



Etude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Type Renouvellement Urbain

Comité de pilotage du 14 décembre 2021

- Diagnostic du territoire
- Synthèse et orientations

A1 Etapes et objectifs de cette présentation

La première phase de l'étude: le diagnostic du parc d'habitat privé, est réalisé en deux étapes :

- **A-** La première étape faisant l'objet de ce rapport comprenant :
 - **A1 Analyse socio économique du territoire**, des dynamiques et de l'état du bâti et Analyse détaillée des centres de Langogne et Bel Air Val d'Ance, lauréates du programme de Petites Villes de Demain
 - **A2 Synthèse** du diagnostic et détails des deux communes ; et proposition de mode d'intervention en vue de validation ou non de l'intérêt du dispositif d'OPAH RU et des îlots et immeubles à analyser

➤ **Le comité de pilotage du 14 Décembre pour valider les premiers enjeux, préconisations, ainsi que l'échantillon d'immeubles à analyser**

- **B - La deuxième étape**

Analyse spécifique îlots et immeubles : Volet renouvellement urbain (Janv/mars 2022)

L'étude se poursuivra, après les validations du comité de pilotage par la définition de la stratégie opérationnelle, deuxième phase de l'étude, puis rédaction de la convention si il y a lieu.

Différentes sources de données ont été utilisées ; (des chiffres qui peuvent variés)

- Insee de 2018,
- Filocom 2007, 2017 : croisement des fichiers fonciers et des revenus des ménages
- Les données des fichiers fonciers et Lovac de 2020, : (déclaratif fiscal foncier)

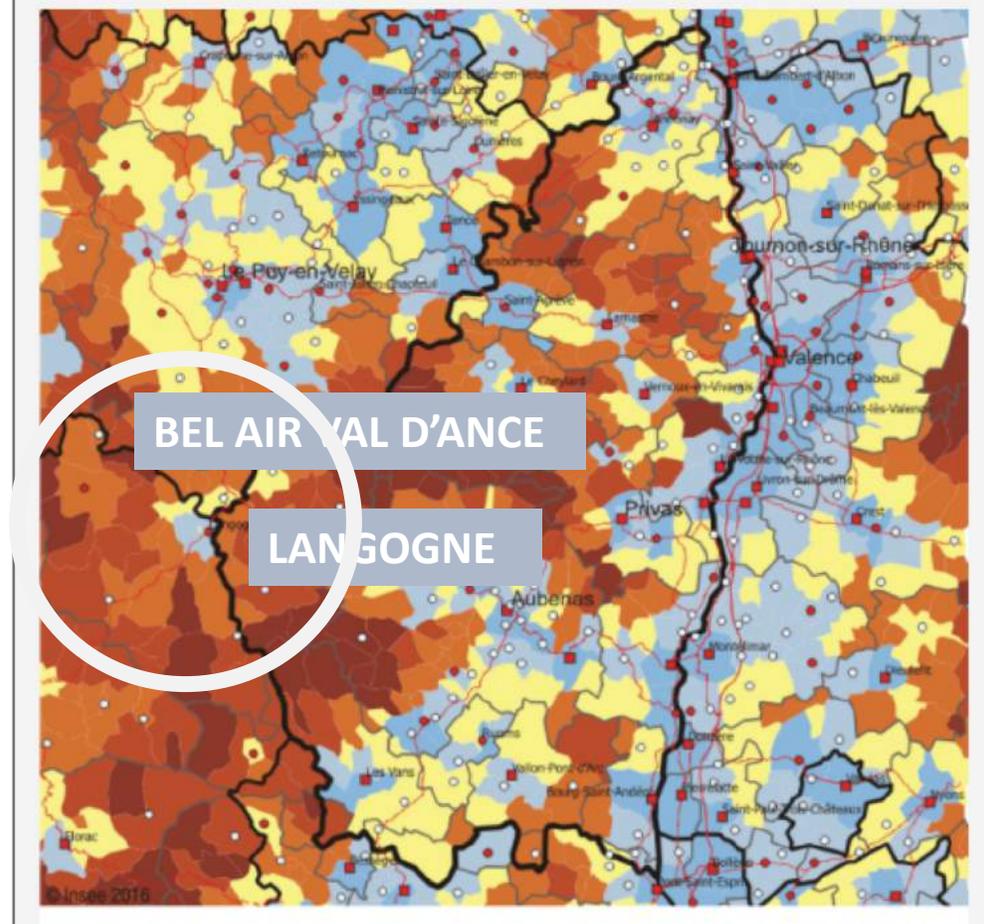
A1 Territoire rural et bourgs

Langogne, ville du territoire pôle incontesté de son bassin de vie, bien dotée en équipements, commerces et services au regard de sa taille.



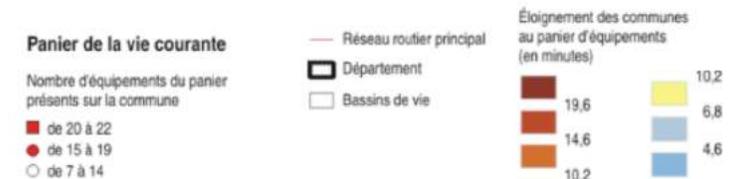
Les actions habitat en cours et les acteurs

- Le PIG départemental 2018-2021:
 - 36 logements de PO financés par l'Anah de 2018 à 2021 (pas d'abondement de la CCHA), un jour de permanence par mois;
- 37 logements financés en diffus depuis 2017;
- 11 logements locatifs ont été financés sur Langogne entre 2013 et 2016
- Une assistance juridique logement effectuée par l'ADIL un jour par mois ;
- La mission départementale de Lutte contre l'Habitat Indigne ;
- Rénov occitanie avec une permanence par mois



Source : Insee, Base permanente des équipements 2013 et 2014, Distancier métrique.

Niveau d'équipement et éloignement des communes au panier « vie courante »



- Le dispositif MaPrimRénov' (plan de relance) a subventionné 22 PO en 2020 et 79 PO et 4 PB en 2021

A1 La population dans son bassin d'emploi

Une population en baisse et vieillissante

Evolution de la population 2013-2018	CC du Haut-Allier	Langogne	Lozère
Population 2018	5186	2886	76520
Population 2013	5302	2944	76607
Evolution de population entre 2013 et 2018	- 116	- 58	- 87
Evol. de la pop. en moy an. 2013-2018	- 0,44	- 0,4	- 0,02

Source : Insee - RP (exploitation principale)

Répartition es tranches d'âge en 2018	Langogne	CC du Haut-Allier
moins de 45 ans	41,9 %	41,9 %
de 45 à 59 ans	20,4 %	21,6
60 ans et plus	35,1 %	36,6 %

- Langogne, pôle incontesté de son bassin de vie, est une ville bien dotée en équipements, commerces et services au regard de sa taille
- Mais on observe une stagnation globale de la CCHA et de Langogne, tant du point de vue économique que démographique

