



Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU

**PHASE 1 : DIAGNOSTIC**

Chinon (37)

# Sommaire

**Partie I.** Fonctionnement urbain et qualité patrimoniale du bâti

**Partie II.** Une attractivité démographique retrouvée à conforter

**Partie III.** Une partie du parc de logements chinonais ne répondant pas aux besoins et aux attentes des ménages

**Partie IV.** Une stratégie de requalification à mener pour pérenniser l'installation de ménages en centre-ville

# Introduction

Depuis plusieurs années, diverses études ont été menées pour répondre aux nombreux enjeux en matière d’habitat et d’une manière globale à un enjeu d’attractivité du territoire : PLUi-H de la CC Chinon, Vienne et Loire arrêté en Juin 2019, le PLH de la CC approuvé, le SCoT, le plan de rénovation du quartier des Courrances, etc.).

**Retenue parmi les 222 villes du programme « Cœur de Ville », mis en place par le gouvernement pour améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire, la commune souhaite poursuivre cette dynamique de projet et a signé en Août 2018 une convention Action Cœur de Ville.**

La mise en place de ce programme sur 5 ans permettra d’améliorer les conditions de vie des habitants de Chinon et de conforter son rôle de moteur de développement du territoire. Pour satisfaire les besoins en logements et établir une stratégie d’intervention adaptée permettant de redynamiser son centre-ville, **Chinon doit proposer une vision prospective réaliste de son centre-ville et de ses quartiers et définir de manière opérationnelle, les outils, leviers et partenariats à mobiliser pour mener à bien cette politique.**

Menée en collaboration avec les partenaires retenus pour les autres thématiques (commerces, mobilité, tourisme, équipements etc.) dans le cadre du Programme Action Cœur de Ville, la première phase de l’étude a pour objet de **dresser un portrait de la situation et de la qualité de l’habitat chinais, établir une vision globale et claire du marché local de l’habitat et connaître les besoins des ménages.**



# Introduction : Chinon en Val de Vienne, un cadre vie de qualité

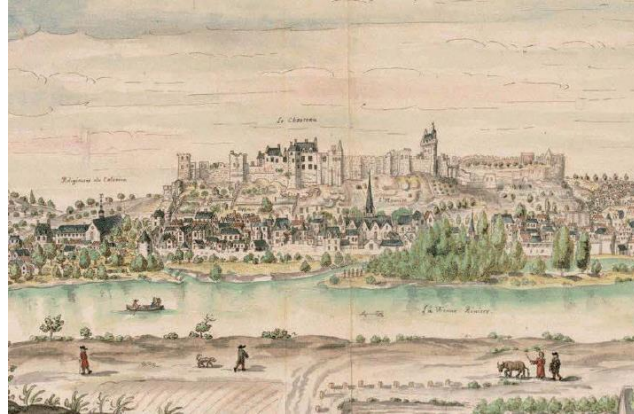
## ENJEUX URBAINS DE L'ÉTUDE

### Les atouts

- **Un cadre de vie de qualité** proche des métropoles de Tours et d'Angers
- Un **bâti patrimonial** remarquable
- **Un bassin d'emploi** : centrale nucléaire, viticulture, tourisme...
- **Un patrimoine culturel important** : châteaux de Loire, œnotourisme, paysages remarquables vallée de la Vienne...

### Les contraintes

- **Perte de dynamisme** du centre-ville
- **Vacances des cellules commerciales**
- **Parc de logements vieillissant**, inadaptés aux attentes, à requalifier
- Une **population vieillissante** avec de nouveaux besoins



Panorama sur la ville de Chinon au XVII -ème siècle



Chinon aujourd'hui

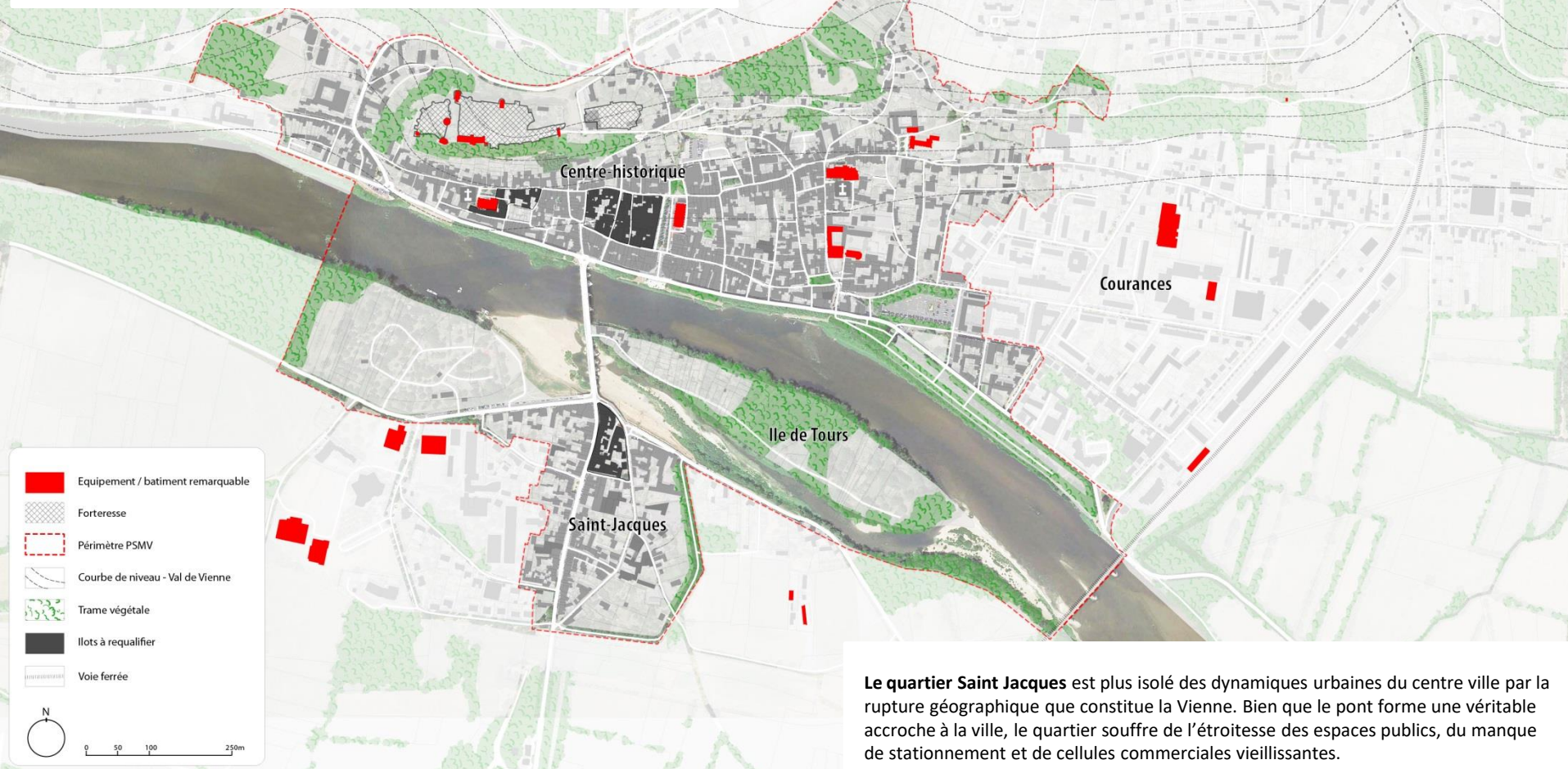


## Un cœur historique touristique et difficilement réinvesti par les chinonais

Les principales polarités urbaines de la ville de Chinon se trouvent sur la rive droite entre le quartier de Courances et le centre historique. Un PMSV a été établi afin de protéger et de maintenir une cohérence architecturale et urbaine du centre historique de Chinon.

Les principaux équipements sportifs, culturels, de santé se trouvent en périphérie ou au sein des extensions urbaines de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.

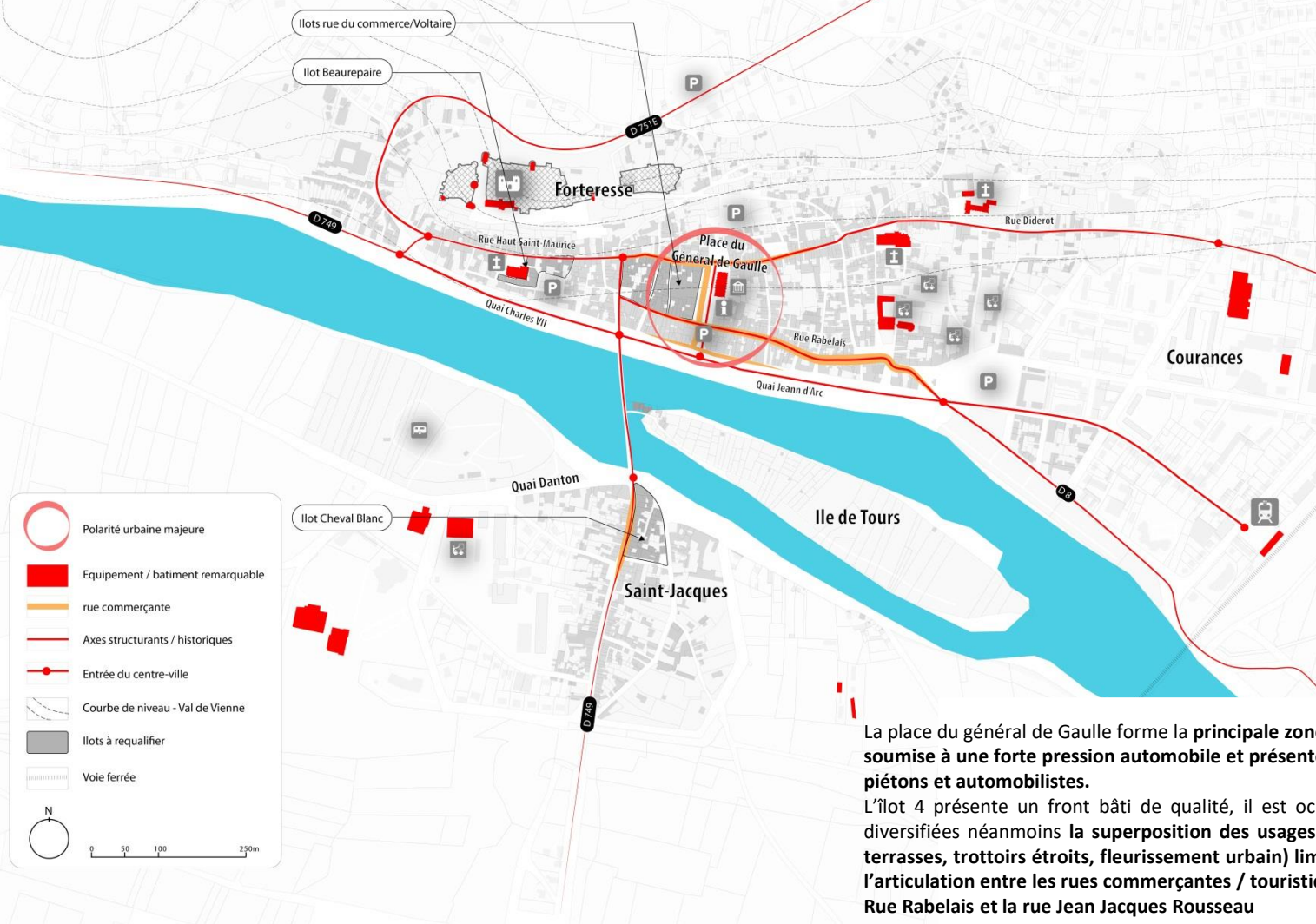
La gare SNCF et routière de Chinon sont situées à environ 1km du centre-ville, bien qu'excentrées, elles demeurent le pôle d'échange majeur à l'échelle de la ville, point d'entrées et sorties des pendulaires.



Le quartier Saint Jacques est plus isolé des dynamiques urbaines du centre ville par la rupture géographique que constitue la Vienne. Bien que le pont forme une véritable accroche à la ville, le quartier souffre de l'étroitesse des espaces publics, du manque de stationnement et de cellules commerciales vieillissantes.

Les îlots Beurepaire, rue du Commerce/rue Voltaire et Cheval Blanc se trouvent au droits des **axes structurants et historiques de la ville de Chinon**. Construits sur le flanc du calcaire, ces îlots sont inscrits au sein du PSMV et sont **marqués par l'obsolescence fonctionnelle des tissus urbains médiévaux**. Bien que l'aménagement de stationnements sur la place du générale de Gaulle, place de la Victoire et des parkings satellites facilitent **l'accès aux commerces, les accès automobiles vers logements en demeurent difficiles**.

## Un centre-ville contraint par sa géographie



Place du Général de Gaulle



Front urbain de l'îlot 4 sur la place du Général de Gaulle



Place Victoire

La place du général de Gaulle forme la **principale zone de rencontre du centre-ville**, elle est soumise à une **forte pression automobile** et présente **plusieurs points de conflits entre les piétons et automobilistes**.

L'îlot 4 présente un front bâti de qualité, il est occupé par des activités commerciales diversifiées néanmoins la **superposition des usages sur l'espace public (stationnements, terrasses, trottoirs étroits, fleurissement urbain)** limite la déambulation et ne facilite pas l'articulation entre les rues commerçantes / touristiques : rue Voltaire, rue du Commerce, Rue Rabelais et la rue Jean Jacques Rousseau

L'implantation de la ville de Chinon au sein de la vallée de la Vienne propose **des situations multiples (en balcon ou en contreplongée) qui ouvrent des vues sur le grand paysage** Tourangeau ou encore facilite la mise en scène de **la silhouette urbaine de la cité médiévale** depuis le quai Danton. Cette relation au grand paysage et à la géographie devra être intégrée au travers du projet de requalification des 5 îlots.

**Le 'chapelet' de places et d'espaces publics polarisants constituent un réseau de parcours animés et permet d'appréhender facilement la ville à pied.** La rue Haut Saint-Maurice, la rue Voltaire et la rue Jean Jacques Rousseau forment un transect Est/Ouest qui lie les quartiers contemporains et au cœur historique.



La place de l'ancien marché, le parvis de de l'église Saint-Maurice, la place du Général de Gaulle, la place Hofheim et la la place Saint Mexme **jalonent la ville et se trouvent à l'interface du paysage rivulaire et du plateau viticoles.** Ces lieux permettent d'orienter la déambulation et guident les promeneurs vers la forteresse ou vers la rivière et son cortège de plages et de bosquets. **Les îlots 1/2/3/4 se trouvent le long de cette ligne médiane et par leur aménagement il serait opportun de favoriser les échanges dans l'épaisseur des tissus afin d'améliorer les échanges entre centre-ville et la Vienne.** L'aménagement récent de l'ascenseur urbain a, quant à lui, largement facilité la reconquête du coteau.

## Chinon ville ouverte sur le grand paysage



Panorama depuis la forteresse sur l'île de Tours



Panorama sur la ville basse et le faubourg Saint-Jacques



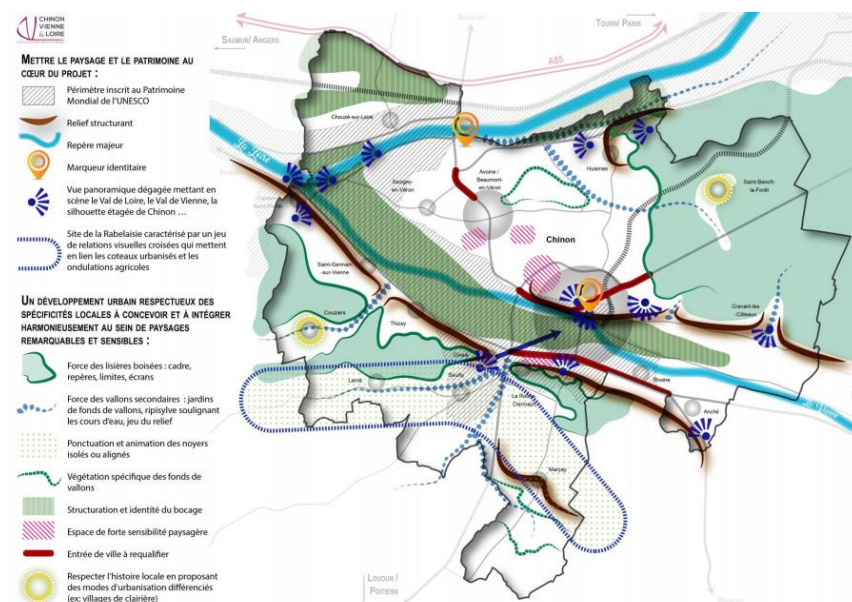
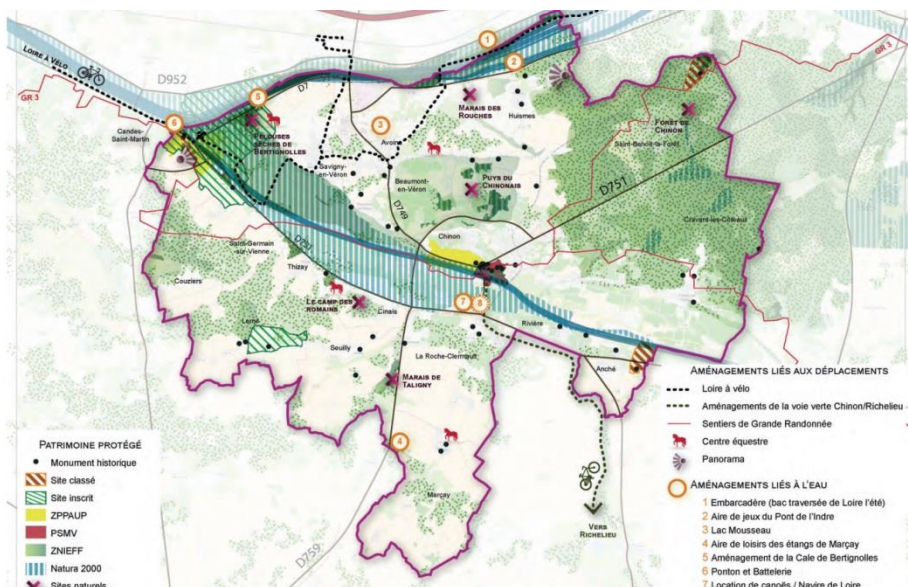
Plage rivulaire et silhouette urbaine de Chinon



Vue sur l'île de Tours depuis l'îlot du Cheval Blanc

# Chinon cadre règlementaire : Le projet de PLUI-H

- Affirmer le potentiel **touristique de la rive gauche de la Vienne**
- Capitaliser sur l'image viticole du territoire, en favorisant le **développement de l'œnotourisme**
- Finaliser à Chinon le **lien vertical ville basse / accès à la Forteresse**
- Valoriser les marqueurs identitaires que sont **La Vienne et La Loire en développant l'accessibilité à leurs rives** (entretien, aménagement de cheminements doux ...), **en ouvrant plus la ville de Chinon sur la Vienne** (valorisation des quais et de l'Île de Tours, développement des usages touristiques et de loisirs)
- Favoriser une **reprise du bâti ancien notamment dans les centres-bourgs et centres-villes**, pour l'accueil d'une population nouvelle ou de nouvelles activités, respectueuse des caractéristiques architecturales de celui-ci (volumétrie, respect des couleurs des matériaux, conservation des éléments d'ornementation etc.).







1 - Parvis de l'église Saint Maurice



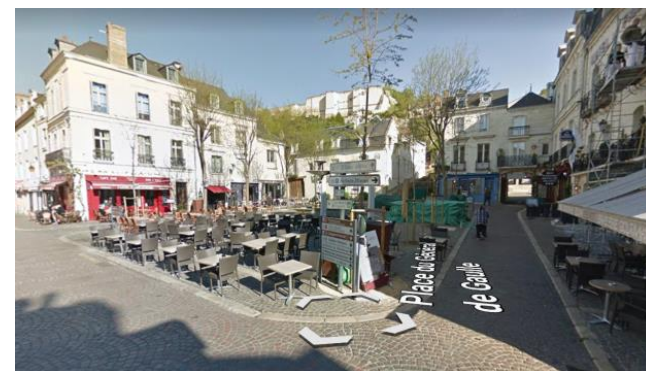
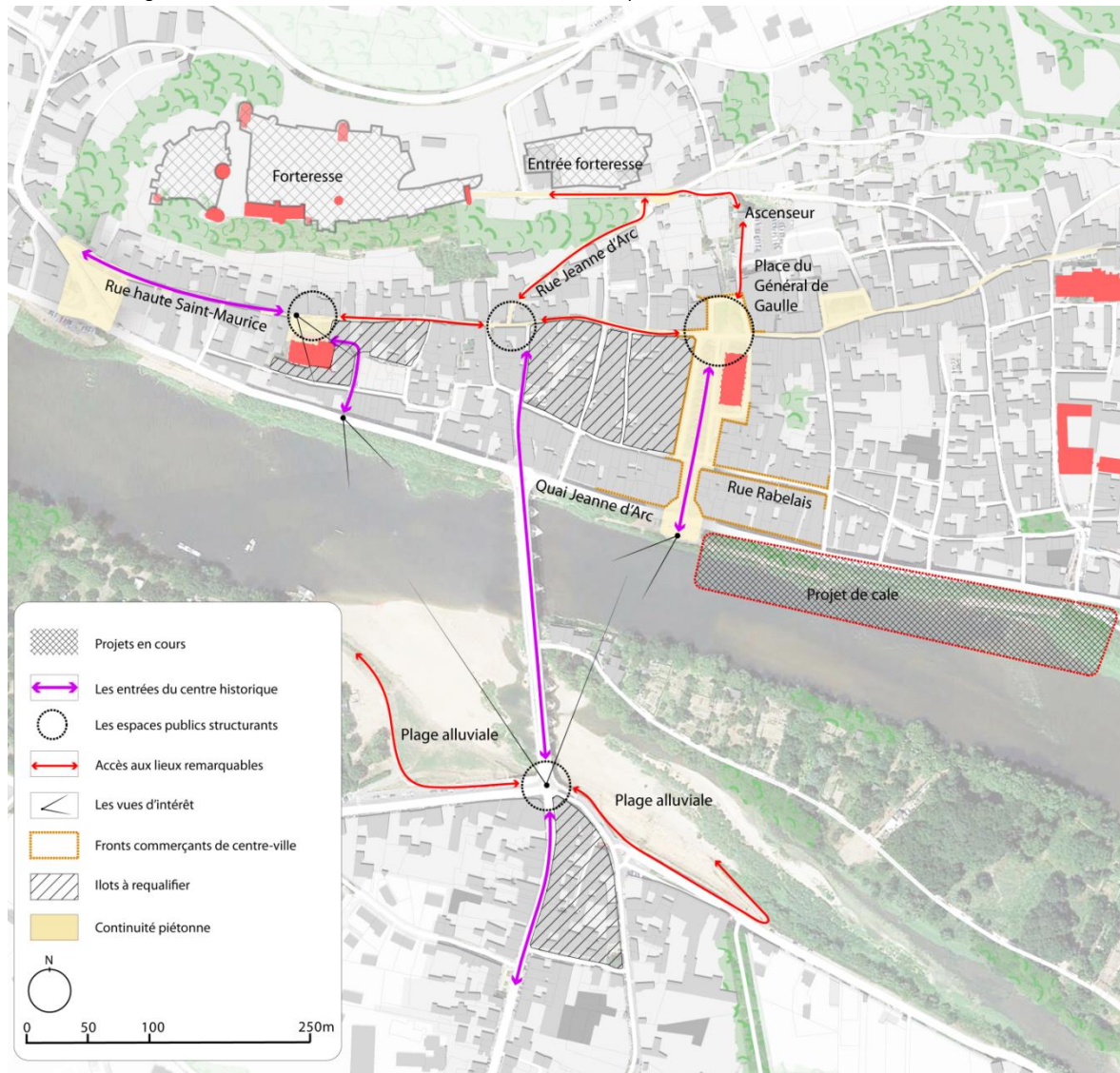
2 - Panorama sur la Vienne, quai Jeanne d'Arc



3 - Panorama depuis l'îlot du Cheval Blanc

## Les atouts

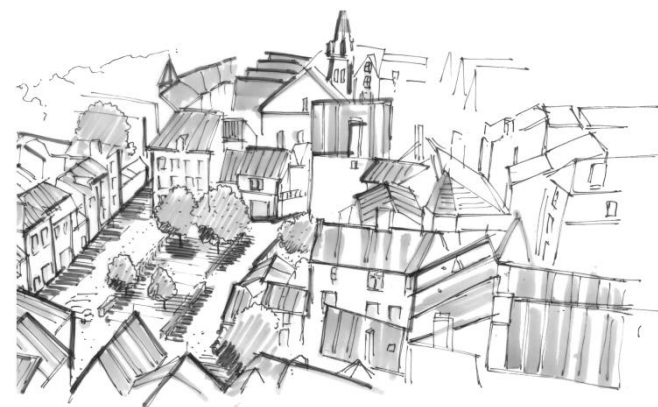
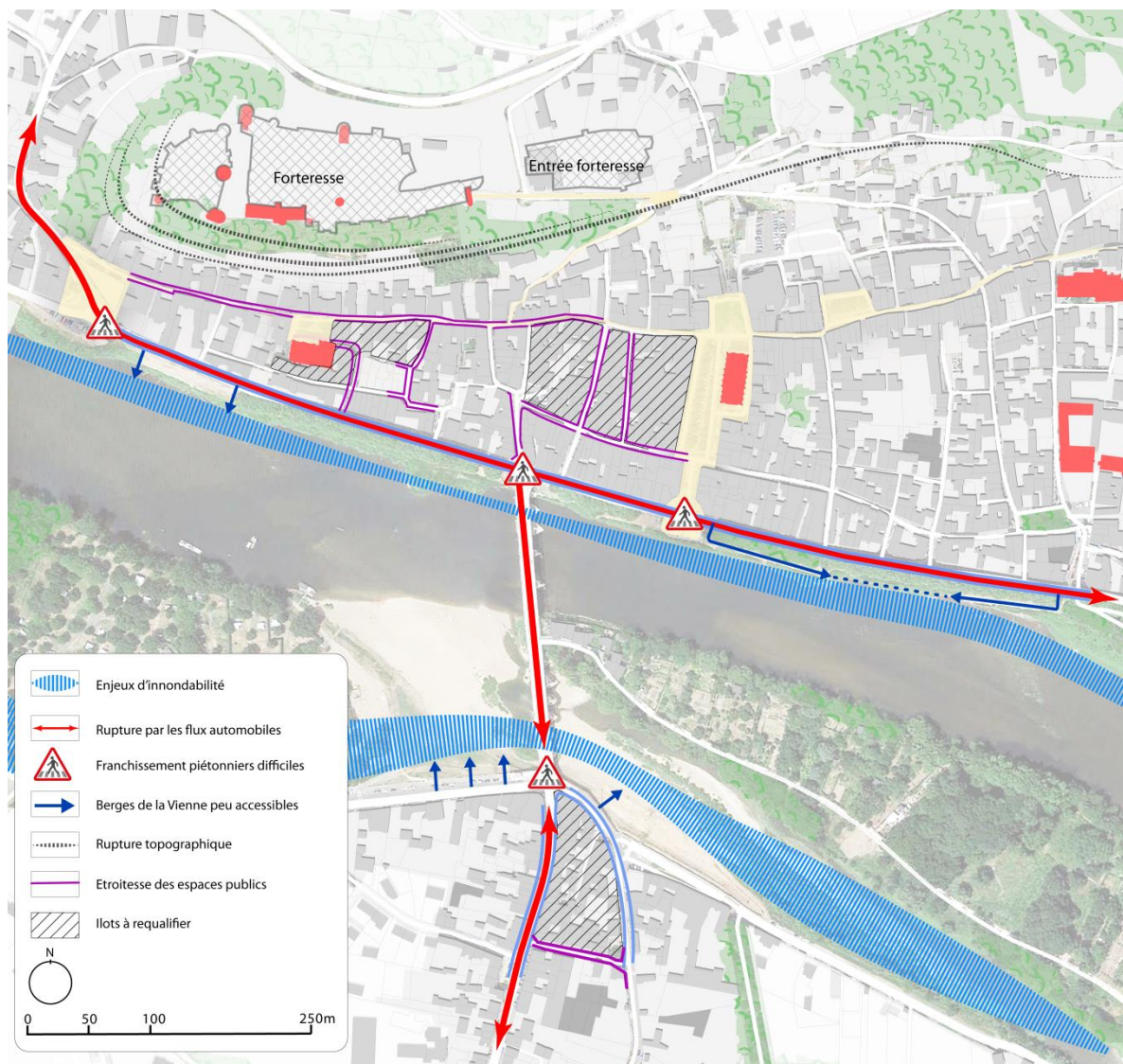
- Les îlots se trouvent **au sein du centre historique** ou **au droit d'une entrée de ville** ouvrant sur un panorama remarquable cadré sur la silhouette urbaine de Chinon
- Des **espaces publics structurants** viennent accompagner les îlots de projet et permettent une bonne orientation au sein de la ville.
- Des **parcours** sont préexistants et permettent d'**apprécier toute la géographie urbaine**. Ces continuités permettent de lier les polarités commerciales et touristiques.
- Des **projets ambitieux** permettent d'**animer la partie haute et basse de la ville** : aménagement d'un projet de cale à bateau et restauration de la forteresse (plus important programme de restauration bâti européen), création d'un ascenseur urbain, etc..



