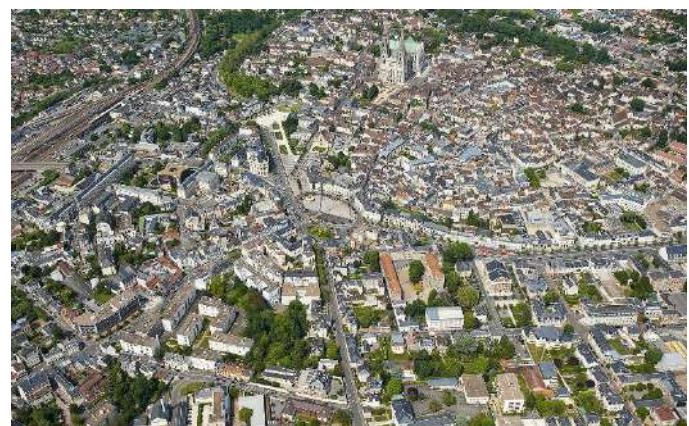




CHARTRES
MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT de CHARTRES METROPOLE

2021-2027



Sommaire

Introduction : vers un PLH 2021-2027 pragmatique, volontariste et responsable.....	7
1. Rappel du contenu d'un programme local de l'habitat.....	8
2. Le processus d'élaboration et de validation du PLH.....	10
3. Deux PLH préalables.....	11
4. Le Schéma de Cohérence territoriale arrêté.....	15
5. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.. ..	15
6. La Démarche Action Cœur de Ville – Opération de Revitalisation de Territoire.....	25
Chapitre 1 : Le diagnostic.....	28
I. Les ménages de Chartres métropole et leur logement.....	29
1. Une agglomération de 140 000 habitants.....	29
2. Le profil familial des ménages évolue et impacte la demande en logements.....	34
3. Le parc de logements.....	38
II. Les réponses fournies par le marché de l'habitat.....	40
1. Une production de logements sensibles aux cycles immobiliers.....	40
2. Un marché de la promotion impacté par les investisseurs.....	46
3. Un parc privé plutôt mobilisable mais à coûts et loyers élevés et de qualité médiocre.....	54
4. Un parc locatif social semi tendu avec 4 quartiers prioritaires de la politique de la ville dont le processus de renouvellement urbain doit se poursuivre... <td>76</td>	76
5. Une vacance qui croît.....	95
6. Une politique foncière à mettre en place.....	96
III. Les réponses aux publics spécifiques.....	101
1. Le logement des personnes âgées : des besoins croissants et des attentes fortes.....	101
2. Le logement des personnes en situation de handicap.....	106
3. Un accès au logement difficile pour les jeunes en début de parcours professionnel et résidentiel.....	108
4. L'hébergement et l'accès au logement des publics précaires : des réponses présentes à affiner.....	109
5. L'accueil et la sédentarisation des gens du voyage : des actions à poursuivre.....	109
IV. Les chiffres clefs du diagnostic.....	110

Chapitre 2 : Les orientations	111
Introduction.....	112
L'impact de la COVID-19.....	113
Orientation 1 : Mettre à niveau le parc ancien.....	113
Répondre à un enjeu social, sociétal, économique et environnemental	
Accélérer la rénovation énergétique du parc existant et son adaptation à la perte d'autonomie	
Reconquérir le parc vacant et dégradé	
Intervenir sur les copropriétés fragiles, dégradées ou en plan de sauvegarde	
Orientation 2 : Diversifier l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages en intégrant les évolutions sociétales en cours.....	119
Déterminer les objectifs quantitatifs de production	
Répondre à l'enjeu de mixité sociale et territoriale	
Promouvoir les formes d'habitats intermédiaires	
Orientation 3 : Faire évoluer le parc de logements sociaux, en tenant compte des besoins et des obligations réglementaires.....	127
Rééquilibrer l'offre de logements locatifs sociaux sur le territoire de l'agglomération	
Accueillir et orienter les demandeurs	
Mieux organiser la mixité sociale sur le territoire	
Améliorer le parc social existant et maintenir une bonne qualité de service pour les habitants	
Orientation 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques... 	130
Être au rendez-vous d'un enjeu économique et social	
Accompagner les besoins liés au vieillissement de la population et le renforcement de l'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie	
Achever la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)	
Prendre en compte des besoins en logement des jeunes	
Orientation 5 : Organiser la gouvernance et faire vivre le PLH.....	133
Mettre en place des instances de pilotage et des outils d'observation	
Synthèse des orientations du PLH.....	134

