la CCVS (Sully-sur-Loire) et la CCCFG (Lorris), la proximité de pôles d'intérêt tels qu'Orléans et Montargis peut expliquer ce maintien de population. Pour la CCBLP (Briare) et la CCPFVL (Sancerre), le cadre paysager et les aménagements de loisirs « nature » peuvent participer à la minimisation de cette perte de population.

Cette évolution de la population est principalement liée au départ de ménages du territoire. Le renouvellement naturel (rapport entre naissances et décès) ne suffit pas à compenser ces départs du territoire, et se dégrade lui aussi au cours de ces dernières années.

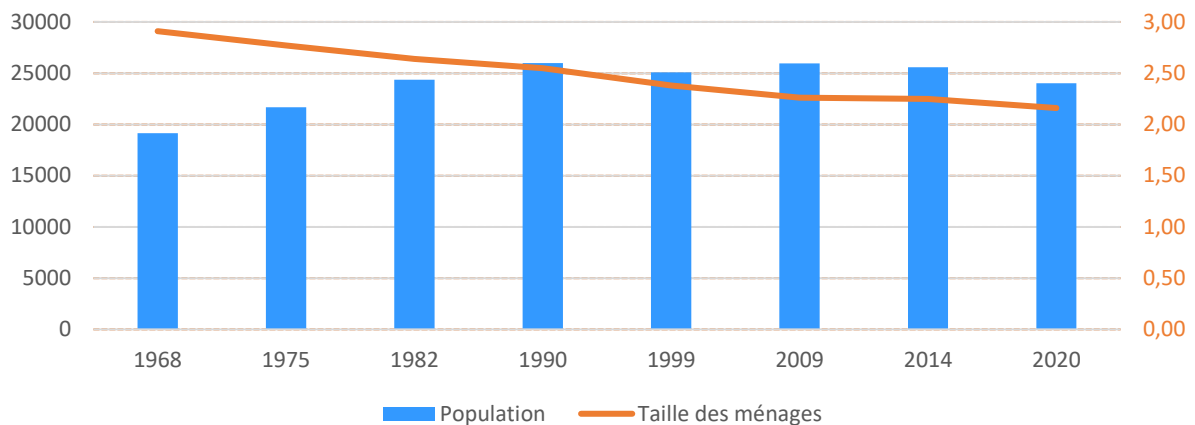
Il est observé par ailleurs un vieillissement généralisé de la population, le départ de population observé précédemment pouvant correspondre aux actifs du territoire, qui suite à la crise économique se sont retrouvés contraints de quitter la Communauté de Communes.

Evolution des grandes tranches d'âge



Etat des lieux du territoire

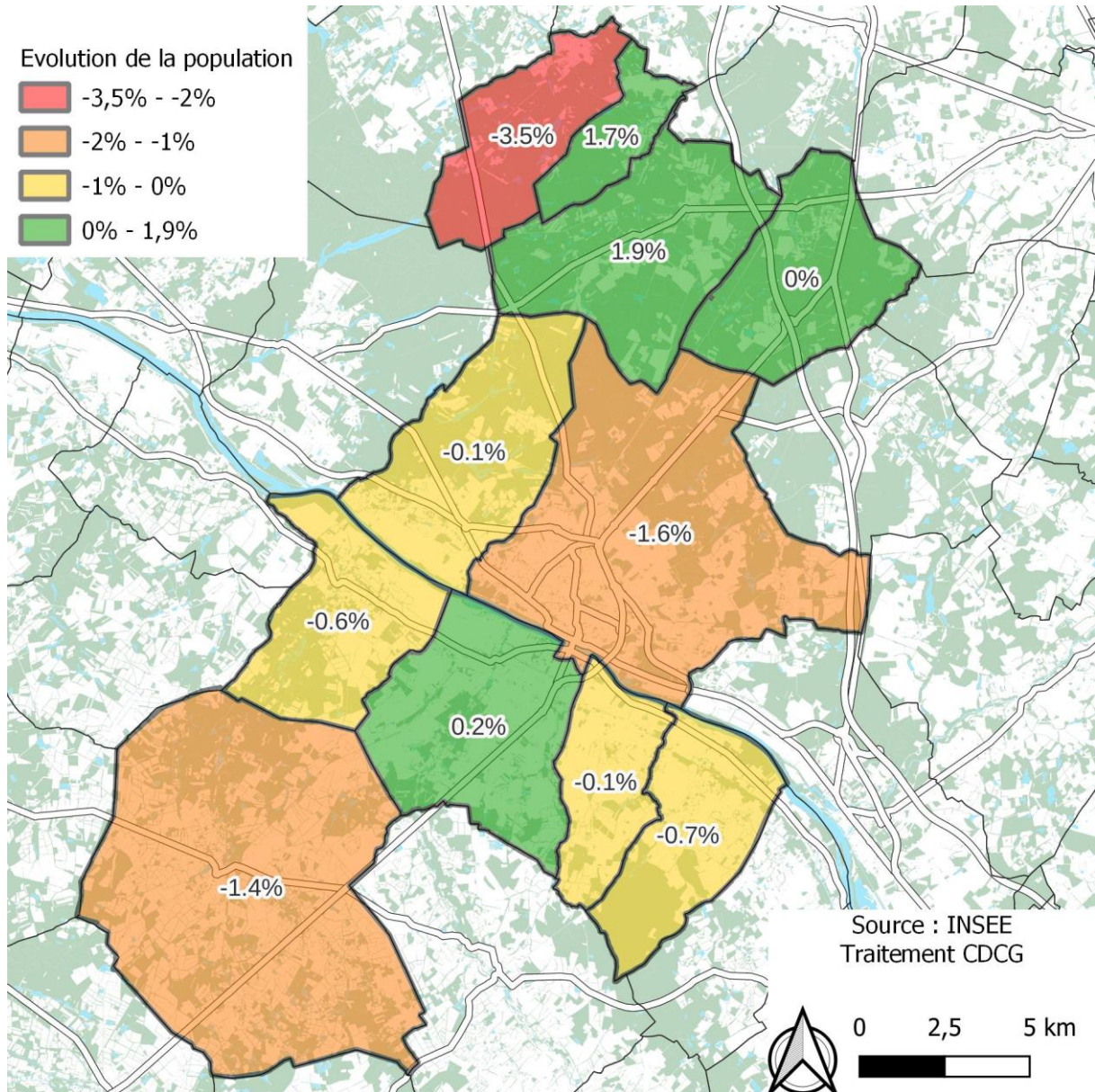
Evolution de la population



Un des effets induits de ces dynamiques de population est la diminution de la taille des ménages. Le vieillissement de la population engendre forcément des ménages de moindre taille, les enfants ayant quitté le domicile. Les départs de populations observés peuvent également correspondre à des jeunes actifs ou des jeunes familles en situation professionnelle moins stable, ou recherchant de meilleures opportunités. De fait, ces départs réduisent également la taille des ménages, laissant plus de place aux ménages sans enfants. Les ménages d'une seule personne (célibataire ou veuf/veuve) sont également de plus en plus représentés, passant de 33% en 2009 à 37% en 2020. Les couples avec enfants ne représentent que 53.4% des ménages.

Il est important de noter que cette évolution de population n'est pas équitablement répartie sur l'ensemble de la CDCG. En effet, le simple poids de Gien qui subit une perte importante de population est suffisant pour ne pas être rattrapable par le reste des communes de la CDCG. Seules quatre communes gagnent de la population sur le territoire au cours des cinq dernières années : Boismorand, Les Choux, Langesse et Poilly-Lez-Gien.

Etat des lieux du territoire

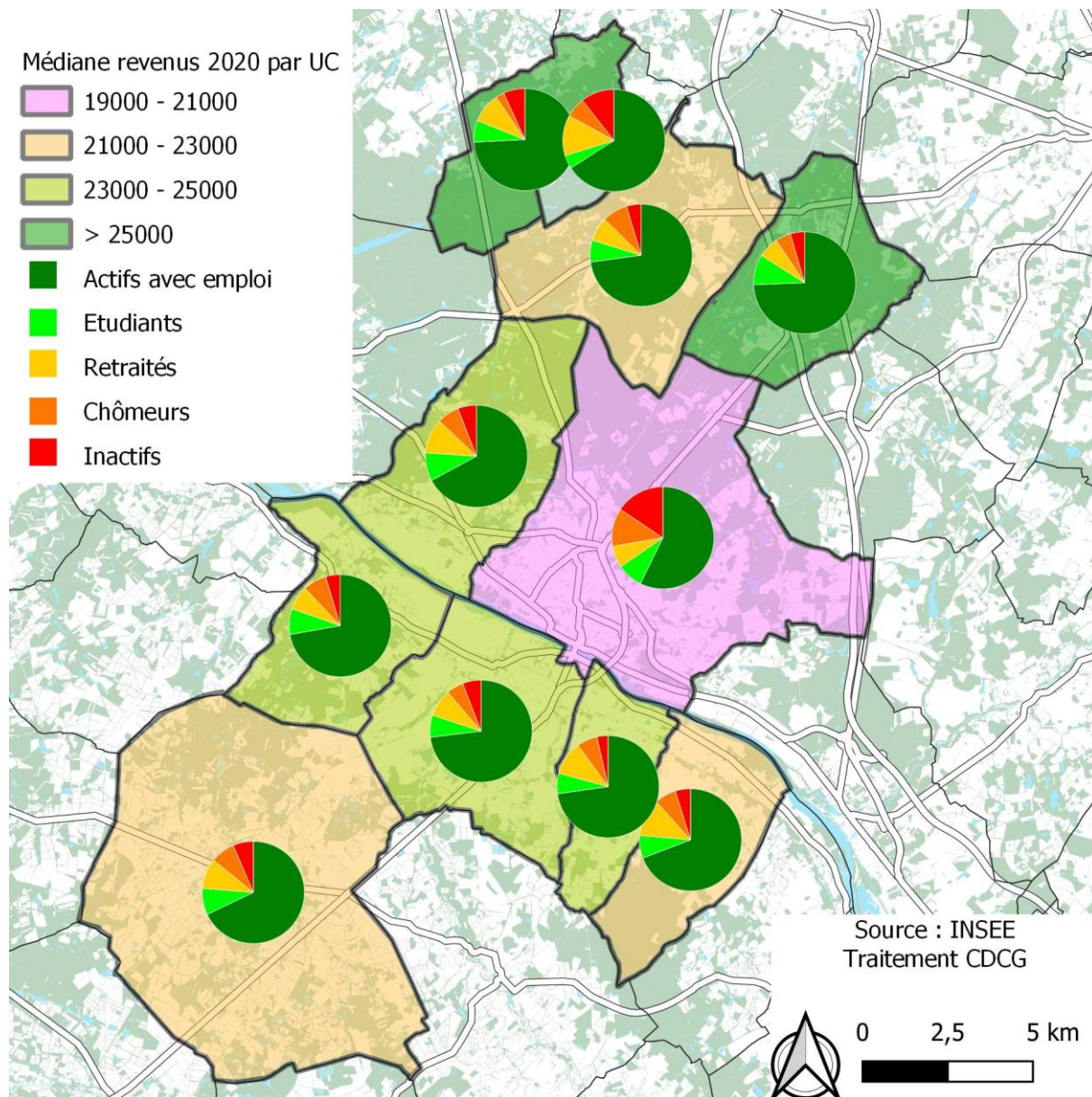


La CDCG est un territoire moins favorisé que le reste du département, la région ou la France, avec une médiane des revenus inférieure d'environ 1000 euros annuels par unité de consommation. La crise économique a donc pu avoir un impact plus important sur notre territoire que d'autres, et peut corréluer le départ des jeunes actifs. La médiane des revenus se situe en 2020 à 21350 € par unité de consommation.

Cette médiane des revenus est cependant en évolution positive, avec un gain de plus de 7% en cinq ans, tout comme pour le département, la région et la France.

La crise économique s'est également traduite par une perte du nombre d'emplois sur le territoire (-850 emplois en 10 ans), ainsi qu'une perte d'actifs (-1000 actifs en 10 ans). Une des conséquences de cette crise peut être l'inadéquation des postes à pourvoir et des qualifications des habitants, menant ainsi à cette crise socio-économique sur le territoire.

Etat des lieux du territoire



Etat des lieux du territoire

La capacité d'investissement de la population

Au cours des cinq dernières années (2018-2022), le prix médian d'achat d'un logement est de 120 000 euros pour la CDCG. Selon la composition des ménages du territoire, les capacités d'investissement diffèrent et ne permettent pas à tout public de se porter acquéreur de « la maison médiane ». Ces capacités d'investissement sont basées uniquement sur les revenus des catégories étudiées, et non sur leurs patrimoines ou capitaux. 60% de la population du territoire est en capacité de s'offrir cette maison médiane.

Pour les personnes seules, toutes tranches d'âge confondues, uniquement 20% de la population de la CDCG a la capacité d'acquérir cette maison médiane.

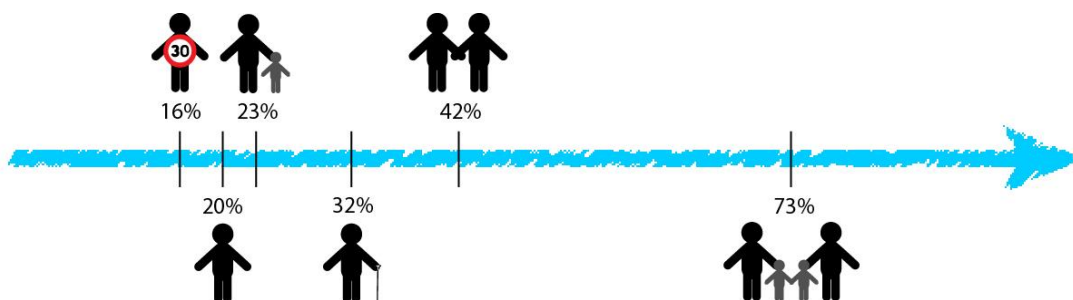
Si cette personne a moins de 30 ans, cette part descend à seulement 16% de la population, tandis que si cette personne a entre 60 et 74 ans, cette part augmente à 32 %.

L'ancienneté de carrière (revenus plus importants et/ou rentes) influe en grande partie sur cette répartition, permettant une capacité financière plus importante, que les jeunes personnes n'ont pas toutes.

Pour les familles, les couples avec un ou deux enfants sont les plus adaptés au marché local, avec 73% des ménages ayant la capacité de s'offrir cette maison médiane. Ces couples avec enfants, bien qu'ayant des charges plus importantes, disposent théoriquement du pouvoir d'achat le plus important du territoire, bien que des disparités existent entre les classes sociales, les 10% gagnant le plus ont des revenus 5.5 fois supérieurs aux 10% gagnant le moins.

Les couples sans enfants, tous âges confondus, sont quant à eux 42% à pouvoir se l'offrir. On retrouve notamment dans cette catégorie les couples de jeunes actifs, qui n'ont pas encore pu gravir les échelons de la rémunération, ainsi que les couples de retraités, avec ou sans rentes.

Pour les familles monoparentales avec un enfant, cette part diminue à 23%. Cette catégorie couvre toutes les tranches d'âge.



Voir note méthodologique en fin de document pour plus de précisions

Etat des lieux du territoire

Le marché des cinq dernières années

Au cours des cinq dernières années (2018-2022), il y a eu 2599 ventes de biens immobiliers à vocation de logement. Il y a également eu 251 ventes de terrains à bâtir (non compris les jardins d'agrément devenus bâtis depuis).

Ces ventes ne signifient pas forcément une réduction de la vacance ou une construction neuve.

Les ventes de maisons concernent principalement des constructions en zones urbanisées. Les constructions isolées et les hameaux sont plutôt épargnés. La surface moyenne de ces maisons est de 100 m², pour 4 pièces principales, sur un terrain moyen de 970 m².

Les ventes d'appartements concernent des logements d'une surface moyenne de 53 m², pour 2 et 3 pièces principales.

La surface moyenne des terrains à bâtir vendus sur cette période est de 960 m².

Mathématiquement, c'est à Gien que le nombre de transactions est le plus conséquent, l'offre étant plus importante. La partie Sud de la Loire se démarque de la partie Nord, considérée plus attractive par la population en raison de moindres nuisances (absence d'autoroute et de routes circulatoires, moins de visibilité sur les centrales, calme général). C'est également à Gien, seule commune avec un parc d'appartements important, que ces derniers représentent une part importante des ventes.

Il est intéressant de noter que les terrains à bâtir ne représentent finalement qu'une part très minoritaire des ventes.

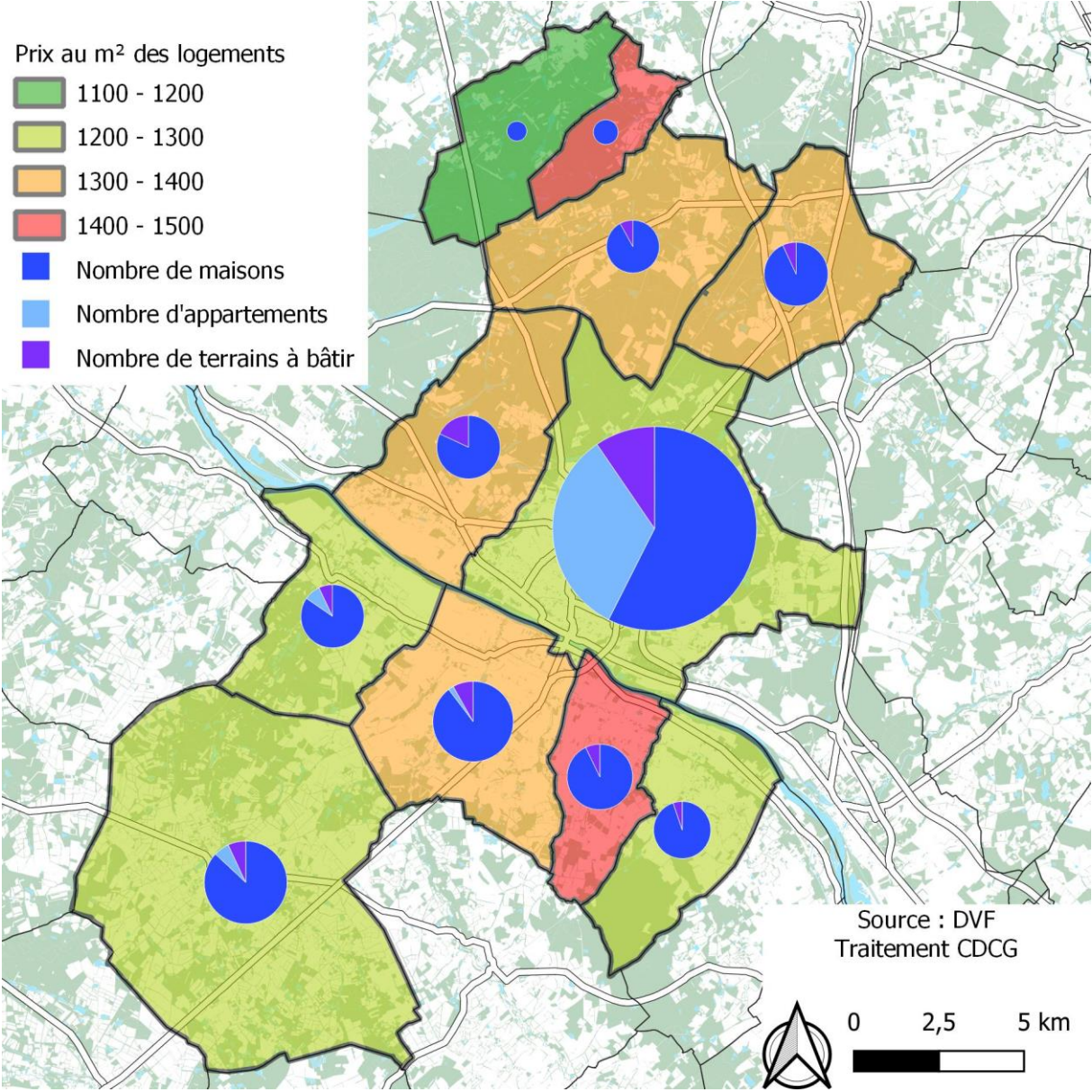
Concernant les prix de vente, ces derniers sont globalement homogènes sur le territoire, entre 1200 et 1400 euros du m². Langesse et Le Moulinet sur Solin n'ayant eu qu'une vente sur cette période, l'indice n'est pas le plus pertinent pour ces deux communes.