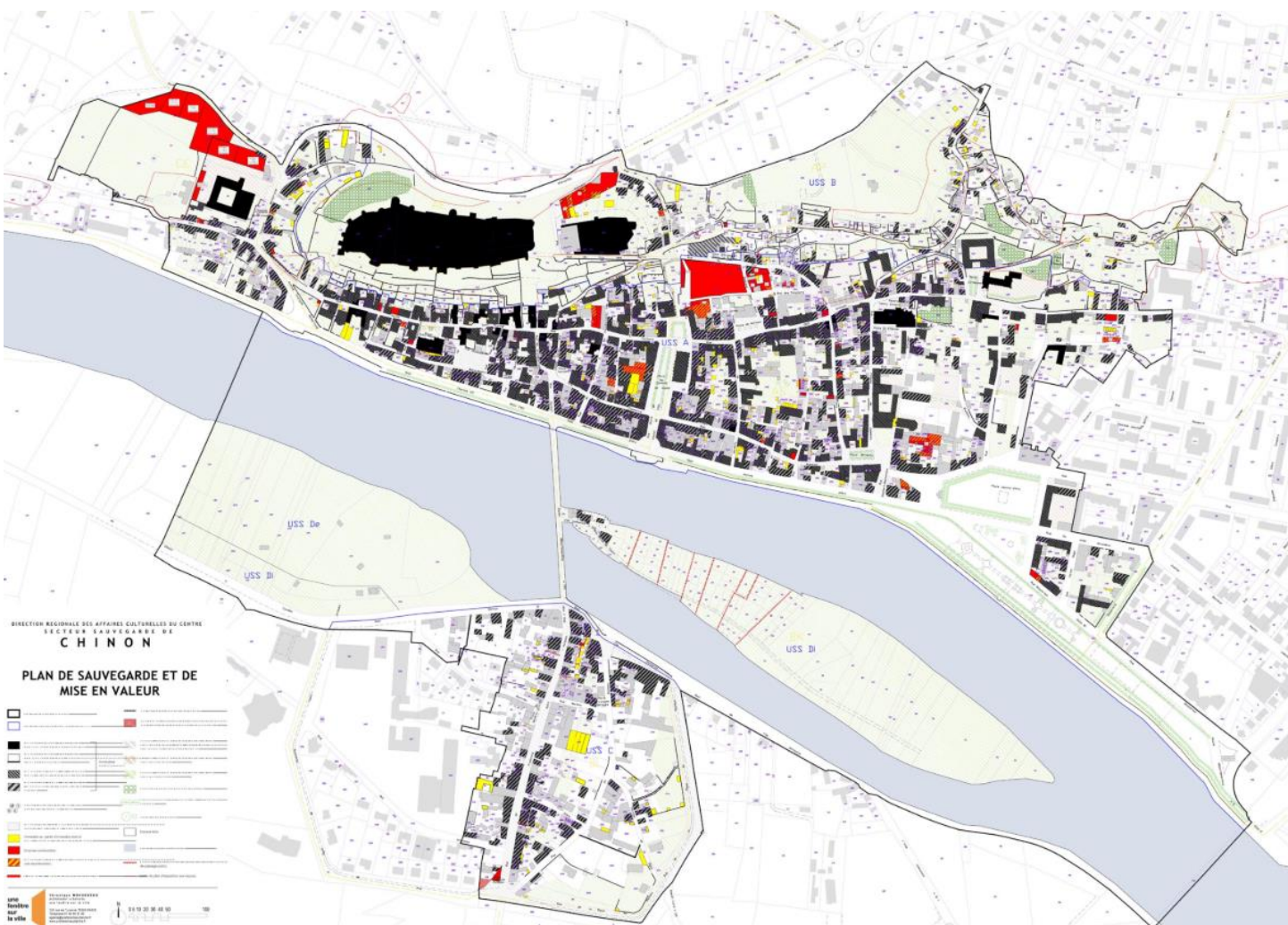
4 - La place du Général de Gaulle

## Les contraintes

- Un **tissu urbain médiéval** dense et étroit qui tourne le dos à la Vienne
- Des îlots d'étude à l'écart des **cheminements piétons principaux**
- Une **topographie accentuée** qui génère une rupture urbaine entre ville haute et ville basse.
- Des **quais ouverts sur la Vienne** et **surinvestis par la présence de la voiture**. Une rivière peu accessible et des activités nautiques peu lisibles
- Des problématiques de **franchissement des carrefours** au droit des entrées du centre historique



## Un patrimoine bâti à préserver



Chinon, par son histoire, possède un patrimoine bâti exceptionnel qui représente une des principales richesses de la ville. Afin de protéger cet héritage, un Secteur Sauvegardé circonscrit le centre ville et une partie du Faubourg Saint Jacques.

Le **Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur (PSMV)** définit les règles concernant tous les travaux extérieurs et intérieurs des bâtiments ainsi que les travaux effectués sur le domaine public.

Ce document d'urbanisme se substitue au Plan Local d'Urbanisme pour permettre de manière renforcée, la reconnaissance, la protection et l'amélioration de la qualité architecturale et urbaine du centre historique de Chinon.

# Dispositif règlementaire des îlots 1/2/3/4

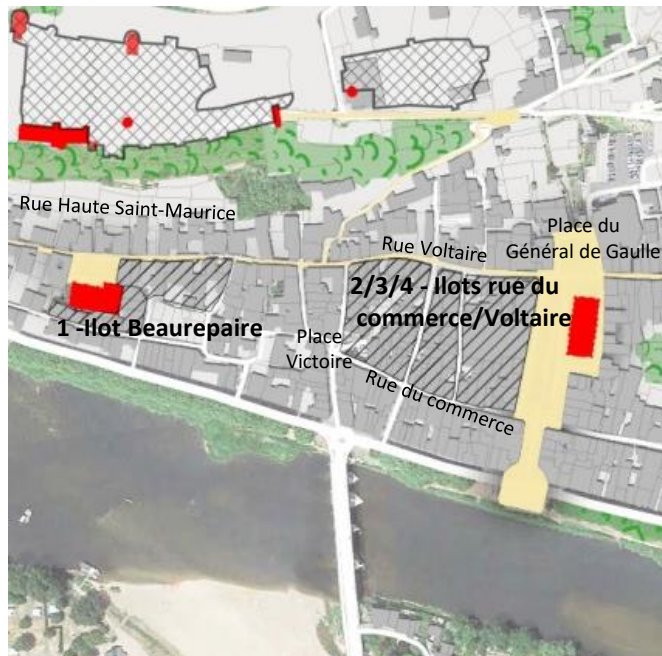
## 1 - Ilot Beaurepaire

L'îlot Beaurepaire est situé au sud de la rue Haute Saint-Maurice qui constitue l'entrée principale de centre historique à l'ouest de la ville. Cet îlot jouxte l'église Saint-Maurice véritable repère architectural.

La rue Plantagenêt, la rue du Palais et la rue de Chapelle de Chinon constituent les principales accroches aux axes structurants : Rue Haute Saint-Maurice axe piétonnier et le quai Charles IX qui permet la desserte VL/PL.

## 2 - îlots rue du commerce/Voltaire

Ces trois îlots, bordés par des axes structurants, la Rue du Commerce au sud, la Rue Voltaire, au nord, présentent des caractéristiques patrimoniales importantes, les îlots 2 et 3 présentent une accessibilité peu aisée par l'étroitesse de la rue du Grenier à Sel et la rue Emile Hébert. La circulation voiture y est difficile, le stationnement impossible. L'îlot 4 présente quant à lui un front commerçant majeur ouvert sur la place du Général De Gaulle (cœur de la ville) véritable espace public au droit de la mairie, de l'office du tourisme, du marché hebdomadaire et des rues commerçantes.



## Enjeux des îlots 1/2/3/4

- De nombreuses **cellules commerciales** et **logements vacants**.
- Une **problématique d'accès VL** et **d'accessibilité piétonne** (normes PMR)
- De nombreuses situations en **impasse** et un **manque de porosité** entre les îlots limites les échanges avec la rivière et les rues commerçantes / touristiques
- Un manque de continuité dans le **traitement des espaces publics, un aspect dégradé en arrière d'îlot**.
- Le PSMV offre des possibilités de **curetage et de démolition au cœur des îlots**.
- La place Victoire identifiée comme un parking et non comme un espace public



Ilot Beaurepaire



Îlots rue du commerce/Voltaire

	Immeuble protégé par la législation sur les Monuments Historiques classé ou inscrit.
	Immeuble protégé par la législation sur les Monuments Historiques : Façade ou fragments classé ou inscrit.
	Immeuble dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits.
	Immeuble dont la démolition est interdite et l'aménagement ou la transformation sont autorisés.
	Prescriptions particulières : modification, surélévation, écrêtement, terrasse.
	Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré, démolé ou remplacé.
	Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou modification pourra être imposée.
	Emprise constructible.
	Immeuble dont la démolition est subordonnée à une reconstruction.
	Alignement bâti imposé en bordure de voie publique

## Dispositif règlementaire de l'ilot 5

## 5 - Ilot Cheval Blanc

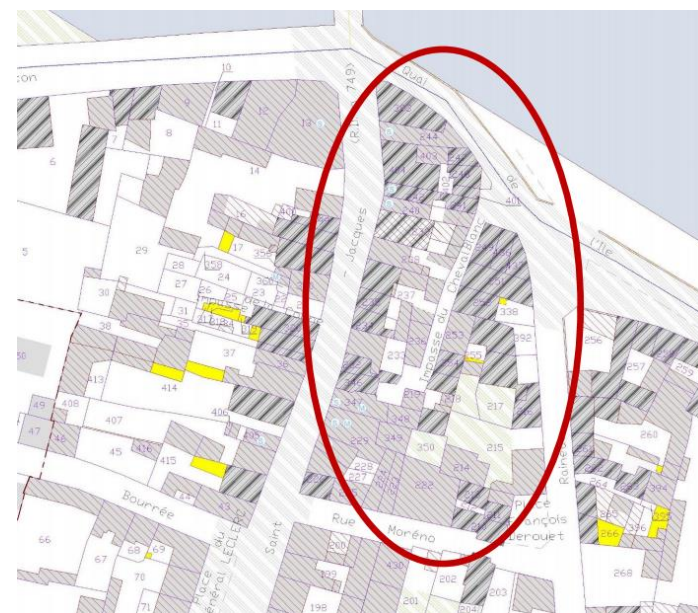
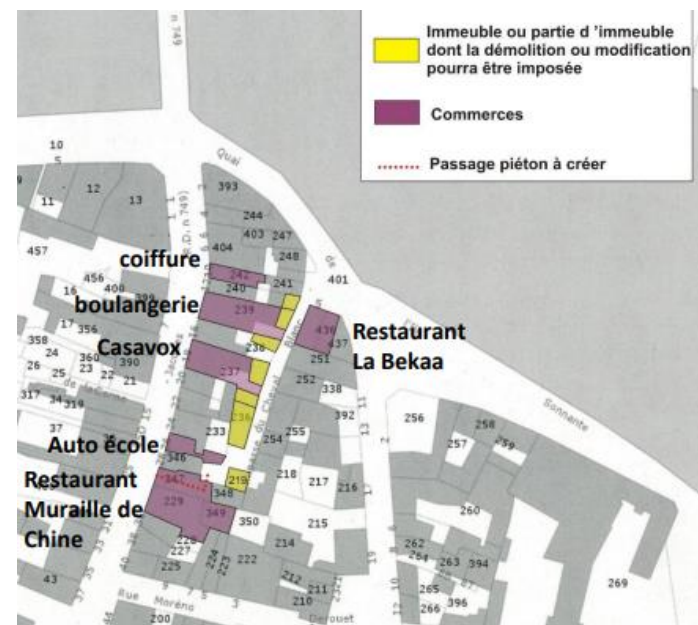
Cet îlot est situé à l'entrée sud de la ville, dans le quartier du Faubourg Saint Jacques. Il fait parti du secteur USS C du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Il est caractérisé par un tissu urbain dense à vocation commerciale et de logement. Il est bordé à l'ouest par la rue du Faubourg Saint Jacques, au Sud par la rue Moréno, à l'Est par la rue du Raineau et Nord par le quai de l'Île Sonnantes et La Vienne. Cet îlot est desservi en son cœur par l'Impasse du Cheval Blanc.



## Enjeux de l'îlot 5

- Des **cellules commerciales qui ne sont plus en adéquation avec la demande.**
- La rue du Faubourg Saint-Jacques et la rue du Raineau sont **bordées d'espaces publics étroits** avec une **forte présence automobile** (entrée de ville)
- **Un traitement peu qualitatif des revêtements de sol**
- **L'impasse du Cheval Blanc** constitue l'arrière des parcelles donnant sur la rue du Fg Saint Jacques et est bordée d'un **habitat à requalifier** ou de **de bâtis d'accompagnement** (garages notamment).

- ▭ Limites du secteur sauvegardé.
- ▭ Limites des secteurs règlementaires du PSMV.
- Immeuble protégé par la législation sur les Monuments Historiques classé ou inscrit.
- ▭ Immeuble protégé par la législation sur les Monuments Historiques : Façade ou fragments classé ou inscrit.
- ▨ Immeuble dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits.
- ▨ Immeuble dont la démolition est interdite et l'aménagement ou la transformation sont autorisés.
- (M T) (S E) Prescriptions particulières : modification, surélévation, écrêtement, terrasse.
- ▨ Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré, démolé ou remplacé.
- Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou modification pourra être imposée.
- Emprise constructible.
- ▨ Immeuble dont la démolition est subordonnée à une reconstruction.
- Alignement bâti imposé en bordure de voie publique.



## Les atouts : un patrimoine bâti remarquable et un espace urbain patrimonial avec une forte identité

Le centre historique de Chinon se caractérise par la présence d'un **patrimoine médiéval de très grande qualité et particulièrement bien préservé**.

Ce patrimoine bâti donne à la ville son caractère exceptionnel mais aussi une identité forte, à la fois en termes d'architecture et de structure urbaine, le tissu médiéval étant encore parfaitement visible malgré les modifications ou reconstruction de certains bâtiments aux siècles suivants.

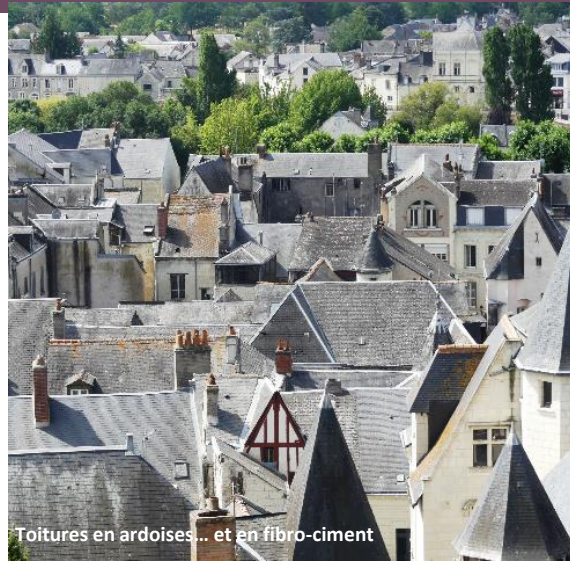
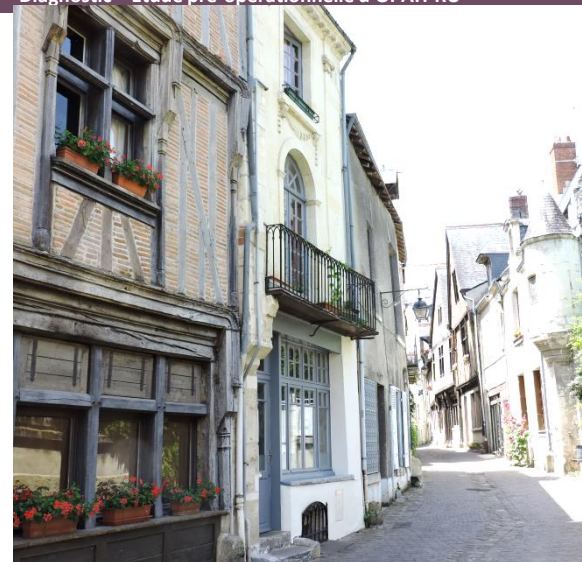
La ville présente également un **patrimoine des XVIIIe et XIXe siècles de qualité**.

L'îlot du Cheval blanc, également de structure médiévale, se caractérise par une architecture plus récente, des XVIIIe et XIXe siècles.

Les matériaux utilisés pour la construction (principalement le tuffeau en maçonnerie et l'ardoise en couverture) participent à la grande **homogénéité du paysage bâti et urbain** chinonais. Dans ce contexte très minéral, les maisons médiévales en pans-de-bois y apparaissent comme d'autant plus remarquables.

Le **tuffeau**, pierre tendre, autorise de nombreux détails de sculpture et de modénature qui enrichissent le vocabulaire architectural des constructions anciennes. Les différents styles permettent également de lire l'évolution urbaine et la diversité des époques de construction ou de restauration des façades.

Le centre historique se caractérise en termes urbains par ses **linéaires de façades continues et resserrées**. Le bâti ancien est resté stable et les implantations pérennes, laissant visible la structure du tissu bâti d'héritage médiéval, qui fait la caractéristique du bijou urbain et architectural qu'est Chinon.



Toitures en ardoises... et en fibro-ciment



Maison en tuffeau taillé sur une façade et en moellons destinés à être enduits sur l'autre



Façade classique en tuffeau



Escalier à vis en bois et remplissage brique



Modénature de tuffeau médiévale



Modénature XVIIIe et XIXe siècles en tuffeau



Pans-de-bois



## Les typologies architecturales patrimoniales

Les îlots concernés par l'étude, comme le centre historique de Chinon en général, présentent une **diversité de typologies architecturales patrimoniales** qui donnent à l'espace urbain sa structure (implantations, gabarits), son identité (usages et pratiques sociales, catégories d'habitants liées à ses formes bâties anciennes) et son caractère architectural (formes architecturales, détails) :

- Les **hôtels particuliers médiévaux** sont les plus remarquables, avec leurs façades à pignon ornées de sculptures (choux frisé, blasons...), les tours d'escaliers hors-œuvre, parfois de remarquables éléments de menuiseries... Ils sont implantés en L et forment une cour ouverte sur rue. Ils se situent essentiellement dans la partie ouest de la ville, au pied des logis royaux de la forteresse ;
- Les **maisons de ville** sont les plus nombreuses et présentent une grande diversité en termes d'époque de construction, de la haute maison médiévale avec pignon sur rue en pan de bois ou en pierre à des maisons plus larges et plus récentes. Elles sont alignées sur rue et mitoyennes. Elles formaient des unités individuelles avec souvent une boutique en rez-de-chaussée et logement du commerçant, de sa famille et de ses commis en étage ;
- Quelques **maisons bourgeoises du XIXe siècle** notamment inscrites dans le tissu bâti mais qui s'identifient par leur modénature plus élaborée et leurs façades plus larges (5 travées)
- Les **remises** sont nombreuses et montrent également le caractère fonctionnel de l'espace urbain. Elles peuvent être en pierre ou en bois, voire en brique, et sont complétées par les garages, plus récents, pouvant former terrasse. Elles sont caractérisées par la présence d'une porte charretière et peu d'ouvertures en façade.



Hôtels particuliers du XVe siècle



Maison bourgeoise



Maisons de ville médiévales et du XVIIIe siècle



Maisons de ville des XIXe et XXe siècles inscrites dans la trame médiévale. Maison médiévale transformée dans les années 1930



Remises urbaines et garage formant terrasse

# Les typologies architecturales patrimoniales







Maisons de ville avec boutique sans entrée indépendante



## Les contraintes et points de vigilance

Les constructions anciennes sont conçues comme des maisons de ville individuelles pour abriter une famille, avec éventuellement la domesticité, dans un contexte architectural médiéval où la densité et l'organisation verticale sont la règle générale. Leur **transformation en immeubles composés d'appartements** destinés à loger plusieurs ménages pose des problèmes **d'entrée commune**, de **desserte des appartements**, **d'organisation intérieure** des logements avec des espaces parfois exigus ou irréguliers, l'absence d'espaces extérieurs et la **difficulté de créer des plateaux horizontaux d'un seul tenant**. L'entrée de lumière naturelle et l'isolation du bâti sont également des thématiques à enjeux.

Les maisons de ville avec boutique sont également conçues pour loger le commerçant et sa famille au-dessus du commerce. Elles ne possèdent souvent **pas d'entrée différenciée pour les étages** : afin d'accéder au logement, il faut passer par la boutique. La transformation de ces maisons en immeuble avec commerce pose donc des questions d'accessibilité des logements et de reconfiguration architecturale des rez-de-chaussée.

L'identité architecturale de Chinon et la qualité de son patrimoine bâti, outre le cadre réglementaire strict du PSMV, impose de modifier le cadre bâti historique avec prudence et parcimonie. L'évolution du bâti ancien doit permettre une **meilleure habitabilité des espaces intérieurs** et des cœurs d'îlot, **sans dénaturer l'intérêt et la qualité urbaine et architecturale** du tissu médiéval.

Les cœurs d'îlot et certaines voies de desserte secondaires peuvent sans doute assumer des transformations plus importantes, en fonction de l'intérêt patrimonial de chaque construction, que les linéaires de façades formant le cadre des places et des voies principales (places Charles-de-Gaulle et Victoire, rues Voltaire, du Commerce et Saint-Jacques), formant des ensembles remarquables et structurant à l'échelle de la ville.

La tendresse du tuffeau facilitant la sculpture en fait a contrario un matériau fragile face aux intempéries, au gel et à la pollution, actions accentuées par l'absence d'enduit protégeant la pierre. Certaines **façades sont aujourd'hui dégradées et nécessiteraient d'être restaurées** pour une mise en valeur générale de l'architecture et des espaces urbains.

Rue du Grenier à Sel ;  
secondaire à requalifierLa création d'une terrasse peut  
améliorer l'habitabilité et l'attractivité  
du logement en centre historiqueFaçades dégradées à  
réhabiliter

## Les secteurs à enjeux patrimoniaux

### Les espaces et ensembles urbains patrimoniaux à préserver et mettre en valeur

- Ensemble de façades place Charles-de-Gaulle
- La rue Voltaire
- La rue du Commerce
- La rue du Grenier à Sel : l'ensemble (ancien hôtel particulier ou ancien couvent ?) formant l'arrière du Carrefour City.
- La Place Victoire
- La rue Claude-Quillet
- L'ensemble de façades rue du Faubourg Saint-Jacques
- La pointe de l'îlot du Cheval-Blanc sur le quai de l'Île-Sonnante
- Les façades rue Haute Saint-Maurice
- La vue sur l'îlot Haut-Saint-Maurice depuis la rue Beaurepaire
- La rue Beaurepaire et la montée de la rue Plantagenêt

### Les espaces et ensembles urbains patrimoniaux à améliorer

- La rue du Grenier-à-sel
- La rue Emile-Hébert
- La rue Moréno
- La rue du Raineau
- L'impasse du Cheval-Blanc



Ensemble Place Charles-de-Gaulle



Ensemble rue Haute Saint-Maurice



Ensemble rue Beaurepaire



Ensemble rue du Faubourg Saint-Jacques



Ensemble rue Moréno

## Carte patrimoniale

Les ilots rue Voltaire et du Commerce  
⇒ Relevé de terrain à croiser avec le PSMV

Les ilots situés dans le quadrilatère de la place de Gaulle et des rues Voltaire, Quillet et du Commerce sont les plus patrimoniaux des ilots concernés par l'étude, avec notamment les ensembles bâtis formant la façade sur la place de Gaulle et les maisons et hôtels particuliers médiévaux de la rue Voltaire.

Les façades extérieures de ce quadrilatère présentent une grande sensibilité patrimoniale et méritent d'être préservées et mises en valeur. De même, l'ensemble bâti médiéval formant le cœur de l'îlot est et aujourd'hui occupé par le Carrefour City mérite d'être restauré et valorisé afin de retrouver une meilleure lisibilité.

De façon générale, les deux rues intérieures (Grenier-à-Sel et Hébert) nécessitent une requalification. Les bâtiments qui les composent, d'un moindre intérêt patrimonial, sont les plus à même de supporter des transformations, voire si nécessaire des reconstructions.



- Patrimoine à préserver
- Exceptionnel
  - Remarquable
  - Intéressant
  - Bâti d'accompagnement
  - Sans intérêt patrimonial
  - Non vu
  - Construction sélectionnée par le service de l'Inventaire (1976)
  - Élément remarquable





## Carte patrimoniale

### L'îlot du Cheval-Blanc

⇒ Relevé de terrain à croiser avec le PSMV

Le relevé patrimonial effectué sur l'îlot du Cheval Blanc est cohérent avec celui réalisé lors de l'étude de 2006.

Il met en évidence l'intérêt patrimonial de l'ensemble de façades le long de la rue du Faubourg Saint-Jacques et de l'ensemble bâti à la pointe de l'îlot formé par l'impasse du Cheval-Blanc et la rue Raineau. Les constructions secondaires à l'arrière de la rue du Cheval-Blanc ont peu d'intérêt ou ont été fortement transformées, de même que le bâti, bien qu'ancien, sur la rue Moréno. L'hôtel Saint-Jacques rue Raineau ne présente pas non plus d'intérêt patrimonial.

- |                        |  |
|------------------------|--|
| Patrimoine à préserver | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Exceptionnel</li> <li>■ Remarquable</li> <li>■ Intéressant</li> </ul>                                     |
|                        |  |
|                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Construction sélectionnée par le service de l'Inventaire (1976)</li> <li>★ Élément remarquable</li> </ul> |



## **Partie II.** Une attractivité démographique retrouvée à conforter

# Un regain démographique observé le début des années 2000

Sur le temps long d'observation (depuis 1968), Chinon présente une croissance démographique très modérée, et bien inférieure aux territoires de comparaison.