Chapitre 3 : Le plan d'actions du PLH.....138

Orientation 1:139

Mettre à niveau le parc ancien

1	Poursuivre, amplifier et pérenniser la plateforme Chartres Rénov' Habitat comme outil central d'intervention en direction de l'amélioration du parc privé
2	Accompagner la mise à niveau du parc d'habitat existant
2.1	Reconduire les outils d'ingénierie d'intervention pour la rénovation énergétique et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie
	Revaloriser les aides à la pierre du parc privé (passage progressif de 200 000 € à 450 000 €) et intégrer la création d'une subvention d'équilibre suite à une ORI dans le cadre de l'OPAH RU
3	Sensibiliser et mobiliser les particuliers sur rénovation énergétique et d'adaptation au vieillissement de la population
3.1	Elargir progressivement la thermographie sur les autres communes de l'agglomération
	Définir chaque année un programme ambitieux de sensibilisation et de mobilisation des particuliers concernant la rénovation énergétique et d'adaptation au vieillissement de la population
4	Intervenir sur les copropriétés
4.1	Mettre en place un dispositif d'observation des copropriétés fragiles
	Mettre en œuvre un dispositif d'intervention renforcé en direction des copropriétés fragiles ou dégradées
	Valoriser et utiliser le registre des copropriétés : repérage et communication des copropriétés
5	Lutter contre l'habitat dégradé et/ou vacant
5.1	Réduire la vacance des logements privés
	Accompagner les opérations de restructuration d'habitat existant dans les communes hors pôle urbain
	Lutter contre le logement dégradé dans le cadre de l'OPAH RU de Chartres
	Informer et accompagner les communes sur les dispositifs de lutte contre le logement dégradé et/ou vacant et de recyclage d'habitat (« permis de louer », dispositifs incitatifs et coercitifs, etc.)
6	Intervenir pour les ménages fragiles
6.1	Poursuivre l'adhésion à l'agence immobilière sociale (AIS)
	Lutter contre la précarité énergétique des ménages fragiles
	Mettre en place un plan d'actions volontariste sur la qualité de l'air intérieur dans les logements, en lien avec le Contrat Local de Santé (information, mesure, expérimentation, accompagnement aux travaux)

Orientation 2 :178

Diversifier l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages en intégrant les évolutions sociétales en cours

Répondre à l'enjeu de mixité sociale et territoriale

Promouvoir les formes d'habitats intermédiaires

7	Déterminer les objectifs quantitatifs de production
7.1	Maintenir un niveau adéquat de production de logements à hauteur de 750 à 800 logements par an, réparti à hauteur de 2/3 sur le pôle urbain et 1/3 hors pôle urbain
7.2	Diversifier l'habitat neuf produit, tant en forme qu'en typologie et en statut
7.3	Définir et déployer une stratégie foncière et urbaine pour l'habitat
7.4	Développer et coordonner la stratégie Habitat des opérations d'aménagement structurantes

	7.5	Créer une Conférence des promoteurs et des investisseurs pour organiser la production et éviter la concurrence entre neuf et ancien
8	Répondre à l'enjeu de mixité sociale et territoriale	
	8.1	Mieux anticiper et répondre aux besoins en habitat des salariés des entreprises (articulation renforcée avec Action Logement)
	8.2	Accompagner les communes sur la diversification des formes et l'usage maîtrisé du foncier, en particulier dans les lotissements
9	Disposer d'outils d'accompagnement	
	9.1	Poursuivre l'adhésion à OCELOR
	9.2	Favoriser le déploiement d'une économie circulaire dans le domaine de l'habitat
	9.3	Accompagner l'émergence du BIM (maquette numérique) auprès des acteurs de l'habitat

Orientation 3 : 198

Faire évoluer le parc de logements sociaux, en tenant compte des besoins et des obligations réglementaires