Le prix est plus élevé à Saint-Martin-sur-Ocre que sur le reste de la CDCG. Cela peut s'expliquer en partie par la modernité des biens proposés et l'adéquation à la demande, la commune étant composée essentiellement de pavillons individuels.

Le prix de vente intégrant la superficie de terrain, le modèle pavillonnaire disposant de plus de terrain que les maisons de ville anciennes, le prix au m² réel bâti se rapproche alors de la moyenne du territoire.

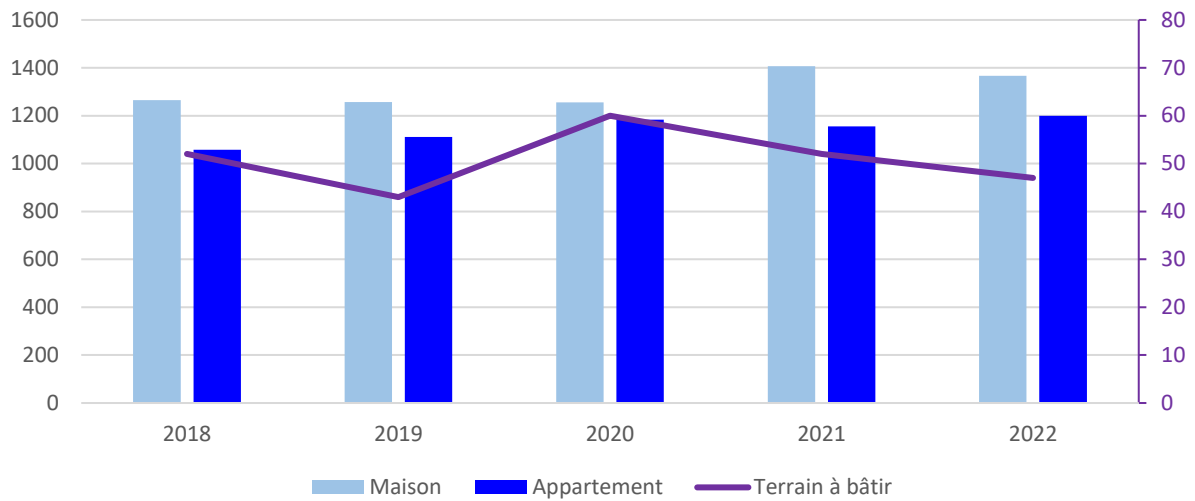


Etat des lieux du territoire

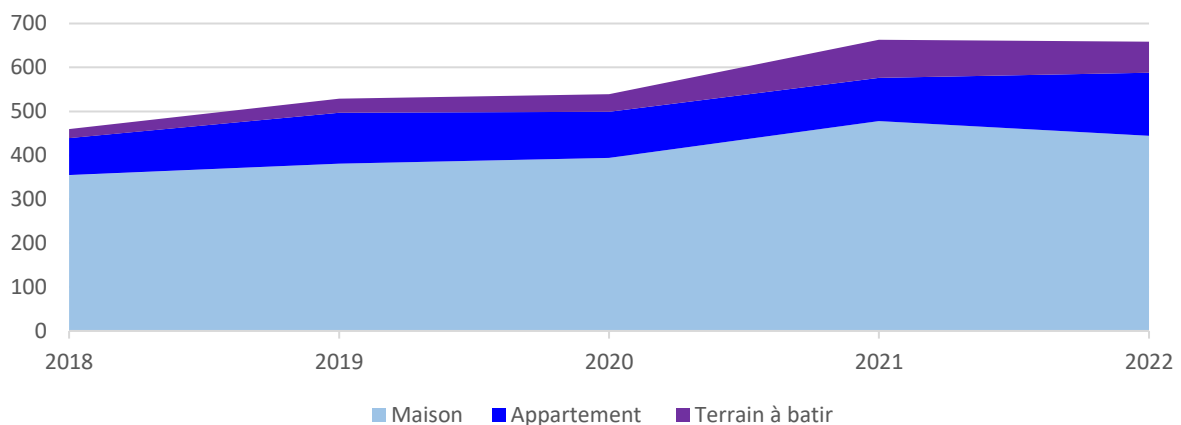


Etat des lieux du territoire

Evolution des prix au m²



Evolution du nombre de ventes



On observe de manière assez flagrante l'augmentation des ventes de maisons et de terrains à bâtir consécutive à la crise sanitaire en 2020, et le début de la décroissance en 2022. En effet, comme dans la plupart des territoires accessibles depuis la capitale, aisément et rapidement soit par voie routière soit par voie ferrée, l'année 2021 fut une singularité dans les dynamiques « normales » de ces territoires. Cependant, la décrue est engagée depuis la reprise des conditions de travail normales, et devrait revenir à des seuils plus classiques dans les années à venir.

Cette situation a également fait fortement augmenter les prix de l'immobilier, avec une hausse de 12% sur le prix au m² des maisons en un an, et une légère baisse pour les appartements. La décrue sera ici plus lente, bien que le marché se régulera de lui-même.

A titre de comparaison sur des territoires similaires, au printemps 2023, les prix au m² sont les suivants :



Etat des lieux du territoire

Ville	Prix au m ² maison	Prix au m ² appartement
Romilly sur Seine	1300	1000
Tulle	1200	1050
Autun	1300	1050
Saint-Avold	1500	1200
Bar le Duc	1350	1150
Vesoul	1550	1200
Gien	1350	1250

L'offre sur le Giennois semble donc légèrement surévaluée étant donné le niveau d'attractivité, notamment pour les appartements.

Voir note méthodologique en fin de document pour plus de précisions



Etat des lieux du territoire

La construction neuve

Au cours des dix dernières années (2011-2020), il y a eu 494 permis de construire commencés pour la création de logements.

Commune	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	10 ans
BOISMORAND	1	1	1	1	1	1	*	1	2	0	9
LES CHOUX	1	*	*	1	*	*	1	0	0	1	4
COULLONS	2	1	5	1	1	1	3	2	6	7	29
GIEN	10	12	13	17	11	20	42	24	64	31	244
LANGESSE	*	*	*	*	*	*	*	*	1	*	1
LE MOULINET SUR SOLIN	*	*	*	*	0	*	*	*	*	*	0
NEVOY	4	3	2	6	4	2	33	4	2	6	66
POILLY-LEZ-GIEN	2	3	4	6	5	4	39	3	6	16	88
SAINT-BRISSON-SUR-LOIRE	*	*	*	2	1	1	1	1	3	1	10
SAINT-GONDON	*	1	1	7	2	0	1	1	2	2	17
SAINT-MARTIN-SUR-OCRE	2	0	3	3	8	4	1	4	1	0	26
CC Giennaises	22	21	29	44	33	33	121	40	87	64	494

Ces constructions concernent principalement des maisons individuelles pures (pavillons) à 62%. Les maisons groupées arrivent en deuxième position avec une part de 23%, suivies par les logements collectifs (14%). Les logements en résidence ne représentent que 1% des logements réalisés au cours des dix dernières années.

Le nombre de pavillons réalisés augmente d'ailleurs sur ces dix ans pour plus que doubler, en lien avec les lotissements récents à Gien en grande partie, mais également plus ponctuellement dans les autres communes de la CDCG.

La surface moyenne d'un logement réalisé est de 85 m², avec des disparités importantes selon les communes. Ainsi, c'est à Boismorand que sont construits les logements les plus grands (moyenne de 142 m²) et à Poilly-lez-Gien que les logements créés sont les plus petits (moyenne de 70 m²).

Le rythme de la construction neuve est relativement faible, excepté pour Gien, et pour les deux communes ayant reçu un programme neuf au cours des dernières années (Poilly-lez-Gien 37 logements, Nevoy 28 logements).

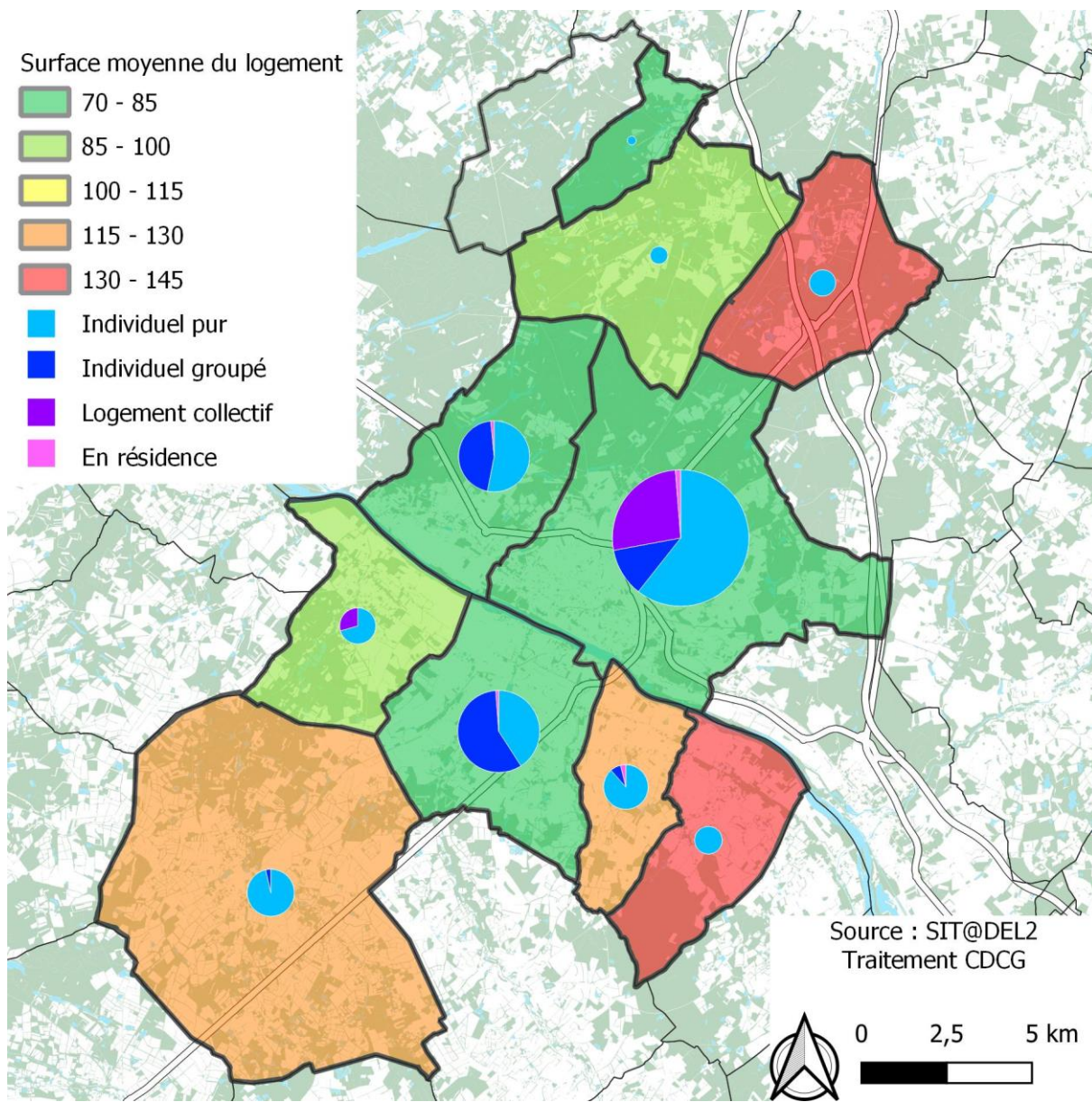
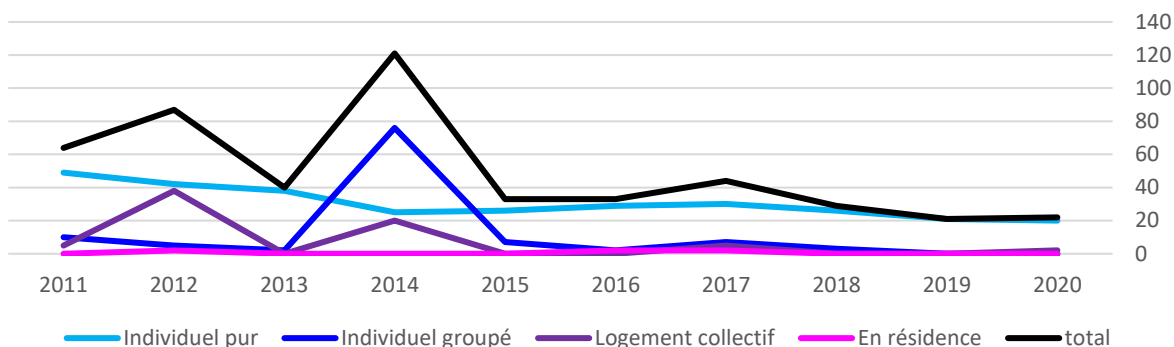
Le rythme d'une quarantaine de nouveaux logements par an était jusqu'en 2014 porté principalement par Gien, qui se démarquait fortement des autres communes. Depuis 2014, la répartition s'équilibre un peu mieux entre les différentes communes de la CDCG.

La ville de Gien représente tout de même la moitié des constructions neuves sur 10 ans.



Etat des lieux du territoire

Répartition de la construction neuve



Voir note méthodologique en fin de document pour plus de précisions

Etat des lieux du territoire

Densité de la construction neuve

Sur cette même période, partiellement antérieure au SCoT et aux exigences de densité minimale à respecter autres que celles inscrites dans les documents d'urbanisme locaux, 51.6 ha ont été mobilisés pour la réalisation de 523 nouveaux logements, soit une densité moyenne de 10 logements à l'hectare.

Il y a une différence d'une trentaine de logements entre les données Sit@del et le registre des permis de construire (6% d'écart), les données de Sit@del correspondant aux ouvertures de chantier et non à l'acceptation des permis de construire.

Pour rappel, le SCoT est le document de planification territoriale imposant entre autres une densité minimale dans les constructions neuves à respecter par les EPCI dans leurs documents de planification locaux. Ainsi, le SCoT a imposé en 2016 des densités minimales de 10 log/ha pour les communes les moins équipées et peuplées, de 12 log/ha pour les communes rurales structurées, 15 log/ha pour les polarités locales avec commerces, 18 log/ha pour la périphérie de Gien, et 25 log/ha pour la ville de Gien.

Ces densités doivent être retranscrites dans le PLUi de la CDCG, et atteintes dans le cadre des projets d'aménagement, individuels ou de lotissements.

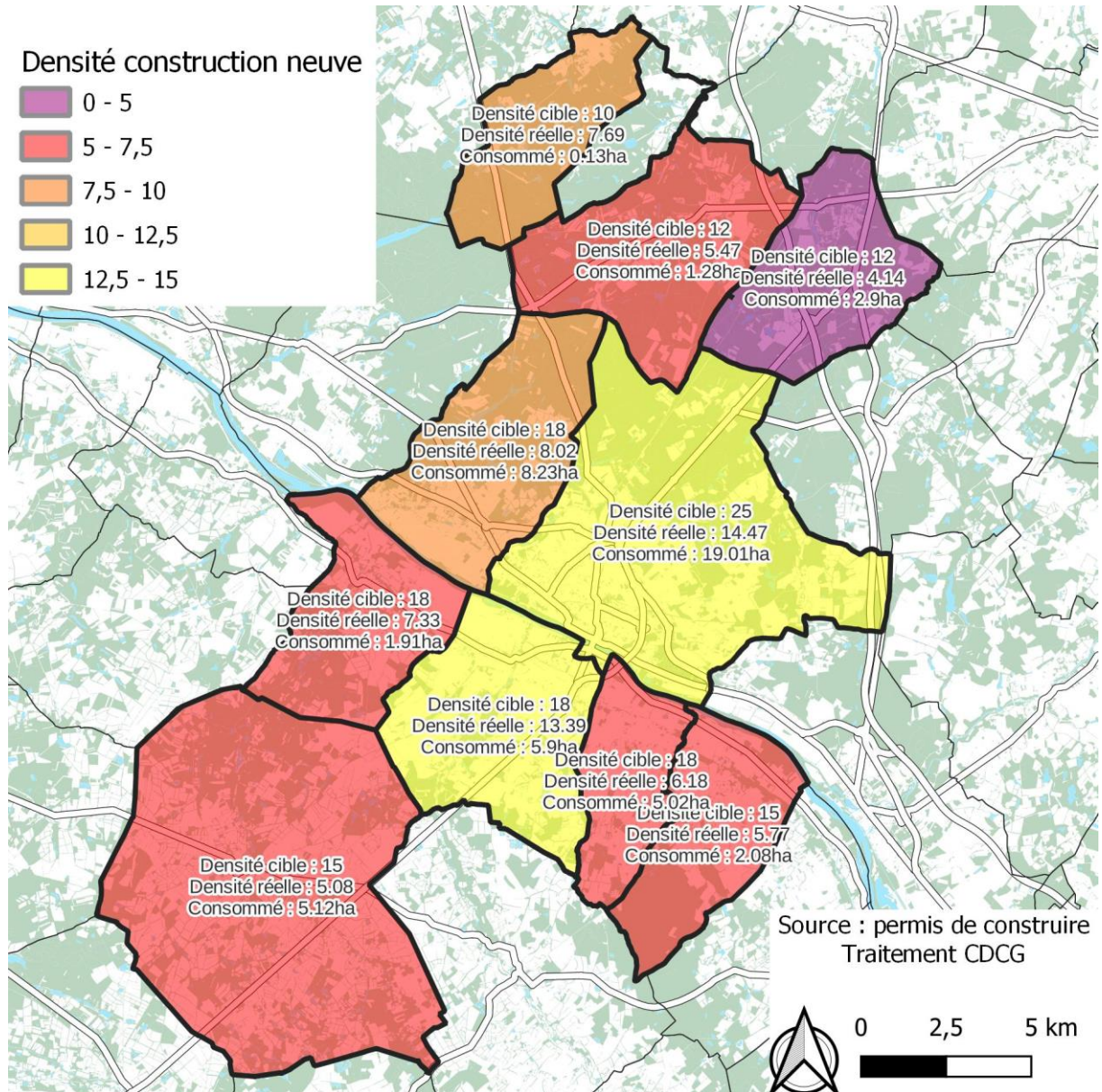
Ainsi, uniquement pour le logement, on observe globalement un décalage de 10 logements à l'hectare entre les exigences de densité du SCoT et la réalité. La ville de Gien et Poilly-lez-Gien permettent de rattraper un peu cette densité bien inférieure à la densité cible inscrite au SCoT.