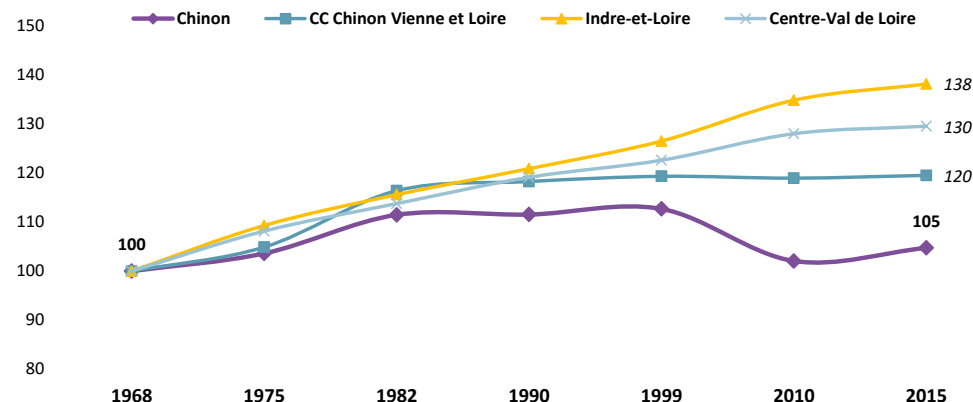
Après un fort déclin démographique au cours des années 2000, perte de 820 habitants entre 1999 et 2010, (soit une croissance négative de -0,9%/an entre les deux dates), Chinon connaît à nouveau une croissance démographique positive et enregistre 207 nouveaux habitants entre 2010 et 2015, soit un rythme de croissance annuel de +0,5%/an.

Cette évolution démographique positive s'explique par un apport migratoire compensant largement un solde naturel négatif (solde migratoire de +0,9%/an / solde naturel de -0,4%/an entre 2010 et 2015). Au fil des années, l'attractivité de Chinon est très fluctuante tandis que le déficit du solde naturel s'accroît en lien avec le vieillissement de la population.

Les données des populations légales au 1er Janvier 2019 confirment cette tendance avec 8 644 habitants recensés.

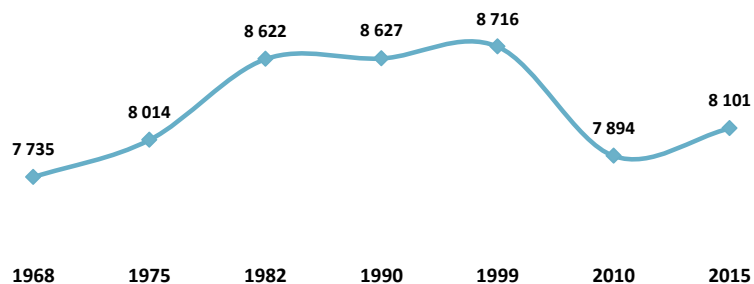
Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2015

Source : INSEE RP 2015



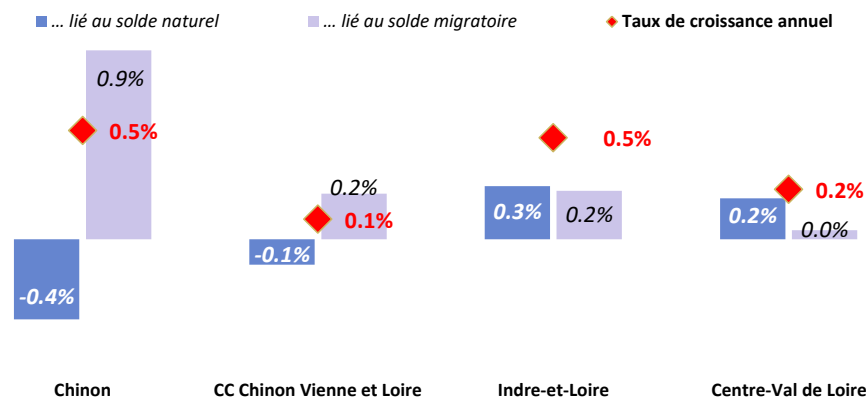
Evolution de la population municipale entre 1968 et 2015

Source : INSEE RP 2015



Moteurs de la croissance démographique entre 2010 et 2015

Source : INSEE RP 2015



	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010	2010-2015
Taux de croissance annuel	0,51%	1,05%	0,01%	0,11%	-0,90%	0,52%
...dont lié au solde naturel	0,95%	0,31%	0,23%	-0,02%	-0,20%	-0,38%
... dont lié solde migratoire	-0,44%	0,74%	-0,22%	0,14%	-0,70%	0,90%

Evolution de la population à Chinon // Source : INSEE RP 2015

# Apporter des réponses diversifiées aux besoins liés aux dynamiques démographiques

*L'analyse « origine – destination » des flux résidentiels permet d'apporter des éléments de compréhension aux stratégies résidentielles des ménages locaux une année avant leur recensement. Portant sur une seule année d'observation, ces données sont à considérer avec précaution*

Dans un premier temps, **91% des habitants du territoire d'étude (7 355 habitants) y résidaient déjà un an auparavant. Le territoire comptabilise autant de flux entrants que de flux sortants** (665 personnes sont arrivées sur la commune et 668 en sont parties au cours de l'année d'observation).

**On constate un solde migratoire fortement positif vis-à-vis du reste de l'intercommunalité (140 flux entrants / 77 sortants) et plus précisément des communes d'Avoine et de Beaumont-en-Véron. Ils concernent une population plutôt jeune, familiale et active.** En effet, près de 30% des ménages entrants sont âgés de 35 à 50 ans et sont accompagnés de leurs enfants (36% des arrivants sont âgés de 5 à 15 ans). De plus, la tranche des 25-30 ans est bien représentée avec près du quart correspondant à cette tranche d'âge. Il s'agit principalement de professions intermédiaires et employés (40%) et d'ouvriers (21%) travaillant notamment dans le domaine de la santé (hôpitaux, etc.) et à la centrale située sur Avoine. De plus, une part non négligeable des ménages entrants correspond à des personnes sans activité professionnelle et qui recherchent un logement social sur la commune de Chinon notamment.

**Le territoire est également attractif pour les ménages venus d'Île-de-France** (55 flux entrants / 11 flux sortants). Il s'agit essentiellement d'actifs (cadres et professions intermédiaires en majorité) d'une quarantaine d'années (près de la moitié des entrants) et de retraités (45% ont 65 ans et +). A noter que 9% des entrants sont sans activité professionnelle.

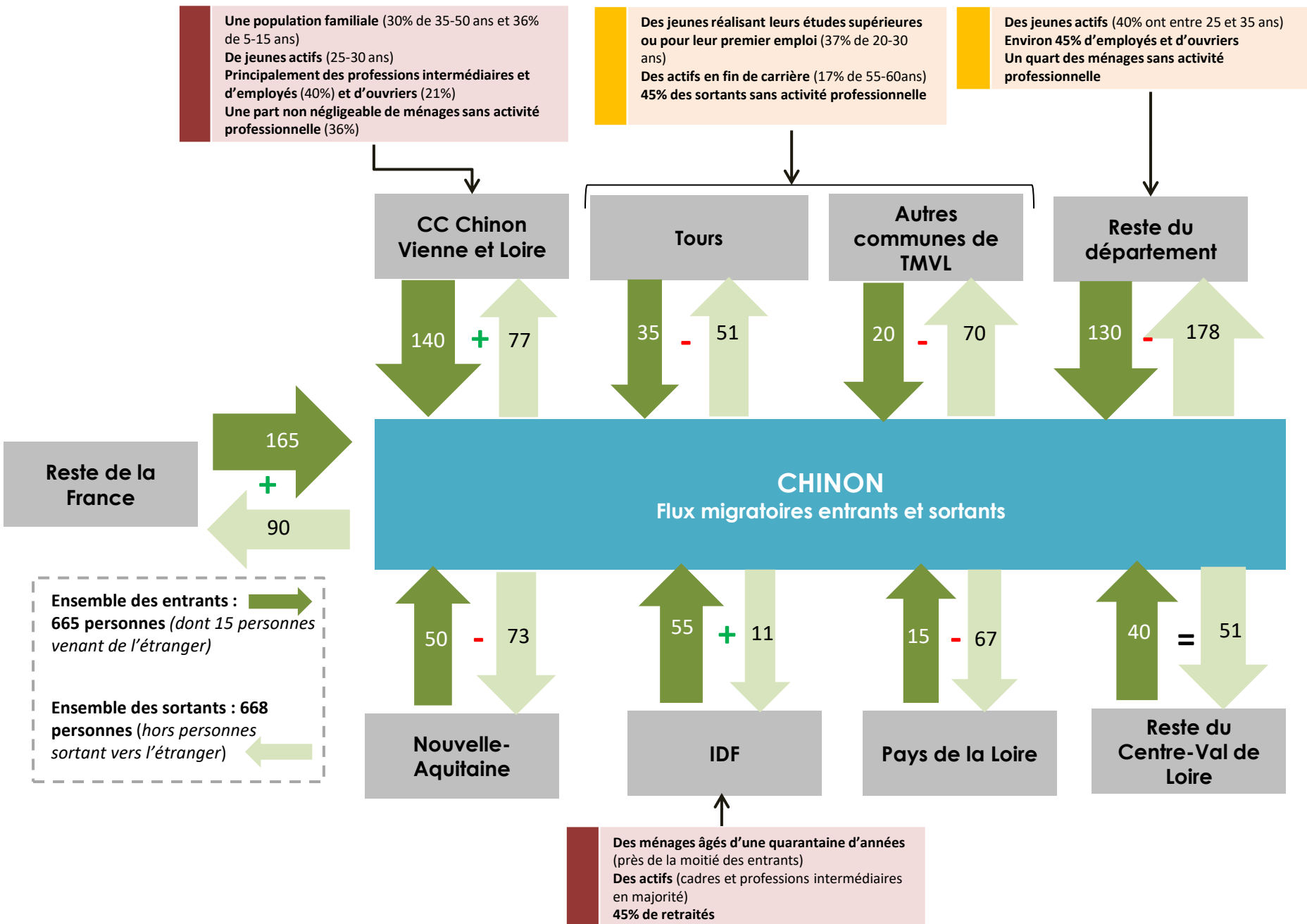
**A l'inverse, on observe des départs vers l'agglomération de Tours Métropole Val de Loire** (55 flux entrants pour 121 flux sortants). Plus de la moitié des échanges concerne la commune de Tours (35 flux entrants pour 51 flux sortants).

Les ménages sortants correspondent aux jeunes souhaitant réaliser des études supérieures, leur premier emploi (37% de 20-30 ans) ou de actifs en fin de carrière (17% de 55-60 ans). Enfin, 45% des sortants sont sans activité professionnelle et se rapprochent de l'agglomération (recherche d'emploi / logement correspondant aux niveaux de ressources).

**Les ménages quittant Chinon pour s'installer sur le reste du département correspondent majoritairement à de jeunes actifs** (40% ont entre 25 et 35 ans). Plus de 45% des actifs sont des employés et des ouvriers. A noter que plus du quart des flux sortants sont des ménages sans activité professionnelle.

**Les régions limitrophes du Pays de la Loire et de la Nouvelle-Aquitaine sont attractives pour les ménages chinonais** (140 ménages ont quitté le territoire pour ces deux régions). Il s'agit essentiellement d'étudiants et jeunes actifs (60% ont entre 15 et 35 ans).





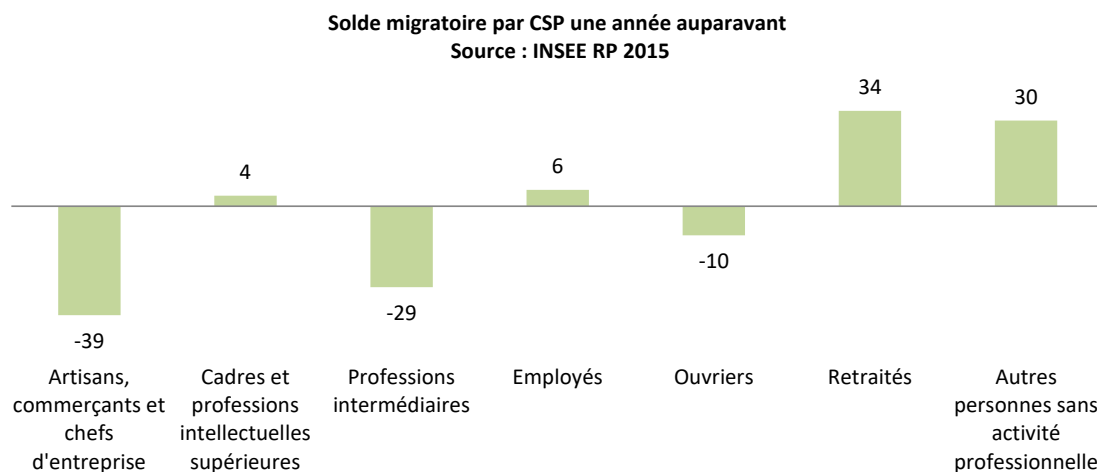
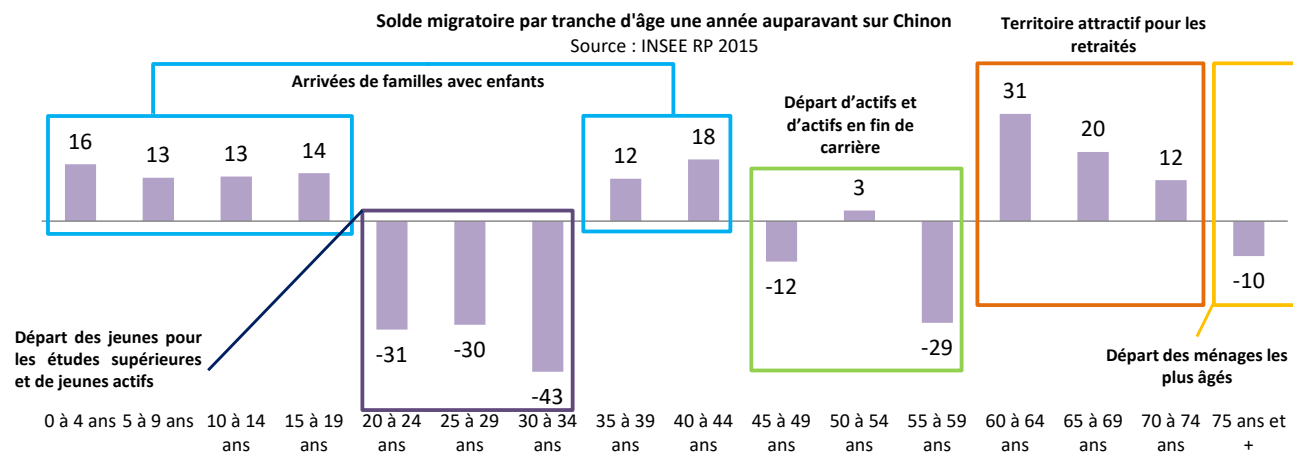
## Un territoire attractif pour les familles et les retraités

L'analyse des flux migratoires selon la tranche d'âge des personnes en mobilité permet de mettre en évidence plusieurs phénomènes sur Chinon :

- **Un solde migratoire positif pour les 0-20 ans et les 35-45 ans lié à l'arrivée de familles sur la commune** (en partie lié à la livraison du lotissement « Jardins de Jeanne »). Cette tendance nouvelle est à conforter sur les années à venir ;
- **Une forte attractivité auprès des ménages retraités ;**
- **Un solde positif pour les ménages sans activité professionnelle correspondant notamment à l'arrivée de ménages au sein du parc social depuis la Métropole de Tours** essentiellement mais également de région parisienne. Aux dires du CIAS, la commune attire également des ménages venant d'Outre Mer qui travaillent dans le milieu hospitalier ;
- **De nouveaux salariés se détournent du centre de Chinon** en raison du manque de logements adaptés, à leur attente (espaces extérieurs, stationnements). Ces salariés correspondent en majorité à des professions intermédiaires et à des ouvriers ;
- **Un départ des ménages les plus âgés** vers des structures d'hébergement adaptées.

Il s'agira pour les années à venir de poursuivre l'accueil de familles et d'actifs sur la ville de Chinon et notamment sur le centre ancien en proposant des logements adaptés et accessibles à tout âge.

Portant sur une seule année d'observation, ces données sont à considérer avec précaution



## Un territoire au profil peu familial

En 2015, Chinon présente un profil peu familial avec 1,94 personnes par ménage, une valeur en deçà de l'intercommunalité (2,12), du département (2,14) et de la région (2,19).

En effet, les ménages unipersonnels représentent 44% des ménages de la commune, une part supérieure aux territoires de comparaison (entre 35% et 37% selon les territoires). A l'inverse, la part des familles avec enfants ne représente que le quart des ménages et reste inférieure aux autres territoires d'étude (part oscillant entre 31% et 33%).

A l'instar de la situation nationale, la commune connaît une diminution de la taille moyenne des ménages appelée également « desserrement des ménages » et qui correspond à plusieurs critères sociologiques et démographiques :

- Le vieillissement de la population avec de plus en plus de personnes vivant seules à leur domicile ;
- L'augmentation des divorces et séparations ;
- La décohabitation des jeunes.

Entre 1999 et 2010, le rythme de desserrement était particulièrement important (-1,10%/an), et plus élevé que les autres territoires.

Sur la période suivante, Chinon se caractérise par un fort ralentissement du desserrement (-0,36%/an) avec un rythme proche de ceux observés à l'échelle départementale et régionale. Ceci est à mettre en regard avec le renouvellement de l'attractivité de la commune et l'arrivée de ménages familiaux sur la période récente.

### Définition

Un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne (source : INSEE).

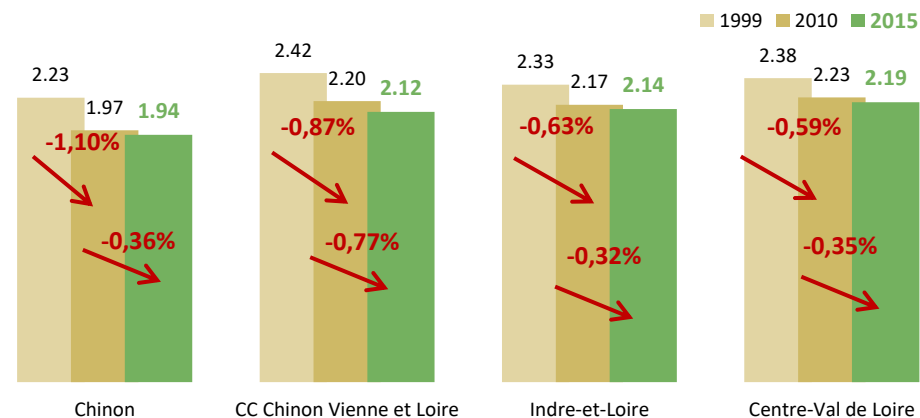
Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- Soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- Soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage.

Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

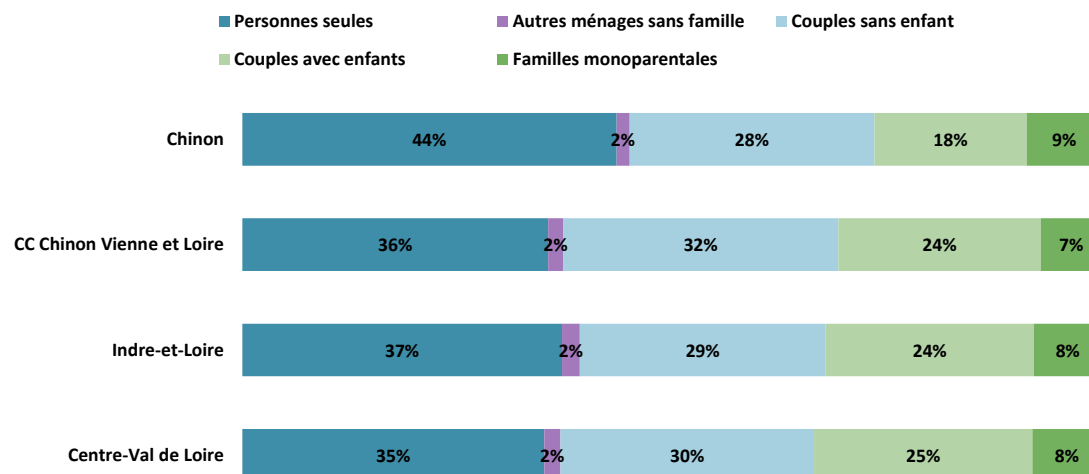
### Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1999

Source : INSEE RP 2015



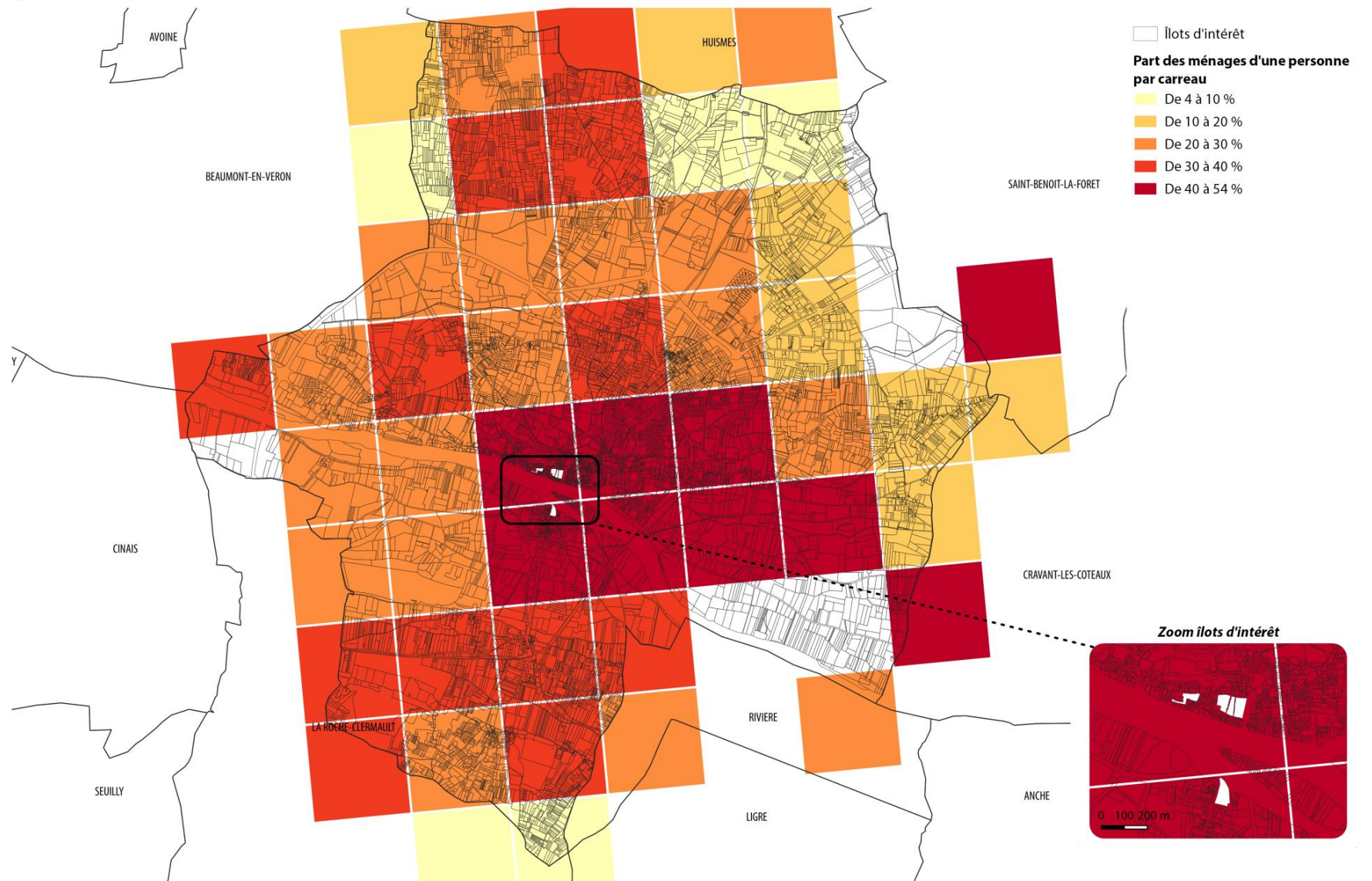
### Répartition des ménages selon leur composition familiale

Source : INSEE RP 2015



## Ménages disposant d'une seule personne

Commune de Chinon



- Des îlots concentrant une part élevée de ménages d'une personne (>40%)

Réalisation : MERC/AT - Septembre 2019  
Sources : EDIGEO, Filsofi 2015

MERC/AT

## Une population âgée, un vieillissement limité grâce à l'arrivée de familles

La structure par âge met en effet en évidence une répartition par classe d'âge relativement équilibrée. Néanmoins, la commune se caractérise par une légère sous-représentation des enfants (15% de 0-14 ans) qui sont davantage présents sur l'intercommunalité (16%) ainsi que sur le département et la région (18%).

La commune compte également près d'un tiers de 15-35 ans, une valeur légèrement inférieure aux territoires de comparaison.

La part des 45-59 ans est similaire à celle observée sur le département et la région (20%).

Enfin, Chinon a une part de séniors plus importante (32%) que sur le département (26%) et la région (28%), lié à la fois à la présence de séniors parmi la population locale et à l'arrivée de retraités sur la commune.

Le rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus (indice de jeunesse) est bien inférieur à 1 (0,64). Cela signifie que la commune accueille davantage de séniors (2 649 personnes âgées) que de jeunes (1 684 jeunes soit près de 21% de la population chinonaise). La population apparaît plus âgée que les autres territoires de comparaison qui présentent des indices de jeunesse plus élevés (de 0,71 pour l'intercommunalité, 0,91 pour le département et 0,97 pour la région).

L'ensemble des échelons territoriaux de comparaison connaissent un vieillissement de leur population, en témoigne la baisse de l'indice de jeunesse. Seule la commune de Chinon échappe à cette dynamique, avec un indice de jeunesse qui n'a pas évolué entre 2010 et 2015 et qui est dû, entre autres, à l'arrivée de familles sur le territoire.

Néanmoins, la question de l'adaptation des logements reste prégnante sur ce territoire.