Une économie dominée par la sphère présenteielle

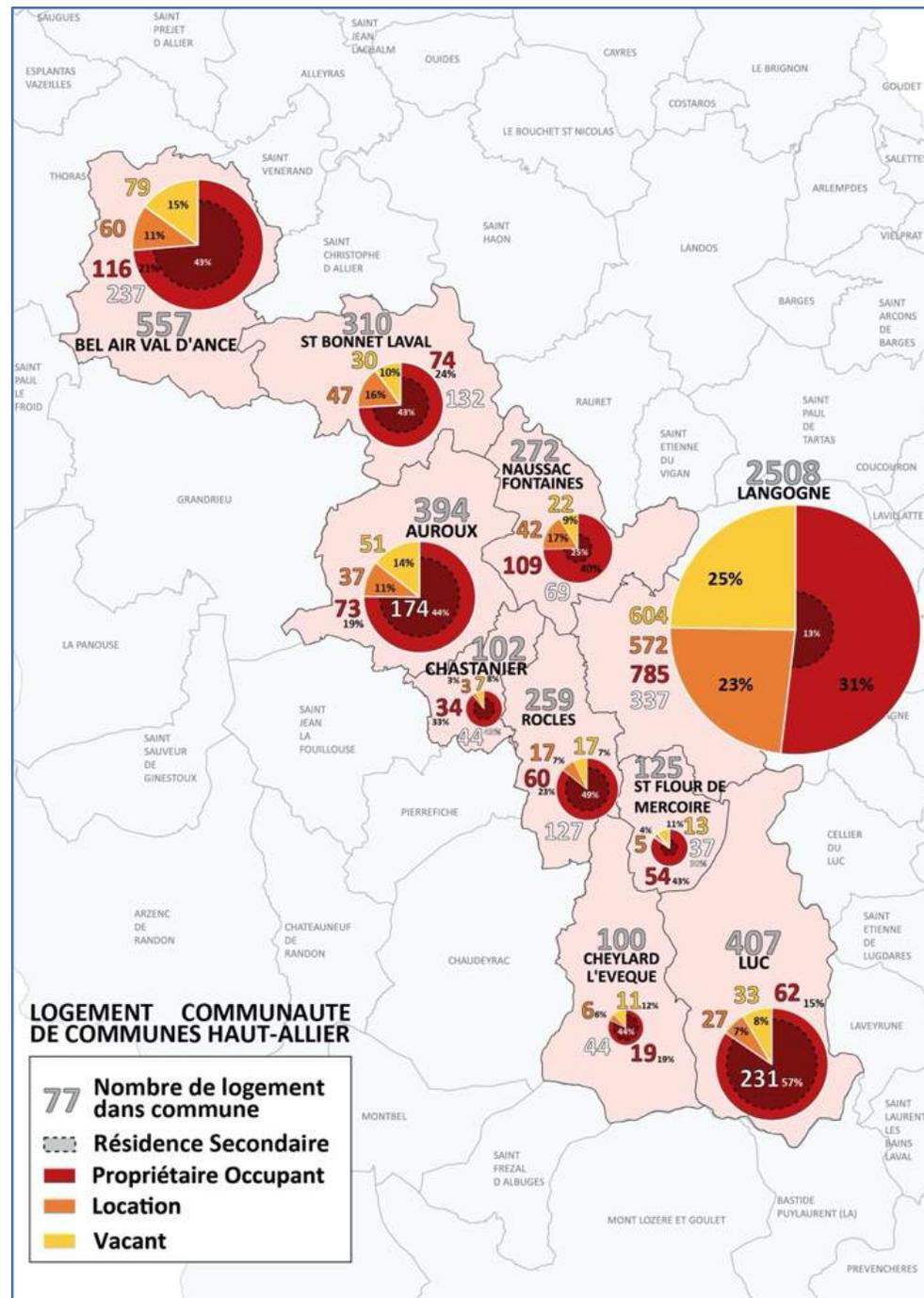
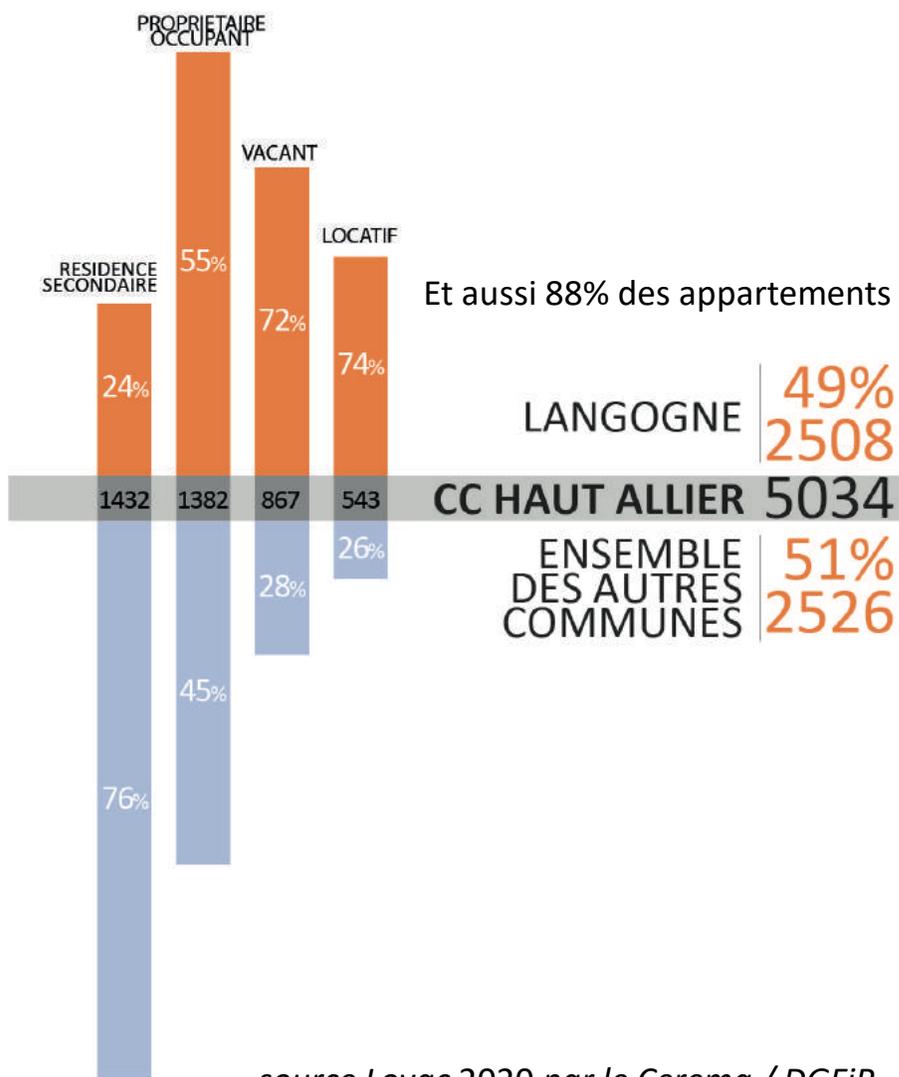
Avec 68% des emplois (et 55,6 % des habitants) Langogne affirme sa position de pôle du bassin de vie

Les revenus des ménages sont proches des moyennes régionales

- Le poids des retraités est important
- L'activité touristique a une forte visibilité, mais elle surtout portée par un parc de résidences secondaires dont l'impact est limité à la saison estivale.

A1 Photographie du parc de logements

Langogne joue un rôle majeur



A1 Photographie du parc de logements

Structure de la propriété

La majorité de la propriété est de type unifamiliale,

- 87% de personnes physiques
- 200 propriétaires en SCI et 18 investisseurs pro., 77% à Langogne
- 3 bailleurs publics qui gèrent environ 200 logements
- les communes gèrent des logements communaux (120 logements)

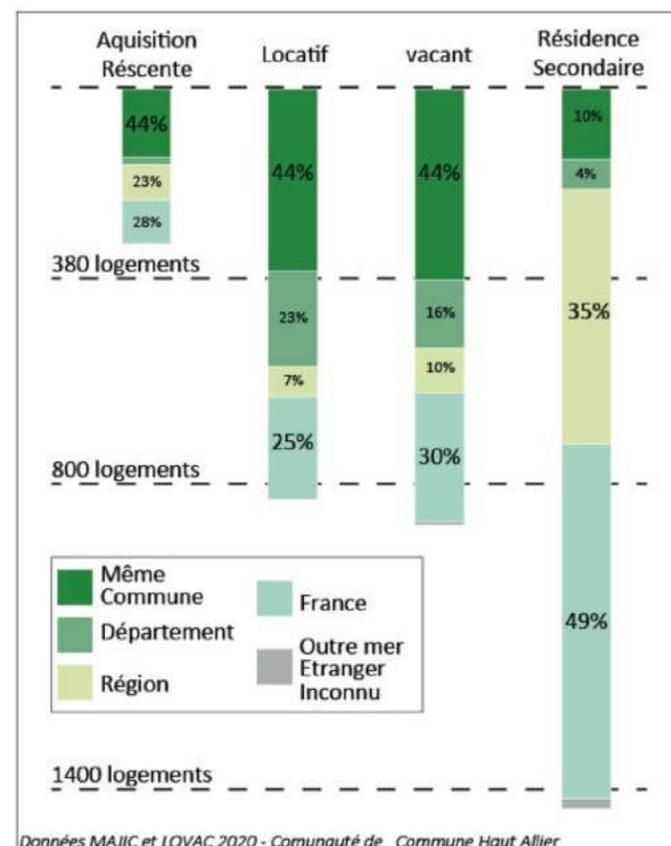
Des propriétaires majoritairement de plus de 60 ans, le taux est de :

- 63% pour les propriétaires occupants
> besoins de confort et d'adaptation
- 78% pour les propriétaires de RS
> devenir de cette catégorie,
- 66% pour les propriétaires de logement vacant

180 copropriétés, 516 logements,

- 10% du parc de logement.
- Petites copropriétés 3 logements.
- 80% à Langogne

ORIGINE DES PROPRIETAIRES



La majorité des propriétaires des résidences secondaires résident hors département

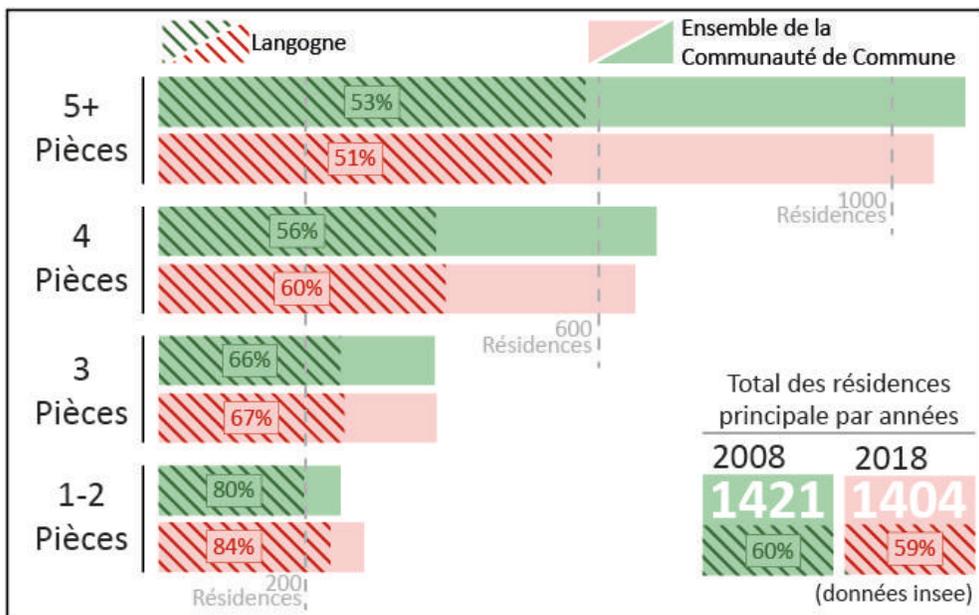
A1 Photographie du parc de logements

Typologie, Qualité

Des résidences principales de grandes tailles

- 72,5% de type 4 ou 5 et plus
- 84% des petits logements se situent à Langogne.
- Légère progression des petits logements

RÉSIDENCE PRINCIPALE SELON LE NOMBRE DE PIÈCE



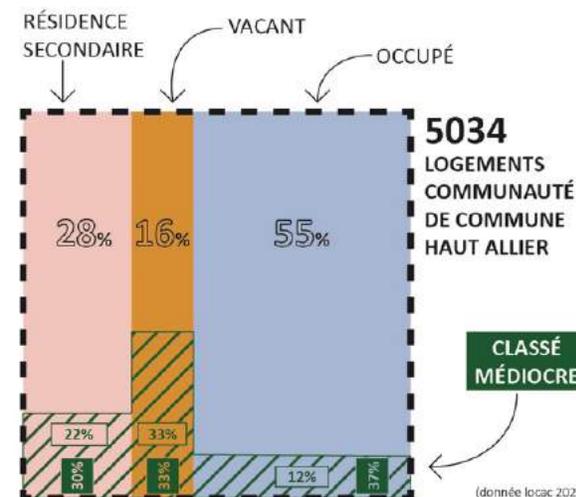
50% du parc a été construit avant 1946

source Lovac 2020 par le Cerema / DGFIP - DGALN

Les logements médiocres

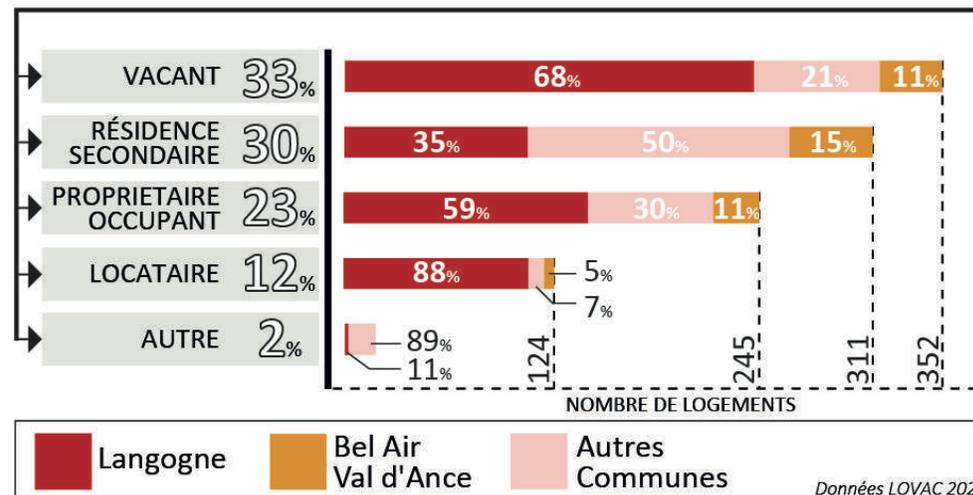
- vacants ou occupés sont en majorité à Langogne.
- en résid. secondaires dans les communes rurales