La carte suivante a été réalisée avec la base des permis de construire de la CDCG, service instructeur unique pour le territoire.

Voir note méthodologique en fin de document pour plus de précisions



Etat des lieux du territoire



Etat des lieux du territoire

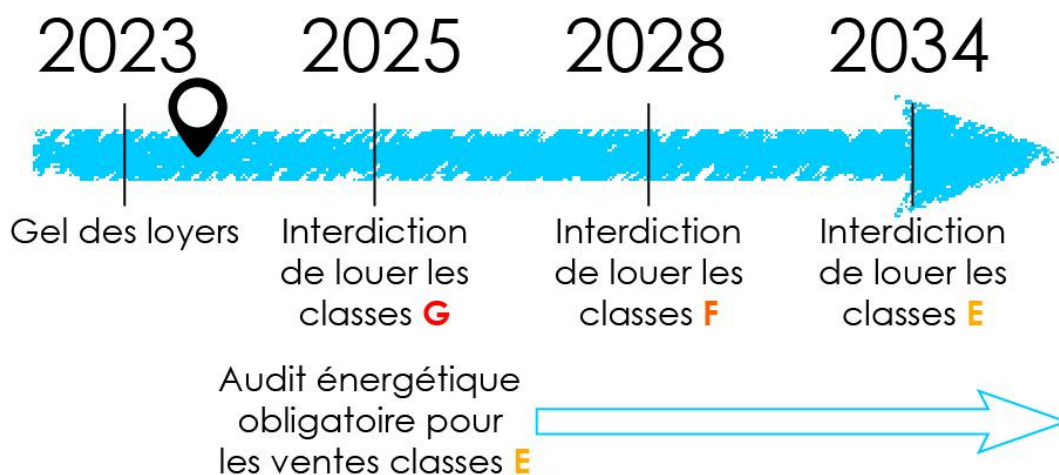
Le parc bâti de la CDCG

Le parc immobilier du giennois date en grande partie d'avant les premières réglementations thermiques. A cet effet, introduisant les concepts d'écoconstruction et de précarité énergétique, plusieurs réglementations thermiques ont été instaurées au fil du temps, chaque fois plus strictes (1974, 1982, 1988, 2000, 2005, 2012, 2020). Récemment au cœur de toutes les discussions, la question de la rénovation énergétique et des passoires thermiques anime le monde de l'immobilier. Les seuils de définition de la classe énergétique ont notamment été revus à la baisse en 2021 et harmonisés, afin de renforcer la qualité énergétique des bâtiments à usage d'habitation.

Ainsi un logement qui a été classé A ou B avant cette date peut être devenu un logement classé C ou D avec les nouvelles normes.

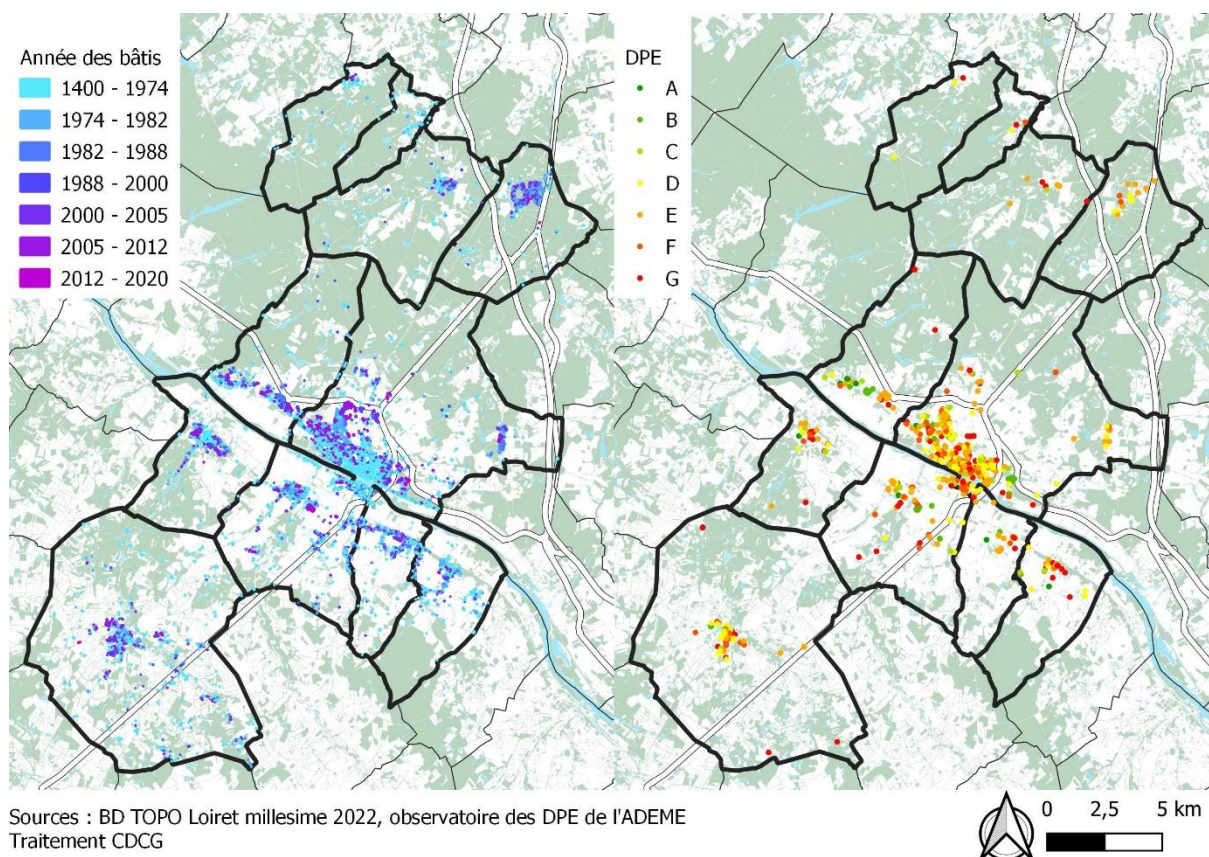
Notamment, les critères de décence sont désormais encadrés par la réglementation pour le monde locatif. A plusieurs échéances, une nouvelle classe énergétique ne pourra plus être mise en location, et le logement sera déclaré indécents.

Date d'entrée en vigueur	Consommation maximale autorisée pour être décent et mis en location
1 ^{er} janvier 2023	450 kilowattheures/m ² /an
1 ^{er} janvier 2025	Classe G
1 ^{er} janvier 2028	Classe F
1 ^{er} janvier 2034	Classe E



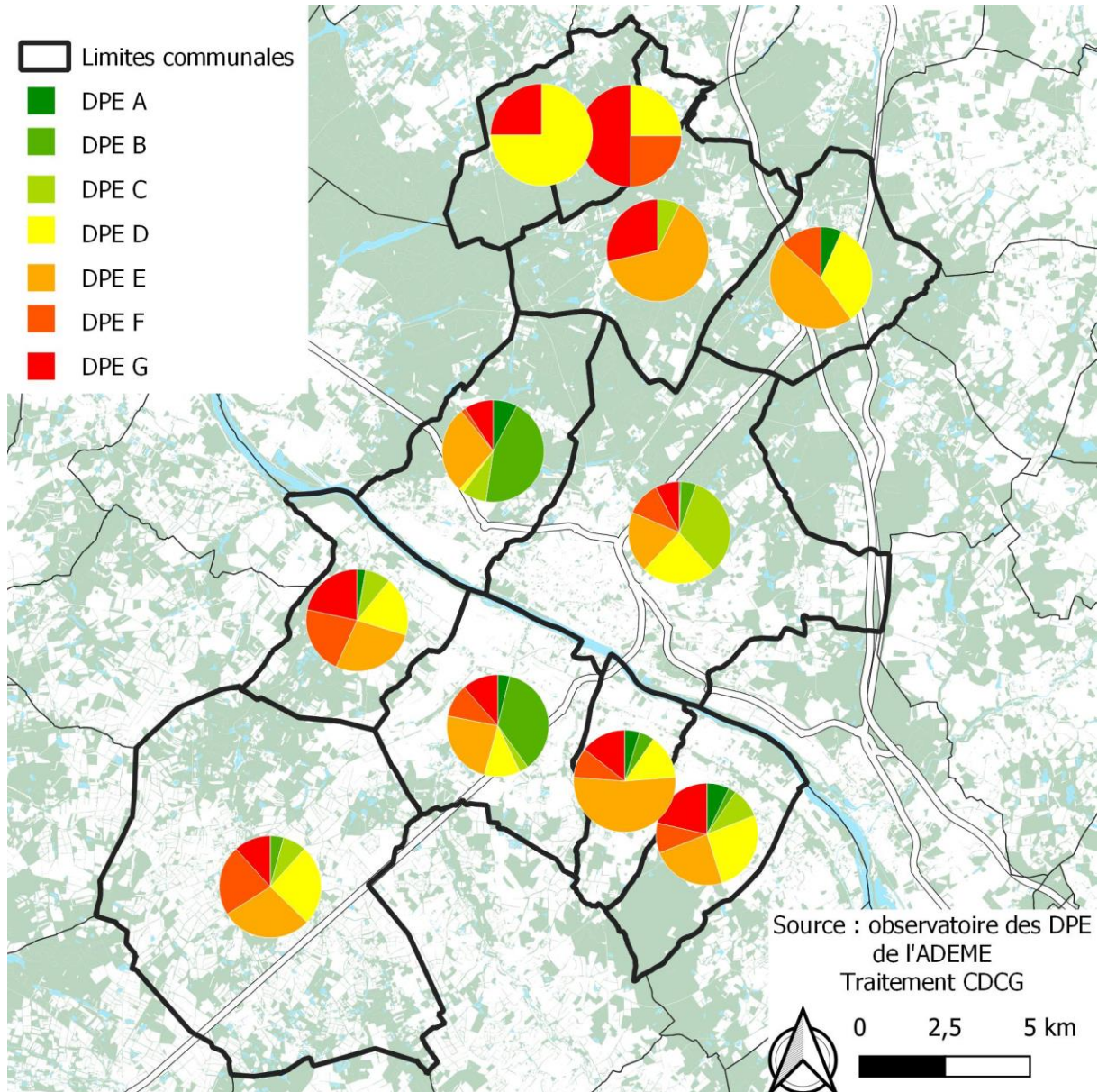
Etat des lieux du territoire

Les deux cartes suivantes illustrent l'ancienneté générale du parc immobilier, ce qui se ressent dans les étiquettes énergies réalisées depuis 2021, date d'évolution des DPE logements.



Il est également intéressant d'observer la répartition des DPE réalisés depuis 2021, afin d'obtenir un aperçu de la quantité du parc immobilier qui sera classée indécente en 2034 si aucune action n'est entreprise. Les échantillons sur les communes de Langesse et Le Moulinet sur Solin sont cependant peu représentatifs en raison du faible nombre de DPE disponibles.

Etat des lieux du territoire



DPE	A	B	C	D	E	F	G
Nombre	20	117	322	282	292	149	125
%	1.5	9	24.5	21.5	22.5	11.5	9.5

En 2025, 9.5% du parc sera considéré comme logement indécents. En 2028, ce sera 21%, et en 2034, 33.5%. Un tiers du parc est donc susceptible d'être considéré indécents d'ici 2034, ce qui peut représenter jusqu'à 4500 logements sur la CDCG.

Voir note méthodologique en fin de document pour plus de précisions

Etat des lieux du territoire

Conclusion et chiffres clés

Le territoire de la CDCG peine à se remettre de la crise économique de 2008. [La population diminue de 200 habitants chaque année](#), seules quatre communes étant épargnées par ce phénomène. [Le vieillissement est généralisé et important](#). La perte d'emplois et d'actifs ayant un emploi est également marquée, et le niveau économique de la population reste inférieur à celui du département, de la région, ou du pays.

Il est important de faire le lien entre le niveau de revenu et la capacité d'investissement des ménages. En effet, [la CDCG est un territoire moins aisé que la plupart des autres EPCI](#), autant à l'échelle départementale, régionale que nationale. Il n'est donc pas surprenant de voir les faibles proportions de ménages en capacité de s'offrir le logement médian du territoire. [Une personne seule aura de grandes difficultés à s'offrir ce logement](#).

Ceci est également à confronter aux prix pratiqués sur le marché des ventes immobilières. En effet, avec un prix au m² en forte hausse à la suite de la crise sanitaire ([+12% en un an entre pour les maisons](#)), qui amorce déjà sa décrue, ceci restreint d'autant plus les capacités d'investissement des ménages. Le marché s'écarte donc de la réalité du terrain.

Les disparités sur les prix des ventes de logements sont globalement effacées sur l'ensemble du territoire, la majorité des communes pratiquant la même gamme de prix, excepté pour Saint-Martin-sur-Ocre, où les prix se démarquent des communes voisines. [Le prix médian d'un logement est de 1285 €/m² pour la CDCG sur ces cinq années](#).

Concernant la construction neuve, il est important de noter une perte de rythme au cours des dernières années avant la crise sanitaire. Là où le rythme était plutôt soutenu entre 2011 et 2014, [le marché de la construction neuve s'est effondré à partir de 2015](#). Le modèle du pavillon individuel reste prédominant dans les projets de construction, bien que les deux programmes d'habitat groupé à Nevoy et Poilly-lez-Gien aient permis de diversifier l'offre en dehors de la ville centre de Gien.

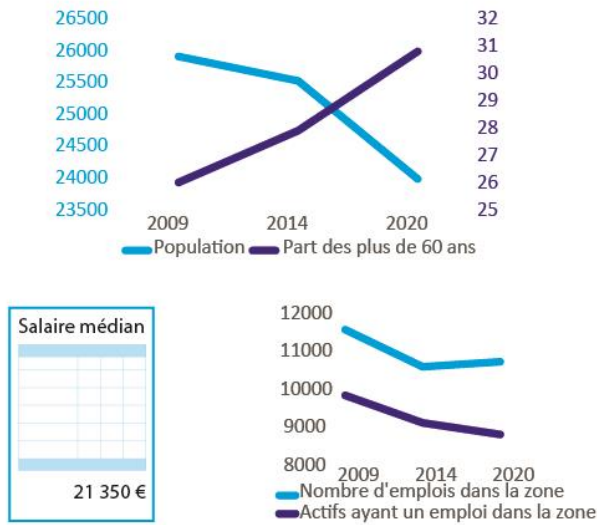
[La densité de la construction neuve de 10 logements par hectare](#) est relativement faible et éloignée des valeurs cibles imposées par le cadre réglementaire. Elle est néanmoins relevée par Gien et Poilly-lez-Gien. Des efforts importants devront être réalisés à l'avenir afin de rattraper ce retard.

Le parc bâti de la CDCG est globalement ancien (datant d'avant les premières réglementations thermiques), ce qui se ressent dans les DPE réalisés depuis juillet 2021. Avec les nouvelles normes énergétiques, [un tiers du parc est susceptible d'être considéré comme logement indécents d'ici 2034](#). Cette nouvelle norme énergétique pourrait favoriser la baisse des prix de vente des logements les plus énergivores, et rapprocher le marché immobilier d'une tendance adaptée au territoire.