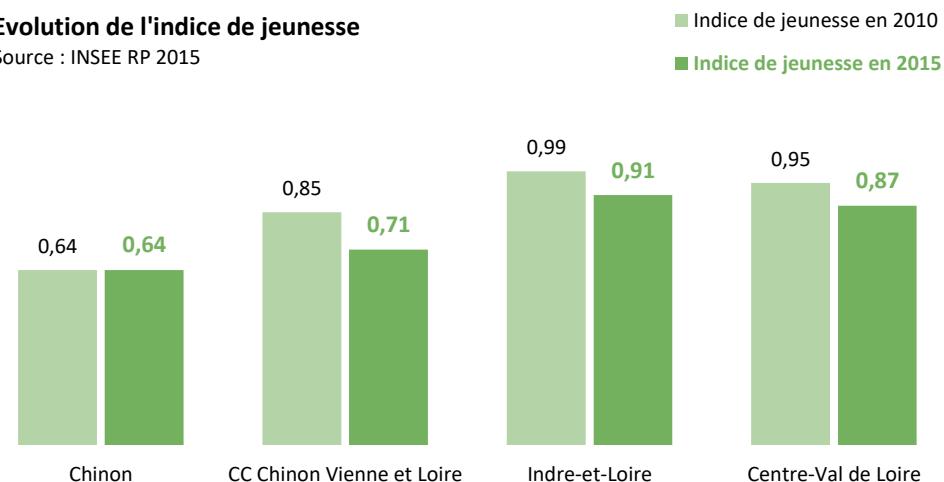
### Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2015



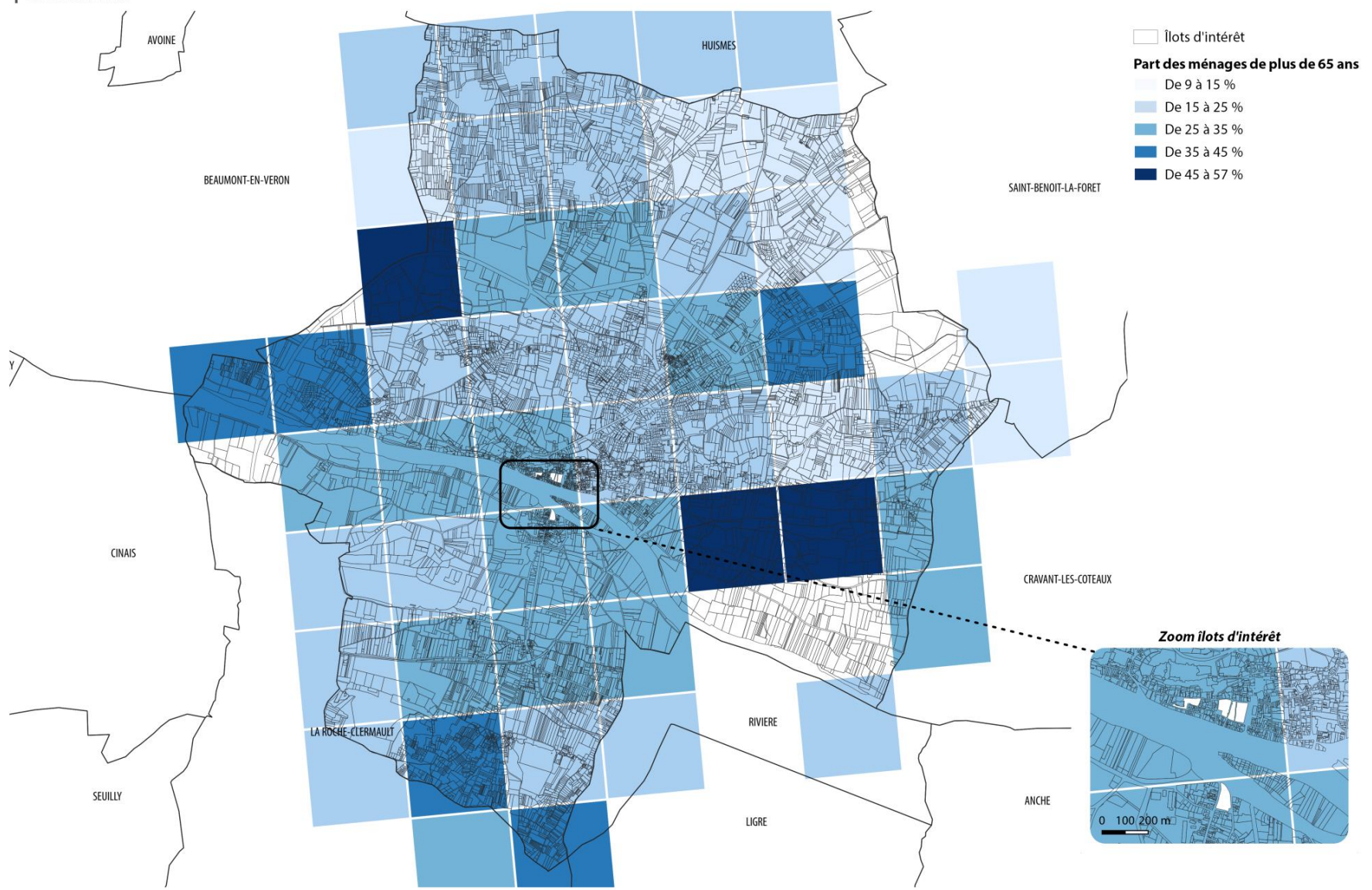
### Evolution de l'indice de jeunesse

Source : INSEE RP 2015



# Ménages de plus de 65 ans

Commune de Chinon



- Une part relativement élevée de ménages de 65 ans et + (25 à 35%) dans le cœur de ville

Réalisation : MERC/AT - Septembre 2019  
Sources : EDIGE0, Filosofi 2015

MERC/AT

## Une fragilité socio-économique notable sur la commune

La population de Chinon dispose de ressources peu élevées (revenu médian de 1640€/mois par unité de consommation) et inférieures aux niveaux de revenus observés à l'échelle de l'intercommunalité (1710€/mois), du Département (1713€/mois) et de la Région (1 695€/mois).

Ce constat peut entre autres s'expliquer par la présence d'un parc de logement social accueillant une population fragile, mais aussi d'une occupation fragile au sein du parc privé, locatif notamment (petites retraites, nombreux ménages au RSA etc.). Chinon peut également être caractérisée de commune « de report » avec l'arrivée de ménages aux revenus modestes qui, faute de trouver un logement social dans les grandes métropoles (Tours, région parisienne etc.), se reportent sur Chinon.

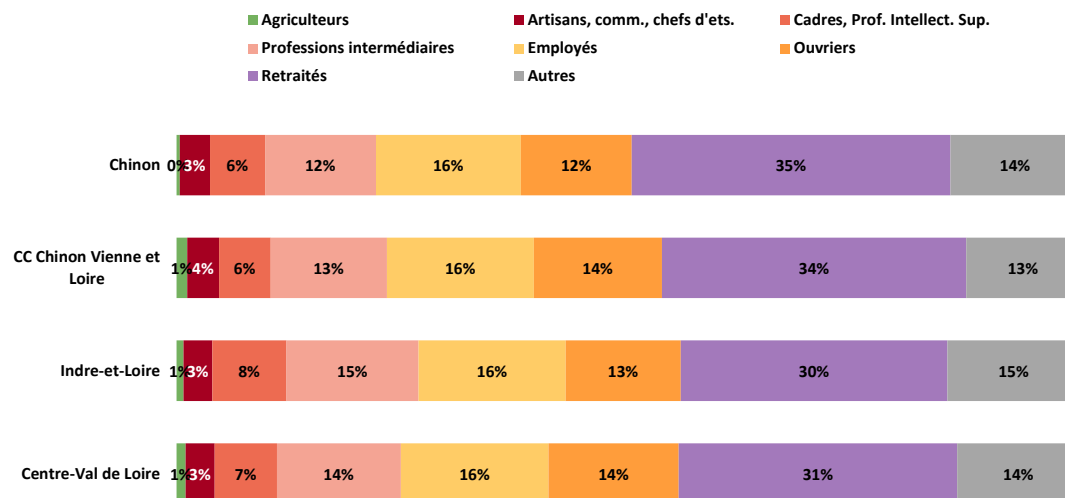
La commune compte, en 2015, 5 268 emplois pour 2 860 actifs occupés, soit 1,84 emplois pour un actif occupé, **mettant en évidence le caractère la vocation économique de la commune de Chinon. Néanmoins, ce constat est à nuancer dans la mesure où ce chiffre peut également signifier que les ménages préféreront habiter hors de la commune pour avoir un bien correspondant à leur besoin** et faire les navettes domicile-travail quotidiennement.

La commune présente un **taux de chômage élevé** (16%, soit 560 chômeurs en 2015) contre 13 % sur les territoires de comparaison et en hausse (15% en 2010).

Le territoire est composé essentiellement de **retraités** (35%), une part légèrement supérieure aux territoires de comparaison (entre 30 et 34%). Lié au profil du territoire et des emplois proposés sur le bassin de vie (centrale EDF, équipements de santé etc.), les actifs sont essentiellement des employés (16%), des ouvriers (12%) et des professions intermédiaires (12%). Les cadres représentent 6% de la population de plus de 15 ans et les artisans moins de 3%.

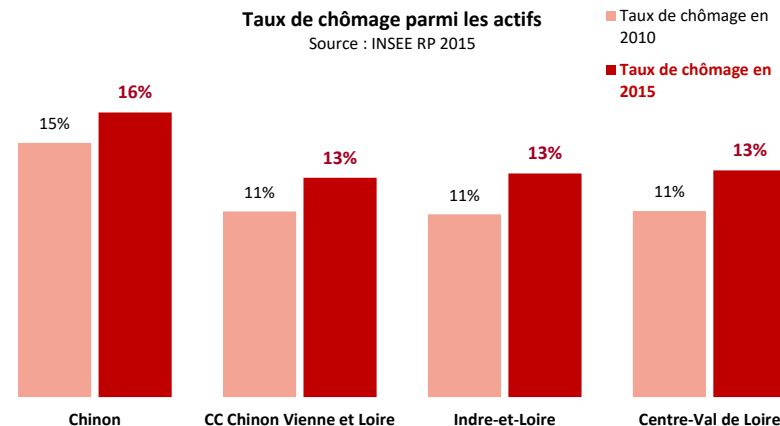
### Catégories socio-professionnelles de la population de plus de 15 ans

Source : INSEE RP 2015



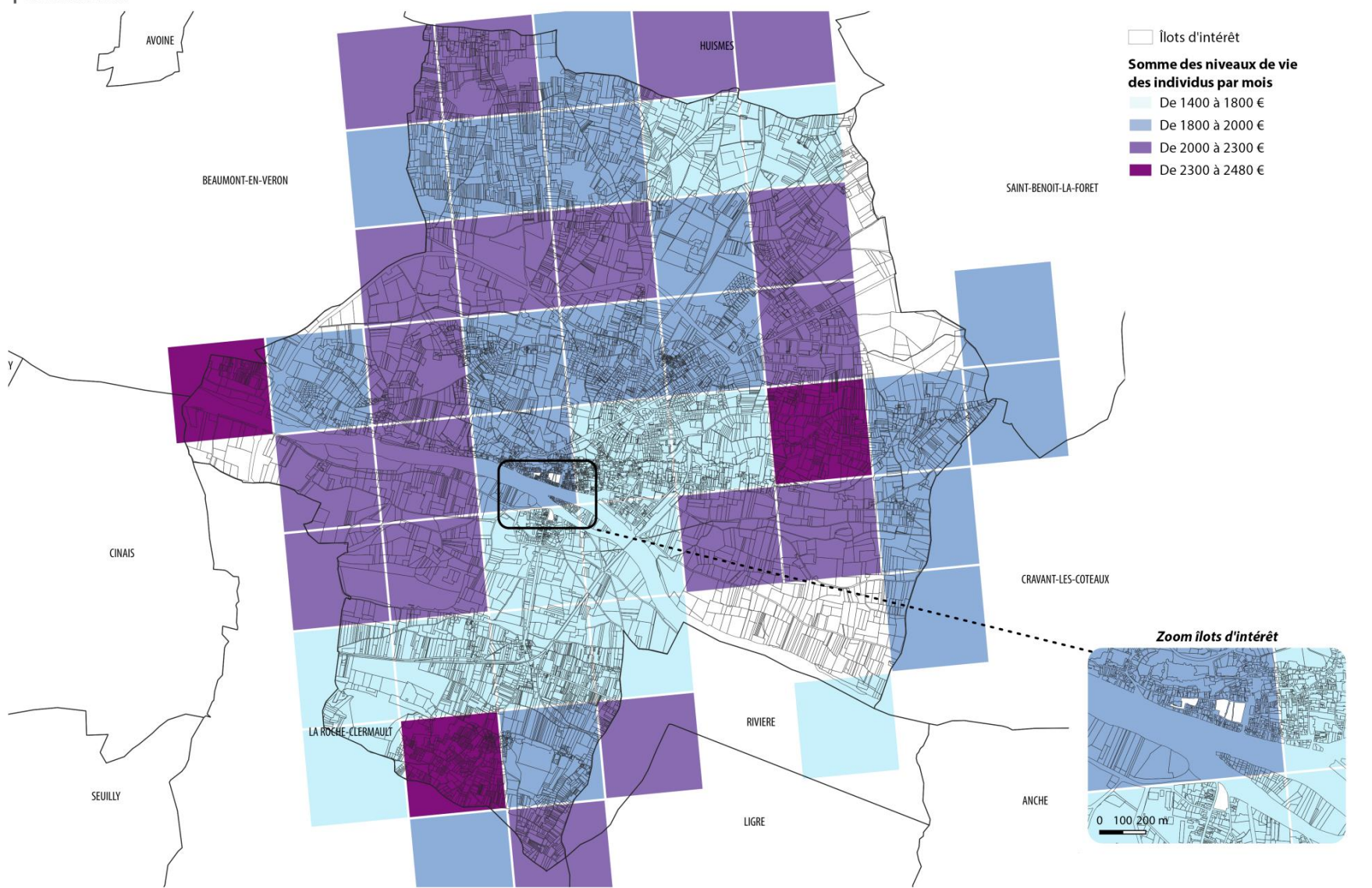
### Taux de chômage parmi les actifs

Source : INSEE RP 2015



### Niveau de vie

Commune de Chinon



- Des niveaux de vie parmi les plus bas de la commune pour l'îlot Cheval Blanc (entre 1 400 et 1 800€/ mois) – Un niveau de vie compris entre 1 800 et 2 000€ pour les îlots Beaufepaire et rue du Commerce / Voltaire

Réalisation : MERC/AT - Septembre 2019  
Sources : EDIGEO, Filosofi 2015

MERC/AT



## **Partie III.** Une partie du parc de logements chinonais ne répondant pas aux besoins et aux attentes des ménages

# Une croissance du parc de logements plus soutenue que la croissance démographique

En 2015, le parc compte près de **4 960 logements**, représentant un doublement du nombre de logements par rapport à 1968, **avec une croissance bien plus marquée et soutenue que pour l’évolution de la population (+ 5% sur la même période).**

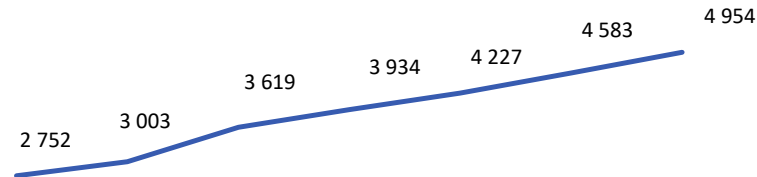
Le rythme de croissance du parc de logements a augmenté entre 1968 et 1982. Il était de +1,3% en moyenne par an entre 1968 et 1975 et a doublé sur la période suivante (+2,7%/an).

Sur les périodes suivantes, et jusqu’en 2015, le développement résidentiel stagne autour des +1,1%/an voire +1,2%/an de croissance.

**A noter que sur la dernière période, le rythme de croissance du parc chinonais est légèrement supérieur aux territoires de comparaison (+0,6%/an pour la région, +0,8%/an pour le département et +0,9%/an pour l’intercommunalité) en lien notamment avec un regain d’attractivité et un apport migratoire positif sur les cinq dernières années.**

Evolution du nombre de logements sur Chinon

Source : INSEE RP 2015

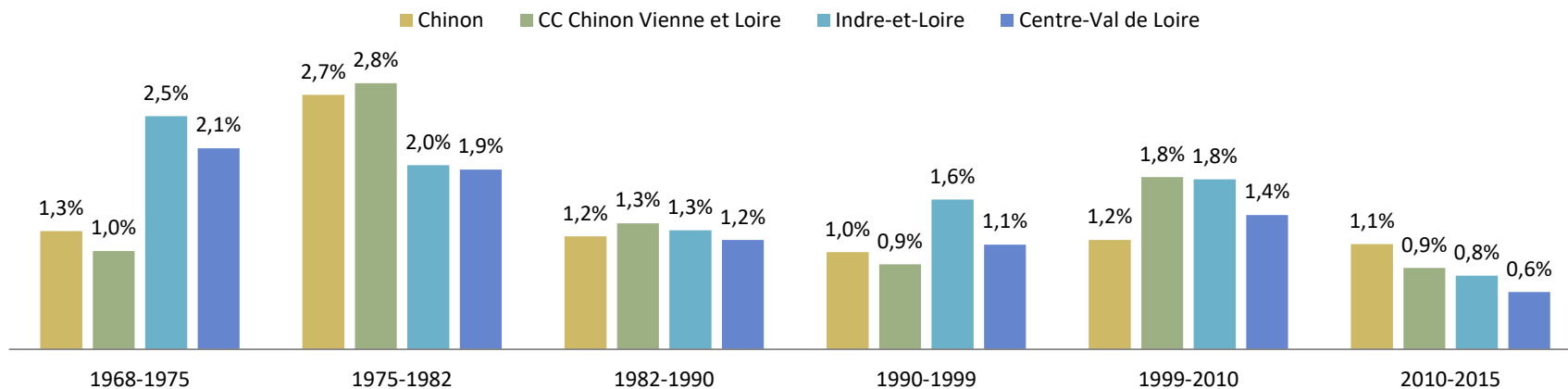


	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Croissance démographique	0,5%	1,0%	0,0%	0,1%	-0,9%	0,5%	
Croissance du nombre de logements	1,3%	2,7%	1,2%	1,0%	1,2%	1,1%	

Comparaison de la croissance démographique et de la croissance du parc de logements // Source : INSEE RP 2015

Evolution du taux de croissance du parc de logements depuis 1968

Source : INSEE RP 2015



## Une dynamique de la construction irrégulière et fortement ralentie ces dernières années

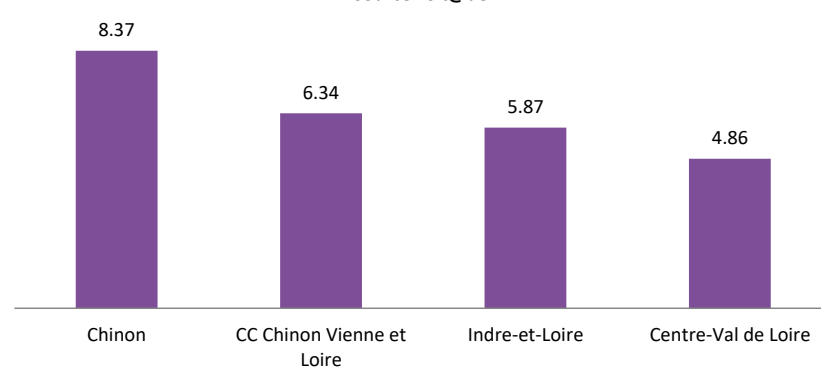
Entre 2004 et 2017, le territoire d'études a produit une **soixantaine de logements par an** (pour un total de 824 logements entre 2004 et 2017), soit un indice de construction de **8,4 logements par an pour 1 000 habitants**, un niveau supérieur aux moyennes intercommunale (indice de construction de 6,3), départementale (5,9) et régionale (4,9).

**La répartition de cette construction est équilibrée** avec 52% de logements individuels et 48% de logements collectifs mais diffère selon les années. Certaines années à l'image de 2009, 2010, 2011, 2015 et 2016 sont uniquement caractérisées par une production de logements individuels.

A l'inverse, les pics observés en 2006 et 2012 avec 104 logements collectifs produits en 2006, 84 en 2012 et 63 en 2014, sont en partie liés à la réalisation de résidences collectives (les Hauts de Chinon, les résidences sociales Les Groussins 2, etc.)

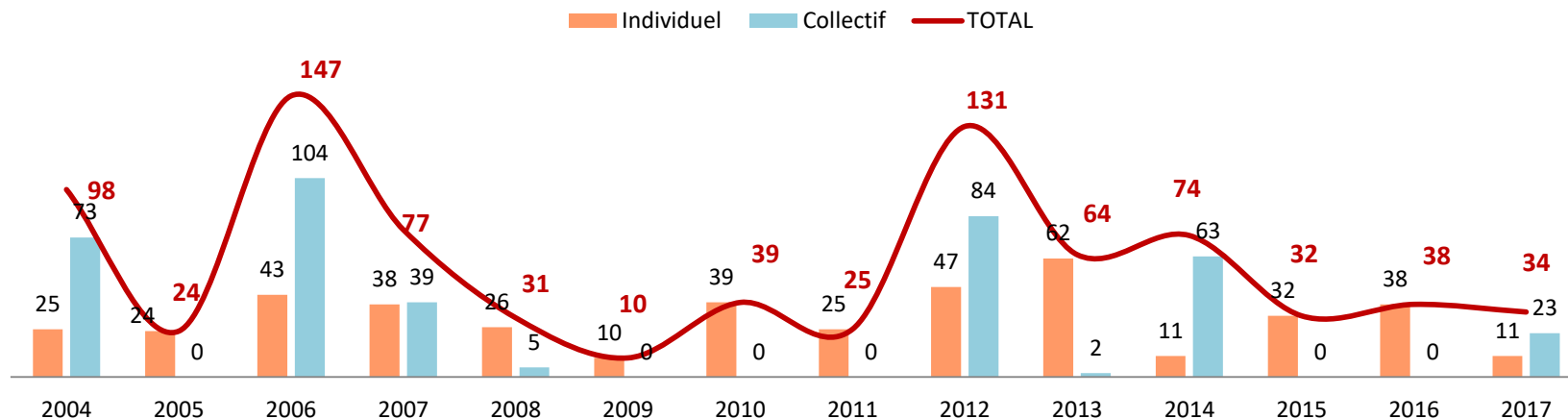
**Depuis 2015, le rythme de construction tend à stagner autour de 35 logements par an.**

Indice de construction 2006-2016  
Source : Sit@del

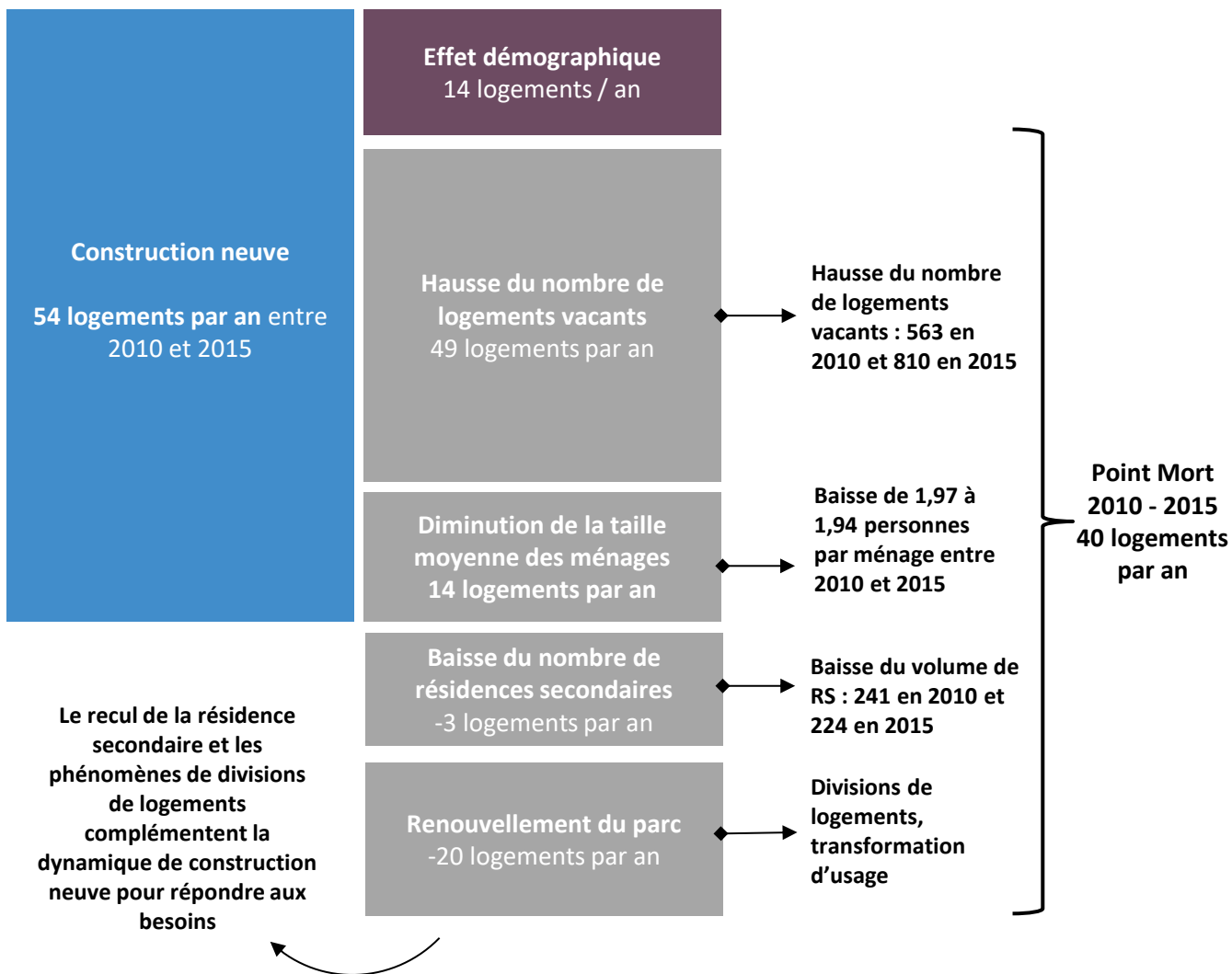


Logements mis en chantier - Commune de Chinon

Source : Sit@del



# Une dynamique de construction neuve et de division qui permet de maintenir la population sur place et d'attirer de nouveaux ménages



Depuis 2010, le rythme de construction (54 logements par an) a permis de maintenir la population sur le territoire et d'accueillir de nouveaux ménages :

- 14 logements par an ont permis de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations.
- Le renouvellement du parc de logements équivaut à la création de 20 logements par an dans le parc existant (transformation de logements, division de logements etc.)
- Le dernier poste du point-mort est la diminution du parc de résidences secondaires (conversion en résidences principales ou basculement dans la vacance).
- Enfin, la vacance a augmenté de 49 logements par an, quasiment équivalent à la construction neuve, traduisant un délaissement du parc ancien au profit de logements neufs. Une reconquête des logements vacants devra être envisagée dans le cadre de la future OPAH-RU

# Un parc de logements composé essentiellement de résidences principales mais caractérisé par une vacance qui ne cesse d'augmenter à un rythme soutenu

Le parc de logements est essentiellement composé de résidences principales (79% de la totalité du parc), une valeur similaire à l'intercommunalité (80%) mais néanmoins inférieure au département (87%) et à la région (84%). Ce parc représente près de 3 920 unités en 2015.

Bien que la commune soit attractive auprès de touristes, notamment étrangers, le parc des résidences secondaires, avec 224 unités, occupe une très faible part au sein du parc total de logements (5% contre 8% à l'échelle intercommunale). A noter également que sur la dernière période, le nombre de résidences secondaires a diminué passant de 241 à 224 unités traduisant un basculement dans la vacance ou une transformation vers la résidence principale.

La vacance est par contre fortement marquée à l'échelle de la commune (16%, soit 810 logements), une part bien supérieure aux territoires de comparaison (12% à l'échelle de l'intercommunalité, 8% sur le département et 10% sur la région) et en hausse constante depuis 1999 avec une part qui a doublé entre les deux dates, correspondant à 30 logements vacants supplémentaires par an depuis 1999. En effet, sur la dernière période, la vacance augmente de 7,5% par an, bien au-dessus des territoires de comparaison (entre 4% et 5% par an).

Ces chiffres sont à relativiser dans la mesure où une partie du parc est concerné par une vacance conjoncturelle (succession, changement de propriétaire ou de locataire, mise sur le marché d'un bien immobilier etc.). De fait, le taux de logements vacants dit « structurels » est moins élevé.