63% des médiocres sont des logements vacants ou des résidences secondaires



1050

LOGEMENT MÉDIOCRE (CLASSES 7 ET 8)



A1 Photographie du parc de logements

PPPI et vacant

Le parc privé potentiellement indigne¹, un indicateur en diminution

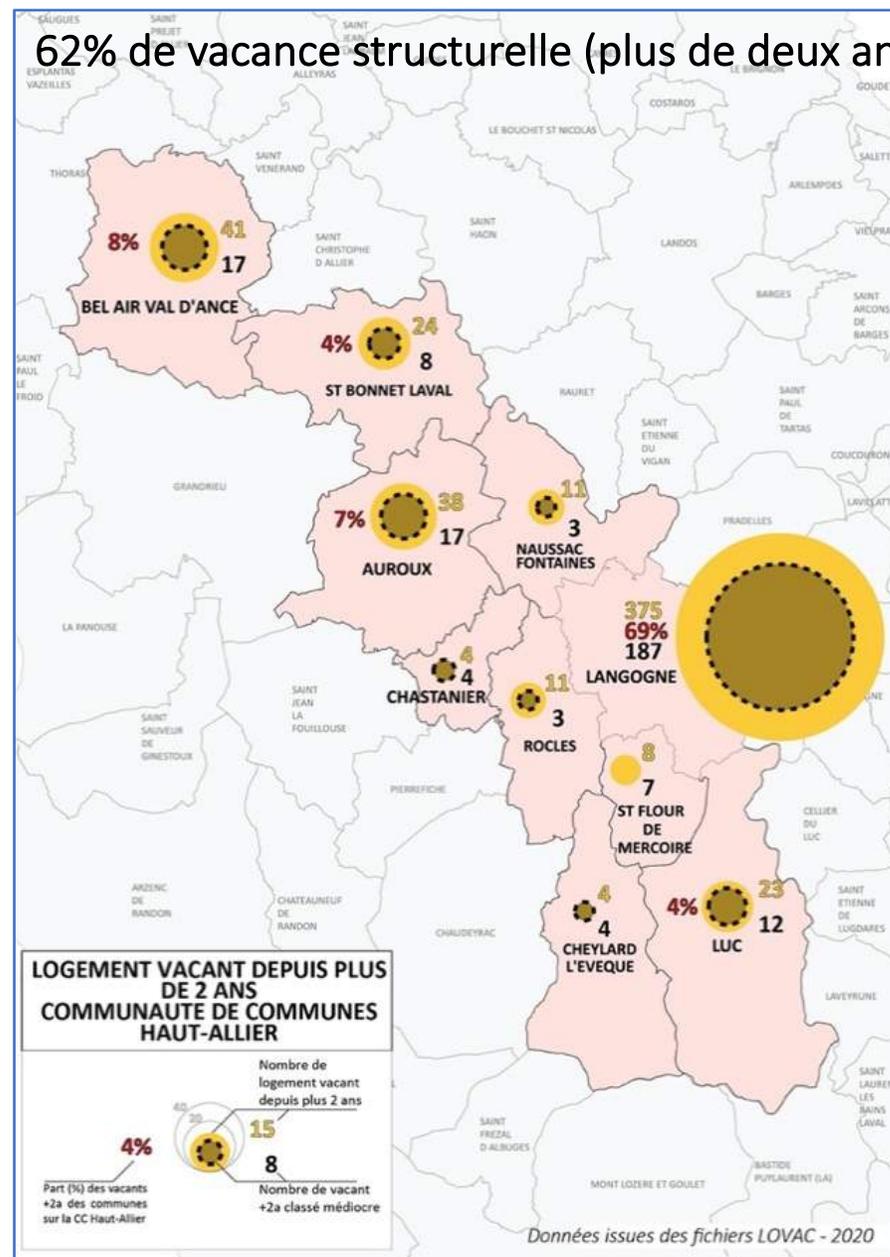
- En diminution de 14% entre 2009 et 2013 et de 10% entre 2013 et 2017, principalement dans les communes de Bel-Air-Val-d'Ance, Langogne, Naussac-Fontanes.
- En 2017, 261 logements occupés ont été repérés dans cette catégorie dont 152 à Langogne

La vacance des logements, en progression de 5,7%,

- 867 logements > 540 sont vacants depuis plus de deux ans et 415 depuis plus de 5 ans.
- 70% de la vacance (611 logements) se situe dans le parc ancien avant 1946. L'état d'abandon du bâti impacte les centres, un effet accentué par les résidences secondaires peu entretenues et fermées.
- 43 logements HLM et une vingtaine de logements communaux vacants.

¹ Sont considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8, dont on sait qu'ils étaient initialement de qualité médiocre voire délabrés, et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus

62% de vacance structurelle (plus de deux ans)



source Lovac 2020 par le Cerema / DGFiP - DGALN

A Langogne, un parc diversifié, mais fragilisé par le poids de la vacance

- Avec 56% des habitants et 49% du parc de logements, Langogne est le pôle urbain de la CCHA et au-delà, d'un bassin de vie plus large, à cheval sur 3 départements
- Le parc locatif occupé, c'est 31% du parc, dont 10% en parc social.
- Un quart du parc est constitué d'appartements : 88% des appartements de la CCHA
- Vacance importante – 418 logements en 2018, 18% de son parc – alors que la vacance n'est que de 10% à Bel Air Val d'Ance, et 6% dans les autres communes. *Données Insee 2018*

Le poids des résidences secondaires dans les communes rurales

- 20% des logements à Langogne, 44% à bel Air val d'Ance, et 54% dans les autres communes
- Le parc de résidences principales compte plus de 75% de propriétaires occupants,
- Le parc locatif privé représente 18% et 15%, avec la présence d'un petit parc public, 8% et 3%.

Les évolutions récentes : Entre 2013/2018, ces équilibres n'ont pas connu d'évolutions majeures

- Une petite augmentation des résidences secondaires
- les résidences principales stagnent
- Les évolutions concernent la vacance : à l'exception de Bel Air Val d'Ance (6 logements vacants en moins), elle est en hausse. C'est à Langogne que le phénomène est très significatif, 124 logements vacants supplémentaires entre 2013 et 2018

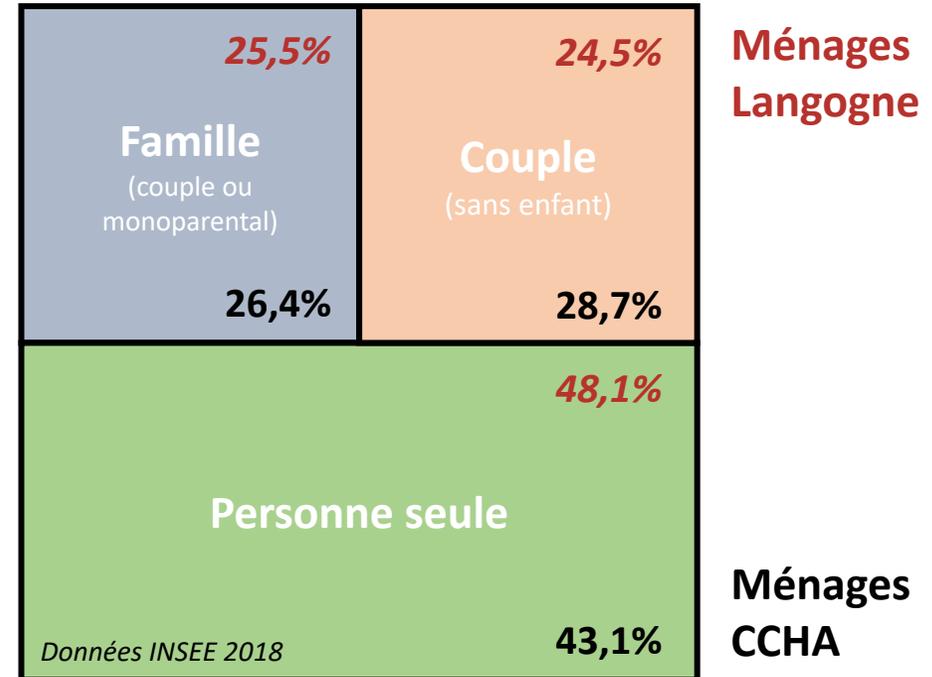
A1 Les habitants dans leur logement, les évolutions

Stabilité du nombre de ménage et légère évolution du parc

- Stabilité du nombre de ménages: ce qui n'a pas généré de besoins quantitatifs importants

2384 en 2013
2391 en 2018
- Croissance globale du parc de logements -+ 0,4% pour la CCHA, + 1,2% à Langogne, **soit 130 logements**
- Pas de construction neuve, le dernier programme collectif (10 logements) mis en chantier en 2015, et quelques maisons individuelles
- Recompositions à l'intérieur du parc existant par des rénovations et remise sur le marché d'immeubles sous occupés, division de logements, transformations d'usage
- Transfert des ménages de la partie la plus obsolète du parc vers du logement de meilleure qualité, adapté à leurs besoins et à leur situation

La taille des ménages diminue à l'image des tendances sociétales



Données Filocom 2007-2017 / échelle CCHA	2007	2017	% en 2017	évolution
Ensemble des Ménages	2387	2362		-1%
. ménages 1 personne	908	984	41,6%	8%
. ménages 2 personnes	759	768	32,5%	1%
. Ménages 3 personnes	304	257	10,8%	-18%
. Ménages 4 personnes	293	253	10,7%	-16%
Ménages 5 personnes et +	123	100		

Les habitants dans leur logement

Profil des ménages

(Filocom 2007-2017 / échelle CCHA)

taille du ménage	1	2	3	4	5	6
Prop. Occupant	559	598	176	199	50	16
Locatif privé	257	94	48	24	s	s
Locatif HLM	73	29	s	16	s	s
LC	39	11	13	s	s	s
autres	s	36	s	s	0	0
Total renseigné	928	768	237	239	50	16
Total	984	768	257	253	73	27

age du représentant	<25 ans	25-39ans	40-59ans	60-74ans	_>74ans
PO	s	s	495	522	479
LP	21	138	158	84	45
LH	s	28	47	37	s
LC	s	s	35	s	s
autres	s	s	27	s	34
Total renseigné	21	166	762	643	558
Total	31	307	762	680	581

Zoom sur les ménages de 1 personne, soit 41,6% des ménages de la CCHA.