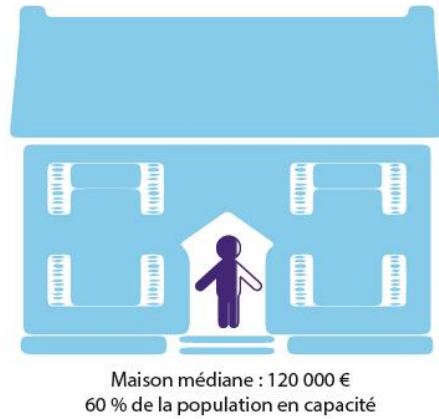


Etat des lieux du territoire

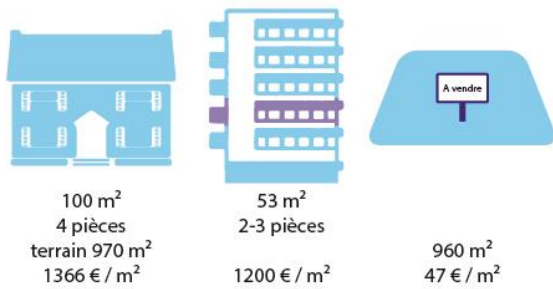
Contexte socio-économique



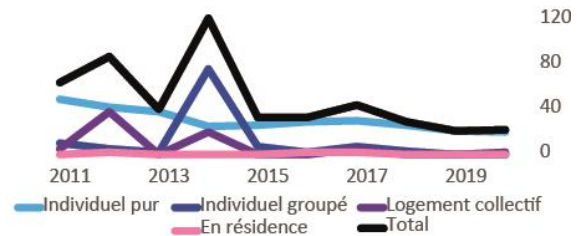
Capacité d'investissement



Ventes des 5 dernières années



Construction neuve



Marché récent

- 2599 ventes immobilières en 5 ans
- 251 ventes de terrains en 5 ans
- Augmentation de 12 % sur les prix de vente en 5 ans
- 494 constructions neuves en 10 ans
- 51.6 ha mobilisés pour la construction de logements
- Densité moyenne de 10 log/ha

Parc existant



33.5 % du parc potentiellement indigne en 2034

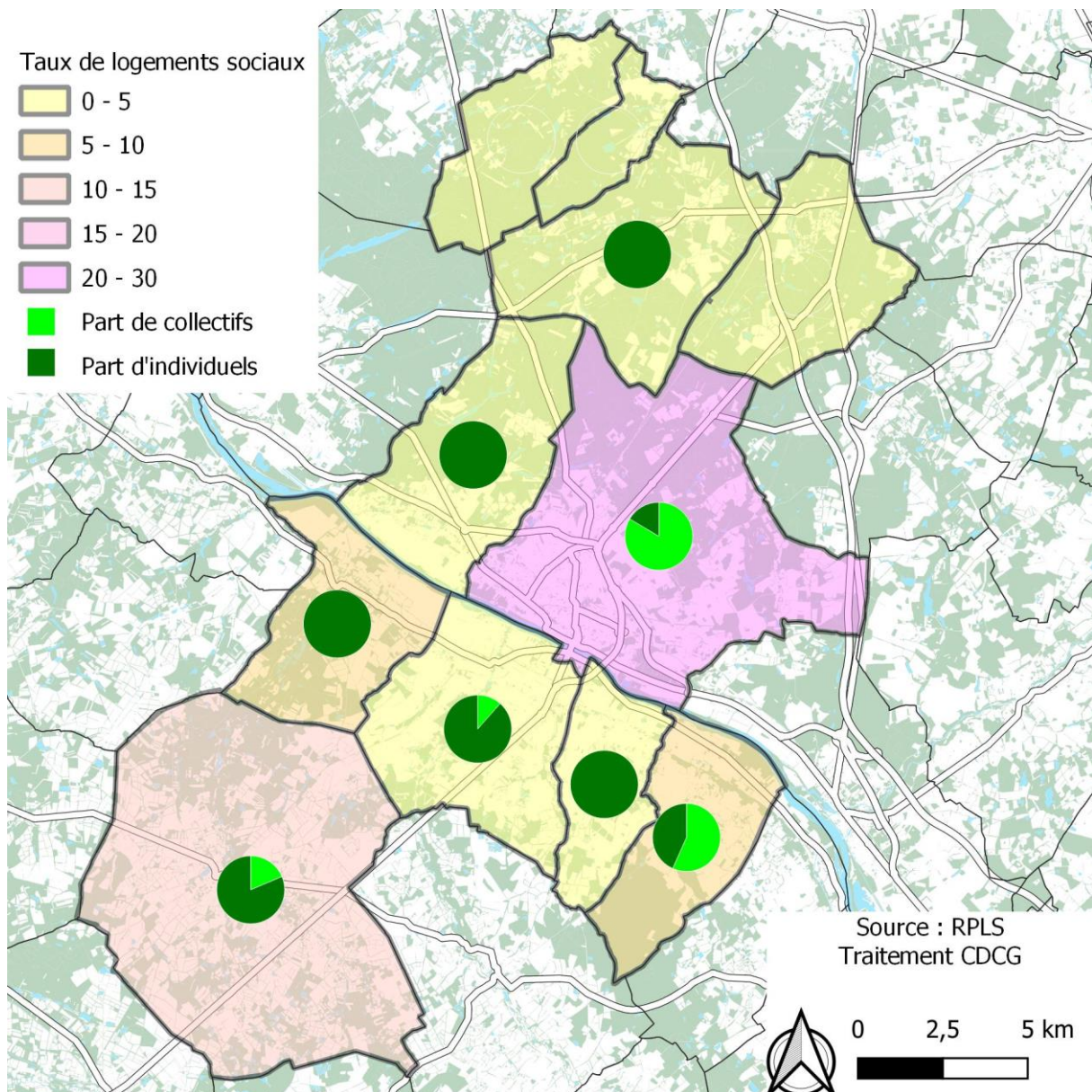
Les catégories de logements

Le parc locatif social

Pour la CDCG, le parc social public représente 18 % du parc de logements, soit un gisement de 1950 logements au 1^{er} janvier 2022. La grande majorité de ce parc est localisée à Gien.

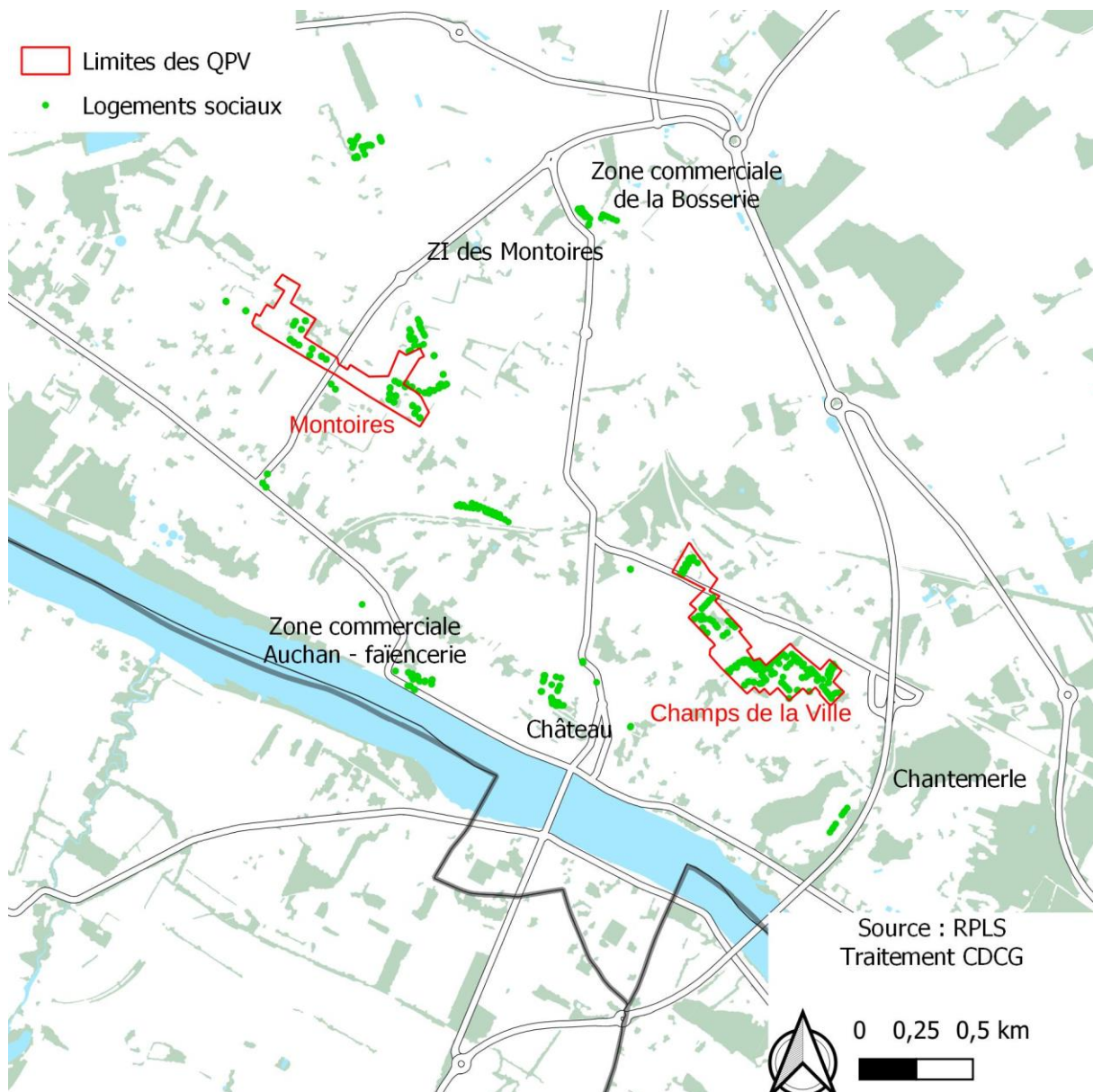
Le parc social se diversifie depuis quelques années, avec la démolition de grands ensembles et de logements n'étant plus adaptés aux nouveaux modes de vies et nouvelles réglementations énergétiques, au profit de volumes plus compacts et efficaces.

On dénombre 1457 logements collectifs sur le territoire, soit 75 % du parc, pour 493 logements individuels.



Les catégories de logements

La ville de Gien dispose de 2 QPV (Quartier Prioritaire de la politique de la Ville), Champs de la Ville et les Montoires, regroupant 1 160 logements, soit 59 % du parc de logement social de la CDCG. Les QPV correspondent aux quartiers aux plus bas niveaux de revenus des collectivités, définis par le Commissariat général à l'égalité des territoires et fixés par décret. Il s'agit alors des quartiers où l'intervention de la collectivité et de l'Etat doit être renforcée afin de lisser les inégalités et requalifier un parc souvent vieillissant.



Les logements sociaux du Giennois vont du rez-de-chaussée au R+7, avec 1218 logements situés dans les trois premiers niveaux. Les logements au RDC (avec ou sans quelques marches d'accès) ou accessibles aux personnes en fauteuil roulant sont au nombre de 571, soit 29 % du parc. Seulement 41 logements sont strictement identifiés comme adaptés aux fauteuils roulants.

Les catégories de logements

Le parc présente 82 logements de 1 pièce (moyenne de 32 m²), 362 de 2 pièces (moyenne de 51 m²), 758 de 3 pièces (moyenne de 64 m²), 598 de 4 pièces (moyenne de 76 m²), 132 de 5 pièces (moyenne de 95 m²) et 20 de 6 pièces (moyenne de 108 m²).

DPE	Nombre	%
A	15	0,8
B	104	5,4
C	1077	55,4
D	442	22,7
E	230	11,8
F	70	3,6
G	5	0,3

Ainsi, ce sont 1638 logements (84%) du parc qui resteront décents en 2034. Il est important de noter que la majorité des DPE ont été réalisés avant 2021 et les nouvelles normes énergétiques. Les étiquettes énergétiques des logements sont donc susceptibles d'évoluer à la hausse dans les années à venir, ce qui peut augmenter la part du parc potentiellement indécents en 2034.

305 logements seront considérés indécents au 1^{er} janvier 2034 si aucune action n'est entreprise, soit 15,7 % du parc de logements sociaux (toujours selon les données DPE disponibles). La situation est particulièrement marquée aux Choux, où les deux tiers des logements ne seront plus aptes à la location, et à Coullons et Nevoy où ce sont plus de la moitié des logements qui sont concernés. Le parc de Saint-Brisson-sur-Loire est également à surveiller.

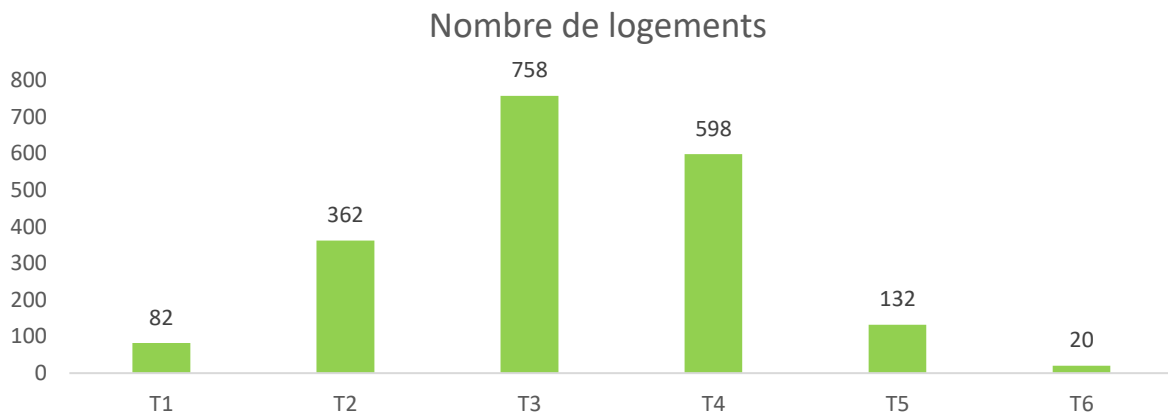
Commune	Nombre de LLS 2022	% de LLS de la commune	% de LLS (futures) passoires thermiques
BOISMORAND	0	0,0	*
LES CHOUX	9	4,0	66,7
COULLONS	161	15,3	58,4
GIEN	1682	28,1	10,6
LANGESSE	0	0,0	*
LE MOULINET SUR SOLIN	0	0,0	*
NEVOY	6	1,2	50,0
POILLY-LEZ-GIEN	26	2,4	7,7
SAINT-BRISSON-SUR- LOIRE	30	6,6	43,3
SAINT-GONDON	28	5,9	21,4
SAINT-MARTIN-SUR- OCRE	8	1,5	12,5
CC Giennaises	1950	18,1	15,6



Les catégories de logements

En l'absence de donnée plus récente, le taux de vacance des logements sociaux était de 5.3% en 2022. Celui du département était de 3.6% et la moyenne en France métropolitaine était de 2.9%. La pression sur le logement social est donc assez faible sur le territoire.

Le loyer moyen des logements locatifs sociaux est de 5.68 €/m² en 2023, en augmentation de 50 ct/m² par rapport à 2018 (soit environ 10% d'augmentation en 5 ans). Il reste toujours plus avantageux que le loyer du parc privé qui oscille entre 18 €/m² et 5.5 €/m² selon la surface du bien.



Le parc social répondait à sa création à des demandes majoritairement familiales, ayant ainsi produit des logements de 3 et 4 pièces, permettant de loger les enfants. Désormais, avec l'évolution à la baisse de la taille des ménages, on retrouve dans le parc social un déficit de petits logements, et de nombreux logements sous-occupés.

Concernant les délais d'attribution, en 2022, il fallait compter 5.9 mois pour la CDCG, avec des disparités selon les communes, allant de 3 mois à Saint-Gondon à 28 mois pour Nevoy.

Enfin, il est important de noter que 24.4 % de la population du Giennois vit sous le seuil de pauvreté relative du territoire (ce qui signifie un revenu inférieur à 60% du revenu médian du territoire), contre un taux de pauvreté à l'échelle nationale de 14.1 %.

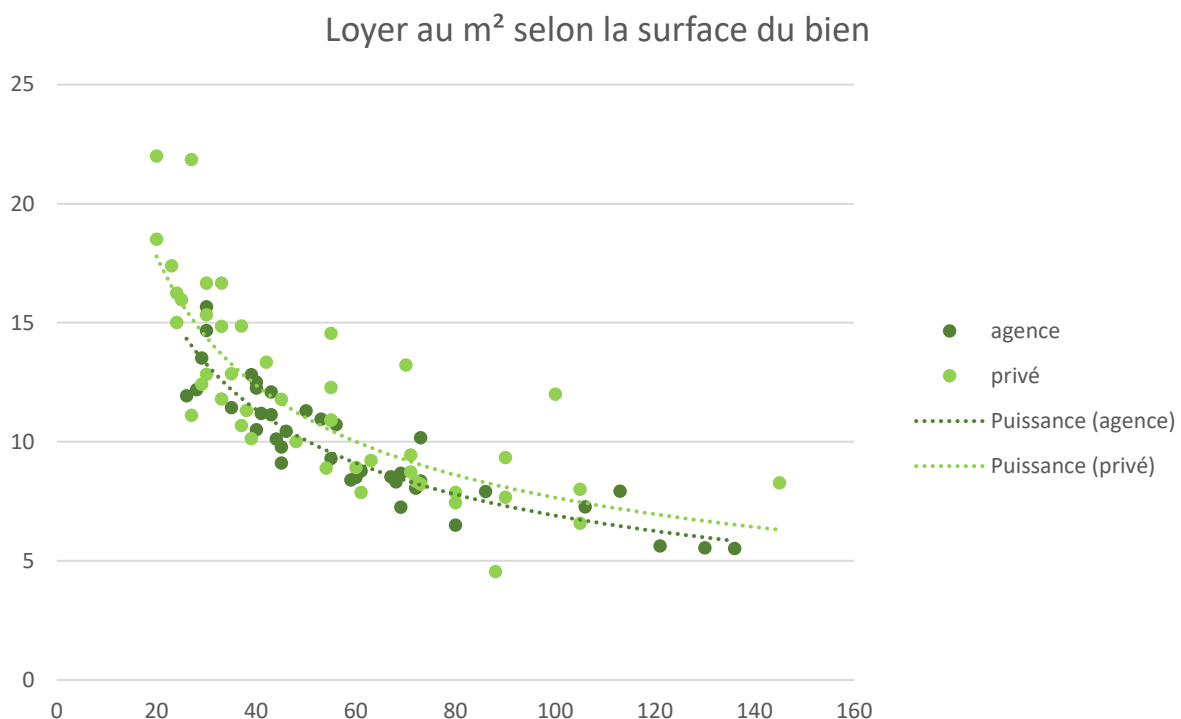
Les catégories de logements

Le parc locatif privé

On dénombre en 2020 2158 logements locatifs privés sur le territoire de la CDCG. Ces logements sont principalement concentrés dans la ville de Gien, regroupant 72 % des logements locatifs pour 55 % de la population de la CDCG.

L'offre du parc locatif privé concerne en offre au 28 avril 2023 77 logements répertoriés sur les deux principales plateformes de mise en location de logements dans le parcours classique (seloger.fr et leboncoin.fr).

Le loyer des biens, premier point d'intérêt des locataires, varie mathématiquement selon la superficie du bien et selon si l'offre est diffusée par une agence immobilière ou directement par le privé.



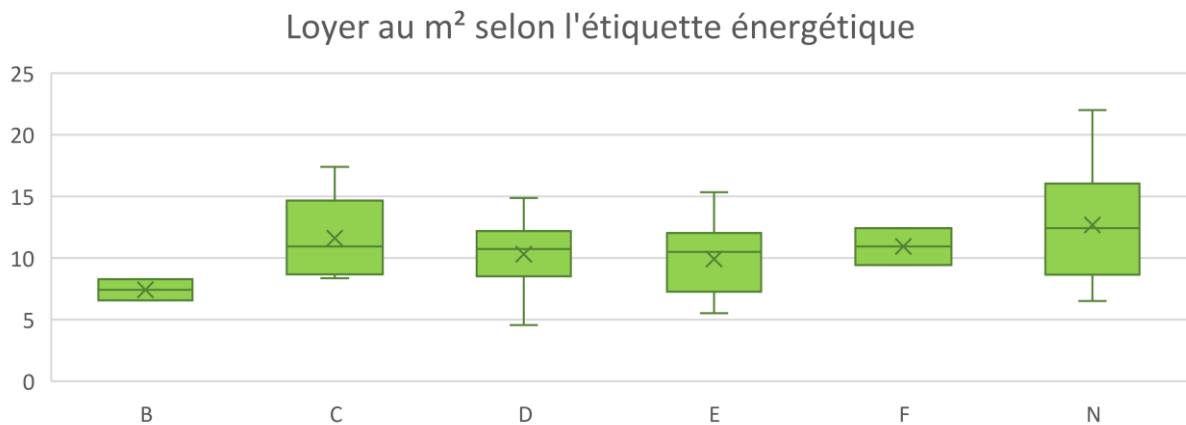
Premier élément important à noter, pour un logement de 25 m², la différence de prix entre un logement dont l'annonce est diffusée par agence et hors agence est de 1.20 €/m², soit un écart de 30 € par mois, le secteur hors agence étant moins onéreux par mois. Pour un loyer moyen de 375 € et des frais d'agence équivalents à un mois de loyer, il faut donc 13 mois en moyenne pour que la location par agence soit plus intéressante que la location hors agence.