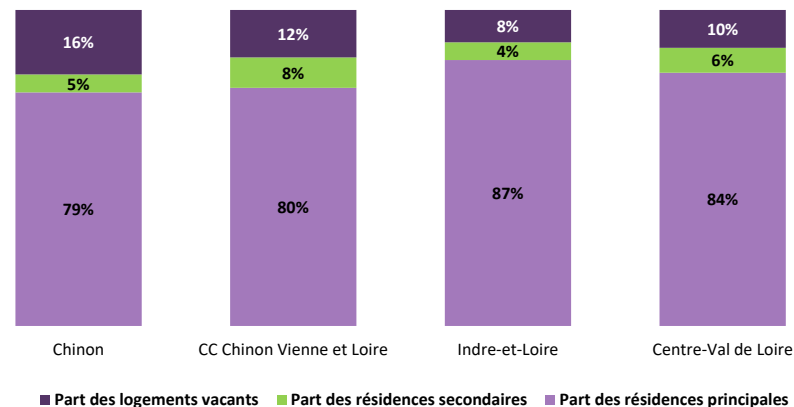
## Ce que disent les agents immobiliers

« Certains actifs et pré-retraités venant d'Ile-de-France achètent une résidence secondaire sur la commune en vue d'y passer leur retraite. Ils s'agit le plus souvent de ménages originaires de la commune ou des environs. Leur résidence secondaire devient alors leur résidence principale. »

« Certains ménages étrangers, essentiellement anglais, sont également attirés par la commune et investissent dans une résidence secondaire (maison de campagne ou appartement) à rénover. »

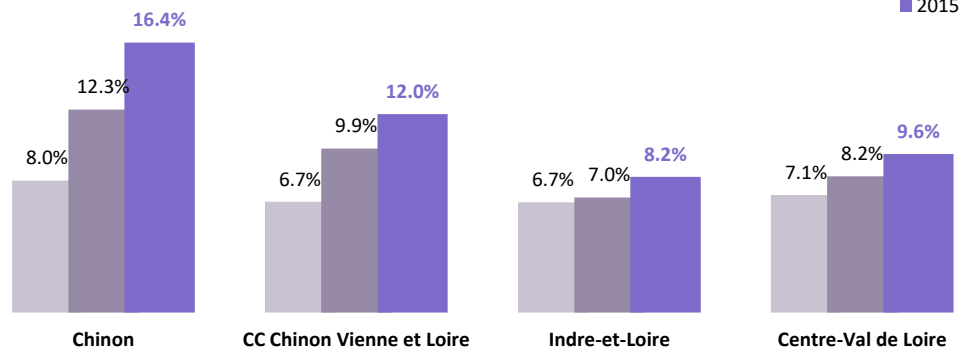
## Répartition des logements par catégorie

Source : INSEE RP 2015



## Evolution de la part des logements vacants depuis 1999

Source : INSEE RP 2015



# Une sous-occupation notable liée à la présence de grands logements

Chinon est un territoire à dominante de logements individuels mais le poids des logements collectifs est néanmoins prégnant, notamment en centre-ville. En effet, 38% du parc chinonais correspond à des logements collectifs, une part supérieure aux territoires de comparaison (19% sur l'intercommunalité, 36% sur le département et 27% sur la région).

En lien avec les formes urbaines présentes, 84% du parc de logements sur Chinon est composé de logements de taille intermédiaire (22% de T3) et de grands logements (62% de T4 et +). Les petites typologies sont moins développées et représentent 16% de l'ensemble du parc.

Sur Chinon, 63% des logements apparaissent sous-occupés, dont 34% sont en sous-occupation accentuée, des valeurs bien supérieures à la moyenne constatée au niveau national, régional ou départemental. Seule l'intercommunalité présente une sous-occupation plus importante, en lien avec une part plus marquée de logements individuels et de grande taille.

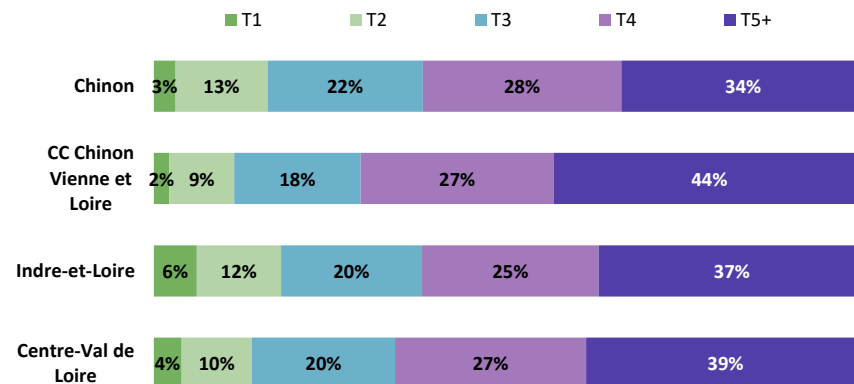
Cette sous-occupation est particulièrement forte chez les petits ménages. En effet, près de 43% des résidences principales sont occupées par 1 ou 2 personnes disposant d'un logement de 4 pièces et plus.

Ces situations correspondent entre autres à des situations de **couples vieillissants dont les enfants ont décohabité**. Toutefois, au vu des dynamiques démographiques de la commune qui tendent vers un vieillissement de la population, ces situations pourraient s'accroître. Ce phénomène peut s'avérer problématique pour des ménages seniors en perte d'autonomie (entretien difficile, logement peu adapté au vieillissement, etc.).

Le marché de l'immobilier, peu tendu, favorise également la possibilité de se loger au sein de logements plus grands et explique pour partie cette sous-occupation

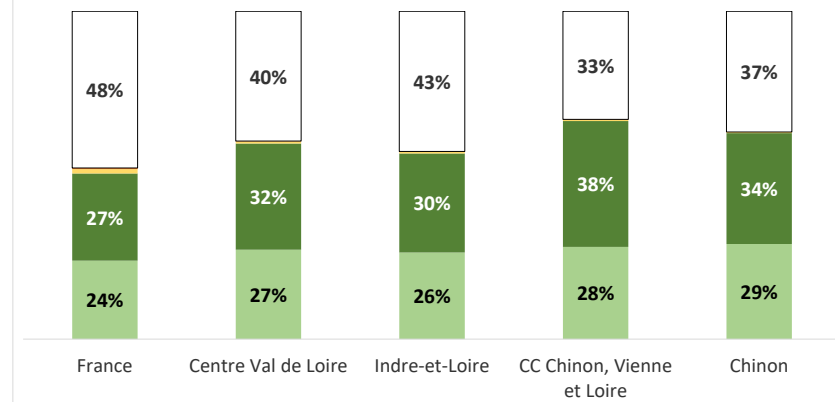
## Répartition des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP 2015



## Adaptation du logement à la taille du ménage

Source : INSEE RP 2015



### Méthodologie - L'inadaptation au logement

Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. A l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 5 pièces, le logement est sous-occupé.

NB : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et n'est pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut-être liée à la éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances...)



# Des prix accessibles mais une enveloppe travaux à prendre en compte pour l'achat d'un bien

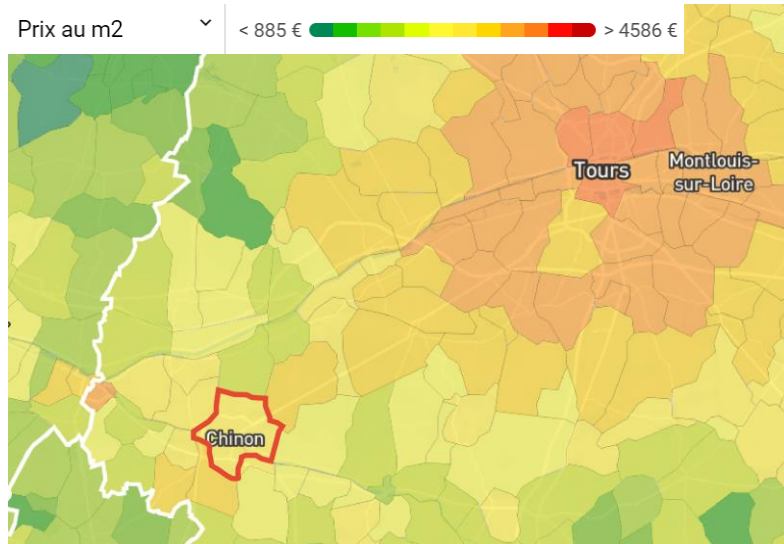
**Le marché immobilier est plus accessible que sur la métropole tourangelle.** Le prix médian d'une maison est de 142 000€ sur Chinon avec un prix au m<sup>2</sup> moyen de 1 500€ pour un appartement (source : Baromètre des Notaires).

**Néanmoins, ces moyennes masquent des disparités, liées entre autres aux travaux de réhabilitation voire rénovation qui peuvent augmenter considérablement le budget pour l'achat d'un bien.**

**En moyenne, il faut compter environ 1 500€/m<sup>2</sup> pour une rénovation totale d'une bien immobilier.** Néanmoins, cette enveloppe peut varier entre 50 000€ et 100 000€ pour des travaux de moindre ampleur.

Quelques exemples peuvent être cités :

- Des travaux estimés entre 30 000€ et 35 000€ pour un logement acheté à 230 000€ d'environ 100m<sup>2</sup> avec changement de chaudière et isolation thermique,
- Une enveloppe estimée autour de 15 000€ pour une maison datant de la fin des années 1960 achetée 97 000€ et comprenant l'aménagement d'une cuisine avec rafraîchissement des pièces.



Marché immobilier sur le territoire // Source : meilleursagents.com



## Ce que disent les agents immobiliers

« Près de 80% des transactions correspondent à des maisons individuelles. Seulement 10% des biens en vente sont des appartements. »

« Le marché immobilier est hétéroclite sur Chinon avec à la fois des biens anciens, des biens rénovés et des logements neufs. »

« Un cadre de vie agréable (commerces, équipements etc.), une ville chargée d'histoire mais une désaffection du centre-ville d'une partie de la population. »

« Des contraintes environnementales (une partie du centre-ville en zone inondable) patrimoniales, des difficultés pour accéder au logement, le manque de stationnement, l'absence d'espaces extérieurs et le coût des travaux peuvent freiner certains ménages qui voudraient investir sur Chinon. »

« Les critères nécessaires permettant aux ménages de réinvestir le centre-ville : des logements accessibles (ascenseurs, espaces communs suffisamment larges etc.) et adaptés, répondant aux normes thermiques, la présence de garages. »



Baromètre des prix pour une maison à Chinon Source: le baromètre immobilier des notaires



Baromètre des prix pour une maison dans le département d'Indre-et-Loire Source: le baromètre immobilier des notaires

## Une concurrence croissante entre périphérie accessible et centre-ville cumulant des contraintes

La commune est sujette à une concurrence croissante de l'offre d'habitat entre périphéries accessibles et centralités jugées contraignantes, créant ainsi des phénomènes d'évitement. En effet, certains ménages préféreront s'éloigner du centre-ville chinonais pour accéder à des biens répondant à l'ensemble de leurs critères (garage, espace extérieur etc.) à des prix similaires, voire inférieurs dans le neuf. Ce constat est corroboré par l'ensemble des professionnels de l'habitat.

L'offre individuelle périphérique est bon marché, ce qui rend difficilement concurrentielles les opérations neuves en collectif sur la ville centre : absence de la promotion immobilière privée, difficultés de commercialisation de l'opération « La Résidence d'Elsa » en PSLA (Touraine Logement) etc.

La mise en regard des niveaux de prix à l'achat et des niveaux de ressources des ménages locaux fait apparaître un marché de l'accession plutôt accessible pour les ménages locaux.

Les niveaux de ressources des ménages du territoire sont faibles (pour exemple, le revenu médian annuel médian d'un couple avec un enfant est de 19 916€ soit 1 650€ / mois), mais les biens de cœur de marché leur reste accessibles.

- Plus précisément, la majorité des couples (plus de 85%) peuvent acquérir une maison ancienne à rénover pour un budget d'environ 60 000€ / 70 000€. De lourds travaux sont à prévoir et nécessitent une enveloppe financière conséquente à ajouter au prix du bien en l'état.
- Dans le parc ancien, 75% des couples et 85% des couples avec un enfant peuvent acheter une maison ancienne de centre-ville restaurée d'environ 80-90m<sup>2</sup>. Il faut compter une enveloppe totale de 115 000€ / 125 000€. Entre 1 800€ et 1 900€/mois sont alors nécessaires pour acheter de tels biens.
- Dans le parc ancien, 60% des couples et 75% des couples avec 1 enfant peuvent acquérir une maison ancienne avec travaux de plus grande superficie (120-150m<sup>2</sup>) pour un budget d'environ 130 000€ / 140 000€. Entre 2 200€ et 2 300€ par mois sont nécessaires selon les intercommunalités pour acquérir de tels biens.
- Dans le parc neuf, 55% des couples et 65% des couples avec 1 enfant peuvent acquérir une maison neuve de 90-100m<sup>2</sup> pour un budget total de 140 000€ / 150 000€. Le budget peut monter jusqu'à 160 000€ pour une maison de 100/110m<sup>2</sup>.
- Au-delà de 200 000 €, le marché est plus fermé mais peut toutefois toucher sa cible sur des biens de qualité, proposant l'ensemble des prestations attendues.



Exemple d'un T4 de 75m<sup>2</sup> à vendre pour 160 500€ // Source : seloger.com



Exemple d'un T4 de 84m<sup>2</sup> à vendre pour 160 750€ // Source : seloger.com

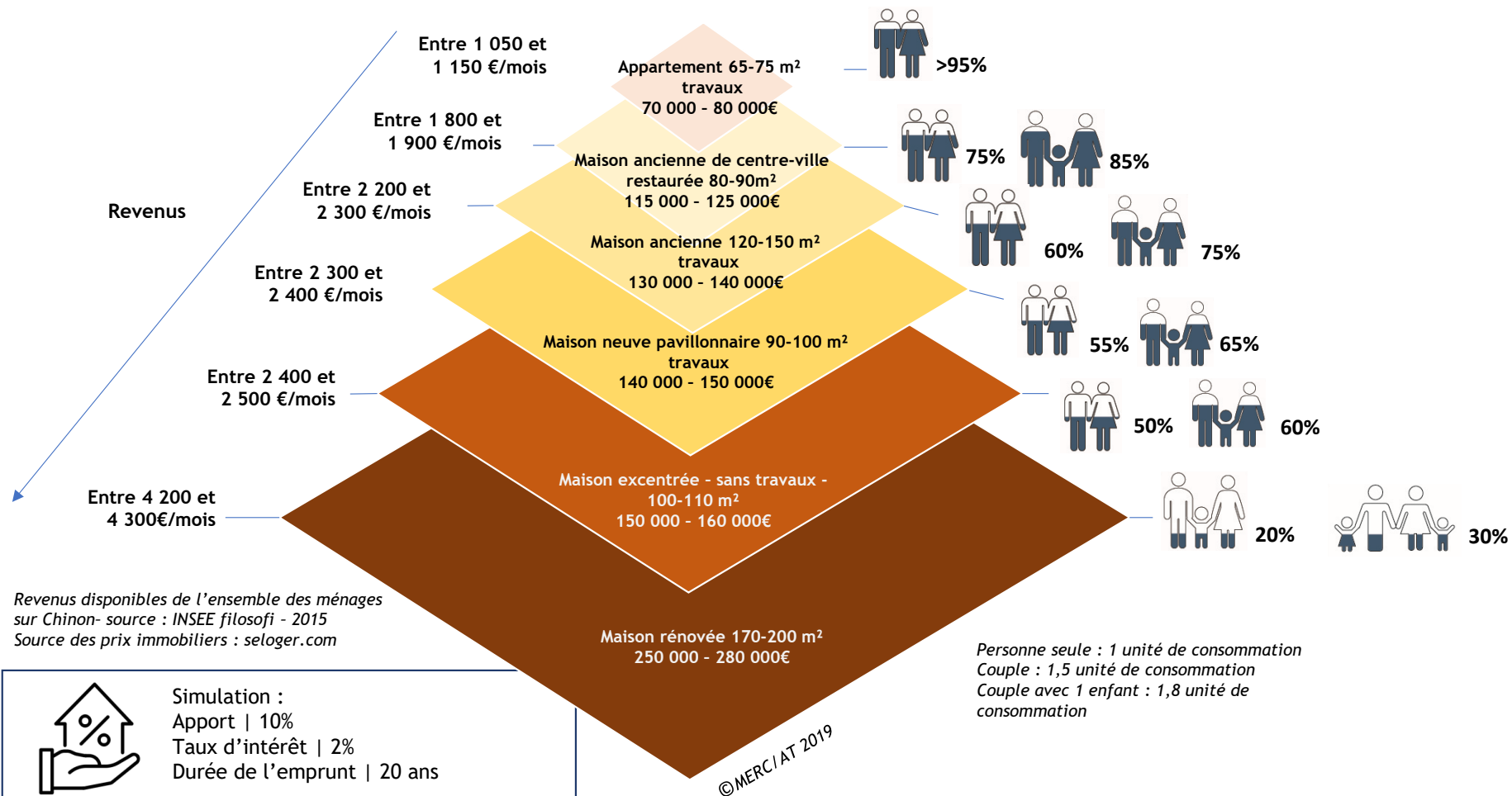


Exemple d'un projet de maison de 103m<sup>2</sup> à vendre pour 161 900€ // Source : seloger.com



# Une concurrence croissante entre périphérie accessible et centre-ville cumulant des contraintes

## Que peuvent acheter les ménages sur Chinon?



## Les cibles de la stratégie habitat

### Jeunes actifs :



- Des ménages qui passeront par la phase locative dans un premier temps avant d'investir ; une recherche de biens de qualité
- Des besoins en logements locatifs meublés pour les actifs en mobilité et/ou en mission temporaire / pour les saisonniers liés au fonctionnement de la centrale EDF
- De jeunes primo-accédants avec un budget maximum de 150 000€ ; Une préférence pour des biens individuels avec place de stationnement et extérieur plutôt qu'un appartement en centre-ville ; par conséquent, des ménages qui préféreront s'éloigner du centre-ville pour trouver un bien répondant à leurs critères

### Familles



- Des ménages salariés travaillent à proximité (centrale EDF, sous-traitants et services annexes, centre hospitalier etc.) ;
- Un budget estimé à 250 000/280 000€ pour un second achat ;
- Un choix qui se porte essentiellement sur des biens individuels, dans le neuf ou dans l'ancien disposant de prestations particulières (stationnement privatif ; espaces extérieurs)

### Les investisseurs / l'acquisition de résidences secondaires



- La clientèle d'investisseurs qui achètent des immeubles de rapport ; à leurs yeux, les aménités urbaines sont importantes (commerces, équipements, cadre de vie).
- Des ménages qui achètent des biens en vue d'y passer leur retraite avec une préférence pour des biens rénovés situés en périphérie ; des ménages de région parisienne au pouvoir d'achat plus élevé (entre 250 000 et 400 000€) ;
- Les étrangers (anglais principalement, hollandais, allemands) présents qui préféreront acheter des biens à rénover (résidence secondaire)

### Personnes âgées



- Une forte demande de séniors qui souhaiteraient revenir sur le centre-ville chinonais pour bénéficier des aménités urbaines qu'offre la commune (présence d'équipements, commerces et moyens de transport, cadre de vie agréable) ;
- Certaines conditions à respecter : un logement accessible (en RDC ou avec ascenseur), bien agencé et adapté au vieillissement.

# Une montée en qualité des logements en location nécessaire pour attirer une partie des ménages en centre-ville

Le marché immobilier locatif apparaît relativement détendu, de moins en moins dynamique avec des loyers légèrement moins élevés que par le passé.

*A titre d'exemple, un bien d'environ 80m<sup>2</sup> pouvait être loué autour de 7 - 9€/m<sup>2</sup> il y a encore une dizaine d'années. Aujourd'hui, les loyers sont revus à la baisse avoisinant les 5 – 7€/m<sup>2</sup>.*

Les critères qui peuvent expliquer un tel constat sont identiques à ceux observés pour l'accession, à savoir :

- Un manque de stationnement en centre-ville,
- Des logements difficilement accessibles aux étages et mal agencés, sans espaces extérieurs.

Une veille immobilière réalisée en juillet 2019 fait état de 25 logements mis à la location (source: seloger.com) dont près de la moitié des biens correspondent à des T2 (12 biens). La majorité des logements en location sont des appartements (21 biens sur les 25 identifiés).

**Les notaires et agents immobiliers mettent en avant une nette différenciation des loyers pratiqués entre biens restaurés/ neufs et biens anciens dégradés ne répondant pas aux normes :**

- Les appartements restaurés se louent entre 300 et 350€ pour un studio, entre 400 et 450€ pour un T2, entre 500 et 550€ pour un T3 et entre 550 et 650€ pour un T4 ;
- **Les biens non restaurés et dégradés se louent à des loyers nettement plus faibles.** Néanmoins, ces logements peuvent engendrer des surcoûts liés aux déperditions thermiques qui peuvent augmenter le budget logement des locataires de manière importante. De plus, **les loyers affichés dans le parc privé sont soit équivalents à ceux du parc social, soit plus faibles pour les biens les plus dégradés.** A titre d'exemple, un 24m<sup>2</sup> pourra être loué pour 250€/270€ alors qu'un T2 récent est loué pour 400€ dans le parc social ;
- **les maisons se louent rapidement sur le territoire.** A titre d'exemple, un T4/T5 de 100m<sup>2</sup> pourra être loué pour 600-700€ (pour un bien neuf ou restauré).

**Au regard des demandes, le développement d'une offre locative de qualité est un enjeu primordial qui permettra aux populations de réinvestir le centre-ville chinonais. Il y a, en effet, une réelle demande pour de l'offre locative de qualité.**

**La mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat doit permettre de tendre vers cet objectif.**

	Nb logements en location	Part	Superficie	Loyer	Loyer au m <sup>2</sup>
<b>T1</b>	3	12%	Entre 25 et 30m <sup>2</sup>	Entre 300 et 350€	Environ 12 €
<b>T2</b>	12	48%	Entre 45 et 55m <sup>2</sup>	Entre 400 et 450€	8 à 9 € / m <sup>2</sup>
<b>T3</b>	3	12%	Entre 60 et 70m <sup>2</sup>	Entre 500 et 550€	7 à 8 € / m <sup>2</sup>
<b>T4 et +</b>	7	28%	Entre 90 et 110 m <sup>2</sup>	Entre 550 et 650€	5 à 6 € / m <sup>2</sup>

Source : veille immobilière et entretiens avec les acteurs de l'habitat



Exemple d'un grand T1 loué 230€ par mois pour 49 m<sup>2</sup> (à gauche) et d'un T2 (environ 45/50m<sup>2</sup> pour 420€ (à droite) // Source : seloger.com



## Ce que disent les agents immobiliers / centrale EDF

« La clientèle investisseur est de retour à Chinon avec la légère baisse des prix observée qui permet une meilleure rentabilité sur les produits rénovés. Il existe une clientèle d'investisseurs tourangeaux qui achètent des immeubles de rapport ; à leurs yeux, les aménités urbaines sont importantes (commerces, équipements, cadre de vie) »

« La demande locative est assez limitée à Chinon. Il existe une demande de personnes âgées qui souhaitent revendre leur bien pour s'installer en location sur le centre ville et à laquelle il est difficile de répondre aujourd'hui »

« Il y a une demande en location meublée de la part des actifs en mobilité professionnelle / mobilité temporaire, en lien notamment avec le fonctionnement de la centrale EDF sur Avoine. Selon les périodes, la centrale doit faire face à une arrivée massive de salariés saisonniers (entre 1 000 et 2 000 personnes supplémentaires sur quelques mois selon les périodes des chantiers). Aujourd'hui, une majorité de ces saisonniers se logent par eux-mêmes (camping-car, gîtes etc.), l'offre en location meublée n'étant ni attractive ni qualitative à l'heure actuelle. »

## Un parc locatif social largement présent

Chinon comptabilise **1 012 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2019**, soit près de **26 % des résidences principales sur la commune**, notamment présents sur le quartier Courances à vocation très sociale.

Les deux principaux bailleurs du territoire sont Val Touraine Habitat, qui dispose de 1 000 logements sur la commune, et Touraine Logement.

### Une majorité de logements collectifs de taille intermédiaire au sein du parc social

**La majorité du parc social de la commune est composé de logements collectifs (80%, soit 815 unités).** Les logements individuels représentent environ 20% de l'ensemble des logements sociaux, soit 185 unités. A noter que certains ménages, ayant intégré un logement social individuel peuvent se retrouver en difficulté avec **des problématiques de surendettement lié entre autre à une consommation énergétique excessive.**

**En lien avec les formes urbaines, les logements correspondent essentiellement à de moyennes typologies (38% de T3 correspondant à 378 logement / 257 T2, soit 26% de l'ensemble du parc), suivi des T4 (23% soit 234 logements). Les studios et les grandes typologies sont peu représentée (5% de T1 correspondant à 52 unités et 8% de T5 soit 76 logements).**

### Une large majorité de logements financés PLUS

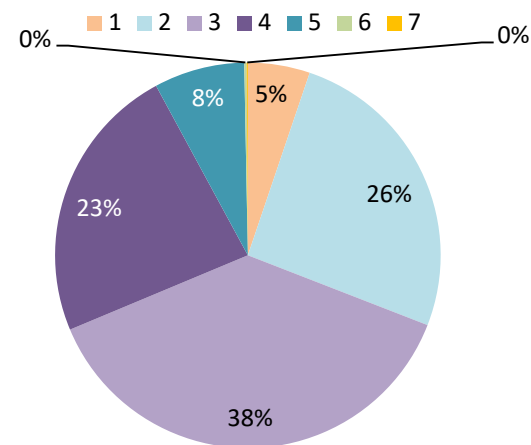
**Parmi les logements conventionnés renseignés, la quasi-totalité des logements ont été financés via un prêt de type PLUS (943 logements, soit 94% du parc total de logements conventionnés).** Ce financement permet de répondre aux besoins de ménages dont l'amplitude de revenus est large. Ce prêt est considéré comme le logement aidé classique de référence, c'est le dispositif le plus fréquemment utilisé pour le financement du logement social.

**Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAi) est destiné à financer le logement des ménages aux ressources les plus faibles (revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS, mais seule une très faible part sert à loger des personnes en difficulté d'insertion. Il concerne 4% des logements sociaux renseignés (soit 41 logements).**

**Le Prêt Locatif Social (PLS) s'adresse aux ménages aux revenus intermédiaires, cherchant à se loger dans les territoires où les loyers privés sont plus élevés. Il représente 2% des logements (soit 16 logements).**

### Répartition par typologie

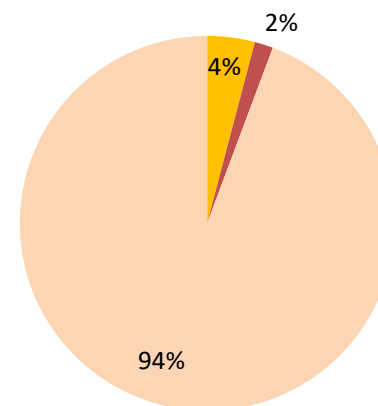
Source : RPLS 2018



### Financement des logement sociaux sur Chinon

Source : RPLS 2018

■ PLAI ■ PLS ■ PLUS



## Un parc locatif social largement présent

### Un parc ancien mais peu énergivore lié à des opérations de restructuration / réhabilitation

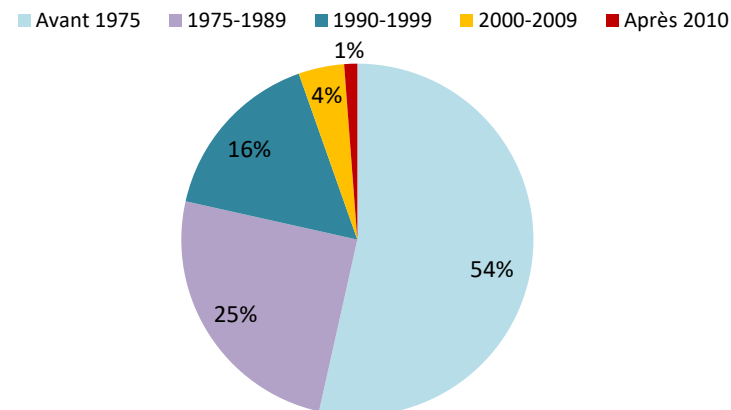
**Le parc social sur Chinon est ancien.** Plus de la moitié du parc a été construit avant 1975 (54%, soit 535 unités) et près d'un quart des constructions ont été construites entre 1975 et 1989, correspondant à 250 logements. Seulement 54 logements ont été construits après les années 2000 (5% de l'ensemble du parc social sur Chinon).

**Malgré l'ancienneté du parc, les logements apparaissent comme peu énergivores** (1% en classe A, 13% en classe B et 59% en classe C). Seulement 12%, soit 115 logements sont classés en catégories E et F et 3 logements sont classés en catégorie G.