Ils sont, à 60%, propriétaires de leur logement
Les personnes seules sont les plus représentées dans le parc locatif :

- 61% des locataires du parc privé
- 62% des locataires du parc social

67% des personnes de référence des propriétaires occupants ont plus de 60 ans, cela met en relief l'importance de personnes seules retraitées / âgées vivant seules dans leur logement, une maison le plus souvent.

➤ **Les principaux constats**

- Croissance du parc de logements, absorbée par la forte croissance de la vacance à Langogne, alors que le nombre de ménages est stable
- Un parc en propriété occupante, constitué de grands logements, dominé par la maison individuelle
- Un parc locatif privé de qualité moyenne, situé essentiellement à Langogne, qui offre un service logement acceptable,
- mais un manque de diversité dans la taille des logements, en particulier T2 et T3

➤ **Les besoins au regard du parc existant > des besoins plus qualitatifs que quantitatifs**

Un parc locatif privé rénové, de qualité

- Avec une majorité de T3, le logement le plus polyvalent
- Avec des équipements et aménités adaptés à tous les publics, en particulier les personnes âgées
- Une attention particulière à porter aux besoins, très divers, des ménages de 1 personne

A noter / le studio à destination de la clientèle étudiante a été beaucoup développé récemment, les besoins ne se situent sans doute plus là.

Des logements proposés à l'acquisition venant compléter le parc actuel : des T3, appartements à Langogne + quelques logements individuels groupés de plain pied

A1 Le marché du logement

Le marché de l'accession

¾ des transactions concernent des résidences secondaires

- Une forte demande
- Dans les communes rurales, une concurrence bien réelle entre habitants et résidents secondaires, que la crise sanitaire semble accentuer, avec une augmentation des prix de vente et une pression sur l'offre qui desservent les acheteurs locaux, et le risque de l'augmentation des volets fermés hors l'été et quelques périodes de vacances scolaires.

A Langogne, un marché plus ouvert, une certaine diversité du profil des acquéreurs – notamment pour des résidences principales - et des produits recherchés.

- Vente de maisons, (une quinzaine /an) 65% des actes, mais aussi des appartements (3/an) et immeubles (7 à 8 par an, soit une vingtaine de logements)
- Mais des attentes, très fortes semble t-il, pour des produits de qualité, fonctionnels, confortables, petites maisons avec cour ou jardin, appartements avec ascenseur, balcons, stationnement réservé. Une demande surtout portée par des seniors, jeunes retraités en couple, aussi bien que personnes seules plus âgées.

Une politique est à mettre en œuvre pour permettre aux primo-accédants d'améliorer la qualité du logement ancien – le plus souvent une maison – qu'ils acquièrent

Le marché locatif

Il est surtout présent à Langogne, ou il coïncide pour une grande part avec le parc des appartements

L'offre

L'offre visible – dans les agences et sur les sites d'annonces – est relativement faible

La demande

- **Les étudiants**

Selon les agences, l'offre en petits logements meublés est sans doute suffisante, car ce n'est pas un produit polyvalent.

- **Les actifs**

Les demandes sont constantes, avec les pics saisonniers habituels, manque d'offre de qualité et adaptée aux besoins

- **Les retraités**

Des personnes seules âgées, à la recherche d'un T2 ou T3 confortable
Et quelques couples

- L'offre locative est à penser dans son ensemble, parc privé et parc social.

- La majorité des locataires a des revenus inférieurs aux plafonds HLM, les loyers moyens du privé se distinguent peu de ceux du « parc social PLUS ».

fluidité des parcours entre les 2 parcs, le temps de trouver le logement correspondant aux attentes en termes de taille, de confort. (La petite maison avec jardin , produit rare tant dans le parc social que dans le parc privé, est très recherchée par les familles.)

- Il existe des attentes fortes vis-à-vis de T2 et T3 confortables dans le parc social ou le privé conventionné, et quelques programmes hauts de gamme trouveraient preneurs sur le marché, aux dires des professionnels.

A1 Le potentiel des deux centres

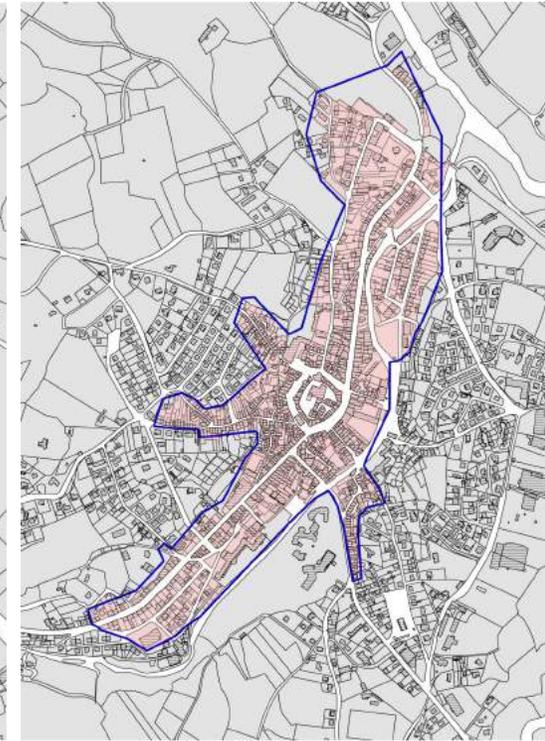
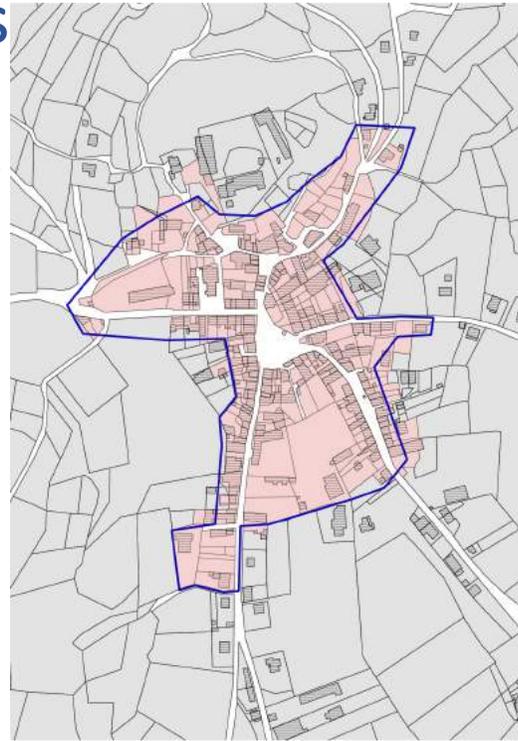
Vacant

Une plus forte proportion de vacant dans le centre de Langogne (33%) et Bel Air Val d'Ance:

- **La vacance** des deux centres anciens touche **306 immeubles, 469 logements** :
- Dont vacants en totalité : 111 maisons de ville d'un seul logement et 41 immeubles comptabilisant 110 logements
- Dont 96 immeubles vacants à plus de 50% comptabilisant 178 logements vacants
- Dont 58 immeubles ayant un taux de vacance en dessous de 50% (70 logements)

Médiocre

- 74% des logements médiocres recensés à Langogne sont dans le centre
 - Ce taux est de 37% pour Chambon le Château centralité de Bel Air Val d'Ance.
- soit **487 logements médiocres** pour les deux centres



Une majorité de locataires

Le centre de Langogne, 55% des résidences principales sont occupées par des locataires (344), dans le centre de Bel Air Val d'Ance le taux est de 53%, ce qui représente 20 locataires .

Une forte proportion de petits logements

Alors que la proportion de petits logements est de 12% sur le territoire, 17% à Langogne, 44% des logements du centre de Langogne sont de petites tailles.