Pour un logement de 50 m², la différence est de 0.97€/m², soit 48.5 € par mois. Pour un loyer moyen de 575 € et les frais d'agence équivalents, il faut 12 mois en moyenne pour que la location par agence soit plus intéressante que la location hors agence.

Enfin, pour un logement de 90 m², la différence est de 0.80 €/m², soit 72 € par mois. Pour un loyer moyen de 720 € et les frais d'agence équivalents, il faut compter 10 mois pour que la location par agence soit plus intéressante que la location hors agence.

Les catégories de logements

Deuxième point à noter, pour un loyer de 15 €/m², le logement sera de 28 m² hors agence, et de 24 m² par agence. Pour un loyer de 10 €/m², le logement sera de 60 m² hors agence et de 51 m² par agence. Enfin, pour un loyer de 7.50 €/m², le logement sera de 105 m² hors agence et de 86 m² par agence.



Ce graphique illustre la variabilité du loyer au m² selon la classe énergétique. Il serait envisageable d'observer une baisse du loyer au fur et à mesure que la classe énergétique diminue, ce qui est vérifié pour les classes C, D et E. Cependant, le loyer augmente pour les classes F.

Les classes N répondent aux annonces pour lesquelles aucun DPE n'était indiqué. Pour rappel, toute location doit être accompagnée d'un DPE et des diagnostics techniques indispensables (articles L.126-23 et L.126-29 du CCH).

Il est important de garder à l'esprit que les étiquettes DPE les plus vertueuses indiquées dans les annonces sont sujettes à questionnement (fenêtres en simple vitrage, radiateurs électriques vétustes, absence de ventilation...).

Afin de pouvoir comparer l'adéquation du marché immobilier privé à d'autres territoires similaires, ont été sélectionnées 6 villes de taille équivalentes, sièges de leur EPCI, au niveau de vie et tissu économique similaire, éloignées des sites d'attraction manifestes.

Les relevés sont effectués la première semaine de juillet 2023.

Les catégories de logements

EPCI	Population de la ville centre	Dynamique sur 10 ans	Médiane des revenus par UC	Tissu économique
Romilly sur Seine	14623	Positive	18530	Commerce équivalent Industrie moins développée
Tulle	14314	Légèrement négative	22100	Commerce équivalent Industrie moins développée
Autun	13205	Négative	20680	Commerce équivalent Industrie équivalent
Saint-Avold	15171	Négative	21030	Commerce moins développé Industrie plus développée
Bar le Duc	14592	Négative	22000	Commerce équivalent Industrie moins développée
Vesoul	14866	Légèrement négative	21390	Commerce plus développé Industrie plus développée
Gien	13305	Négative	21350	*

Pour un studio (moyenne des annonces relevées de 23m²), les prix pratiqués à Gien sont supérieurs de 2 € du m², ce qui représente 46 € de plus par mois, ou 552 € par an. Pour un deux pièces (moyenne des annonces de 44 m²), les prix sont 1.20 € du m² plus chers à Gien, ce qui représente 53 € par mois, ou 636 € par an.

Pour un trois pièces (moyenne des annonces de 61 m²), les prix sont de 1 € plus chers au m² à Gien, soit 61 € par mois, ou 732 € par an.

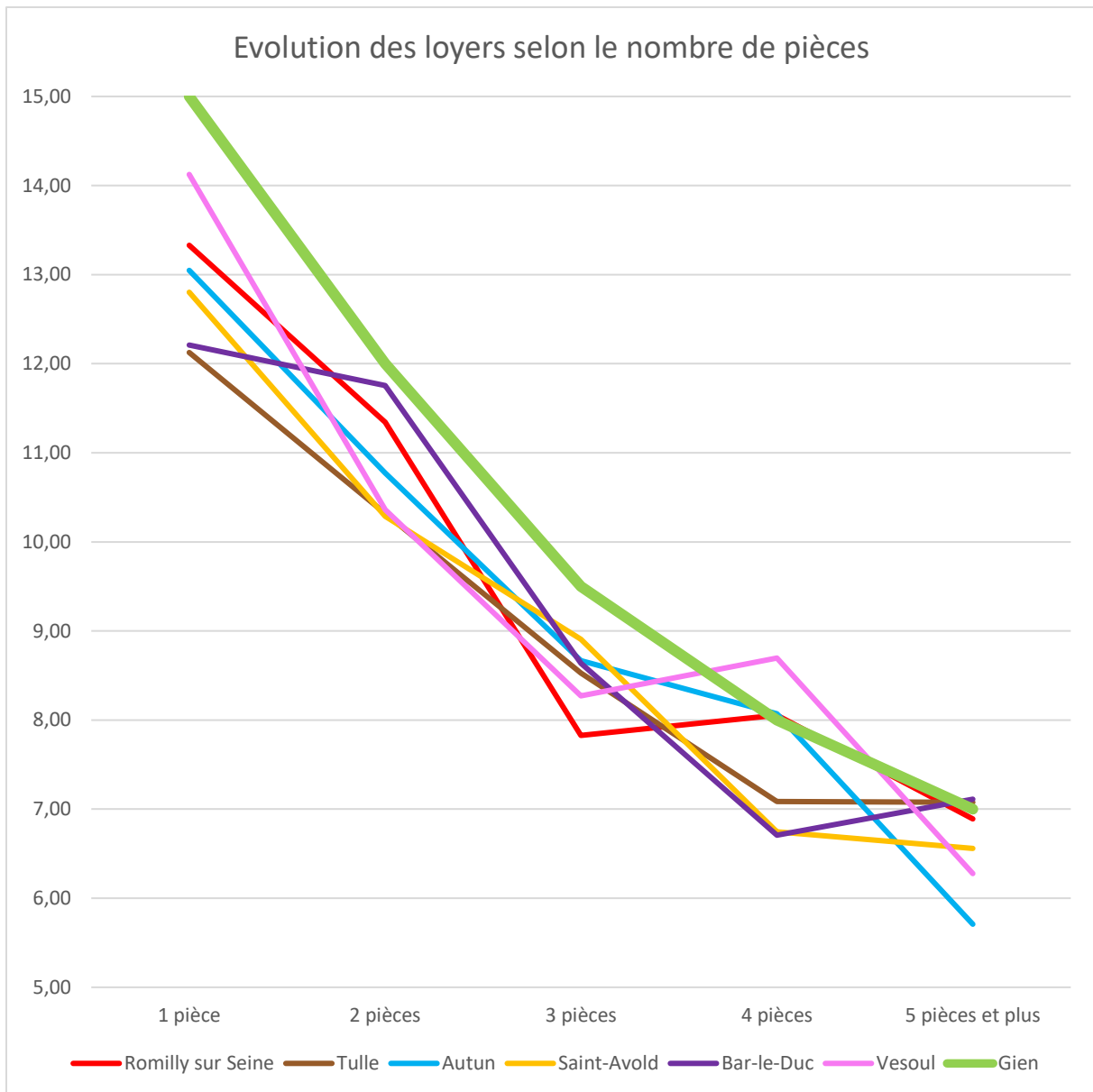
Pour les plus de 4 pièces, les prix à Gien sont supérieurs de 0.40 € du m² pour des surfaces de 70 à 120 m², soit une fourchette mensuelle de 28 à 48 €, et annuelle de 336 à 576 euros.

Jusqu'à trois pièces, le logement giennois est donc beaucoup plus cher que dans les villes comparées, ce qui peut constituer un frein à l'attractivité du territoire.

Ce dernier graphique démontre bien une offre sur le giennois plus chère que pour ces autres villes semblables.



Les catégories de logements



Voir note méthodologique en fin de document pour plus de précisions

Les catégories de logements

Les résidences principales

Le territoire disposant d'un milieu économique plus fragile que le département, la région ou la France, et peinant à se remettre de la crise économique de 2008, on observe une part de résidences principales inférieure à ces moyennes de référence.

Avec un taux de 80% de résidences principales, la CDCG se situe à 2 points sous le niveau français, à 4 points sous le niveau régional et à 6 points sous le niveau départemental.

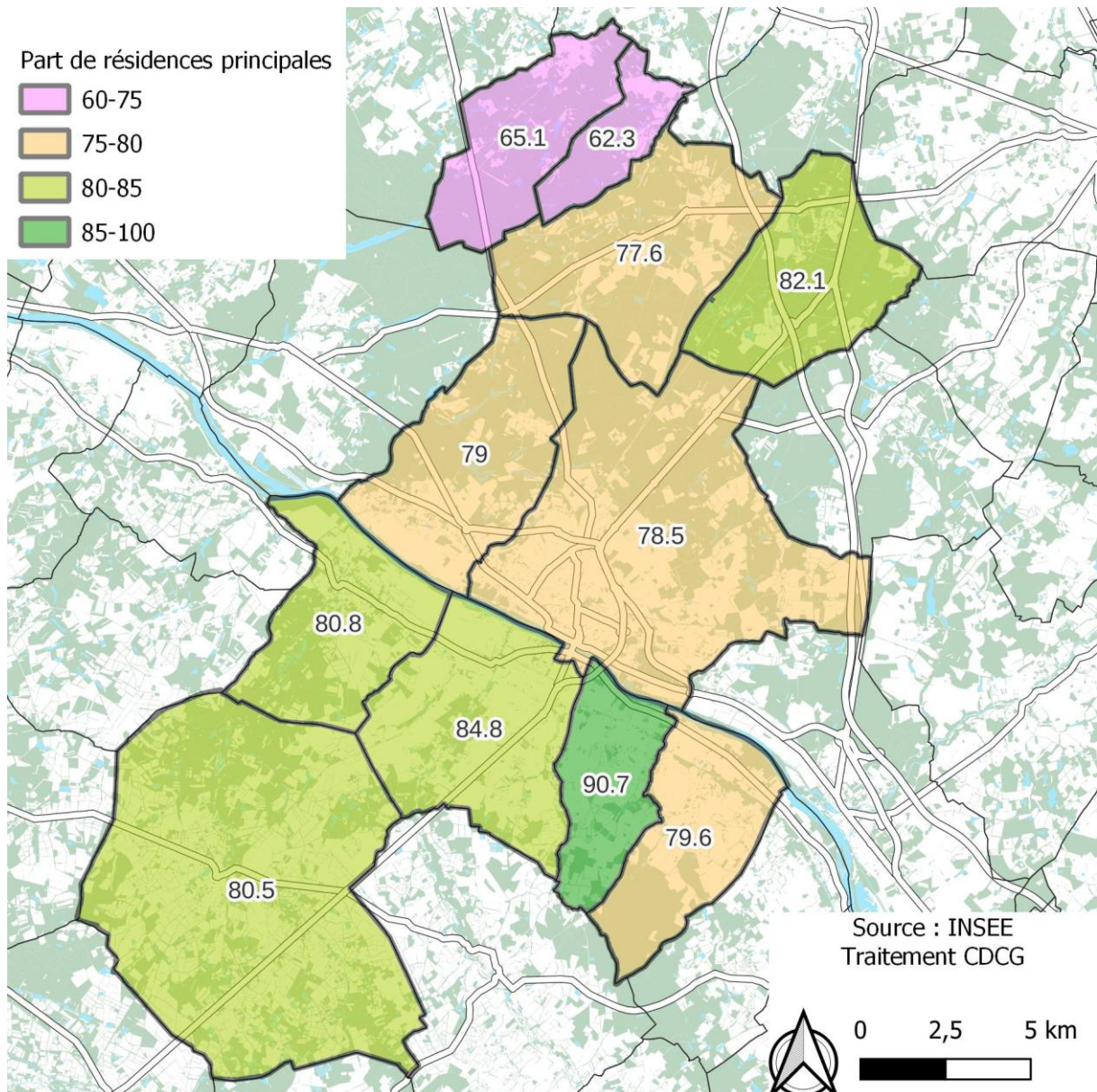
Les disparités sont là aussi importantes sur la CDCG, avec des parts de résidences principales allant de 62% à 91%, et de manière assez surprenante, la ville de Gien se situe à 78.5%, et n'est donc pas la commune fixant le taux de 80% de la CDCG comme on peut l'observer sur d'autres thématiques.

Il faut tout de même noter que la CDCG est passée de 86% de résidences principales en 2009 à 80% en 2020. Là aussi, en lien avec les évolutions de population observées précédemment, on peut supposer que la population ayant quitté le territoire depuis 2009 et la crise économique de 2008 était en majorité propriétaire de son logement.

La part des propriétaires est quant à elle plus faible, à 64.8% pour la CDCG, et de seulement 52% pour la ville de Gien.



Les catégories de logements



Seules trois communes ont vu leur part de propriétaires occupants augmenter : Boismorand, Langesse et Saint-Gondon.

La ville de Gien a cependant bien subi cette évolution post crise économique, avec une perte de 9% de propriétaires occupants, passant de 87.7% en 2009 à 78.5% en 2020.

Les valeurs de référence (département, région, France) ont cependant mieux su gérer ce phénomène, avec une perte de seulement 1.5 point entre 2009 et 2020.

Les catégories de logements

Les résidences secondaires et logements occasionnels

Le territoire est historiquement un site de « retraite », l'axe ligérien et la proximité immédiate de la Sologne en faisait un territoire prisé par les urbains de la capitale, située non loin. Encore à l'heure actuelle, une partie des résidences secondaires du territoire sont la propriété de résidents de la région parisienne ou liées à des réserves de chasse.

Plus récemment, l'implantation des centrales nucléaires voisines du territoire et le besoin en prestataires extérieurs développe l'offre en meublés de tourisme, qui rentrent dans la catégorie des logements occasionnels.

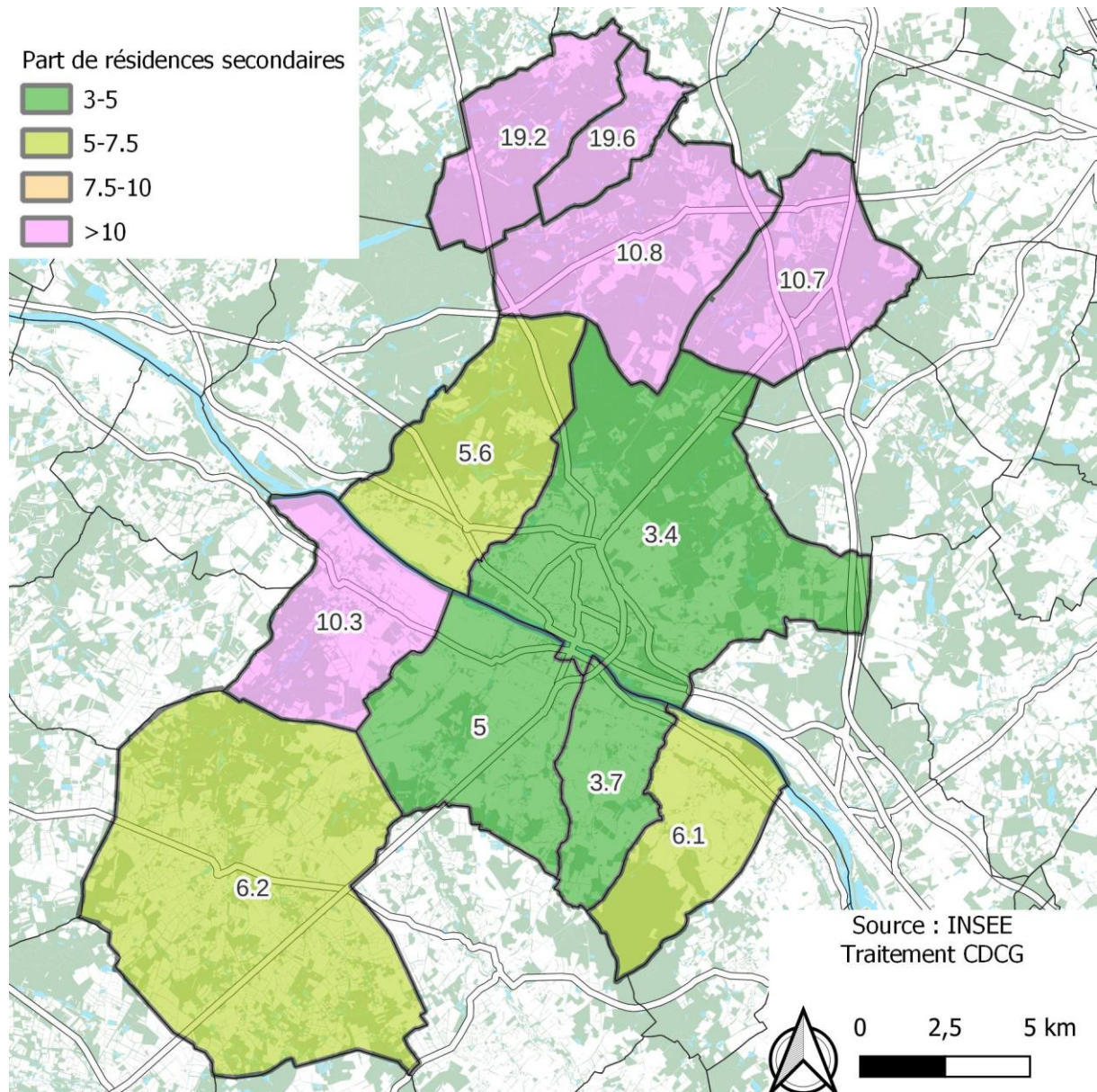
Par la suite nous parlerons de résidences secondaires, en gardant à l'esprit qu'il peut s'agir de meublés de tourisme.

Avec un taux de 5% de résidences secondaires, la CDCG se situe au niveau du département, mais à des taux inférieurs à ceux de la région (6%) et de la France (10%). Les disparités sont là aussi importantes sur la CDCG, avec des parts de résidences secondaires allant de 3% à 20%.

La frange Nord du territoire est particulièrement concernée par ce phénomène, le cadre plus forestier étant plus adapté à des retraites de l'urbain et l'ambiance « nature » que peuvent rechercher les touristes venant sur le territoire.

Seules trois communes ont vu leur nombre de résidences secondaires augmenter : Gien, Poilly-lez-Gien et Saint-Martin-sur-Ocre.