**En effet, certaines opérations ont permis de réhabiliter / restructurer les résidences anciennes.**

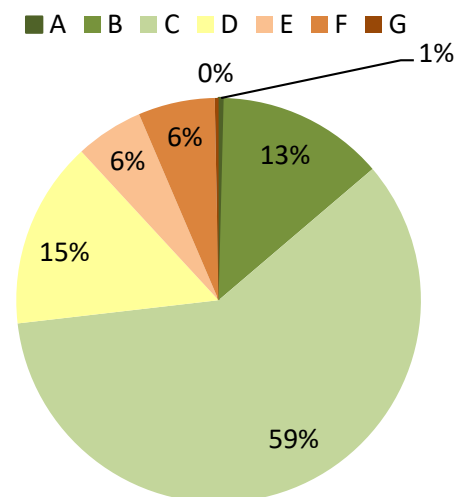
### Période de construction des logements sociaux sur Chinon

Source : RPLS 2018



### Performance énergétique du parc social sur Chinon

Source : RPLS 2018



### Principales caractéristiques du parc des bailleurs sociaux présents à Chinon



#### Val Touraine Habitat

- Un parc composé de 1 000 logements sur Chinon / essentiellement du collectif ;
- Une majorité de T3 et T4 / une plus forte pression pour les T2 ;
- Une majorité des demandeurs qui ont entre 20 et 40 ans correspondant à des actifs ;
- Les principaux motifs d'une demande de logement social : logements trop petits, problématique d'insalubrité, séparations etc.
- Une vacance de 3% (30 logements vacants en permanence sur 1 000 logements) ;
- Un parc qui a plus de 30 ans et énergivore (politique de rénovation en cours) ;
- Exemples de loyers : entre 200 et 300€ pour un T2 / entre 300 et 500€ pour un T3 / entre 350 et 550€ pour un T4
- Un parc composé essentiellement de logements à la location, l'accession sociale étant un produit qui fonctionne peu.



#### Touraine Logement

- Réalisation d'une résidence (résidence Elsa) de 23 logements dont 15 en accession Ces biens se vendent difficilement, les prix étant trop élevés au regard du produit proposé (concurrence directe avec l'accession individuelle en périphérie) ;

## Des produits à cibler pour répondre aux besoins des ménages

La pression sur le parc social est particulièrement faible sur la ville de Chinon. Pour l'année 2018, la commune a enregistré 186 demandes de logements sociaux. Au cours de l'année, 130 logements ont été attribués. La pression de la demande, soit le ratio demandes pour une attribution, s'élève à 1,4, ce qui signifie que pour 1,4 demandes on compte 1 attribution en 2018. Sur l'intercommunalité, la pression est de 1,5 demandes pour 1 attribution et de 2,6 demandes pour 1 attribution sur le département. Ces chiffres sont inférieurs à la moyenne nationale qui est de 4,6 demandes pour 1 attribution.

La pression est plus importante sur les petites typologies (indice de pression de 4,8 pour les T1 et 2,3 pour les T2). Pour les studios, la pression est plus élevée que sur les autres territoires de comparaison. Concernant les T2, bien que la pression soit légèrement moins importante que sur le département et l'intercommunalité, cette typologie concentre plus de 40% des demandes.

Pour les T3, qui représentent le quart des demandes de logements sociaux, la pression est particulièrement faible et inférieure à 1, un constat également observé pour les T4 et + qui trouvent difficilement preneurs. Une vingtaine de logements T4 sont aujourd'hui gérées par ADOMA et occupés par des familles migrantes.

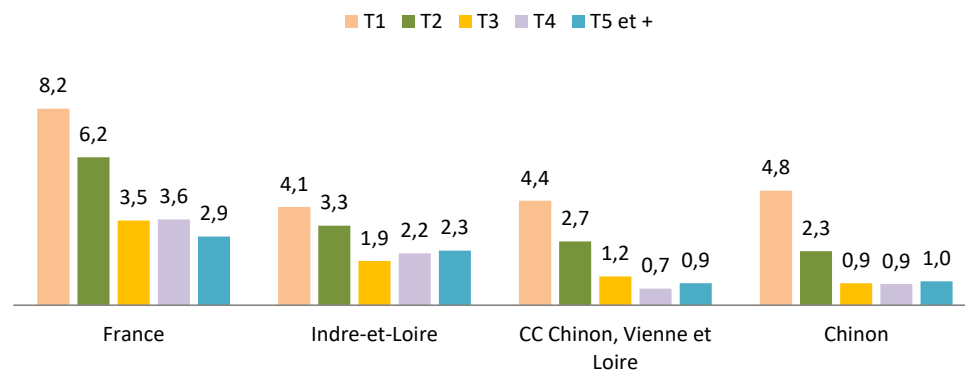
Ces éléments montrent que le parc social répond de moins en moins à la demande, au regard du profil des demandeurs avec plus de 83% des demandes qui sont des ménages composés d'1 ou 2 personnes et près de 16% âgés de 60 ans et plus.

Enfin, les demandeurs présentent un profil précaire, en témoigne la part élevée de ménages avec un niveau de ressource inférieur aux plafonds PLAi (74% contre 68% sur l'intercommunalité et 71% sur le département).

Au regard de ces constats, le développement du parc locatif social doit être réalisé avec parcimonie et sur les segments les plus demandés (petites typologies, adaptés au vieillissement).

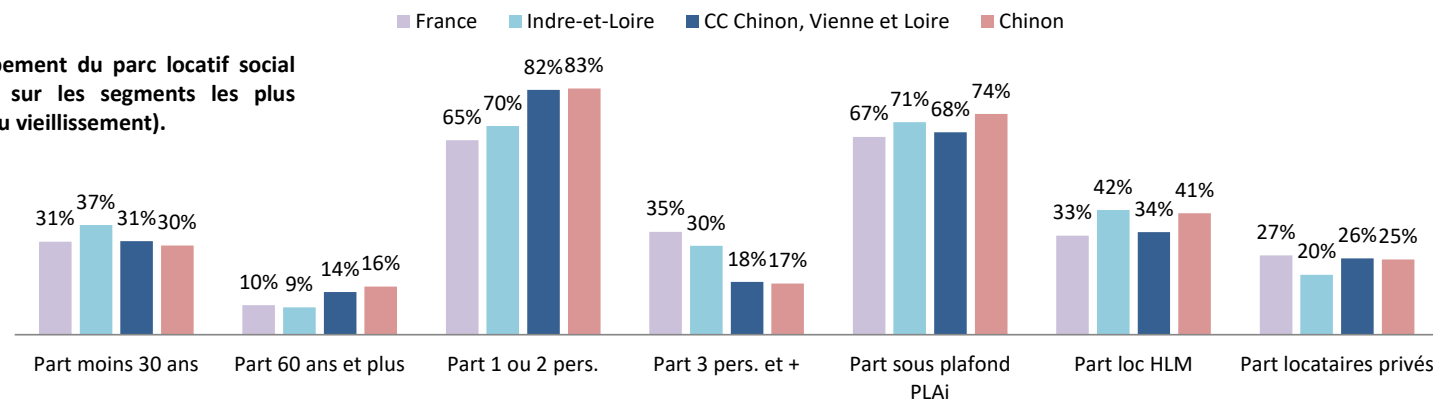
### Volume des demandes par attribution de logement social

Source : SNE - 2018



### Profil des demandeurs d'un logement social

Source : SNE- 2018



## **Partie III.** Une stratégie de requalification à mener pour pérenniser l'installation de ménages en centre-ville

# Des possibilités de réhabilitation de logements anciens et en partie dégradés rendues difficiles par un contexte réglementaire restrictif

Chinon est confrontée aux difficultés que connaissent beaucoup de villes-centre qui tentent d'enrayer les menaces de déqualification qu'elles subissent et viennent parfois contrarier et complexifier l'action publique notamment en matière d'habitat.

**Tout d'abord, le territoire se caractérise par une part non négligeable de logements anciens.** En effet, 47% des logements chinonais datent d'avant 1971 et les premières réglementations thermiques. Cette part est similaire à celles observées sur les territoires de comparaison.

**Le parc de logements est énergivore** avec plus de 50% des logements avec un DPE classé E, F et G (Source : page 133 PLH 2017-2022 - ADEME, Observatoire des DPE, mars 2014). **Dans cette logique, le chauffage électrique, présent dans près de 40% des résidences principales, entraîne d'importantes déperditions de chaleur et des surcoûts supplémentaires pour l'occupant.** A titre de comparaison, cette part est légèrement moins élevée sur le département et la région (29%).

**Près de 400 résidences principales sont en situation de confort partiel** (13% du parc de résidences principales) et environ 80 unités n'ont aucun confort, à savoir pièce d'eau, chauffage central et WC (2% du parc). A titre de comparaison, l'Indre-et-Loire ainsi que la région ont une part deux fois plus élevée de résidences principales sans confort (4%).

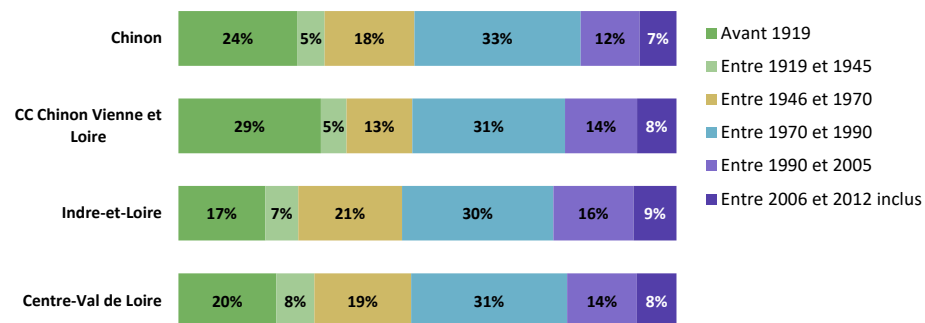
**Enfin, environ 90 logements sont caractérisés par une qualité du bâti médiocre** appartenant aux catégories cadastrales 7 et 8 (médiocres et très médiocres), soit 3% du parc de résidences principales du parc privé. Cette part est similaire à l'échelle du département et d'un point supérieur sur la région.

**Ces caractéristiques sont le plus souvent à coupler avec des façades dégradées sur certains bâtiments** (façades, menuiseries extérieures et toitures abîmées, simple vitrage, etc.), certains bâtiments étant même dans un état de dégradation avancé avec des risques potentiels (fissures dans les murs etc.). Néanmoins, ces situations de dégradation semblent limitées à première vue, les logements les plus dégradés étant inoccupés.

## Ancienneté de construction des résidences principales

Parmi les résidences principales construites avant 2013

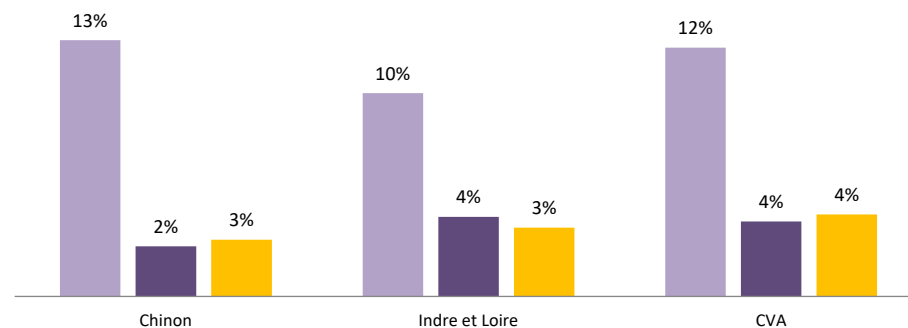
Source : INSEE RP 2015



## Caractéristiques du parc de résidences principales du parc privé

Source : FILOCOM 2015

■ Confort partiel ■ Sans confort ■ Catégories 7-8



### Définition

Selon FILOCOM, le confort se définit ainsi :

- tout confort : baignoire ou douche, WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle et chauffage central,
- sans confort : ni chauffage central, ni baignoire, ni douche, ni WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle,
- confort partiel : autres possibilités

### Classement cadastral selon FILOCOM :

- 1 à 3 : grand luxe à très confortable
- 4 : confortable
- 5 : assez confortable
- 6 : ordinaire
- 7 et 8 : médiocre ou très médiocre



# Différentes typologies de vacance sur le territoire

## Des sources différentes pour quantifier la vacance

L'analyse de la vacance selon les différentes sources disponibles met en lumière des écarts importants entre la source fiscale disponible (**653 logements vacants répertoriés pour la source FILOCOM soit 12,6% de vacance**) et les données de l'INSEE.

Pour information, selon le fichier « Taxe sur les Logements Vacants » transmis par la commune, près de 44% des logements inoccupés soumis à cette taxe sont des appartements, soit 340 unités. Les maisons représentent 56% des logements vacants, soit 767 unités .

INSEE	
Nombre	Taux (%)
810	16,4
FILOCOM	
Nombre	Taux (%)
653	12,6

*Vacance sur Chinon selon les différentes sources*

### Caractérisation de la vacance

La mesure de la vacance constitue un indicateur de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance, est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements (réalisation de travaux). Une vacance comprise entre 5 % et 7 % est ainsi généralement admise comme ne présentant pas une problématique majeure sur un territoire.

De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :

- **La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle »** : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors des vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.
- **La vacance structurelle** : au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille...) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants...).



*Rue du Faubourg Saint-Jacques  
Vacance liée à l'inaccessibilité  
depuis le RDC commerçant*



*Rue Voltaire  
Vacance structurelle d'un bâtiment à  
haute valeur patrimoniale, en rénovation*



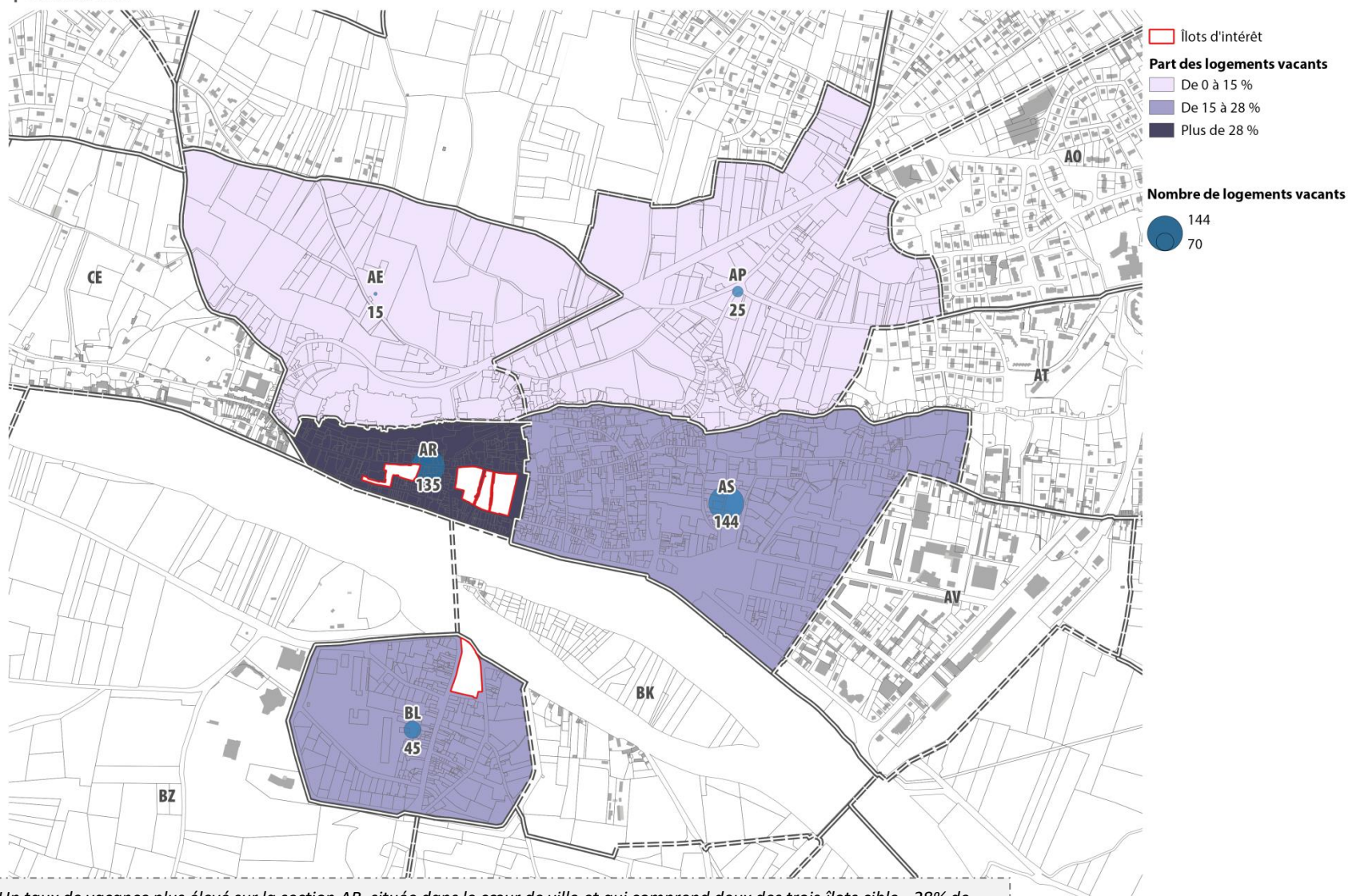
*Rue Beaufepaire  
Vacance structurelle d'un bâtiment en  
état de dégradation très avancée*



*Angle Rue Quillet et Rue Voltaire  
Vacance conjoncturelle : bâtiment  
proposé à la vente en bon état extérieur*

## Logements vacants sur le centre ville chinonais

Commune de Chinon



- Un taux de vacance plus élevé sur la section AR, située dans le cœur de ville et qui comprend deux des trois îlots cible - 28% de vacance correspondant à 135 unités)
- Une vacance moindre sur les quartiers périphériques à l'hyper-centre (sections AE et AP) - moins de 15% de vacance
- Les deux sections BL et AS présentent un taux de vacance supérieur à celui observé à l'échelle communale (entre 15 et 28% contre 13% sur la totalité de la commune) et également des volumes importants.

Réalisation : MERC/AT - Novembre 2019  
Sources : EDIGEO, Fichier TLV données communales 2019

MERC/AT

Logements soumis à la taxe sur les Logements Vacants - îlot Beaurepaire



Logements soumis à la taxe sur les Logements Vacants - îlots rue du Commerce / Voltaire



Logements soumis à la taxe sur les Logements Vacants - îlot Cheval Blanc



Îlots d'intérêt  
 Appartement  
 Maison

0 20m

Réalisation : MERC/AT - Septembre 2019  
Sources : EDIGEO, Fichier TLV données communales 2019

MERC/AT

La ville de Chinon a mis en place la **Taxe d'Habitation sur le Logement Vacant**. (THLV) Celle-ci s'applique sur les locaux à usage d'habitation vacants **depuis plus de 2 ans**.

Dans les situations suivantes, les propriétaires sont exemptés :

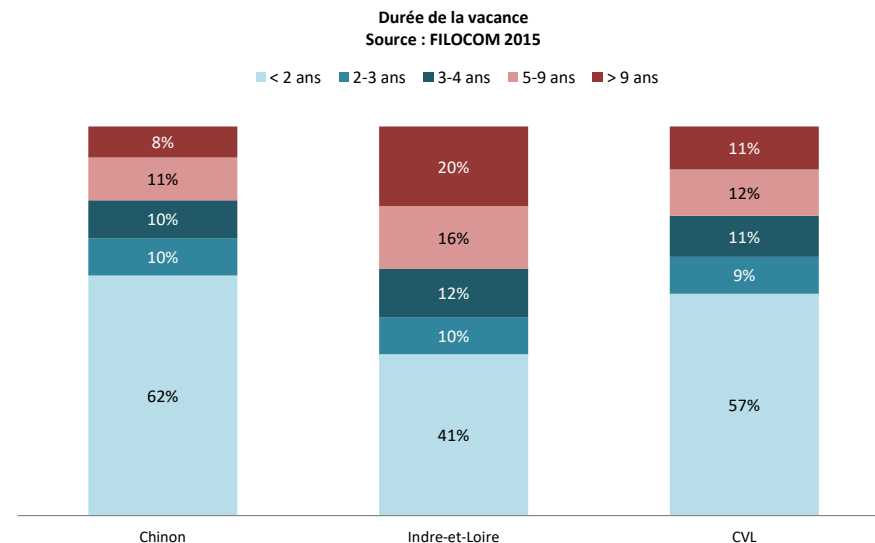
- Logement vacant indépendamment de votre volonté (par exemple, logement mis en location ou en vente au prix du marché mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur) ;
- Logement occupé plus de 90 jours de suite (3 mois) au cours d'une année ;
- Résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation.
- Logement nécessitant des travaux importants pour être habitable (par exemple, réfection complète du chauffage). En pratique, le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement.

## Une vacance marquée qui touche le parc ancien, mais une vacance structurelle moins présente que dans les territoires de comparaison

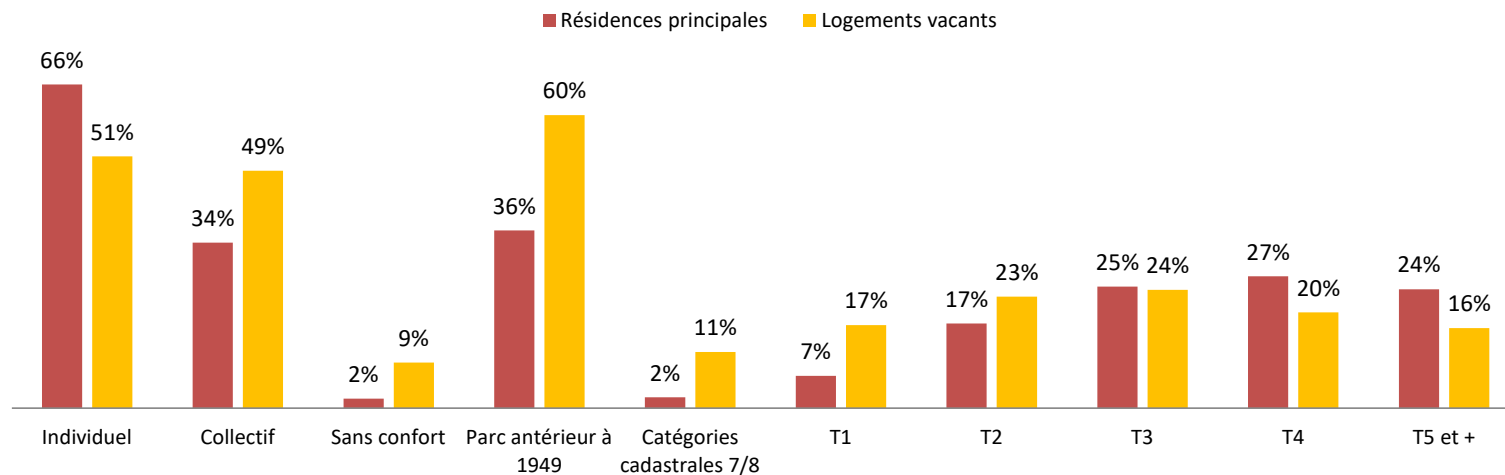
Environ les deux tiers du parc de logements vacants est inoccupé depuis moins de 2 ans, une valeur supérieure aux territoires de comparaison. Ceci peut être lié à la vocation locative de Chinon qui induit une mobilité (et donc une vacance temporaire) plus importante. A l'inverse, les logements vacants de très longue durée (> 5 ans) ne concernent que 19% de la vacance, soit un taux inférieur à ce qui est observé à l'échelle départementale (36%) et de la CCVL (23%).

**La vacance des logements sur Chinon touche davantage le parc ancien, de petite taille et de moindre qualité :**

- Près de la moitié des logements vacants correspondent à des biens collectifs, une part nettement supérieure au parc de résidences principales (34%) ;
- 11% des logements vacants se caractérisent par une qualité du bâti médiocre, appartenant aux catégories cadastrales 7 et 8, médiocres et très médiocres (contre 3% sur l'ensemble des résidences principales) ;
- 9% des logements vacants n'ont aucun confort à savoir pièce d'eau, chauffage central et WC (contre 2% sur l'ensemble des RP) ;
- 60% du parc des logements vacants a été construit avant 1949, contre 36% dans l'ensemble du parc, laissant supposer que la reconquête du parc pourrait s'avérer difficile sans soutien incitatif compte-tenu de l'importance de l'ancienneté du bâti et du manque de confort ;
- 40% des logements vacants sont de petite typologie (T1 et T2), soit une surreprésentation des typologies de logements par rapport à la composition du parc de résidences principales (24%).

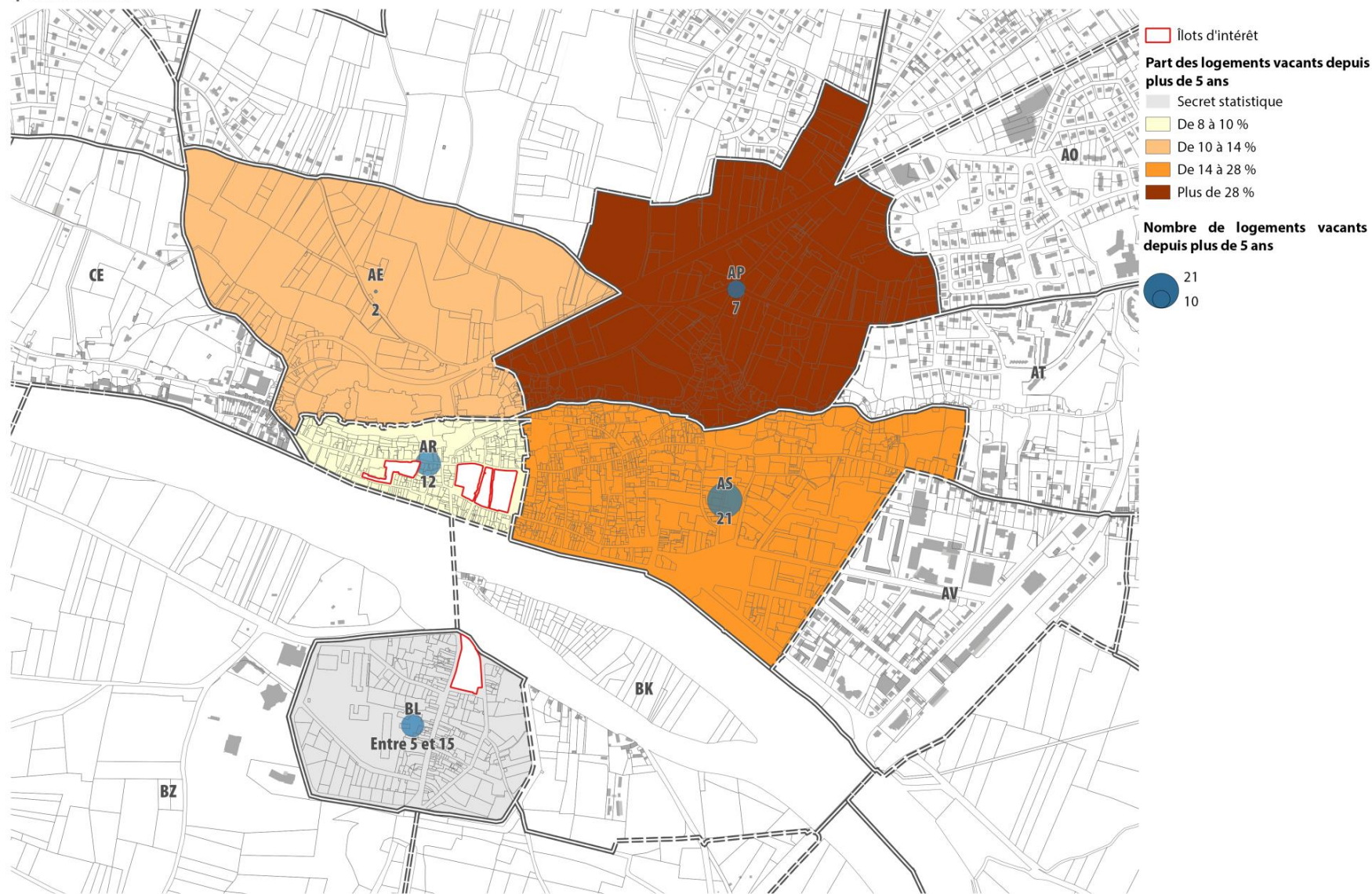


**Caractéristiques du parc de logements vacants sur Chinon en comparaison avec les résidences principales**  
Source : FILOCOM 2015



## Logements vacants depuis plus de 5 ans sur le centre ville chinonais

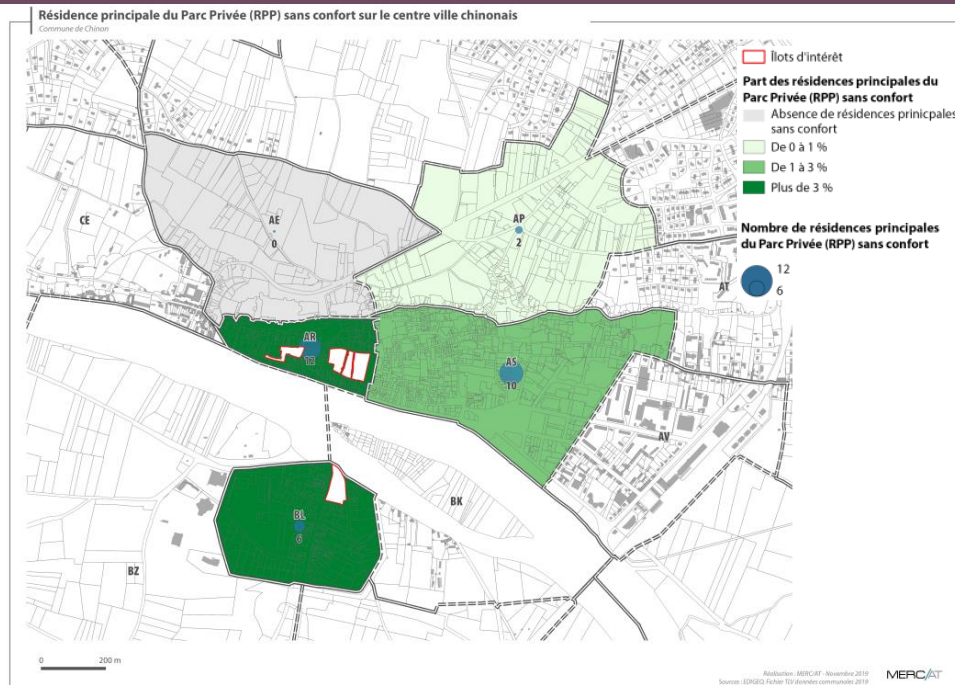
Commune de Chinon



- Le centre-ville chinonais présente un taux de vacance structurel (vacance supérieure à 5 ans) qui varie fortement selon les sections cadastrales couvrant le périmètre Action Cœur de Ville
- Des taux compris entre 8 et 10% pour la section AR, jusqu'à plus de 28% de vacance structurelle pour la section cadastrale AP mais des volumes très faibles (7 logements concernés).