A1 Le potentiel foncier de Langogne

Un tissu ancien caractérisé par les périodes de construction

- La Ville circulade
- Les quartiers médiévaux ouest et Est
- Les entrées de villes Nord et Sud
- Le quartier de la Gare

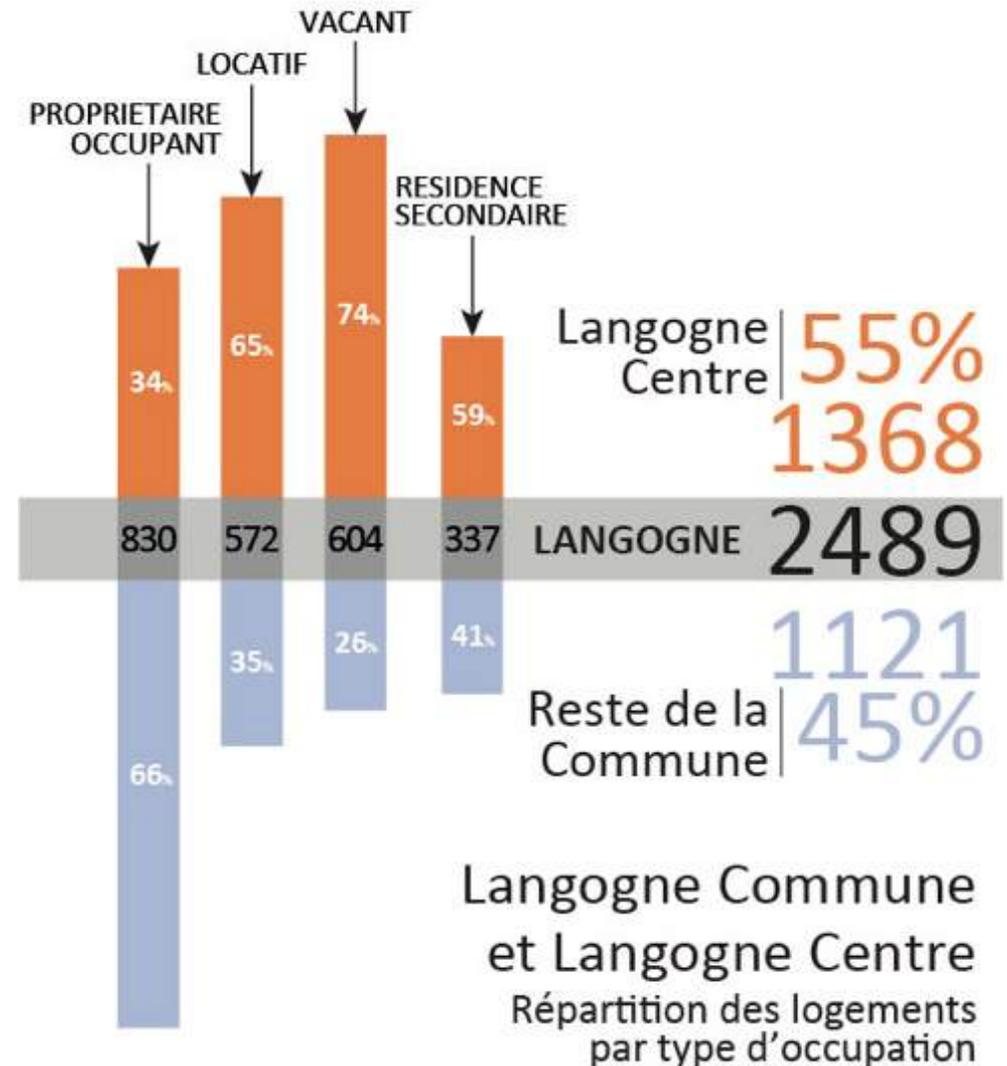


A1 Le potentiel foncier de Langogne

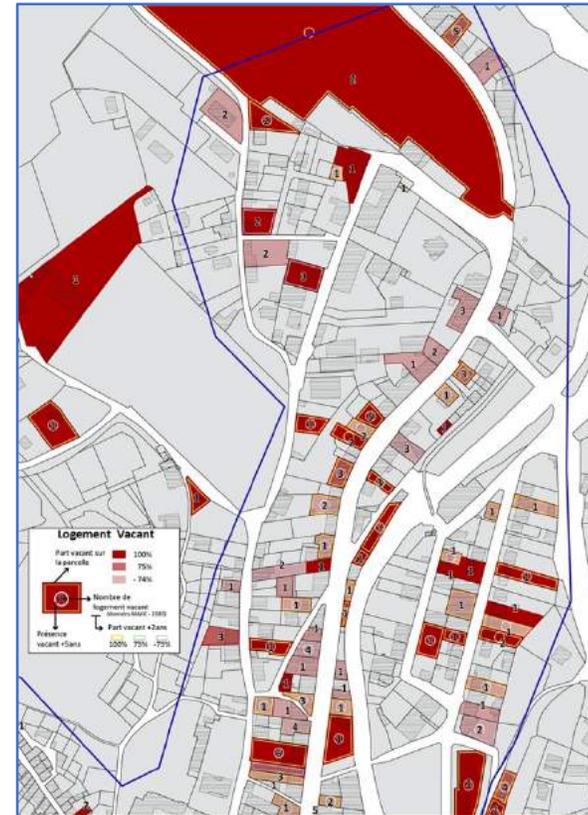
Le parc de logement du centre ancien de Langogne est marqué par la vacance mais aussi sa diversité. Le centre de Langogne (périmètre d'étude c'est 1368 logements)

- 55% des logements de la ville ,
 - 27% des logements du territoire, mais la proportion est bien différente selon le type de parc :
 - vacance (33%) , soit 445 logements, **51% des logements vacants du territoire,**
 - un parc locatif privé (25%), soit 315 logements, **58% des logements locatifs privé du territoire**
 - des propriétaires occupants (21%), soit 282 logements
 - des résidences secondaires (15%) , mais à noter que 60% des RS de Langogne se situe dans le centre.
 - Autres 6% (acquis récemment,..)
- 72% des copropriétés de la commune sont dans le centre et ce sont 22% des logements du centre qui sont en copropriété.

Un potentiel foncier et immobilier : L'importance du centre ancien de Langogne



A1 Le potentiel foncier de Langogne



source Lovac 2020 par le Cerema / DGFIP - DGALN

445 logements vacants, les logements vacants sont plus densément présents au cœur du centre et le long de la RN 88 (46% sont des logements de moins de 50m²).

Des propriétaires occupants peu présents dans le cœur du centre et sur l'axe RN88, ou on trouvera des logement locatifs et des résidences secondaires.

A1 Le potentiel foncier de Langogne

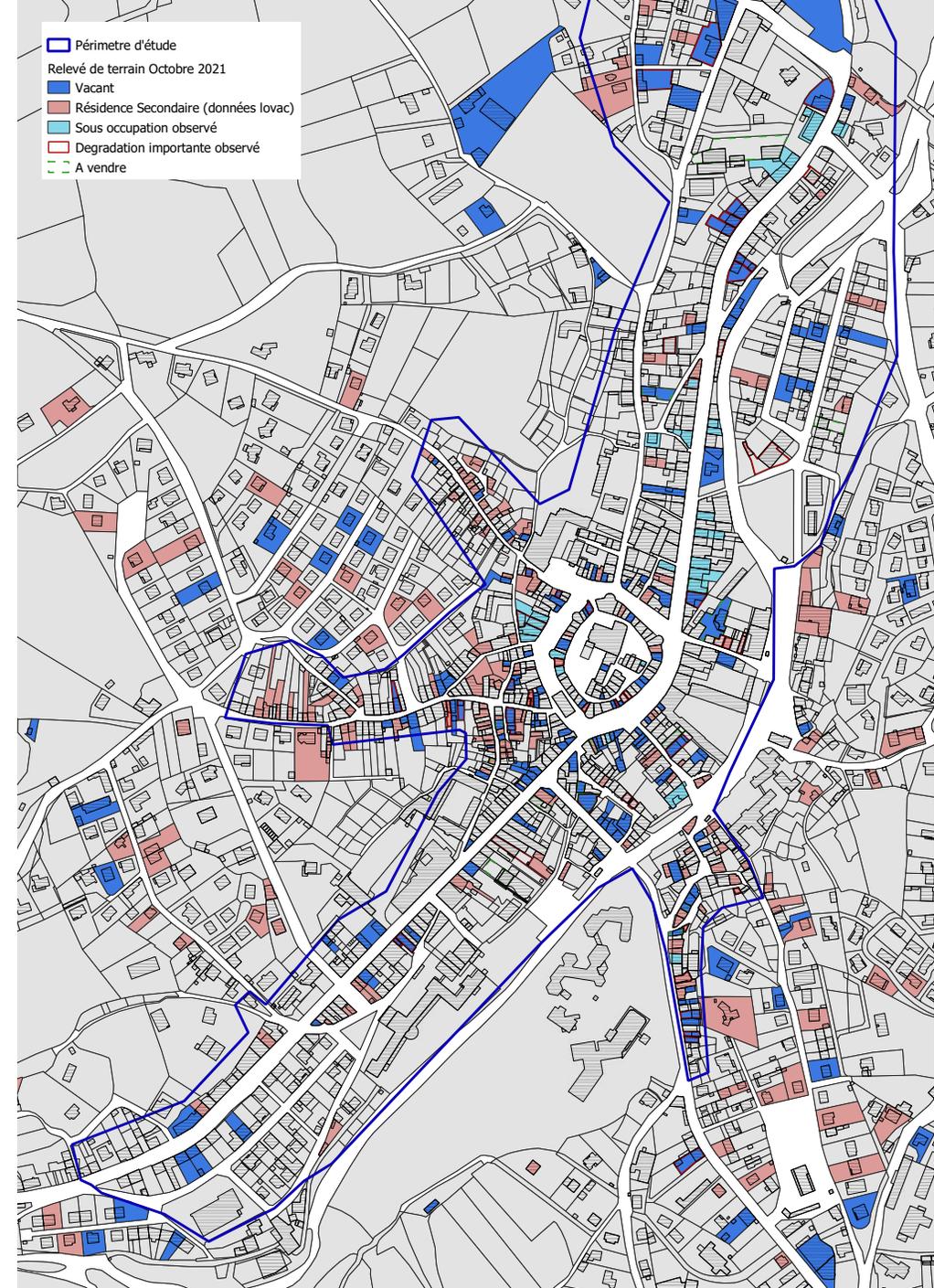
Une visite de terrain en octobre 2021 a permis de confronter les données des fichiers notamment l'occupation, le vacant et l'état du bâti.

On a relevé sensiblement moins de vacant que ne l'indique les fichiers fonciers de 2020 (déclaration de 2019).