Les catégories de logements



Les catégories de logements

Les logements vacants

Les logements vacants représentent une part importante du parc immobilier du Giennois, avec 15% de logements vacants identifiés en 2020, soit 2040 logements. Sont considérés comme logements vacants tout logement non occupé, sans affectation, proposé à la vente et inoccupé, en succession, ou en rétention. Il est important de noter qu'un taux de logements vacants dit structurel se situe entre 6 et 8%. Le parc vacant est donc une réelle problématique sur le territoire, étant au double d'une valeur structurelle.

Ce nombre de logements vacants permettrait théoriquement l'accueil d'environ 4400 personnes sur le territoire.

On peut notamment observer que la densité de logements vacants est importante dans les centres anciens en priorité, notamment en raison de constructions anciennes onéreuses à rénover et adapter aux nouveaux modes de vies, ainsi qu'en manque de stationnements ou de terrains d'aisance.

Cette situation est notamment marquée dans les centre-bourgs de Coullons (45 logements vacants dans le centre-bourg, soit 28% des logements vacants de l'ensemble de la commune), Saint-Gondon (23 logements vacants, 45% des LV), Saint-Brisson-sur-Loire (27 logements vacants, 44% des LV), Les Choux (12 logements vacants, 25% des LV) et Gien (470 logements vacants entre la Faïencerie, le quai de Nice, le croisement République-Wilson et le Berry, 34% des LV).

Les deuxièmes secteurs concernés par une vacance importante sont les lotissements les plus anciens, réalisés en amont des premières réglementations thermiques, dans des trames urbaines labyrinthiques ou en successions d'impasses.

Les îlots d'habitat collectif anciens sont également concernés dans cette deuxième catégorie, avec là aussi des problématiques de performance énergétique ou d'insonorisation, voire de structuration interne des logements.

Enfin, le reste de la vacance se répartit de manière assez homogène entre les différentes extensions plus ou moins récentes des villages, ainsi que dans les constructions isolées.

Il est intéressant de noter que 499 (25%) logements vacants sont détenus par des propriétaires résidant en dehors du département, et 1086 (55%) sont extérieurs à la CDCG. 12 sont détenus par des personnes ne résidant pas en France.

913 sont des appartements (46%) d'une surface moyenne de 54 m², le reste étant constitué de maisons d'une surface moyenne de 81 m².

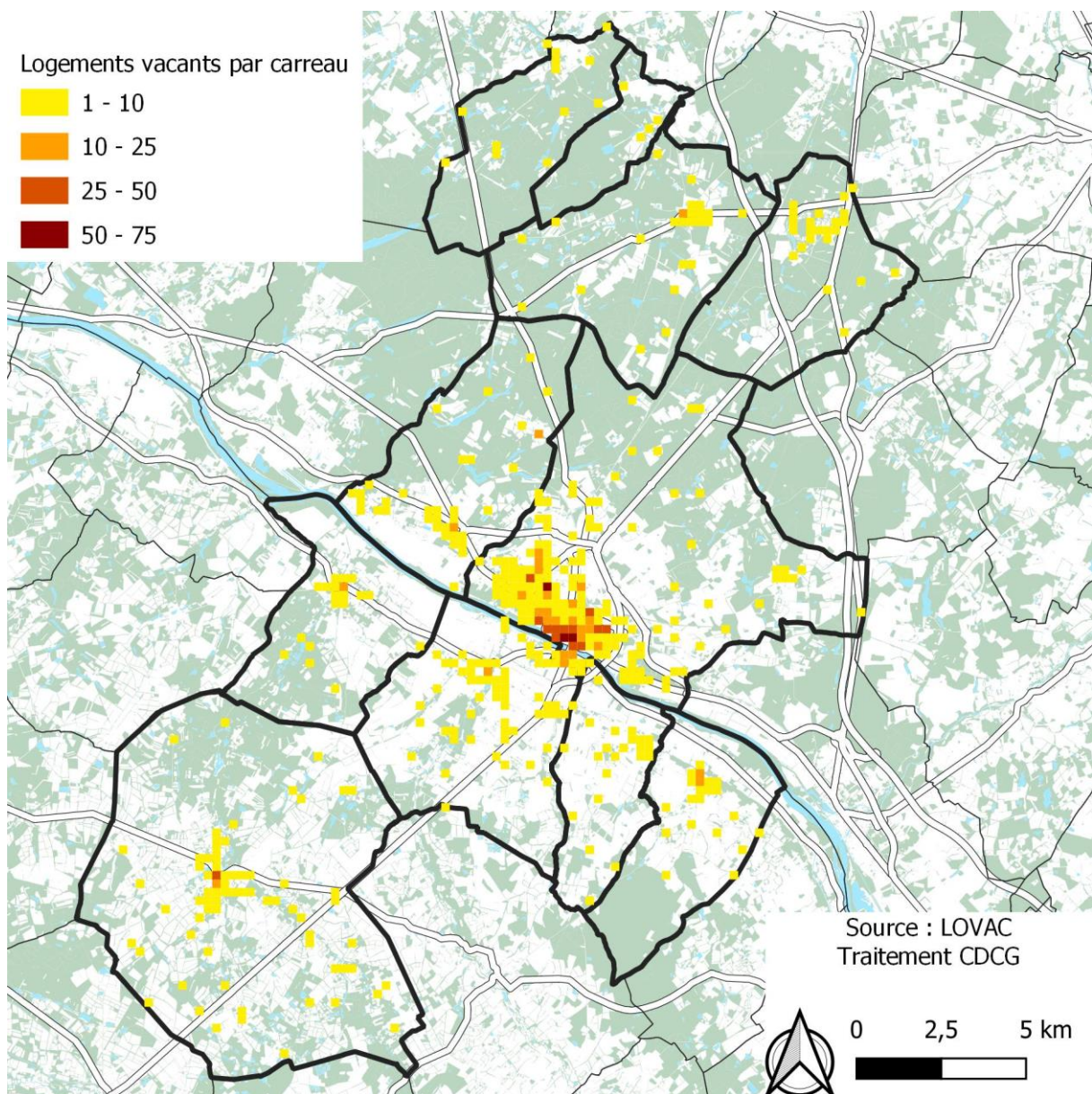
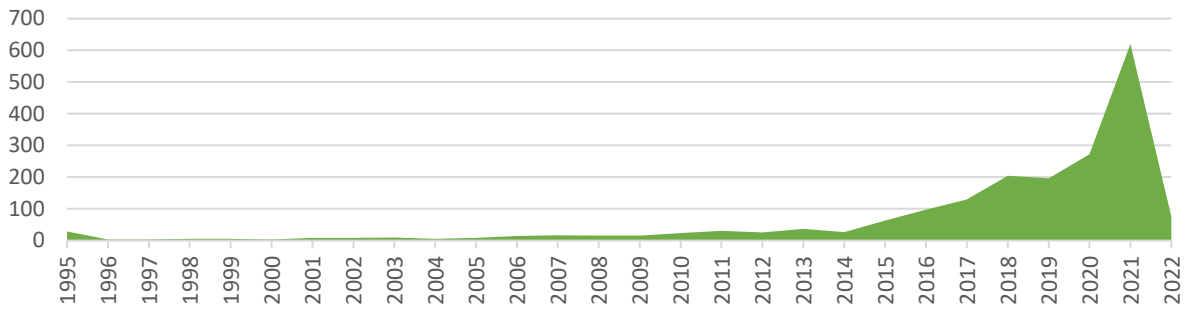
Enfin, il est important de noter qu'une partie des logements déclarés vacants peuvent servir de meublés de tourisme, par méconnaissance de la réglementation ou pour en



Les catégories de logements

tirer des avantages financiers, et devraient donc se retrouver dans la catégorie des résidences secondaires et logements occasionnels.

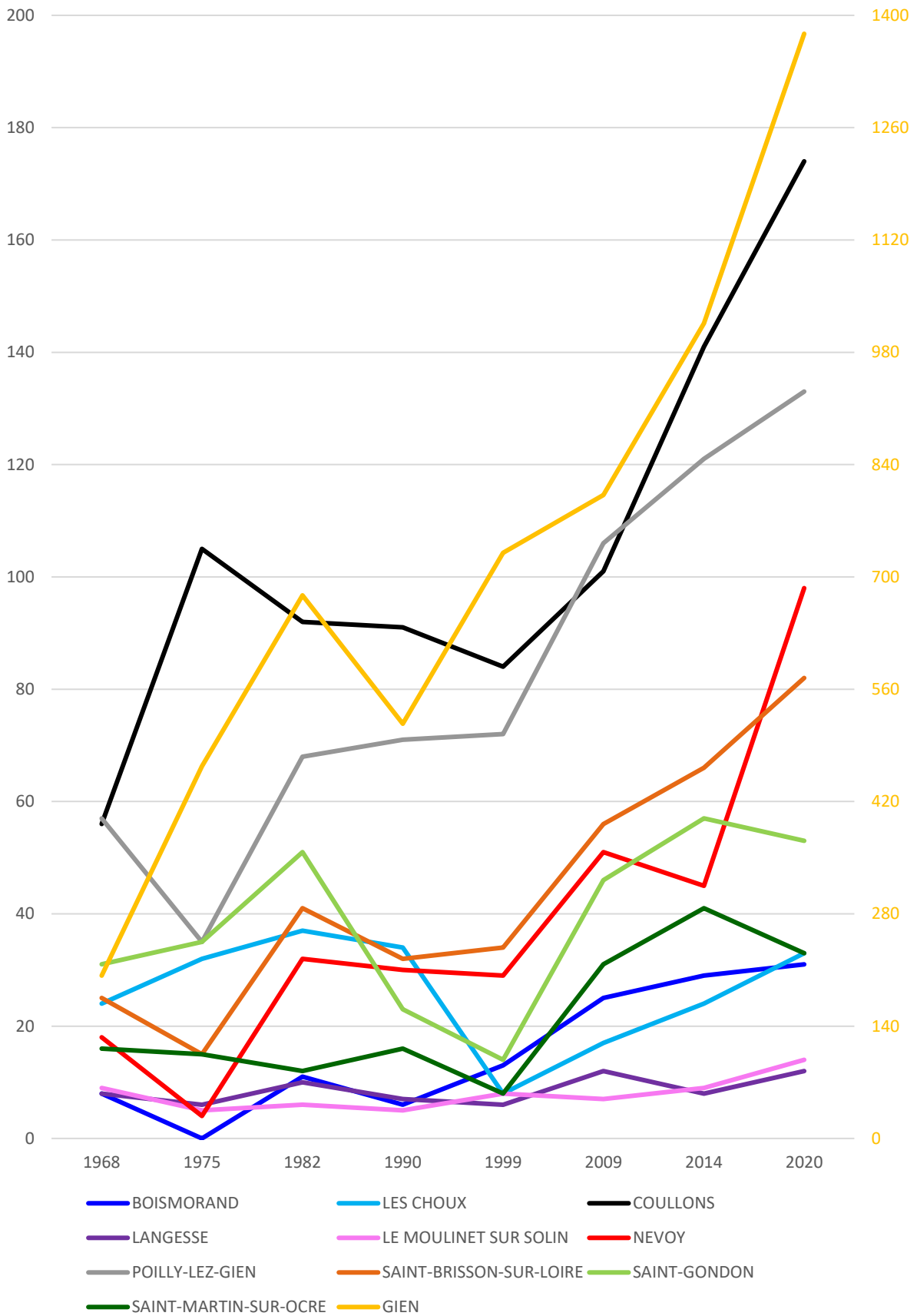
Début de la vacance



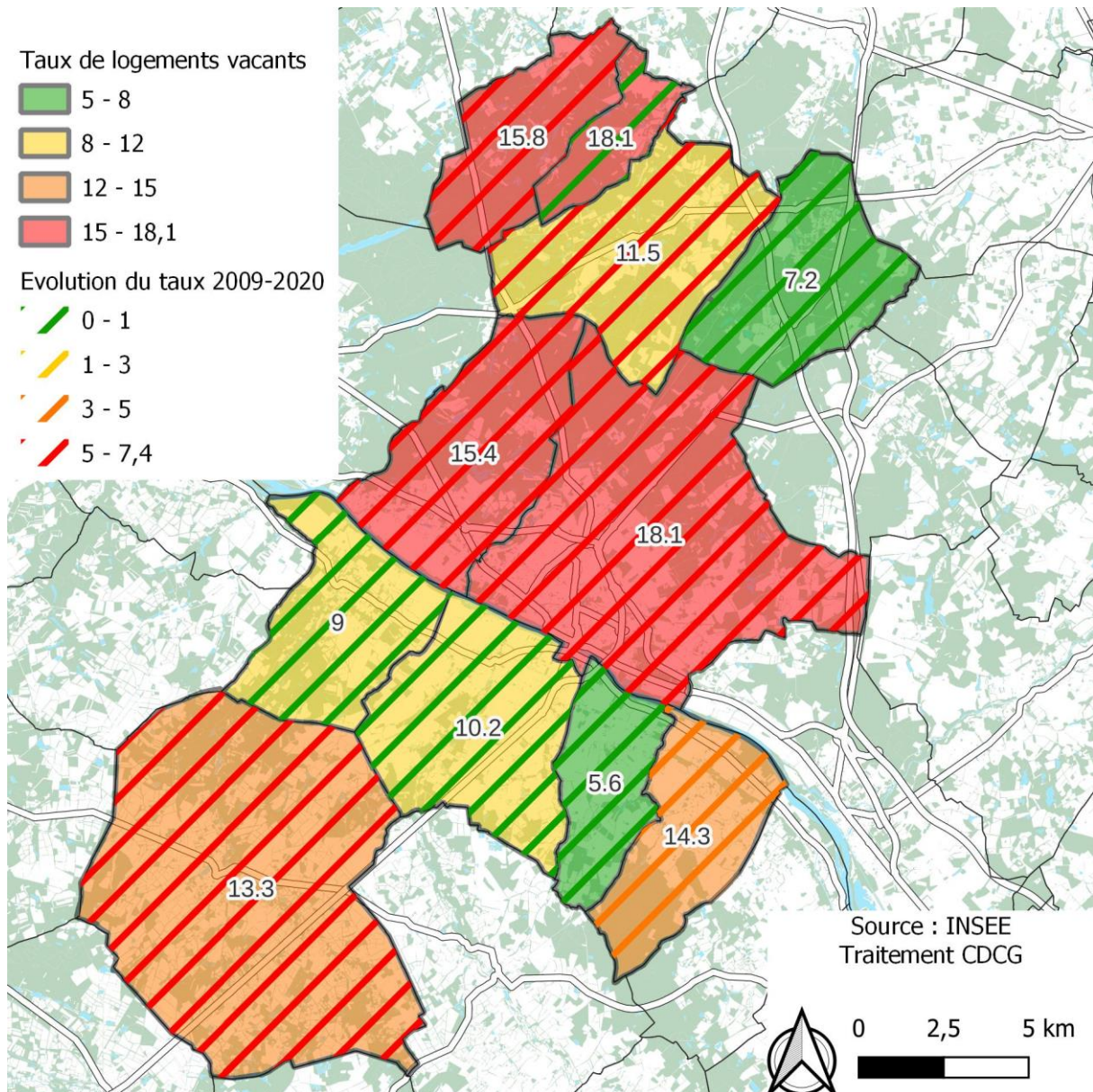


Les catégories de logements

Evolution des logements vacants



Les catégories de logements



Seules deux communes disposent d'un taux de vacance structurel : Saint-Martin-sur-Ocre et Boismorand.

Toutes les communes ont cependant vu leur taux de logements vacants augmenter depuis 2008.

La ville de Gien, pôle principal du territoire, présente un taux de 18% de logements vacants, ce qui présente une situation inquiétante pour une commune de cette taille.

Les catégories de logements

Conclusion et chiffres clés

Le parc locatif social représente 1950 logements, soit 14.5 % du parc de logements de la CDCG, a trois quarts constitués de logements collectifs. Gien concentre la majorité de ce parc et accueille deux quartiers prioritaires à la politique de la ville, accueillant la majorité des logements sociaux de la ville. Seulement 41 logements sont adaptés aux fauteuils roulants, et 29% du parc est accessible au RDC. Il est composé principalement de logements de 3 et 4 pièces. 84% du parc restera décent en 2034 selon les normes énergétiques.

Le parc locatif privé est quant à lui plus important et représente 20 % du parc de logement du Giennois. Sur les 77 annonces de locations disponibles sur internet, on peut noter une différence d'environ 1€/m² entre les annonces postées par agence et celles postées hors agence. Les prix du marché sont légèrement supérieurs dans le Giennois comparés à d'autres territoires similaires, démontrant une certaine inadéquation entre le marché et le niveau de vie des habitants. Les petits logements présentent sont notamment beaucoup plus chers à Gien que dans ces autres villes.

Les propriétaires occupants sont de moins en moins nombreux sur le territoire. La diminution du nombre de propriétaires occupants peut être liée à la perte démographique supposée liée à la crise économique de 2008, engendrant le départ de propriétaires de leurs logements. 80% des logements sont occupés par leur propriétaire, ce qui est inférieur aux moyennes de référence.

Le territoire dispose d'une part de résidences secondaires et logements occasionnels de 5%, ce qui est bien inférieur aux moyennes de référence. On observe une séparation nette entre la frange Nord du territoire et le reste de la CDCG. La ville de Gien recadre cette valeur à la baisse. Ce taux de 5% est cependant à prendre avec des pincettes, l'offre en meublés de tourisme se développant rapidement.