Réalisation : MERC/AT - Novembre 2019  
Sources : ED/GEO, Fichier TLV données communales 2019

MERC/AT



## Une part notable de logements potentiellement Indignes et dégradés identifiés sur la commune

Sur le territoire de Chinon, des situations de mal logement et d'habitat dégradé ont été identifiées.

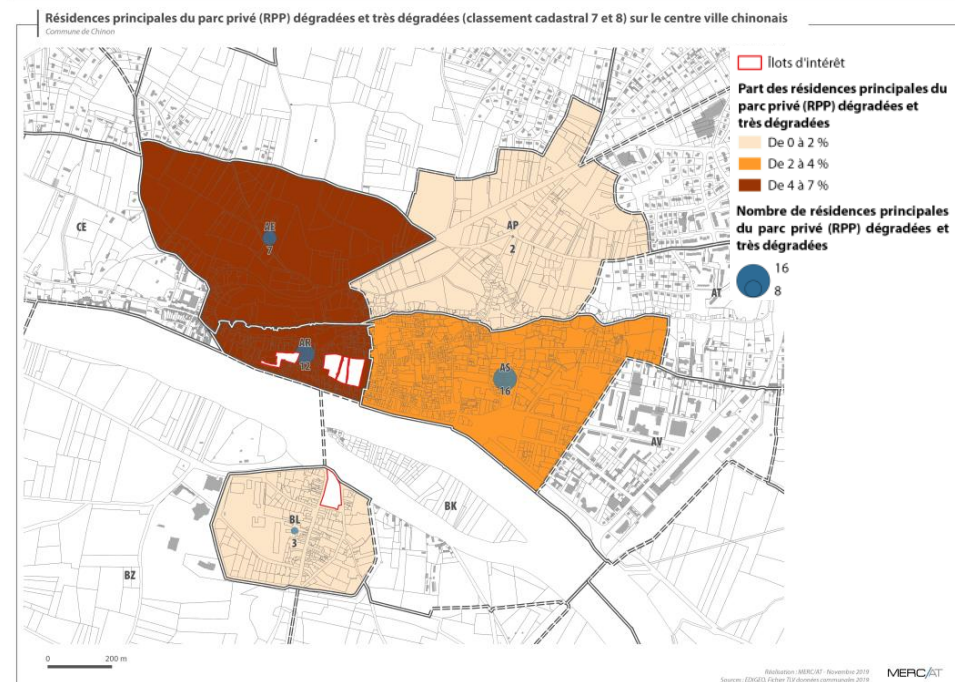
A l'échelle communale, près de 2% des résidences principales du parc privé sont sans confort (82 unités) et 10% sont en situation de confort partiel (435 unités). Certaines sections cadastrales du centre-ville chinonais, les sections AR et BL, présentent une part de logements sans confort deux fois plus élevée correspondant respectivement à 12 et 6 unités. A l'inverse, les sections AP et AS présentent une part inférieure à la moyenne communale (environ 1%, soit respectivement 2 et 10 résidences principales du parc privé).

De plus, Chinon comptabilise environ 95 résidences principales du parc privé en catégorie 7-8, aussi appelée noyau dur (6= ordinaire, 7 =médiocre et 8= très médiocre), soit 2% du parc de RPP.

Sur ces 95 unités identifiées, 42% se situent dans le centre-ville (40 unités). Les sections cadastrales AE et AR présentent une légère surreprésentation de logements qualifiés de qualité très médiocre (7% sur la section AE et 4% sur la section AR, correspondant respectivement à 7 et 12 unités). La section AS comptabilise le plus de logements en catégorie 7-8 (16 logements). Enfin, 2 unités sont identifiées sur la section cadastrale AP.

De plus, des situations d'insalubrité ont été observées concernant quelques bâtiments, de manière ponctuelle en dehors des îlots ciblés dans la présente étude. La police municipale fait état d'une dizaine de procédures d'insalubrité depuis 2008 situés principalement sur le coteau et rue Bretonneau dans le centre-ville. Un arrêté de péril concernant la poissonnerie rue du Commerce avait été identifié mais levé depuis. Un second arrêté de péril est en cours et correspond à l'ancien jeu de paume.

D'après l'ARS, un seul arrêté remédiable a été notifié en 2010 rue des Coudreaux. L'arrêté n'a toujours pas été levé à l'heure actuelle.



## Des situations de fragilité chez les occupants du parc privé plus marquées qu'à l'échelle du département

### Les ménages chinonais ont un profil relativement précaire :

- En 2015, selon la source FILOCOM, les **propriétaires occupants de Chinon ont un revenu médian brut mensuel d'environ 2 950€**, inférieur au salaire médian observé à l'échelle de l'Indre-et-Loire (3 200€).
- Le salaire médian chez les locataires du parc privé est bien inférieur à celui des propriétaires (1910€ bruts par mois), une valeur similaire au département.

De plus, **350 ménages du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté, soit 11% des résidences principales du parc privé**. Cette part est supérieure d'un point par rapport au département.

Près de 20% des ménages du parc privé, soit **585 ménages, peuvent prétendre à un logement très social type PLAi**. A l'échelle de l'Indre et Loire, cette part s'élève à 18%.

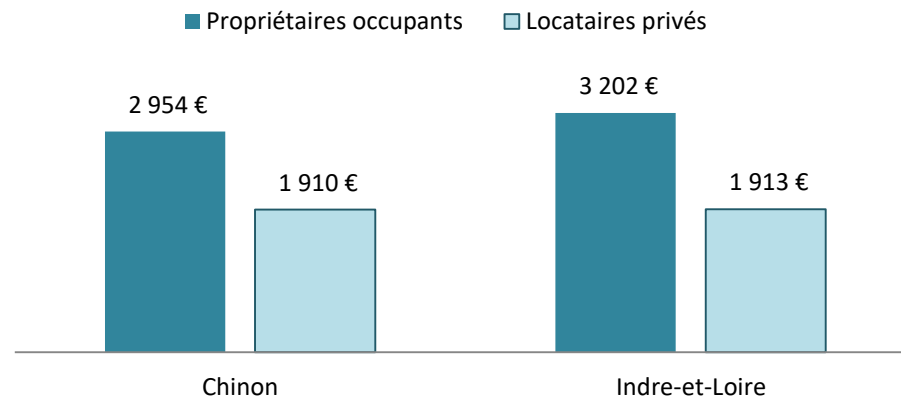
Enfin, **44% des ménages ne sont pas imposables** sur la commune de Chinon, à l'image du département. Environ 1 360 ménages chinonais du parc privé sont concernés.

### Caractérisation de la fragilité des ménages chinonais vivant dans le parc privé // Source : FILOCOM 2015

Sous le seuil de pauvreté	Sous le plafond PLAi	Non imposables
350	585	1 360

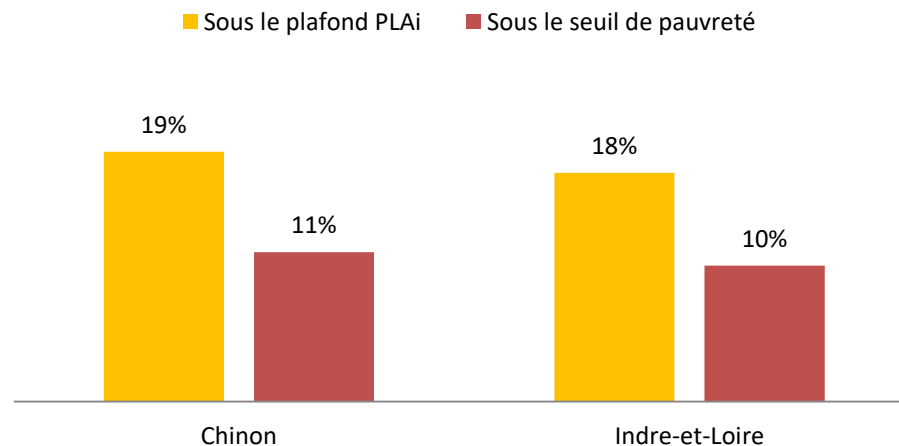
### Comparaison de la médiane des revenus bruts mensuels pour les propriétaires occupants et les locataires du parc privé

Source : FILOCOM 2015



### Profil des occupants des résidences principales du parc privé

Source : FILOCOM 2015



## Des situations de fragilité chez les occupants du parc privé plus marquées qu'à l'échelle du département

Le parc de logements accueille une population de propriétaires qui peuvent rencontrer des difficultés à assurer le paiement de leurs charges et dont les revenus ne leur permettent pas d'investir dans leur logement.

**A Chinon, près de 700 propriétaires peuvent prétendre à des aides de l'ANAH, soit 34% des propriétaires de la commune** (32% sur le département et 33% sur la région) avec la répartition suivante :

- **14% des propriétaires « modestes »** soit 292 propriétaires, une part similaire aux territoires de comparaison ;
- **20% des propriétaires « très modestes »** soit 406 propriétaires (18% pour le département et 19% pour la région).

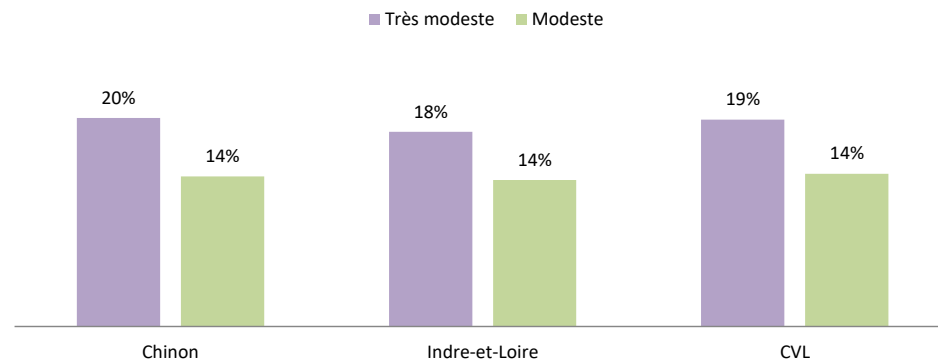
**Une infime part des propriétaires « modestes » éligibles aux aides de l'ANAH modestes vivent dans un logement sans confort** (11 propriétaires sont concernés). Ce chiffre double pour les propriétaires « très modestes » éligibles aux aides de l'ANAH et concerne 26 propriétaires chinonais.

**Sur le territoire d'étude, la grande majorité des propriétaires occupants modestes et très modestes vivent dans des maisons** (93% de propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH modestes et 96% pour les très modestes). Cette répartition diffère des valeurs départementales et régionales qui comptent une part plus élevée de propriétaires modestes et très modestes vivant dans un appartement.

	Indre-et-Loire		Centre-Val-de-Loire	
	Modestes	Très modestes	Modestes	Très modestes
Collectif	13%	11%	8%	8%
Individuel	87%	89%	92%	92%

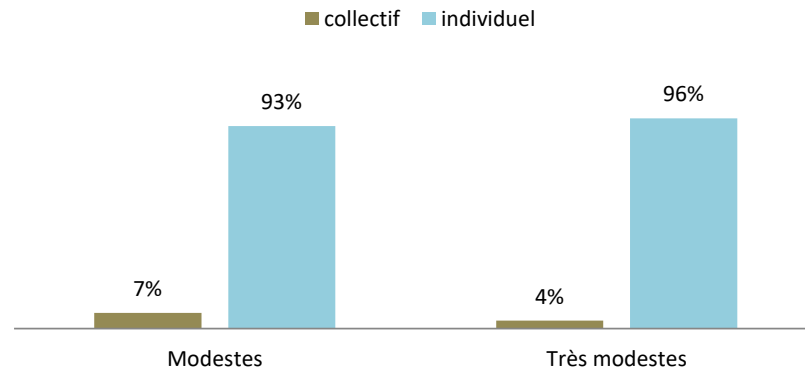
Typologie des logements occupés par les propriétaires éligibles à l'ANAH // Source : FILOCOM 2015

Part des propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH  
Source : FILOCOM 2015



Répartition des propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH selon la typologie de logement

Source : FILOCOM 2015





## Le centre ville, un secteur plus fragile qu'à l'échelle de la commune

**Les propriétaires occupants des sections cadastrales comprenant les îlots-test présentent une fragilité plus importante qu'à l'échelle communale.**

La section cadastrale BL, comprenant l'îlot Cheval Blanc, compte entre 20 et 30 propriétaires très modestes. Moins de 11 propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH modestes ont également été recensés.

Sur cette section cadastrale, 32% des propriétaires occupants des résidences principales privées sont éligibles à un logement PLAI, soit 59 propriétaires.

Enfin, moins d'une vingtaine de propriétaires ont des revenus annuels inférieurs à 10 000€, entre 11 et 20 propriétaires touchent entre 10 000 et 15 000€ à l'année.

La section AR, comprenant les îlots Beaurepaire et Voltaire / rue du Commerce est également concernée par des signes de fragilité des propriétaires occupants. Ainsi, 19% de propriétaires sont éligibles aux aides de l'ANAH modestes (correspondant à 21 propriétaires sur la section cadastrale AR), soit une part supérieure de 5 points par rapport à la moyenne communale. En parallèle, 26 propriétaires sont éligibles aux aides de l'ANAH très modestes, soit 23% (4 points de plus par rapport à la moyenne communale).

Le tiers des propriétaires occupants (94 propriétaires concernés) peut prétendre à un logement PLAI.

Enfin, une vingtaine de propriétaires ont des revenus inférieurs à 10 000€ par an et une dizaine touche entre 10 000€ et 15 000€ à l'année.

Propriétaires occupants modestes / très modestes	Chinon		Sc. BL		Sc. AR	
	Nb	Part	Nb	Part	Nb	Part
PO Très modestes	406	19%	[20:30[	-	26	23%
PO Modestes	292	14%	]0:11[	-	21	19%

*Caractérisation de la fragilité des ménages vivant dans le parc privé des sections cadastrales incluant les îlots-test // Source : FILOCOM 2015*

Revenus des propriétaires occupants	Chinon	Sc. BL	Sc. AR
< 5000 € / an	[50 et 60[	]0:11[	]0:11[
5 000 - 9 999 € / an	[80 et 90[	]0:11[	]0:11[
10 000 – 14 999 € / an	152	[11:20[	11
15 000 – 19 999 € / an	283	]0:11[	23
20 000 – 29 999 € / an	435	22	[20:30[
30 000 et plus € / an	1 075	46	[30:40[

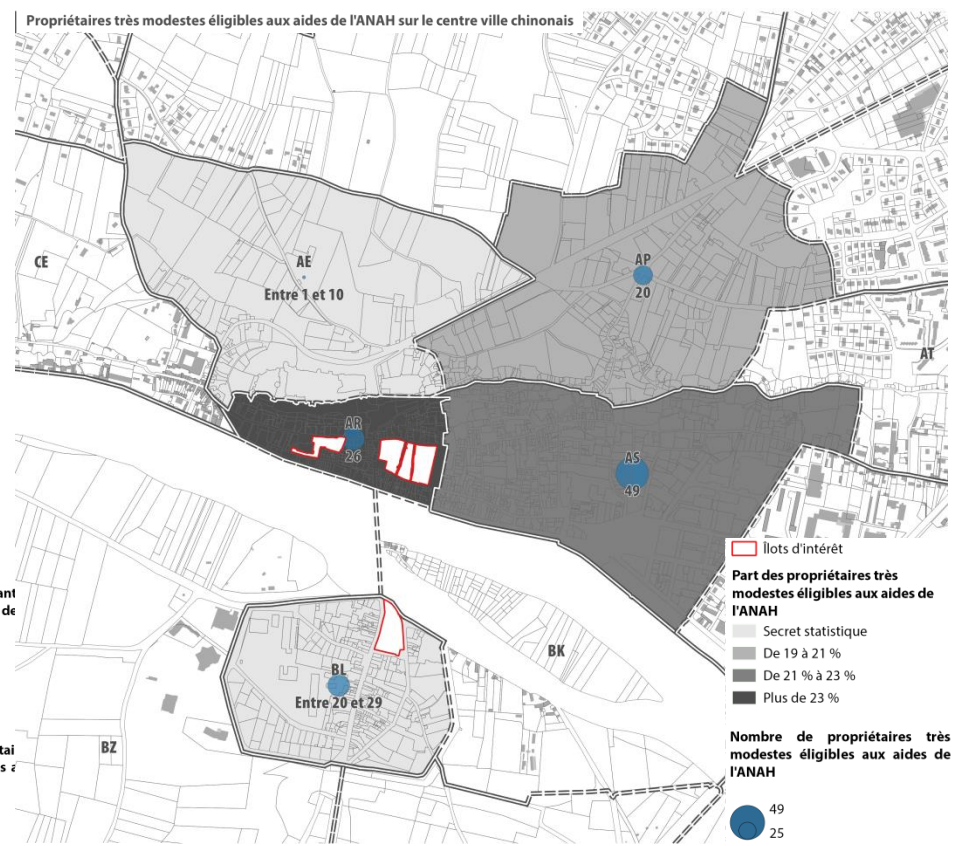
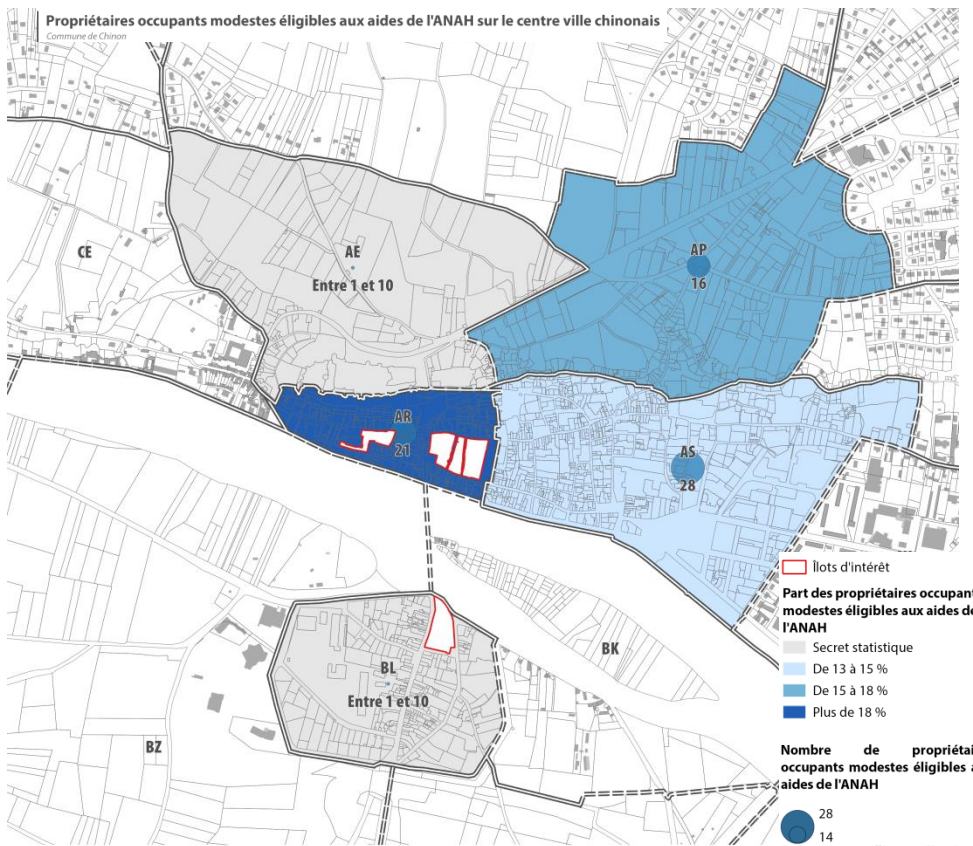
*Revenus annuels des occupants des résidences principales du parc privé // Source : FILOCOM 2015*

**Part des occupants des résidences du parc privé – sous le plafond PLAI**

Chinon	Sc. BL	Sc. AR
30%	32%	33%

*Part des ménages dans le parc privé des sections cadastrales incluant les îlots-test pouvant prétendre à un logement PLAI // Source : FILOCOM 2015*

# Les îlots-test, des secteurs plus fragiles qu'à l'échelle de la commune



## Des enjeux d'adaptation au vieillissement identifiés à Chinon

**Les propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH sont en majorité des occupants âgés de 60 ans et plus, avec des parts supérieures par rapport aux territoires de comparaison :**

- 63% des propriétaires modestes éligibles aux aides de l'ANAH, soit 183 ménages, ont 60 ans et plus, cette part est supérieure de 7 points par rapport au département et à la région (56%) ;
- Cette part s'élève à 71% pour les propriétaires très modestes avec près de 290 ménages concernés.

**La plupart de ces ménages ne font pas encore face à des difficultés de mobilité, mais l'adaptation du logement peut se faire en anticipation.**

- Moins d'une vingtaine de propriétaires occupants âgés de 60 à 74 ans sont éligibles aux aides de l'ANAH modestes et très modestes sur chacune des sections cadastrales comprenant les îlots test.

**Des enjeux forts d'adaptation pour les propriétaires occupants âgés de 75 ans et +, davantage sujets à une perte de mobilité sont notables sur la commune :**

- 98 ménages modestes peuvent prétendre à des aides de l'ANAH (34% contre 28% sur le département et la région) – une vingtaine de propriétaires sont concernés sur les sections cadastrales BL et AR ;
- Une part plus importante de propriétaires occupants très modestes de 75 ans et + (44%) peuvent prétendre à des aides de l'ANAH en comparaison au Département et à la région (respectivement 42% et 39%), soit 179 propriétaires occupants concernés. Cette part s'élève à 60% pour la section cadastrale BL (15 propriétaires concernés). Sur la section cadastrale AR, moins de 11 propriétaires de 75 ans et + sont éligibles aux aides de l'ANA très modestes.

**L'intégration d'un volet adaptation / autonomie au futur dispositif d'amélioration de l'habitat dans le centre-ville chinonais est un préalable indispensable pour améliorer les conditions de vie des propriétaires vieillissants en hyper-centre.**

Propriétaires occupants modestes / très modestes âgés de 60 ans et +	Sc. BL		Sc. AR	
	Nb	Part	Nb	Part
<b>Pour les 60-74 ans</b>				
PO Très modestes	]0:11[	-	]0:11[	-
PO Modestes	]0:11[	-	]0:11[	-
<b>Pour les 75 ans et +</b>				
PO Très modestes	15	60%	]0:11[	-
PO Modestes	]0:11[	-	]0:11[	-

*Profil des propriétaires âgées de 60 ans et + vivant dans le parc privé des sections cadastrales incluant les îlots-test //*

*Source : FILOCOM 2015*

*Age des propriétaires occupants modestes éligibles aux aides de l'ANAH // Source : FILOCOM 2015*

PO Modestes	Moins de 25 ans	Entre 25 et 39 ans	Entre 40 et 59 ans	Entre 60 et 74 ans	75 ans et +	Total PO M	Part des PO M de 60 ans et +	Part des PO M de 75 ans et +
Chinon	0	20	89	85	98	292	63%	34%
Indre-et-Loire	55	2714	7066	6299	6357	22496	56%	28%
Région CVL	307	13424	32921	29278	30020	105967	56%	28%

*Age des propriétaires occupants très modestes éligibles aux aides de l'ANAH // Source : FILOCOM 2015*

PO Très Modestes	Moins de 25 ans	Entre 25 et 39 ans	Entre 40 et 59 ans	Entre 60 et 74 ans	75 ans et +	Total PO TM	Part 60 ans et +	Part 75 ans et +
Chinon	Entre 0 et 11	Entre 20 et 30	95	108	179	406	71%	44%
Indre-et-Loire	80	2559	7767	6994	12440	29867	65%	42%
Région CVL	367	13939	39589	33776	55658	143446	62%	39%

## Les locataires du parc privé, une cible potentielle via le conventionnement

**Une partie du parc privé joue un rôle social de fait.** Une large majorité des locataires du parc privé pourrait prétendre à un logement social :

- **près des deux tiers des locataires peuvent prétendre à un logement social PLUS** (soit 494 ménages), une part légèrement inférieure aux territoires de comparaison ;
- **1 locataire privé sur 3 vit sous le plafond PLAI**, soit 257 ménages, un ratio légèrement inférieur au département (37%) et à la région (38%) ;
- **Près d'un quart des locataires privés vit sous le seuil de pauvreté**, soit environ 180 ménages (25% en Indre et Loire et 26% en région) ;
- **Environ 45% des ménages locataires ne sont pas imposables sur la commune** (41% sur le département et 40% sur la région).