D'autres bâtiments semblent vacants, noté dans la carte en sous occupation observée (vacance ou RS)

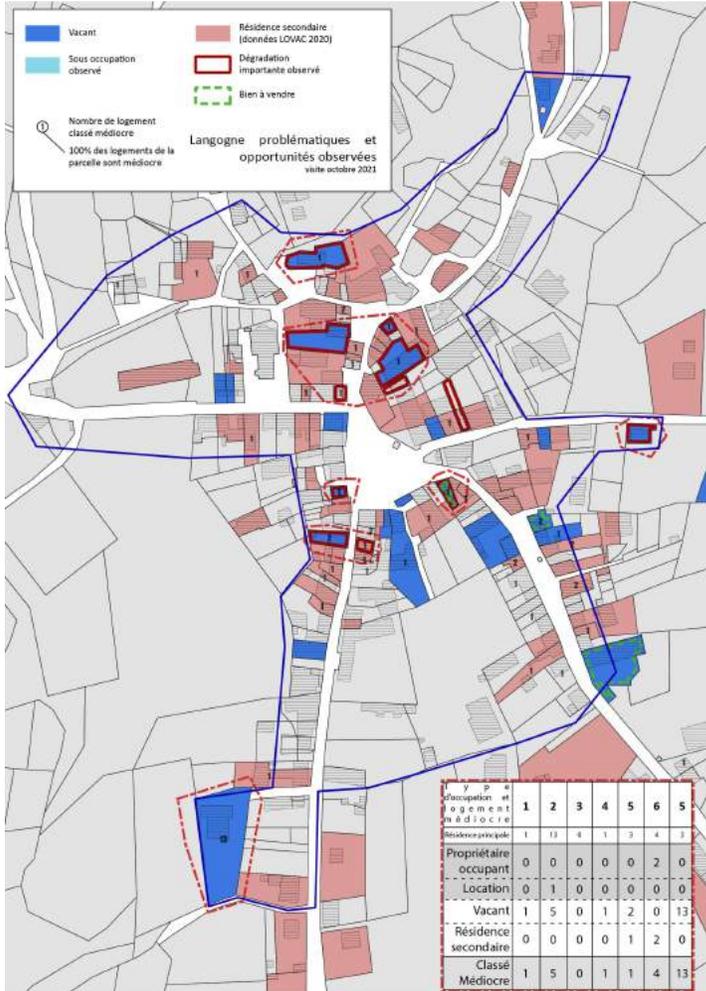
Ci-contre la carte mise à jour, à valider avec les services et élus de la mairie.

source Lovac 2020 par le Cerema / DGFIP – DGALN et visites de terrain Insitu

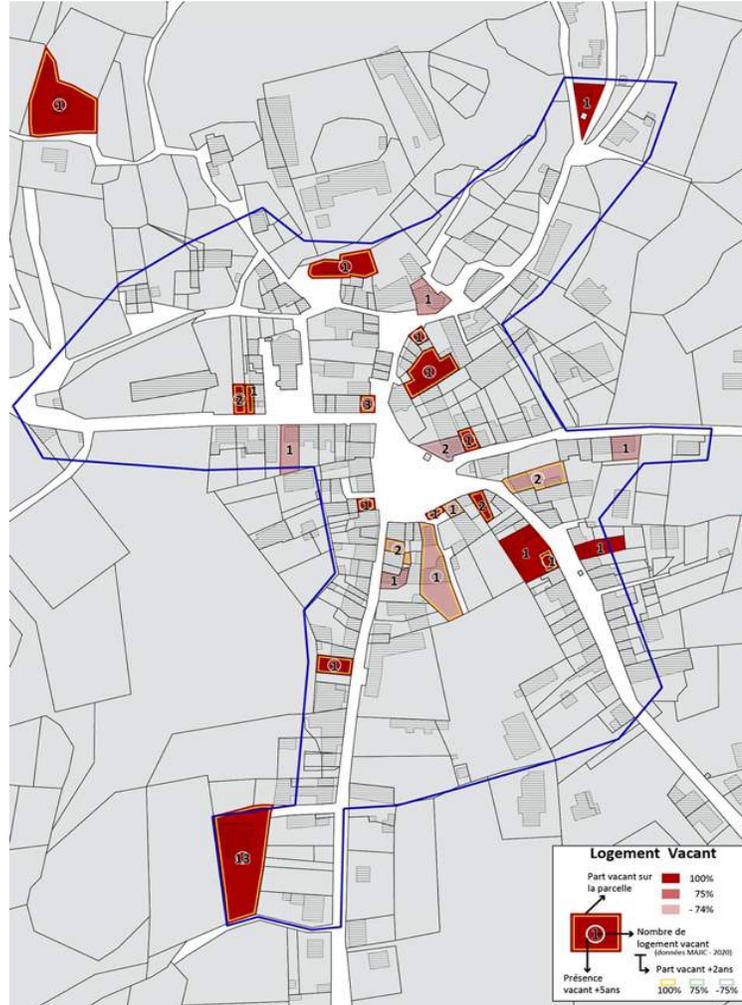


A1 Chambon le Château / Bel Air Val D'Ance, bourg

Carte donnée et relevé de terrain



Carte vacant par années vacances



547 logements,
163 dans le périmètre
d'étude,

- forte présence des résidences secondaires 50% (82)
- 18% (30) logements vacants (dont 13 locatifs sociaux).
- peu de propriétaires occupants 11% (18), les locataires 12% (20)

Une visite de terrain en octobre 2021 a permis de confronter les données des fichiers notamment l'occupation, le vacant et l'état du bâti. On a relevé plus de bâti vacant. Ci-dessous la carte mise à jour, avec les services et élus de la mairie.

La CC du Haut Allier des ménages stables avec une population en baisse:

- Une population vieillissante:
- Le poids important des retraités dans la vie sociale et économique locale
- Le revenu brut moyen en hausse des ménages entre 2007/2017

Langogne, un rôle majeur dans l'habitat du territoire:

- 59% des résidences principales (environ 1400),
- 70% du locatif (environ 500 privé et public),
- 88% des appartements (environ 580)
- 70% du parc vacant (environ 500) du territoire présents sur la commune

Le territoire rural plus faiblement occupé:

aujourd'hui compte une majorité de logements transformés en résidences secondaires (54%) et 6% de logement vacant.

- **une concurrence bien réelle entre habitants et résidents secondaires**

- **Un décalage global** entre la taille besoins, l'attentes des ménages, et la composition du parc, (grands logements, qualité médiocre).
- **Des attentes, fortes, pour des produits de qualité**, fonctionnels, confortables, petites maisons avec cour ou jardin, appartements avec ascenseur, balcons, stationnement réservé. **Une demande surtout portée par des seniors**, jeunes retraités en couple, aussi bien que personnes seules plus âgées.
- **L'offre locative est à penser dans son ensemble, parc privé et parc social**
- **Une politique** à mettre en œuvre pour permettre aux **primo-accédants d'améliorer la qualité du logement ancien** – le plus souvent une maison – qu'ils acquièrent

A2 Rappel des dispositifs d'intervention

Politique sociale

PIG > Territoire vaste en zone rurale, péri-urbaine ou urbaine. Le PIG permet le ciblage social de l'action vers un ou des publics spécifiques

Projet de territoire

OPAH > Quartier en zone rurale, péri-urbaine ou urbaine. L'OPAH concerne les quartiers de zone rurale, péri-urbaine ou urbaine qui se trouvent confrontés à un habitat dégradé, à un manque de logements de qualité et de commerces, et à l'insuffisance des équipements publics.

OPAH-RU > Quartier en centre ancien ou faubourg en zone urbaine, concentration importante d'habitat indigne et dégradé et nécessitant des actions foncières. L'OPAH RU permet de traiter les territoires urbains confrontés à des situations d'insalubrité, de forte dégradation et de dysfonctionnements urbains et sociaux. Ces dispositifs font notamment appel à des interventions foncières et immobilières et à des outils coercitifs de droit public (traitement de l'insalubrité, démolitions, actions foncières, sous déclaration d'utilité publique (DUP) ou non...), en appui d'un projet urbain.

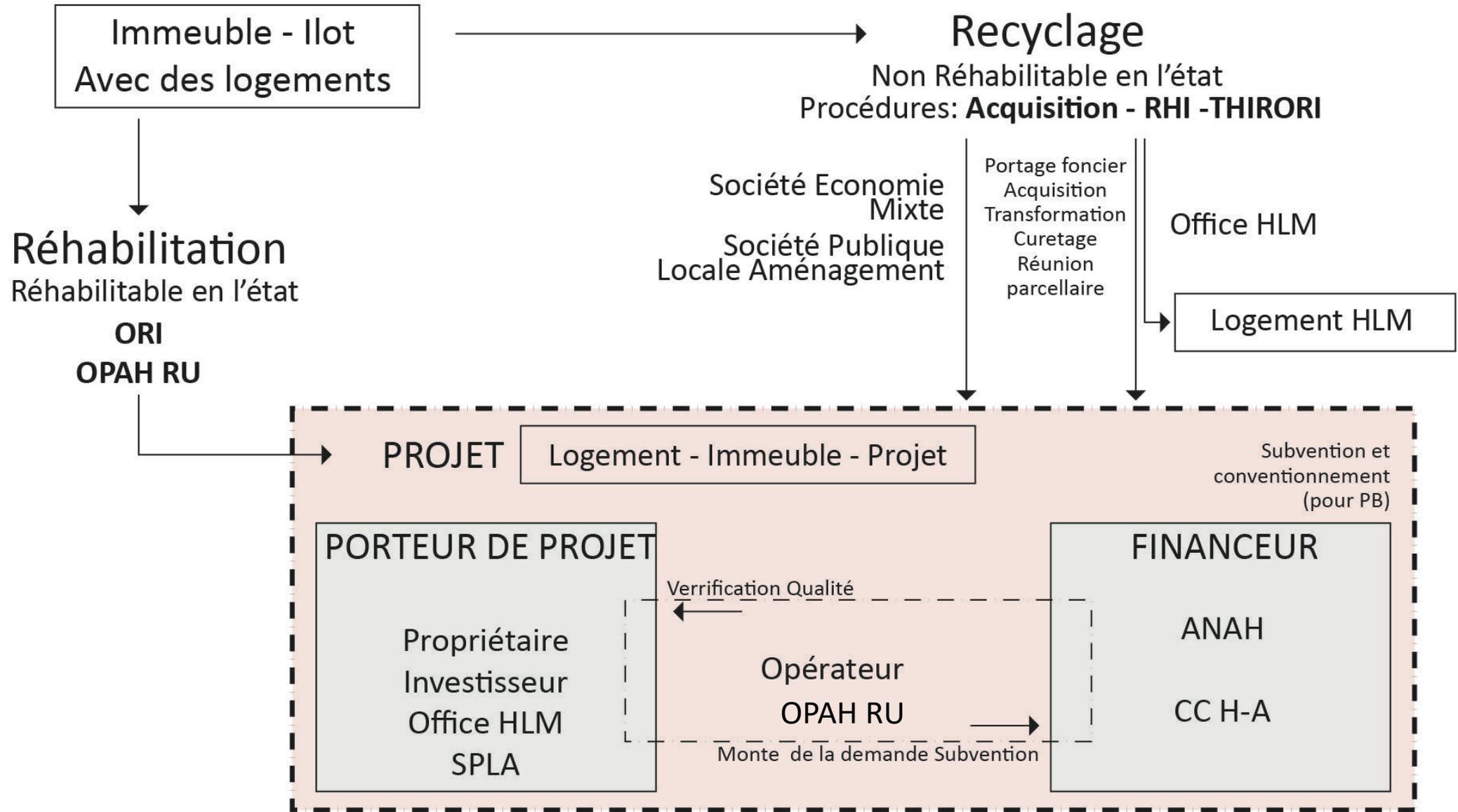
Les outils coercitifs

- procédures de police au titre de la santé ou sécurité,
- injonctions au titre du règlement départemental,
- arrêtés de péril (maire) et d'insalubrité (préfet).