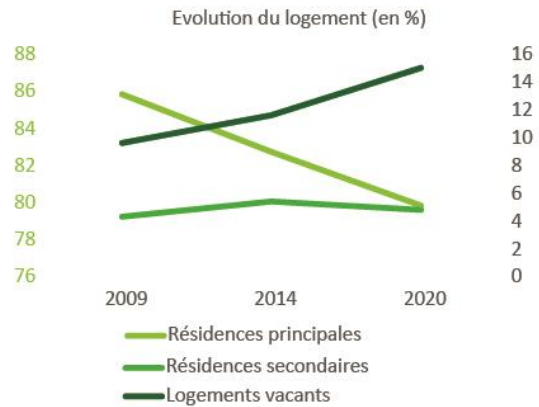
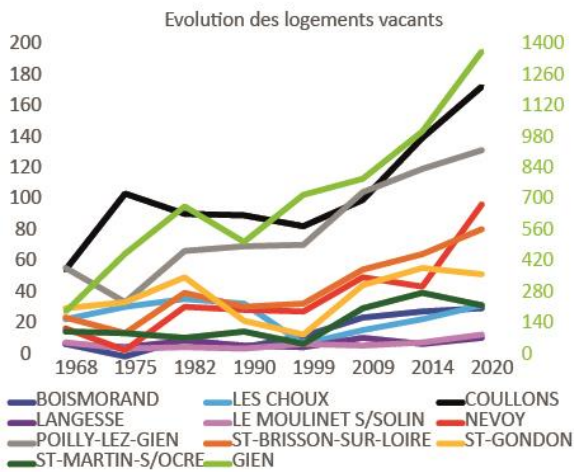
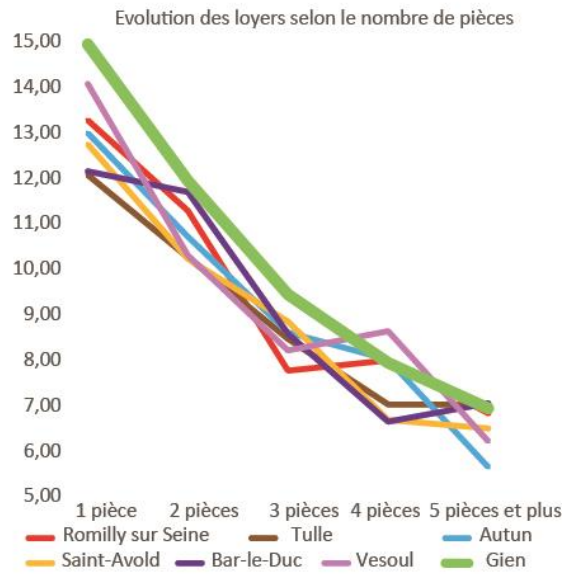
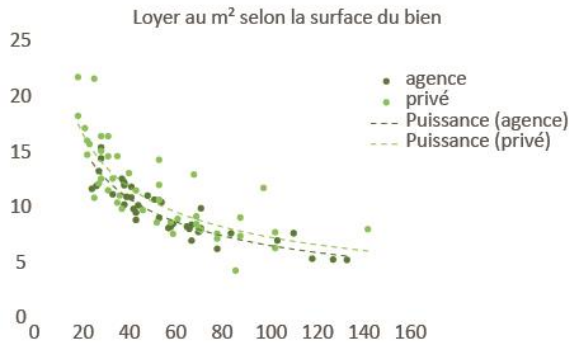
Le taux de vacance de la CDCG est de 15 %, le double de ce qui est considéré une valeur structurelle. Ce nombre de logements vacants pourrait accueillir environ de 4400 habitants. Les centres anciens regroupent une part importante des logements vacants par leur inadéquation aux modes de vie actuels, suivis par les logements les plus énergivores en dehors des centres anciens. La vacance est assez bien répartie entre maisons et logements collectifs. La ville de Gien présente un taux de 18% de logements vacants.





Les catégories de logements

Parc privé



Parc social

18% du parc de logement est du logement social

1950 logements sociaux, dont 1457 collectifs

1682 logements sociaux à Gien

2 Quartiers Prioritaires à la politique de la Ville

1218 logements dans les 3 premiers niveaux

Taux de vacance de logements sociaux de 5.3%

24.4 % de la population vit sous le seuil de pauvreté relative de la CDCG



15.7 % du parc potentiellement indigne en 2034



Les politiques de l'habitat applicables

L'ANRU – le NPNRU

Le quartier des Montoires de Gien a été retenu dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine.

Le quartier des Montoires a été retenu en raison notamment :

- de la précarité du parc immobilier présent, en cours de rénovation ou de démolition/reconstruction par Logem,
- d'un niveau de vie très faible et d'un taux de chômage élevé,
- d'une population vieillissante et isolée,
- de la forte rotation des locataires du parc social,
- d'espaces publics peu valorisants.

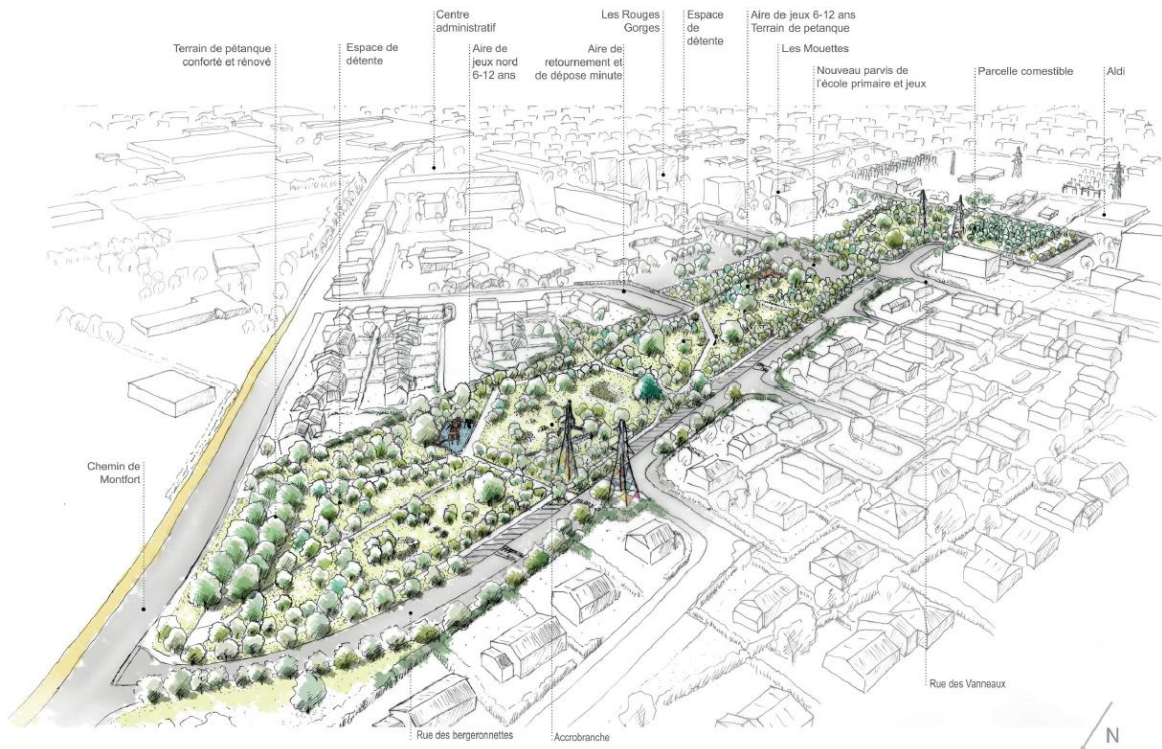
Cinq enjeux stratégiques ont été identifiés pour « remodeler » le quartier et favoriser son intégration dans la trame urbaine, sociale et environnementale :

- améliorer la qualité du bâti en particulier sur les performances énergétiques,
- favoriser la diversification de l'habitat par l'introduction de logements individuels ou intermédiaires,
- mieux vivre dans le quartier, en développant l'offre en services, en prestations sociales, à la requalification des espaces publics, et en développant les initiatives citoyennes,
- ouvrir le quartier par l'adaptation des trames viaires et douces,
- clarifier les propriétés et les usages afin d'améliorer la qualité urbaine et responsabiliser les usagers du quartier.

Ce projet global représente une enveloppe financière de plus de six millions d'euros, pour la démolition de 136 logements, la requalification de 185 logements locatifs sociaux, la résidentialisation de ces 185 logements, la prise en charge du relogement des locataires concernés, des aménagements de voirie et cheminements doux, l'aménagement d'un parc urbain, et l'implantation de la caserne de gendarmerie.

En complément de ce projet conventionné par l'ANRU, la collectivité et les bailleurs ont également des projets indépendants afin de redonner de l'attractivité au quartier et offrir un cadre de vie de meilleure qualité à ses occupants, pour un budget estimé à plus de sept millions d'euros.

Les politiques de l'habitat applicables



Source : projet d'aménagement urbain du quartier des Montoires, Troisième Paysage, Terr&Am

Les politiques de l'habitat applicables

Les OPAH

Les Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat sont un dispositif incitatif de subventionnement des porteurs de projets privés pour les postes de travaux liés à la rénovation énergétique, à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie, et à l'amélioration de la qualité de l'air des logements privés.

Une première OPAH s'est tenue de 2013 à 2018 sur le territoire de la CDCG, ayant permis la réalisation de 307 projets de rénovation dont 160 à Gien, pour un montant total de 426 000 € de subventions de la part de la collectivité.

Plus de 200 de ces projets portaient sur la rénovation énergétique, une soixantaine a porté sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie, et une quarantaine a porté sur l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Elle a notamment bénéficié aux communes de Gien, Poilly, Coullons et Nevoy majoritairement.

Une deuxième OPAH vient de commencer en 2023 sur le territoire de la CDCG, avec pour objectif la rénovation de 107 logements pour l'ensemble du territoire à l'horizon 2027. La CDCG investit 750 000 € de subventions pour mener à bien ces projets (montage des dossiers, travaux), et avec l'ensemble des partenaires du projet d'OPAH, ce sont trois millions d'euros qui seront investis pour l'amélioration du parc privé.

**VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE ?
VOTRE LOGEMENT A PLUS DE 15 ANS,
VOUS SOUHAITEZ ISOLER,
RÉHABILITER,
ADAPTER À LA PERTE D'AUTONOMIE,
FAIRE DES ÉCONOMIES
D'ÉNERGIES ?**

**VOUS NE SAVEZ PAS
COMMENT FAIRE ?**

CONTACTEZ NOUS !

Notre chargé de mission et notre opérateur vous aideront à trouver les solutions adaptées à votre foyer

Cet accompagnement technique et administratif est gratuit

**OPAH
OPÉRATION
PROGRAMMÉE
D'AMÉLIORATION
DE L'HABITAT**
**+ RENOUELEMENT
URBAIN**

**Ce programme fonctionne aussi
pour les logements collectifs
et les copropriétés**
Aides sous conditions de ressources

**LES OPAH SERONT EN PLACE
DE 2023 À 2027
POUR LE CENTRE-VILLE DE GIEN**

**ET DE 2023 À 2025
POUR LE RESTE DE
LA COMMUNAUTÉ DES
COMMUNES GIENNOISES**



La Communauté des Communes Giennaises et ses partenaires investissent :

3 000 000 €
pour la rénovation de
100 logements
sur **5 ans**

INFOS :
opah@cco-giennaises.fr
02 38 29 32 88



Les politiques de l'habitat applicables

La prime autonomie

Un Programme d'Intérêt Général lié à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie est en cours dans le Loiret et s'achèvera en 2024. Ce PIG a permis au printemps 2023 l'adaptation de 28 logements sur le territoire du Giennois (31 demandes déposées) pour un montant total de 167 497 euros de subventions.

Afin de pallier cet arrêt du PIG départemental, et conscient du vieillissement de sa population et des difficultés à trouver et réaliser des logements adaptés, la CDCG met en place à partir de 2023 une prime autonomie en parallèle de l'OPAH pour aménager 14 logements sur le territoire de la CDCG.

L'adaptation du parc de logements au vieillissement relève d'un vrai enjeu sur le territoire, les personnes âgées aimeraient rester à domicile le plus longtemps possible. Fort de ce constat, en parallèle des deux OPAH, la CDCG s'engage à apporter une aide sur ses fonds propres pour développer ce déficit de logements adaptés à la perte d'autonomie. Ces habitations pouvant être situées à proximité des services, des commerces, des lieux de vie et au loyer accessible.

Cette prime complémentaire aux aides de l'OPAH sera dédiée aux propriétaires bailleurs, afin de créer des logements adaptés aux seniors ou aux personnes en perte d'autonomie, et uniquement si les loyers sont encadrés aux seuils des plafonds de loyer Loc'Avantages, afin de favoriser le logement de ce public.

L'enveloppe budgétaire allouée à ce dispositif est de 67 000 euros sur cinq ans, et viendra en complément des autres aides de l'Etat et dispositifs existants.

**PRIME
LOGEMENT
AUTONOMIE**

POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS À LOYER MODÉRÉ

POUR L'ADAPTATION DU LOGEMENT À LA PERTE D'AUTONOMIE : CONFORT, SÉCURITÉ, MOBILITÉ

POUR LES LOCATAIRES DE PLUS DE 60 ANS

POUR LES LOGEMENTS DE TYPE T2 ET T3, DE 45 À 65 M², ACCESSIBLES AUX PMR, NON MÉDICALISÉS

LA CDCG INVESTIT **67 000 €** POUR L'ADAPTATION DE **14 LOGEMENTS SUR 5 ANS**

AIDE CUMULABLE AVEC D'AUTRES AIDES DE LA CDCG, DE LA VILLE OU DES SERVICES ET ORGANISMES DE L'ÉTAT

QUELQUES EXEMPLES DE TRAVAUX POSSIBLES :

Pose de volets roulants automatisés

Pose d'une main courante, d'un monte escalier
Adaptation des marches

Elargissement des portes, motorisation

Barres d'appui
Siège de douché fixe
Adaptation de la baignoire
Transformation en douche
Remplacement WC adapté

Rampes d'accès

Chemin sécurisé

INFOS :
opah@cc-giennoises.fr
02 38 29 32 88

Les politiques de l'habitat applicables

Les primes aux rénovations de façades et de vitrines

Depuis 2012, ces opérations visent à inciter les administrés et commerçants des centres-bourg (et centre-ville pour Gien) à procéder au ravalement des façades dégradées des locaux à usage d'habitation ainsi qu'à la réfection des façades commerciales afin de contribuer à l'amélioration générale du cadre de vie. Aucune obligation n'y est rattachée.

- L'Opération Façades :

En 2022 :

8 opérations ont été engagées pour un montant de subvention de 29 158 €

3 opérations sont terminées. 5 opérations sont en cours de réalisation.

Depuis le lancement du dispositif en 2012, 117 opérations ont été validées et 107 ravalements sont aujourd'hui achevés. Sur le plan financier, fin 2022, 305 024 € sont engagés, et 289 039 € de subventions ont déjà été versés aux bénéficiaires de l'opération.

- L'Opération Façades Commerciales :

En 2022 :

3 opérations ont été engagées pour un montant de subvention 4 746 €

2 opérations sont terminées

Depuis le lancement du dispositif en 2016, 10 opérations ont été validées et réalisées pour un montant total de 18 069 € de subventions



Exemple de résultat de l'opération façades à Coullons en 2022

Les politiques de l'habitat applicables

La conférence intercommunale du logement

La CIL est obligatoire pour les EPCI dotés d'un Plan Local de l'Habitat ou les EPCI disposant d'au moins un Quartier Prioritaire à la politique de la Ville (QPV). La ville de Gien disposant de deux quartiers prioritaires, elle est tenue de mettre en place la conférence intercommunale du logement.

La CIL a pour objectif de mettre en place pour ces EPCI un outil d'aide à la décision d'attribution des logements locatifs sociaux, en partenariat avec les services de l'Etat et les bailleurs. Elle doit notamment s'assurer d'apporter de la mixité sociale dans les différents quartiers couverts par des logements sociaux, afin d'éviter la stigmatisation des quartiers prioritaires, et d'apporter une certaine transparence dans les dispositions retenues pour l'attribution des logements sociaux.

En 2023, la CDCG actualise sa conférence intercommunale du logement et met en place sa grille de cotation, outil d'aide à la décision destiné à structurer les critères d'attribution des logements sociaux. Elle actualise également ses objectifs de mixité à l'échelle de l'intercommunalité.

La CIL est construite pour une durée de 6 ans, avec un bilan annuel afin de suivre la tenue des objectifs envisagés et éventuellement réviser la stratégie mise en place.



Les politiques de l'habitat applicables

Action cœur de ville

Le 11 juillet 2018, la ville de Gien et la CDCG ont signé la convention pluriannuelle Action cœur de ville avec différents acteurs du développement local, pour une durée de six ans.

Le programme ACV porte sur cinq axes, mêlant réhabilitation et restructuration du logement en centre-ville, développement économique, les mobilités, les espaces publics et les équipements et services.

Concernant le volet habitat et logement, cinq actions étaient identifiées.

La première portait sur la mise en place d'une OPAH, chose faite en 2023. Les études préalables ont été menées en 2021 et 2022.

La deuxième portait sur le recrutement d'un chargé de mission habitat au sein de l'équipe de la CDCG. Une personne a été recrutée en aout 2021 pour ce poste.

La troisième portait sur des acquisitions rue Bernard Palissy et Georges Clémenceau. Deux bâtiments ont été acquis par la collectivité, dont un a été démoli pour réaliser un parking afin de résoudre des problématiques de stationnement dans le secteur, et l'autre dans le cadre d'un projet d'équipement public à destination des habitants du quartier.

La quatrième action portait sur la transformation du quartier Mouettes/Rouges Gorges dans le cadre du NPNRU. La partie Mouettes est en cours de finition, tandis que la partie Rouges Gorges sera réalisée prochainement.

La dernière action portait sur la création d'un parking souterrain, d'une résidence intergénérationnelle et de commerces de proximité en face de l'hôpital. Ce projet est en cours, différentes études et pistes d'investissement étant explorées par la collectivité, LOGEM, et des porteurs privés.

L'ensemble de ces actions représente un budget global, hors NPNRU, de 250 000 € pour la ville et la CDCG, et autant pour les partenaires financeurs.

Les politiques de l'habitat applicables

Le ravalement de façades obligatoire

Par arrêté Préfectoral du 6 février 2023, la ville de Gien est inscrite sur la liste des communes où le ravalement de façades est obligatoire.

Son objectif est de mettre en valeur le cadre architectural et patrimonial du centre historique, répertorié comme joyau de la reconstruction après-guerre, et dont les façades ont reçu le label « architecture contemporaine remarquable ». De nombreux immeubles du centre historique ne sont pas entretenus, et s'en suivent des dégradations préjudiciables à l'image de la ville.

Le périmètre concerne le centre historique de la reconstruction d'après-guerre, centre qui est également touristique et commercial. L'intérêt de cette opération est donc double.

Le dispositif concerne tous les propriétaires privés (personne physique ou morale) de bâtiments situés dans le périmètre à l'exclusion des propriétaires publics, des collectivités locales et des organismes H.L.M.

Sont concernées par l'opération, les façades des bâtiments situées dans les périmètres retenus et visibles en tout ou partie de la voie publique. Lorsqu'un bâtiment possède une ou plusieurs façades visibles depuis la voie publique, il devra être procédé au ravalement de la totalité desdites façades.

Sont concernées par les aides toutes les façades des bâtiments à usage d'habitation, bureaux, garages, murs de soutènement et de clôtures sur rue, visibles du domaine public. Les vitrines commerciales sont exclues de ce dispositif.

La première année est dédiée à l'expérimentation de ce projet, dont le montant des subventions par façade est porté jusqu'à 15 000 euros, et devrait porter sur la façade allant de la pharmacie du vieux pont à l'opticien rue Gambetta.