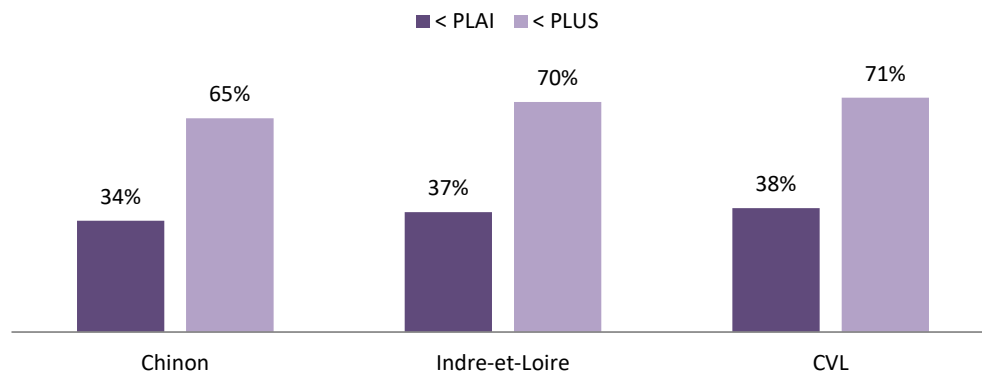
**Le profil des locataires du parc privé permet donc d'intervenir sur une partie du parc existant via la conventionnement.**

**L'adaptation des logements est un enjeu essentiel, les logements doivent répondre aux besoins des ménages :**

- La part des 25-39 ans et des 40-59 ans parmi les locataires du parc privé est la plus représentée (66%) correspondant au profil des actifs (environ 500 ménages sur Chinon), potentielle cible de l'OPAH-RU. Cette part reste néanmoins légèrement inférieure aux territoires de comparaison (68% pour le département et 69% pour la région) ;
- La part des 60 ans et + est légèrement supérieure aux territoires de comparaison (26% sur Chinon, 22% sur le département et 24% sur la région) et concerne près de 200 séniors dont 88 âgés de 75 ans et plus.

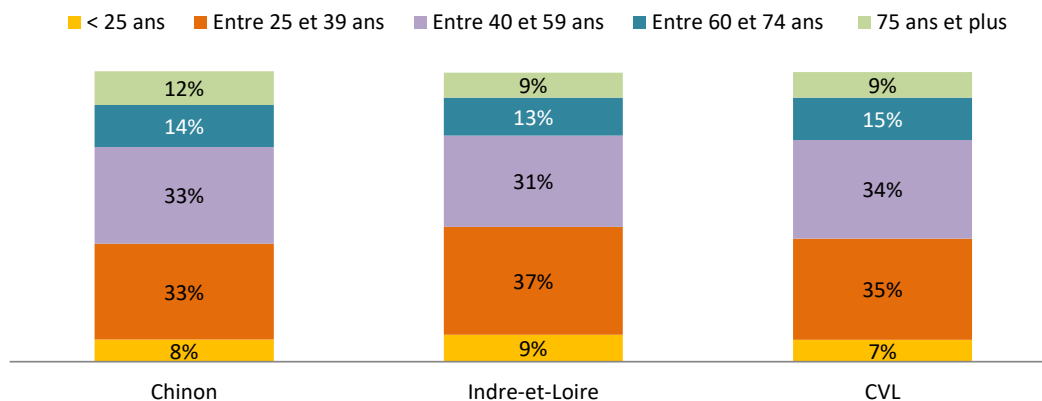
Niveau de ressources des locataires du parc privé de 15 ans et + par rapport aux revenus HLM

Source : FILOCOM 2015



Age des locataires du parc privé de plus de 15 ans

Source : FILOCOME 2015



## Une problématique de copropriétés fragiles identifiée ponctuellement

La commune de Chinon comptabilise 39 copropriétés, dont 3 sont situées sur les îlots cibles.

Il s'agit essentiellement de copropriétés de petite taille composées de 2 à 11 logements (27 unités). Neuf copropriétés sont de taille moyenne et 8% (3 unités) sont composées d'un nombre plus conséquent de logements (entre 51 et 100 logements).

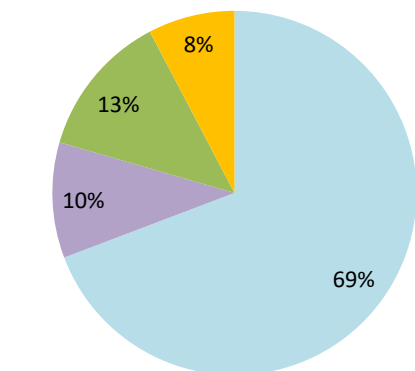
Sur ces 39 copropriétés, 7 sont considérées comme fragiles selon la définition de l'Anah avec des taux d'impayés de charges courantes et exceptionnelles compris entre 8 et 25%. Plus précisément, ces copropriétés sont :

- de petite taille (4 sur 7 comptent entre 2 et 11 logements),
- anciennes (2 datant d'avant 1974), relativement récentes (1 copropriété) et 1 datant d'après 2011 – la période de construction des autres copropriétés n'est pas connue ;
- 3 copropriétés disposent d'au moins un ascenseur.

### Taille de l'ensemble des copropriétés

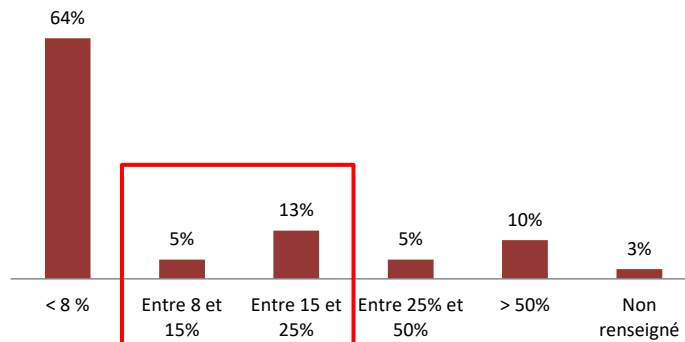
Source : DDT 37

■ 2 à 11 ■ 12 à 25 ■ 26 à 50 ■ 51 à 100



### Répartition des copropriétés sur Chinon selon leur taux d'impayés

Source : DDT 37



**Copropriétés considérées comme fragiles**

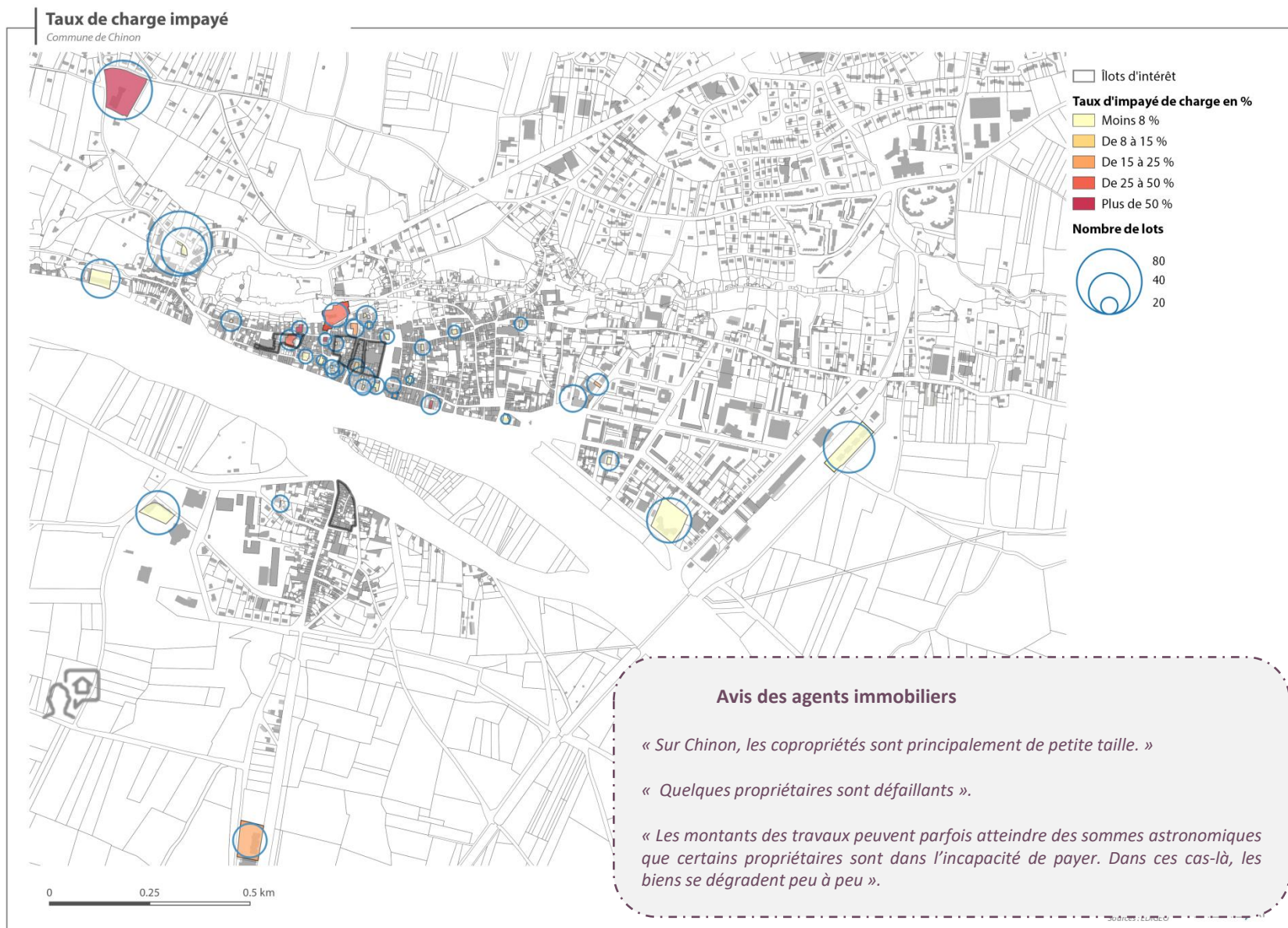


Exemple d'une copropriété située rue Voltaire

#### Définition de l'Anah

Une copropriété peut être considérée comme fragile, si elle affiche un taux d'impayés de charges courantes et exceptionnelles compris entre 8 et 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots, ou 8 et 25 % pour celles de moins de 200 lots.

# Une problématique de copropriétés fragiles identifiée ponctuellement



# Une problématique de copropriétés fragiles identifiée ponctuellement



# Un enjeu de sensibilisation et d'accompagnement des propriétaires dans la réalisation de travaux d'amélioration de leur logement

La Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire s'est engagée sur une OPAH pour la période 2017-2019. La convention OPAH 2017-2019 affiche les enjeux suivants pour la Collectivité :

- Lutter contre la précarité énergétique,
- Résorber l'habitat indigne ou dégradé,
- Adapter les logements au vieillissement et au handicap,
- Développer l'offre de logements locatifs privés conventionnés social ou très social en favorisant notamment la remise sur le marché de logements vacants.

Les objectifs affichés pour les années 2017 et 2018 ne sont pas atteints :

- 44 dossiers d'amélioration thermique ont été traités (objectif de 60) ;
- 33 dossiers ont concerné les travaux d'autonomie (objectif de 50) ;
- 2 dossiers de sortie d'insalubrité ont été traités (objectif de 6) ;
- L'OPAH aura permis de traiter 2 dossiers propriétaires bailleurs (objectif de 14) concernant des logements dégradés et l'amélioration thermique.

Les élus ont souhaité prolonger l'OPAH sur deux années (2020 et 2021) afin de poursuivre la dynamique en cours. Le volet communication sera accentué et des aides plus importantes seront prévues par la Communauté de Communes pour aider les ménages souhaitant réaliser des travaux.

A noter que d'après un extrait de la concertation « Action Cœur de Ville », les habitants sont plutôt volontaires pour rénover leur bien.

		Année 1		Année 2	
		objectifs	réalisations	objectifs	réalisations
Propriétaires occupants	Amélioration thermique	30	13	30	31
	Autonomie	25	12	25	21
	Insalubrité	3	1	3	1
Propriétaires bailleurs	Logements dégradés et amélioration thermique	6	0	6	2
	Logements insalubres	1	0	1	0
<b>Total</b>		<b>65</b>	<b>26</b>	<b>65</b>	<b>55</b>

*Bilan des deux premières années de l'OPAH 2017-2019*

## Des habitants plutôt volontaires pour rénover - dans le questionnaire :

- 42% des propriétaires ont l'intention d'ici 3 ans d'investir dans leur logement (rénovation, travaux, etc.)
- Un tiers des répondants souhaiteraient « des aides pour rénover, moderniser, agrandir leur logement »

*Extrait de la concertation « Action Cœur de Ville »*



## La présence d'un tissu urbain hérité de l'époque médiévale et la configuration de certains bâtiments qui peuvent freiner l'installation des ménages en centre-ville



Exemple d'un bâtiment avec RDC commercial et logement à l'étage vacants (1) - Exemples de rues étroites ne facilitant pas la circulation en centre-ville (2 et 3)

**Le centre-ville chinonais présente un tissu urbain médiéval** très resserré, caractérisé par une forte densité. De plus, le faible gabarit des voies et le sens de circulation, en sens unique le plus souvent, engendrent des difficultés d'accès et de circulation.

Dans l'hyper-centre, la configuration de certains bâtiments peut limiter l'accès aux logements situés aux étages. En effet, certains logements sont uniquement accessibles via les RDC commerciaux, des RDC qui peuvent être vacants, en particulier rue du commerce en centre-ville. Cette fragilisation des commerces de centre-ville est liée au déploiement des zones commerciales et résidentielles périphériques et aux évolutions des modes de consommation.

**Des travaux de restauration et probablement de restructuration interne sont alors nécessaires sur certains bâtiments** pour répondre aux attentes résidentielles actuelles.

## Des îlots cibles qui cumulent situation de vacance et dégradation du bâti

Ainsi, la déqualification d'une partie du parc et la désaffectation d'une partie de la population est en effet liée à la conjonction de plusieurs phénomènes :

- La présence d'un parc ancien et en partie dégradé,
- Un hyper-centre dense avec des difficultés de circulation,
- Des contraintes patrimoniales fortes,
- La structure de certains bâtiments pouvant limiter l'accès aux logements situés aux étages,
- La configuration des parties communes (escaliers étroits)

En ce sens, cinq 5 îlots en hyper-centre de Chinon cumulant ces dysfonctionnements urbains notables ont été identifiés et ont fait l'objet d'une approche de terrain approfondie :

- Îlots Beurepaire
- Îlots Rue du Commerce/Voltaire,
- Îlot Cheval Blanc, rive gauche de la Vienne.

Sur l'ensemble de ces îlots pour chaque bâtiment ont été observés : leur **occupation** (vacants ou occupés) et leur **état de dégradation** (de bon état à très dégradé).

**Plus précisément, la majorité des bâtiments paraissent occupés** (62 logements, soit près de 70% des 122 bâtiments identifiés).

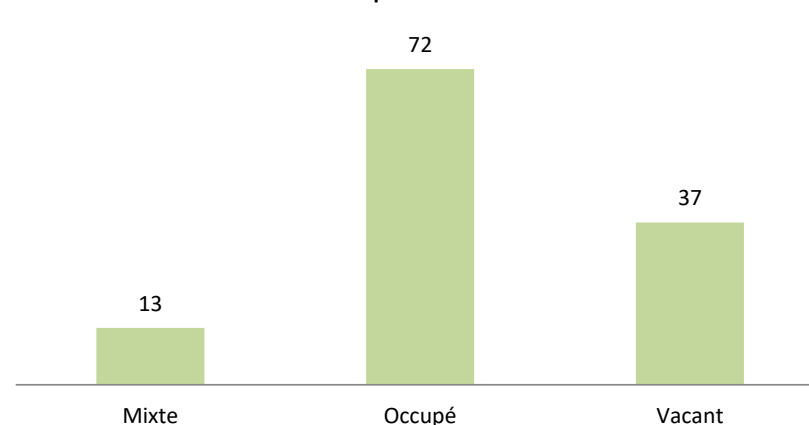
Sur les 122 identifiés, 37 apparaissent comme vacants, soit 30 % des immeubles observés (absence de boîte aux lettres, logement inhabité avec panneau à vendre etc.). Enfin, plus de 10% des immeubles comptent à la fois des logements occupés et des logements vacants, correspondant à 37 immeubles.

**Près de 40% des bâtiments analysés sont en bon état.** Plus du tiers des bâtiments peut être qualifié d'état moyen (43 unités).

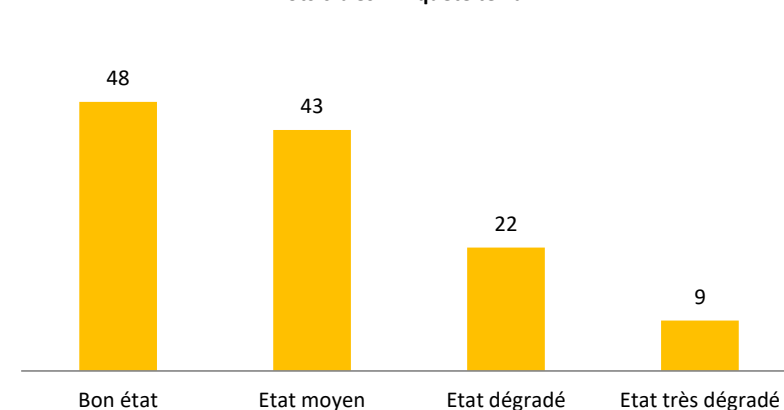
**Enfin, un quart des bâtiments identifiés lors des enquêtes de terrain sont considérés comme dégradés** (31 bâtiments).

**Une partie du parc vacant pourra être remis sur le marché via un dispositif d'amélioration de l'habitant.** Néanmoins, 16 bâtiments cumulant vacance et état dégradé/état très dégradé ont été identifiés. Il sera plus difficile d'agir sur ces logements qui cumulent trop de critères bloquants (confort médiocre, bâti vacant depuis plus de 5 ans, bâtis ne respectant pas les normes de sécurité ou d'hygiène etc.). **La réalisation de travaux structurants voire de démolitions/reconstruction sont à envisager.**

Vacance / occupation des bâtiments situés dans les îlots ciblés -  
Enquête terrain



Qualification de la façade extérieure des bâtiments situés dans les îlots ciblés - Enquête terrain



**Bon état :** aucun dysfonctionnement apparent n'est observé, façade et toiture en bon état, matériaux de qualité

**Etat moyen :** qq dysfonctionnements apparents sans problématique majeure (menuiserie dégradée / simple vitrage ; façade endommagée, etc.)

**Etat dégradé :** nbreux dysfonctionnements : menuiseries dégradées, façades et corniches endommagées voire problématiques structurelles (fissures, toiture)

**Etat très dégradé :** dégradation très avancée, bâtiment non habitable voire à l'état de ruine.

# Des îlots cibles qui cumulent situation de vacance et dégradation du bâti

## État du bâti - îlot Beaurepaire

Commune de Chinon



## Des îlots cibles qui cumulent situation de vacance et dégradation du bâti

### État du bâti zone 2

Commune de Chinon



- La rue du Commerce et la rue Emile Hébert qui cumulent de nombreux logements dans un état moyen et dégradé
- Un secteur qui pourrait faire l'objet d'une restructuration : l'espace public situé à l'intersection de la rue du Commerce et la rue Claude Quillet

0 20 m

# Des îlots cibles qui cumulent situation de vacance et dégradation du bâti

## État du bâti zone 3

Commune de Chinon



- *Un cœur d'îlot dans un état dégradé / très dégradé qui pourrait faire l'objet d'une restructuration globale*

0 20 m

Réalisation : MERCAT - Juillet 2019  
Sources : EDIGEO

MERCAT

## Des îlots cibles qui cumulent situation de vacance et dégradation du bâti

### État de la vacance - îlot Beaurepaire

Commune de Chinon



## Des îlots cibles qui cumulent situation de vacance et dégradation du bâti

### État de la vacance - Îlots rue du Commerce / Voltaire

Commune de Chinon



□ îlots d'intérêt  
**État de la vacance**  
 ■ Mixte  
 ■ Occupé  
 ■ Vacant



- Des bâtiments vacants identifiés rue du Commerce (RDC commercial + logements à l'étage) et rue du Grenier à sel (nombreux panneaux à vendre et logements inoccupés)

# Des îlots cibles qui cumulent situation de vacance et dégradation du bâti

## État de la vacance - Îlot Cheval Blanc

Commune de Chinon

□ Îlots d'intérêt

■ État de la vacance

■ Mixte

■ Occupé

■ Vacant



- L'îlot Cheval Blanc caractérisé par une vacance des logements moindre (à l'exception du cœur d'îlot et de la pointe Nord donnant directement sur la Vienne)

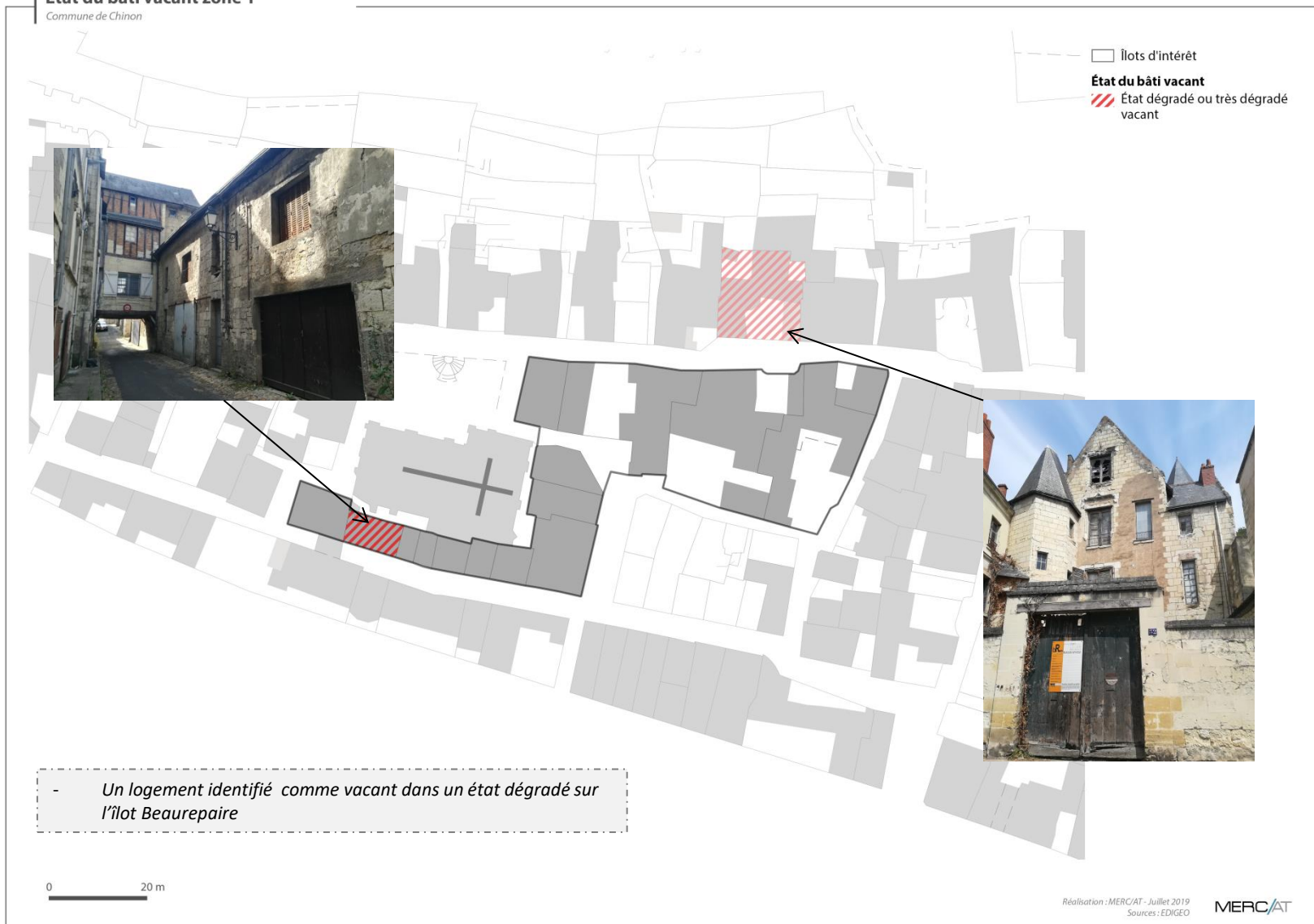
0 20 m



## Des îlots cibles qui cumulent situation de vacance et dégradation du bâti

### État du bâti vacant zone 1

Commune de Chinon



# Des îlots cibles qui cumulent situation de vacance et dégradation du bâti

## État du bâti vacant zone îlots rue du Commerce / Voltaire

Commune de Chinon



# Des îlots cibles qui cumulent situation de vacance et dégradation du bâti

## État du bâti vacant zone 3

Commune de Chinon



□ îlots d'intérêt

État du bâti vacant

▨ État dégradé ou très dégradé vacant

0 20 m

Réalisation : MERC/AT - Juillet 2019  
Sources : EDIGEO

MERC/AT

# Constats et premiers enjeux

## CONSTATS

### Partie I.

- Un regain démographique observé sur les 5 dernières années lié à un apport migratoire positif
- Un vieillissement de la population lié à un double phénomène (vieillesse in situ des ménages locaux et arrivée de retraités) dont les besoins en logements demandent certaines adaptations
- Un territoire récemment attractif pour les familles
- Un nombre supérieur d'emplois que d'actifs occupés traduisant l'attractivité de Chinon en termes d'emploi à l'échelle du bassin de vie mais également l'éloignement de certains ménages par rapport à leur lieu de travail situé sur Chinon

### Partie II.

- Un marché de la construction peu dynamique ces dernières années
- Un marché de l'immobilier détendu avec des prix abordables mais des travaux à prévoir qui peuvent augmenter considérablement le budget des ménages
- Un marché de la location dans le parc privé caractérisé par une diminution de la demande et une baisse des loyers - des loyers parfois inférieurs à ceux du parc social
- Une faible pression sur le parc social avec une plus forte demande pour les T2 et T3

### Partie III.

- Une vacance marquée et en hausse régulière
- Un parc composé de grands logements et anciens
- Une partie du parc dégradé nécessitant des travaux d'amélioration / réhabilitation
- Des contraintes (environnementales, patrimoniales), la configuration de certains bâtiments et du centre-ville, le manque de places de stationnement qui peuvent freiner l'arrivée de ménages sur le territoire
- Des situations de fragilité observées chez une partie des propriétaires et des locataires du parc privé

## ENJEUX

### Partie I.

- *Réunir les conditions permettant l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire*
- *Réduire le déficit naturel*
- *Poursuivre l'accueil de familles et d'actifs sur la ville de Chinon, et notamment sur le centre ancien*

### Partie II.

- *Apporter des réponses diversifiées en fonction des besoins liés aux dynamiques démographiques*
- *Proposer des logements accessibles aux seniors en adaptant le patrimoine ancien*
- *Proposer une offre locative sociale sur le centre ville en ciblant la clientèle jeunes actifs (lien avec Action Logement) et retraités ;*
- *Attirer de petits promoteurs / investisseurs sur du patrimoine ancien de centre ville à l'appui des nouveaux dispositifs fiscaux (Denormandie) ou financiers (Aides d'Action Logement) permettant d'avoir une offre locative de qualité*

### Partie III.

- *Mobiliser une partie du parc vacant pour produire des logements et valoriser le patrimoine bâti ;*
- *Mener des réflexions permettant de réinvestir les unités « logement-RDC commercial » notamment sur la Rue du Commerce ;*
- *Intervenir structurellement sur les bâtiments vacants les plus dégradés et sans intérêt patrimonial*
- *Améliorer la qualité du parc ancien pour limiter sa déqualification vis-à-vis de l'offre neuve (isolation, confort, typologie, taille etc.) et le rendre à nouveau attractif ;*
- *Soutenir les ménages dans l'amélioration de leur logement via un dispositif d'aide incitatif et communiquer sur les aides et dispositifs existants concernant les travaux de rénovation auprès des propriétaires (occupants et bailleurs) ;*