Procédures d'aménagement et de recyclage foncier

- **ORI** : A l'intérieur d'un périmètre déterminé par la collectivité locale (immeuble, îlot), encadrement des travaux de réhabilitation qui sont déclarés d'utilité publique (DUP travaux) puis notifiés aux propriétaires pour qu'ils les exécutent dans un délai fixé, faute de quoi la procédure d'expropriation peut s'appliquer. Cette action peut s'inscrire dans le cadre d'une OPAH RU
- **RHI** : Immeubles occupés ou ayant été occupés (depuis moins de 10 ans) avec arrêtés d'insalubrité irrémédiable ou de péril assortis d'une interdiction définitive d'habiter (IDH). Financement de l'Anah : l'ingénierie et le déficit d'opération (max 70%)
- **THIRORI** : Outil de restructuration immobilière, crée par le décret du 24 décembre 2009 relatif à l'Anah : financement des déficits d'opération d'acquisition d'immeubles sous arrêté d'insalubrité remédiable, sous arrêté de péril sans interdiction définitive d'habiter, ou sous déclaration d'utilité publique de restauration immobilière. Financement de l'Anah : l'ingénierie et le déficit d'opération (max 40%)

A2 Réhabilitation ou recyclage: procédures et les porteurs de projet



A2 Des enjeux et premières préconisations

➤ **Traiter la vacance, un potentiel / des difficultés**

- La vacance élevée à Langogne et dans le centre ancien (environ 400 logements),
- Les îlots cumulant des difficultés(vacance et dégradation),
 - Déshérence du bâti ancien au profit des extensions plus récentes, d'un autre confort et de l'espace, ...
 - Difficulté de se saisir de ce patrimoine par les particuliers (accès à la vente, lourde rénovation, besoin de compétences et d'artisans, ...)

➤ **Valoriser le centre de Langogne, et ses atouts**

La réhabilitation du centre ancien un enjeu pour le territoire permettant de maintenir/développer une offre diversifiée:

- La vie conviviale, proximité des commerces et services.
- L'offre de logement diversifiée est la condition de la vitalité des commerces.
- La requalification du parc ancien couplée avec la transformation de l'offre est nécessaire, au dire des acteurs du logement qui font état de besoins non satisfaits

➤ **Des propriétaires occupants à soutenir à Langogne et sur le territoire**

Les données d'aide au repérage des propriétaires occupants modestes susceptibles d'être en situation de précarité énergétique ou de mal logement (Filocom 2017) font apparaître :

- 777 ménages propriétaire occupant, éligibles aux aides de l'ANAH (dont 547 très modestes) 401 sont à Langogne et 550 ont plus de 60 ans, parmi les 1600 ménages propriétaires
- 338 ménages propriétaire occupant, repéré en catégorie 7, 8 et 6 avec entretien mauvais ou passable de leur logement dont 176 à Langogne.

La requalification de l'habitat privé ancien du centre de Langogne est une des actions prioritaires pour le territoire, qui s'inscrit dans le projet de Petite Ville de Demain.

- L'Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat est un des outils permettant d'agir sur les problématiques d'habitat recensés à Langogne,
Les conditions de mise en place :
 - Une démarche globale (projet urbain : aménagements, déplacements, commerces,...).
 - Une action spécifique de reconquête envisageant des restructurations à l'échelle des îlots ou immeubles les plus dégradés qui présentent un potentiel de restructuration et d'aménagement.
 - Une analyse détaillée d'une partie des immeubles repérés et le travail avec les communes permettra d'identifier des préconisations d'intervention plus précises de type OPAH RU* et les modes coercitifs associés*
 - L'engagement des collectivités sera une des conditions de réussite de ces opérations ainsi que l'accompagnement des partenaires, en ingénierie (portage foncier, études foncières et immobilières, montage de dossier) et en financement.
- Chambon le Château a son échelle présente aussi des besoins et des opportunités avec un centre occupé à 72% de résidences secondaires et de logements vacants

- Maîtriser la vente des logements ayant des caractéristiques intéressantes pour la résidence principale qui aujourd'hui est mis en concurrence par le marché des résidences secondaires
- Favoriser l'acquisition amélioration des jeunes ménages ou primo accédants
 - **Des logements proposés à l'acquisition** venant compléter le parc actuel : des T3, appartements à Langogne + quelques logements individuels groupés de plain-pied
- Produire du logement locatif de qualité (accessibilité, taille et confort) dans les deux centres
 - Avec une majorité de T3, le logement le plus polyvalent
 - Avec des équipements et aménités adaptés à tous les publics, en particulier les personnes âgées
 - une attention particulière à porter aux besoins, très divers, des ménages de 1 personne
 - A noter / le studio à destination de la clientèle étudiante a été beaucoup développé récemment, les besoins ne se situent sans doute plus là.
- Améliorer les logements existants occupés (accessibilité, taille et confort)

Langogne

- Le cœur de ville, la « circulade »
- Le flanc collinaire bâti autour de la rue haute
- Les îlots « en balcon » entre les boulevards et le Langeyrrou
- Les entrées de ville (Conturie et Foch)

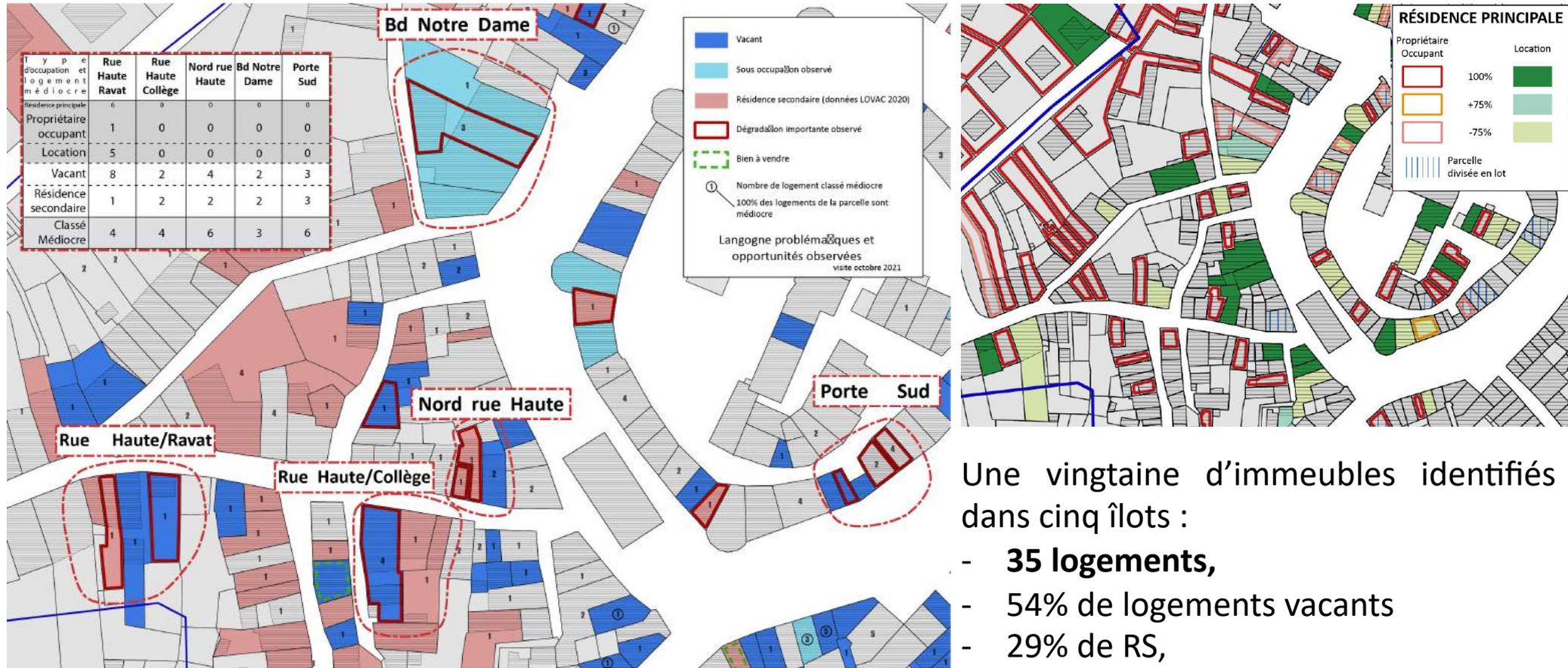
10 groupes d'immeubles ou îlots ont été identifiés représentant **113 immeubles dont une dizaine en copropriété**, 184 logements :

- 46% vacants dont 64% depuis plus de deux ans et 47% depuis plus de 5 ans.
- 22% occupés par leur propriétaire,
- 18% locatifs
- 13% en résidence secondaire
- 43 % en état médiocre



A2 Les immeubles ou îlots ciblés

Les immeubles/ îlots de la ville médiévale : logements vacants et résidences secondaires dominent, un peu de locatif, pas de propriétaires occupants



Une vingtaine d'immeubles identifiés dans cinq îlots :

- **35 logements,**
- 54% de logements vacants
- 29% de RS,
- 14% de locatif
- 3% de po
- 66% de logements médiocres

A2 Les immeubles ou îlots ciblés



Les immeubles de l'avenue Conturie , vacance et résidence principale (locatif et po)

45 immeubles 80 logements,

- 44% de logements vacants
- 11% de RS,
- 5% de locatif
- 20% de po
- 27% de logements médiocres,