Gien, l'immeuble du « Corto » au début des années 1950, source anabf.org

Conclusion

Avec une perte d'environ 200 habitants par an, le contexte sociodémographique de la CDCG n'est pas des plus favorables. Le manque d'attractivité du territoire se retranscrit dans les évolutions de population, perdant des ménages actifs et jeunes. Il en résulte un vieillissement de la population marqué, pour lequel le parc immobilier n'est pas forcément adapté. Les effets de la crise économique de 2008-2009 peinent à s'estomper sur la CDCG, même 10 ans après.

Parmi les territoires les moins favorisés économiquement de la région, la CDCG a vu ses opportunités d'emploi se réduire suite à la crise, avec une perte de 850 emplois et 1000 actifs en dix ans.

Cependant, le marché de l'immobilier se porte plutôt bien, avec 2600 ventes immobilières sur les 5 dernières années. La crise sanitaire a fait augmenter le nombre de ventes, mais a en contrepartie fait augmenter drastiquement les prix de l'immobilier. Ses effets devraient se dissiper dans les années à venir.

La hausse des prix de l'immobilier engrangée par l'arrivée temporaire de ces nouveaux propriétaires, avec des moyens plus importants, a fait augmenter les prix significativement, pour atteindre un prix médian au m² de 1285 €, contre un peu moins de 1100€ du m² avant la crise sanitaire.

La construction neuve a quant à elle vu ses chiffres s'effondrer en 2015 avec les derniers programmes de logements semi-collectifs de Nevoy et Poilly-lez-Gien. Les données étant manquantes à l'heure actuelle, la crise sanitaire aura peut-être recréé une dynamique pour les années 2021 et 2022, ce qui pourra être vérifié dans les prochains observatoires de l'habitat.

Enfin, le parc est globalement vieillissant, et selon les nouvelles normes énergétiques, un tiers du parc est estimé passer thermique en 2034, ce qui représente 4500 logements. La réhabilitation du parc existant est donc un enjeu fort.

Le parc social est fortement représenté à Gien, qui regroupe la majorité des logements sociaux de la CDCG. Il est assez diversifié et continue de se diversifier avec les différents programmes de rénovation et restructuration, mais un manque de logements accessibles PMR est à noter. 16 % du parc sera considéré comme indécemment énergétiquement en 2034 si aucune action n'est entreprise de la part des bailleurs pour rénover énergétiquement leur parc, et cela concerne principalement les logements dans les villages.

Le parc locatif privé est quant à lui assez limité en raison d'une rétention foncière importante et de la conversion massive des logements locatifs en meublés de tourisme ces dernières années. Les prix pratiqués sur le Giennois sont supérieurs à ceux d'autres territoires similaires, réduisant d'autant plus les capacités de logement des résidents.

Le manque d'attractivité et les effets de la crise économique se ressentent fortement dans le parc des propriétaires occupants, qui a perdu 6 points depuis 2009, ce qui est conséquent. En contrepartie le taux de vacance atteint des records, avec un taux sur la CDCG de 15 % de vacance, ce qui est inquiétant. Cette vacance est principalement concentrée dans les centres-bourgs, et dans les logements les plus anciens, pour des raisons de fonctionnalité ou de coûts de rénovation trop importants.

La CDCG et ses partenaires (bailleurs sociaux, département, région, ANAH, ANCT) est consciente de l'importance d'offrir un parc immobilier de qualité à ses administrés, et le rôle que ce parc immobilier a sur l'attractivité du territoire.

Elle a donc mis en place de nombreux programmes d'aide à la rénovation du parc privé qui porte ses fruits, et attire chaque année de plus en plus de porteurs de projets.

La rénovation du parc public porte également ses fruits, avec la rénovation du QPV des Montoires qui devrait s'achever à court terme, et qui aura permis une requalification complète du quartier, le rendant attractif pour la population éligible.

Ce sont plusieurs centaines de milliers d'euros qui sont investis chaque année par la CDCG et la ville de Gien pour améliorer le cadre de vie, autant de la ville centre que des villages, sans contrepartie attendue de la part des administrés.

Lexique et bases de données

Différence entre médiane et moyenne

La médiane est le point milieu d'un jeu de données. 50% des échantillons sont situés en amont de cette valeur, et 50% sont situés en aval. La moyenne est égale à la somme des valeurs divisée par le nombre d'échantillons. Ainsi, selon la donnée à traiter, la médiane peut être plus adaptée que la moyenne, notamment si les valeurs sont disparates.

Densité

La densité en logements correspond au nombre de logements divisé par la superficie des unités foncières concernées. Dans le calcul de la densité sont exclus les voiries et équipements publics, on parle alors de densité nette.

Décile et quartile

En statistique, un décile correspond à 10% des échantillons d'un jeu de données. Dans le cas des revenus des ménages, le premier décile correspond aux 10% des échantillons les plus pauvres du territoire, et le neuvième décile correspond au seuil des 10% des échantillons les plus riches du territoire.

Le quartile correspond à 25%.

EPCI

Un Etablissement Public de Coopération Intercommunale est le nom donné aux communautés de communes, communautés urbaines, communautés d'agglomération ou métropoles.

INSEE

L'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques est l'organisme qui collecte, produit, analyse et diffuse les statistiques socio-économiques du territoire français, à plusieurs échelles allant de l'IRIS (quartier dans les grandes villes) à l'ensemble du territoire français. Chaque année, les territoires et organismes d'Etat alimentent les différentes bases de données statistiques de la population liées à leurs compétences qui sont alors compilées par l'INSEE afin d'avoir un portrait du territoire. Il s'agit principalement de données extrapolées.

FILOSOFI

Les données FILOSOFI concernent dans notre cas les niveaux de revenus par EPCI selon la catégorie des ménages et l'âge moyen des occupants des ménages. Elles permettent également d'obtenir les niveaux de revenus par déciles et quartiles.



DVF

Les Données de Valeurs Foncières sont la compilation des ventes immobilières, tout type confondu, sur une période de 5 années calendaires. Il s'agit des remontées des notaires et des actes administratifs.

Sit@del

La base de données Sit@del provient des formulaires de permis de construire. Sont notamment disponibles le nombre de permis de construire autorisés par commune, et le nombre de permis de construire commencés par commune. Il peut y avoir une différence entre le nombre de permis de construire autorisés et commencés si des projets sont abrogés après validation par le service instructeur. Certaines données peuvent également être manquantes en raison de l'absence de transfert d'informations. Des différences sont notamment possibles avec le registre des permis de la commune, en cause les dates de dépôt ou d'autorisation, si ces dernières sont réalisées en fin d'année.

BD TOPO ou BDNB

La BD TOPO est une donnée géographique produite par l'IGN (Institut Géographique National), regroupant l'ensemble des données cartographiques nécessaires à l'élaboration d'un fond de plan détaillé. Elle contient notamment l'ensemble des bâtiments du territoire, et lorsque la donnée est connue, l'année de construction du bâtiment. La BDNB (Base de Données Nationale des Bâtiments) présente des informations similaires, uniquement sur les bâtiments.

Observatoire des DPE

Les diagnostiqueurs ont l'obligation réglementaire de renseigner les DPE réalisés auprès de l'ADEME (agence pour la transition écologique), qui dispose ainsi des performances énergétiques de chaque logement diagnostiqué.

RPLS

Le RéPertoire des Logements locatifs des bailleurs Sociaux a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs « ordinaires » des bailleurs sociaux au 1er janvier de l'année de collecte. De nombreuses informations sont collectées et compilées dans cette base de données.

LOVAC

Les données LOGements VACants est une base de données regroupant chaque année l'ensemble des informations liées aux logements vacants, à destination principalement des collectivités afin d'agir sur ce parc vacant (actions incitatives ou coercitives).



ANRU

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine est chargée de piloter et financer les programmes de rénovation urbaine des quartiers prioritaires à la politique de la ville. C'est un partenaire important de la transformation de ces quartiers.

ANAH

L'Agence Nationale de l'Habitat a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants par des aides financières aux travaux, et est partenaire des collectivités dans le cadre notamment des OPAH.

LLS

Logement locatif social. Un LLS est un logement mis en location par un bailleur social, une collectivité, ou par un privé dans le cadre d'une convention d'encadrement des loyers à tarif modéré.



Notes méthodologiques

1. Capacité d'investissement de la population

Afin d'arriver à estimer la capacité d'investissement des ménages, il a été pris en compte le prix médian d'un logement entre 2018 et 2022 (120 000 euros hors frais), auxquels ont été ajoutés 8% de frais de notaire (estimatif). Est considéré un apport de 12 000 euros (10% du prix du bien), et un taux d'effort de 30% (part du revenu allouée au remboursement du prêt).

Ces estimations ont été réalisées en avril 2024 sur la base des revenus déclarés de 2020 selon les catégories de ménages et d'âges (dernières données disponibles).

Les données étant obtenues par unité de consommation, la première personne adulte du ménage compte pour une part, la deuxième pour 0.5, et les enfants de moins de 14 ans comptent pour 0.3.

2. Le marché des cinq dernières années

Les données DVF sont identifiées à la parcelle et non à l'unité foncière. Il y a alors un biais minime dans les valeurs présentées, certaines ventes apparaissant plusieurs fois en raison de la multiplicité des parcelles concernées. Les valeurs « absurdes » ont été retirées des feuilles de calcul.

Sont ainsi retenus les prix au m² compris entre 500 et 2500 pour les maisons et les appartements, et inférieurs à 500 pour les terrains à bâtir.

3. La construction neuve

Le tableau ne présente que les données qui ont été renseignées par les collectivités. Les cases remplies avec une astérisque correspondent à des données non renseignées, ce qui laisse supposer une absence de construction pour les années concernées.

4. Densité de la construction neuve

Afin d'obtenir le foncier lié à la construction neuve, le travail est cartographique et englobe l'ensemble du tènement foncier lié à cette nouvelle construction.

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) est un document de planification à l'échelle du pays Giennois, imposant aux documents d'urbanisme et aux nouvelles constructions de respecter une densité minimale afin d'économiser le foncier consommé.

5. Les DPE

Ne sont pris en compte que les DPE datant d'après le 1^{er} juillet 2021, date à partir de laquelle les DPE sont devenus de réels documents opposables. Jusqu'alors, ils n'étaient qu'informatifs.



Ne sont également prises que les étiquettes « consommation » et non l'étiquette « émission de GES », principal outil de décision lors d'une vente/d'un achat ou d'une location.

A partir du 1^{er} juillet 2021, les DPE ont été retravaillés afin de les rendre plus fiables, plus lisibles, et de mieux tenir compte des enjeux climatiques. Désormais, tous les diagnostiqueurs doivent appliquer la même méthodologie afin d'harmoniser les résultats.

6. Les loyers privés

Afin de réaliser les analyses sur le marché des loyers privés, nous avons enregistré pour la ville de Gien l'ensemble des logements disponibles à la location sur les plateformes principales de location que sont seloger.fr et leboncoin.fr, à une date donnée et unique.

Pour les villes de référence, un échantillon de dix logements a été relevé pour chaque taille de logement, en triant les annonces par date, pour ne prendre que les dix dernières inscrites sur les sites, et ainsi ne pas avoir de tri par prix pour ne pas biaiser l'information.

Pistes de développements futurs

La politique du logement est un travail de longue haleine. L'amélioration du parc de logements de la CDCG participera à son attractivité, à enrayer certaines pratiques inadaptées à un contexte socio-économique délicat sur le territoire, et à retrouver une dynamique du logement adaptée au contexte local.

Plusieurs dispositifs complémentaires, incitatifs et coercitifs, peuvent être mis en place par les collectivités afin d'agir sur le parc de logements.

A) Le marché locatif

1. Le permis de louer

Le permis de louer est un outil réparti en deux régimes permettant de suivre et d'assurer que les logements mis en location par les privés sont décents. Le régime de déclaration consiste en la simple information de la collectivité que le logement sera mis en location. Le régime d'autorisation consiste en une demande de mise en location, approuvée par la collectivité à la suite d'une visite du bien, afin de s'assurer que le logement respecte bien l'ensemble des normes de décence et de salubrité. Dans ces deux régimes, un dossier de diagnostic technique est exigé. Ce dispositif est envisagé une fois qu'un PLH sera applicable sur la CDCG.

2. Le permis de diviser

Le permis de diviser est un outil permettant de soumettre à autorisation les divisions de logements, afin de s'assurer de préserver une certaine mixité dans l'offre de logements sur une rue, un quartier, une commune. Ce dispositif n'est pas encore envisagé par la collectivité.

3. L'encadrement des meublés de tourisme

Plusieurs dispositifs sont envisageables pour lutter contre la prolifération des meublés de tourisme, en grande partie liés aux centrales à proximité, impactant le marché locatif classique. Les meublés de tourisme n'étant pas concernés par les réglementations thermiques, de nombreux logements se transforment en locations saisonnières, et ce phénomène pourrait s'accroître dans les années à venir. Enfin, par méconnaissance de la réglementation, une grande partie des meublés de tourisme ne sont pas déclarés.

Le premier dispositif est l'obligation de déclaration des meublés de tourisme. Ce premier dispositif permet à la collectivité d'avoir un suivi des nombres de meublés de tourisme sur le territoire.

Le deuxième dispositif est la mise en place d'un numéro d'enregistrement. Aucune annonce sans numéro d'enregistrement ne pourra être publiée sur les sites marchands sous peine de sanctions.

L'autorisation de changement d'usage peut également être mise en place, afin de limiter le développement des meublés de tourisme dans certains secteurs.



Les deux derniers dispositifs sont la mise en place de quotas pour les propriétaires et l'obligation de compenser la mise en place de meublés de tourisme par des logements équivalents dans le marché classique.

Ces dispositifs ne sont pas encore envisagés par la collectivité.

4. Le développement de l'offre par la collectivité

Une des options de la collectivité, qu'il s'agisse de la ville ou de la communauté de communes, est de réaliser/réhabiliter et assurer la gestion de logements locatifs. Ce faisant, la collectivité peut fixer les loyers et ainsi participer à l'encadrement des loyers, au même titre que certains partenaires comme Action Logement.

En réhabilitation, cela peut également participer à la réduction du taux de vacance dans la commune.

Ce dispositif n'est pas encore envisagé par la collectivité.

B) La lutte contre l'habitat dégradé

5. Les ORI

Les ORI (Opération de Restauration Immobilière) sont des dispositifs coercitifs sur le bâti présentant un risque pour ses occupants ou pour les logements et espaces voisins. Une ORI est une expropriation de la part de la collectivité, validée par le Préfet, en vue de mettre en sécurité ou démolir un ou des immeubles menaçant de s'effondrer, ou dont la rénovation est difficilement possible étant donné l'état de dégradation avancée du bâtiment. Il s'agit en général de logements qui n'ont jamais été entretenus, ou bien d'immeubles trop vieux dont les façades risquent de se désolidariser, ou encore d'immeubles ayant subi un sinistre important mettant en péril l'intégrité de leurs structures, et pour lesquels les propriétaires sont défaillants. Ce dispositif est envisagé pour 2026.

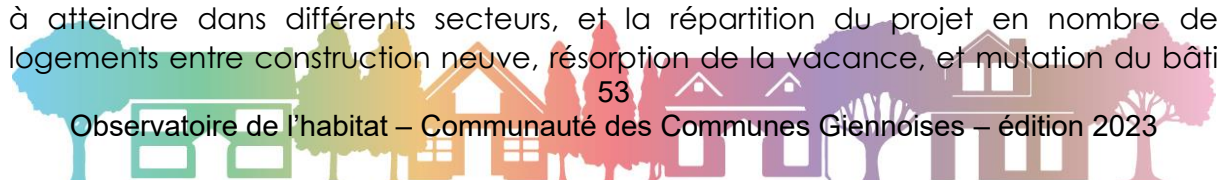
6. L'aide de la collectivité à l'établissement des dossiers de diagnostics techniques

Certaines collectivités ont fait le choix d'aider financièrement les ménages les plus modestes dans l'établissement du dossier de diagnostic technique lors de la vente de leur logement. En complément de soulager les frais pour ces ménages, la collectivité peut ainsi avoir un suivi des biens pouvant nécessiter des rénovations énergétiques et connaître les secteurs présentant des risques sanitaires particuliers (plomb, amiante). Ce dispositif n'est pas encore envisagé par la collectivité.

C) La lutte contre la vacance et la modération de la consommation foncière

7. La révision du PLUi

Le plan local d'urbanisme intercommunal est un outil de planification urbaine à moyen terme. Il définit notamment les zones constructibles, les densités de logements à atteindre dans différents secteurs, et la répartition du projet en nombre de logements entre construction neuve, résorption de la vacance, et mutation du bâti



existant. Un volet habitat plus important peut être mis en place afin de préciser ces objectifs et fixer véritablement une politique de l'habitat volontariste et ambitieuse. La révision du PLUi est envisagée pour 2024.

8. Le suivi de l'artificialisation des sols et de la consommation foncière

A partir de 2024, et tous les trois ans, la collectivité devra réaliser un bilan de l'artificialisation des sols sur son territoire. Ce bilan permettra de comparer les politiques de l'habitat concernant la construction neuve aux dynamiques réelles observées par période triennale. Ce dispositif rentrera en application en 2024.

9. La prime à la sortie de vacance

Certaines collectivités ont fait le choix de « récompenser » les porteurs de projets qui investissent dans des biens vacants de longue date pour en faire leur résidence principale. Cela prend la forme d'une prime d'un montant variable valable sur certains biens vacants de longue date, et peut participer à la rénovation du bien par le porteur de projet, ou permettre un achat aux primo-accédants se positionnant sur un bien accessible. Ce dispositif n'est pas encore envisagé par la collectivité.

10. La prime à l'accession dans l'ancien

Certaines collectivités peuvent « récompenser » également les porteurs de projet investissant le bâti ancien, souvent énergivore, dans le cadre de le rénover et en faire une résidence principale. Cette prime d'un montant variable peut participer aux frais d'acquisition ou de rénovation du bien. Ce dispositif n'est pas encore envisagé par la collectivité.

D) Le document fédérateur des politiques de l'habitat

11. L'élaboration d'un Plan Local de l'Habitat

Le PLH est un document stratégique de programmation regroupant l'ensemble des politiques de l'habitat présentes sur un territoire, et des actions à entreprendre pour assurer le logement et l'hébergement des populations. Il contient les objectifs à court terme ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre, ainsi que les financements et partenaires liés à ces objectifs. Il est notamment indispensable afin de mettre en place le permis de louer.

E) L'information du public

12. Mettre en place une maison de l'habitat

La maison de l'habitat regroupe en un lieu unique l'intégralité des politiques publiques locales, départementales, régionales et nationales liées à l'habitat, et permet d'accompagner les porteurs de projets et investisseurs. Elle rassemble également tous les partenaires de l'habitat dans un même lieu.