A2 Les immeubles ou îlots ciblés

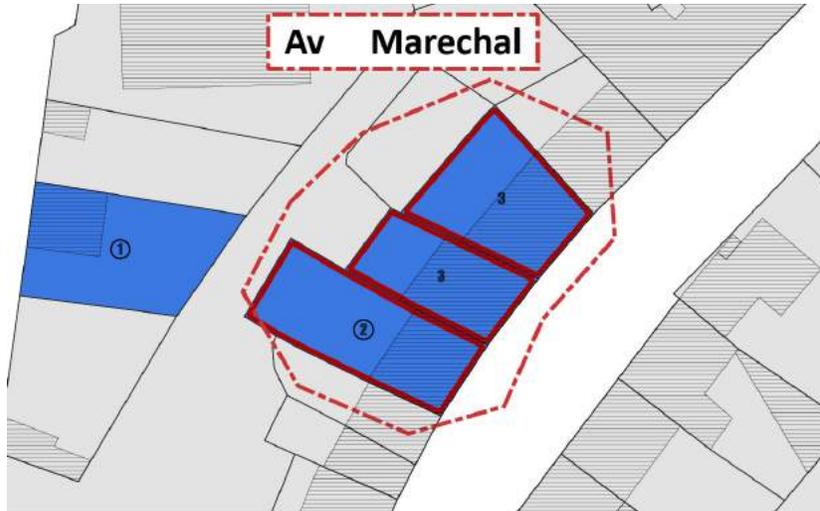


L'îlot filature, ancien Hôtel, propriétaire occupant et vacance

49 immeubles , 49 logements,

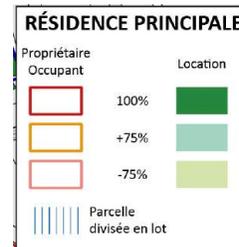
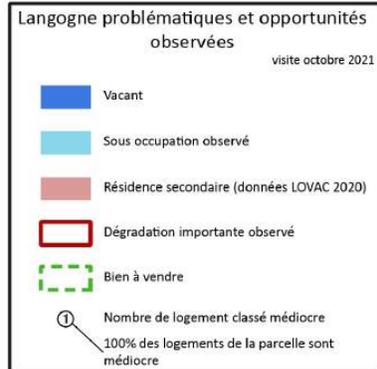
- 35% de logements vacants
- 8% de RS,
- 14% de locatif
- 39% de po
- 47% de logements médiocres,

A2 Les immeubles ou îlots ciblés



Avenue Maréchal :

- . Vacance concentrée sur 3 immeubles mitoyen, soit 9 logements dont 8 sont classés en état médiocre
- . Assurer une veille foncière



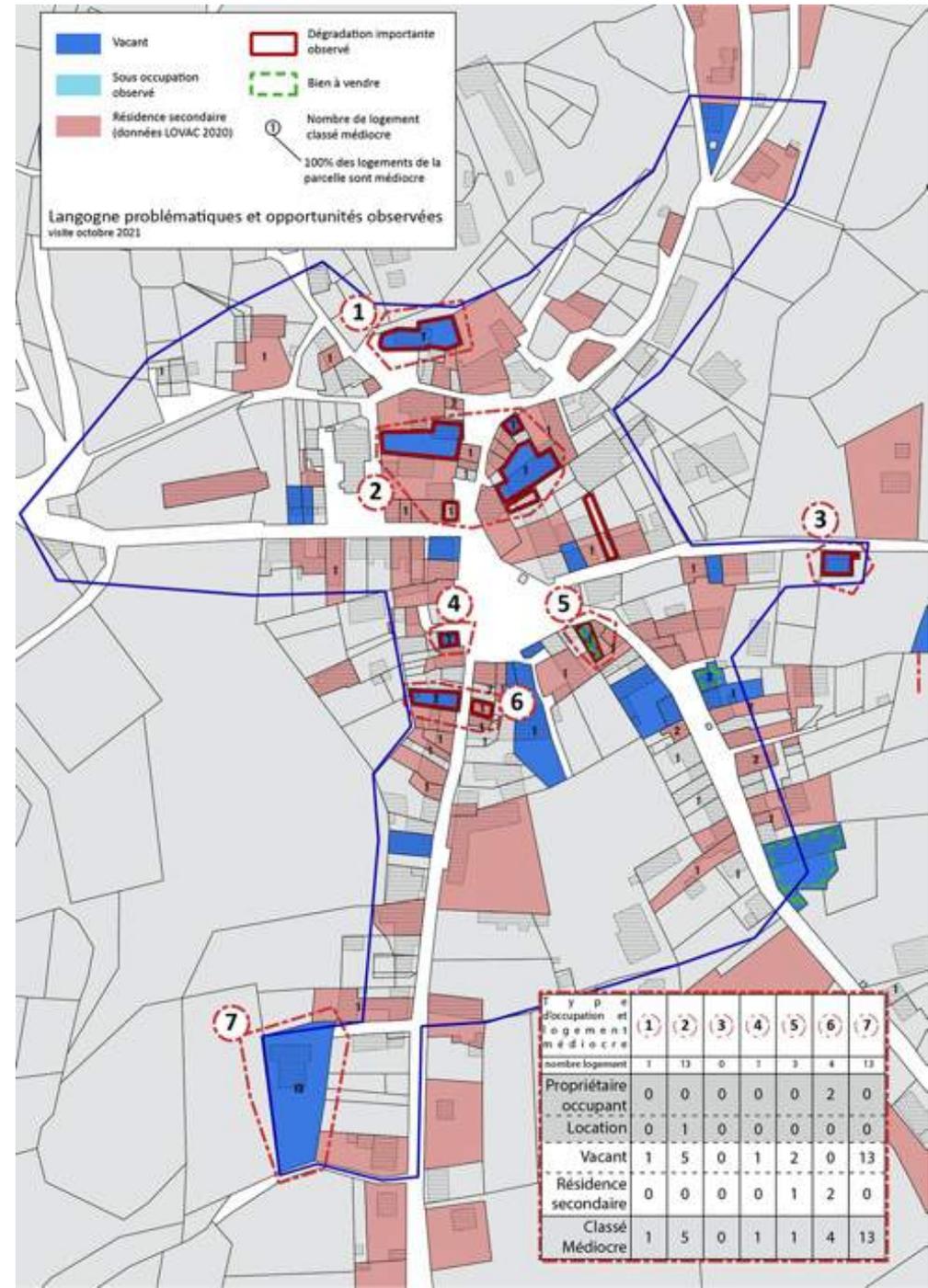
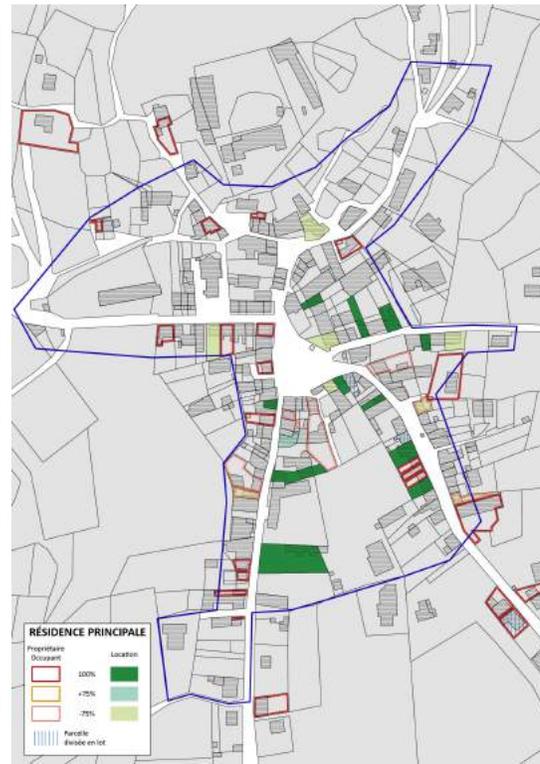
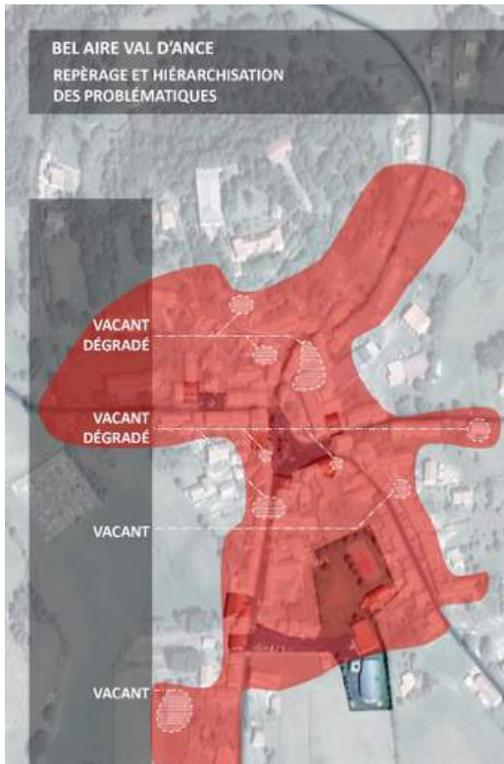
A2 Les immeubles ou îlots ciblés

Chambon le Château commune de Bel Air Val d'Ance

Une dizaine d'immeubles ou maisons ont été identifiés (vacant /dégradés) représentant **22 logements privés**:

- 9 sont vacants dont 100% depuis plus de deux ans et 78% depuis plus de 5 ans.
- 2 occupés par leur propriétaire,1 locataire
- 9 en résidence secondaire
- 12 sont en état médiocre

Un immeuble de 13 logements publics vacants



➤ A valider à cette étape

- ✓ Lancer l'étape suivante : l'étude des périmètres ciblés (Langogne, Bel air Val d'Ance) afin de vérifier l'opportunité d'une intervention en OPAH ou OPAH RU
- ✓ Retenir les périmètres d'étude (avec les communes)
- ✓ La mobilisation des élus, des partenaires et des services à intervenir en OPAH RU avec des moyens spécifiques : action foncière et des éventuels moyens coercitifs.
- ✓ Organiser les visites des périmètres d'étude (visites première quinzaine de janvier)

➤ **Prochain Comité technique en Février /mars**

Présentation des études d'îlots et des propositions d'intervention