10	Rééquilibrer l'offre de logements locatifs
10.1	Produire 170 logements sociaux hors NPNRU par an
10.2	Mettre en œuvre le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)
10.3	Maintenir et développer une offre nouvelle équilibrée de logements sociaux sur l'agglomération
10.4	Organiser un suivi concerté de la programmation des ventes HLM et de la reconstitution de l'offre
11	Améliorer le parc existant
11.1	Achever la réqualification thermique du parc social
11.2	Lutter contre la précarité énergétique des ménages fragiles
11.3	Assurer un suivi des Conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux et accompagner les processus de recomposition du tissu des opérateurs HLM
12	Assurer la mixité sociale
12.1	Animer la Conférence Intercommunale du Logement
12.2	Assurer une vision partagée et commune de la politique d'attribution de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération

Orientation 4 : 217

Répondre aux besoins des publics spécifiques

13	Un habitat pour tous
13.1	Garantir l'accès au logement des publics prioritaires tout en favorisant l'équilibre social du territoire
13.2	Compléter l'offre d'hébergement et de logement à destination des publics en difficulté d'accès au logement
13.3	Créer une offre dédiée pour certains publics
14	Intervenir pour l'adaptation du parc d'habitat
14.1	Déployer la démarche ECLAT à l'échelle de l'agglomération
14.2	Diversifier les réponses aux besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap
14.3	Réaliser deux opérations d'habitat inclusif à l'échelle de l'agglomération
14.4	Encourager l'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées
15	Répondre aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Orientation 5 :241

Organiser la gouvernance et faire vivre le PLH

17	Faire vivre le PLH
17.1	Réunir régulièrement les organes de gouvernance du PLH, notamment le comité partenarial de suivi et d'évaluation du PLH (rythme semestriel)
17.2	Définir et mettre en œuvre la gouvernance du PLH au sein de Chartres métropole
17.3	Renforcer une culture intercommunale de l'habitat portée par les maires des communes
17.4	Mettre en place les outils de mise en œuvre du PLH : partenariats et contractualisation avec les différents partenaires : communes, organismes HLM, SEM, promoteurs privés, Conseil Départemental, organismes bancaires et professionnels...
17.5	Renforcer le dispositif de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat afin d'adapter les actions de manière réactive : observatoire (poursuite de l'observatoire habitat), tableau de bord, suivi de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme
17.6	Mettre en place des sessions de formation/information en matière d'urbanisme, d'action foncière et d'habitat à destination des élus et des partenaires
17.7	Se positionner sur la délégation des aides à la pierre de l'Etat
17.8	Proposer un appui en ingénierie aux communes dans le champ de l'habitat
17.9	Mettre en place des outils d'animation du PLH
17.10	Créer un observatoire du foncier
17.11	Informier et impliquer les habitants de l'agglomération

Glossaire.....258

Plafonds de ressources HLM 2021.....265

Sources des données.....269

Tableau de programmation financière.....270

La fiche de synthèse de l'observatoire de l'habitat.....282

**Introduction :
vers un PLH 2021-2027 pragmatique,
volontariste et responsable**

La communauté d'Agglomération de Chartres métropole dispose de la compétence relative à l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH). Un premier PLH a été adopté en 1997 à l'échelle du district puis un 2^{ème} PLH a été mis en œuvre sur la période 2008-2013.

Par délibération N° CC 2018/018 du 25 janvier 2018, Chartres métropole a décidé d'engager la démarche d'élaboration du PLH. Le porter à connaissance de l'Etat a été transmis en mai 2018.

L'élaboration du PLH s'est déroulée dans le cadre de réunions thématiques avec les acteurs et d'ateliers avec les communes, complétés de réunions bilatérales courant 2019. Les orientations et principales actions du futur PLH ont été présentées en Comité des Maires en mai 2019. Enfin, les éléments du diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ont été intégrés au PLH.

Suite aux élections municipales de 2020, des réunions bilatérales avec l'ensemble des communes se sont déroulées d'août 2020 à avril 2021 afin de coordonner le texte du PLH aux projets des municipalités.

1. Rappel du contenu d'un programme local de l'habitat

Article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation indique :

I.-Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

II.-Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

III.-Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.

IV.-Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;
- les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
- la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16. Pour les programmes couvrant les communes appartenant aux zones mentionnées à l'article 232 du code général des impôts dont la liste est fixée par décret, cette typologie précise l'offre de logements intermédiaires. Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;
- les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;

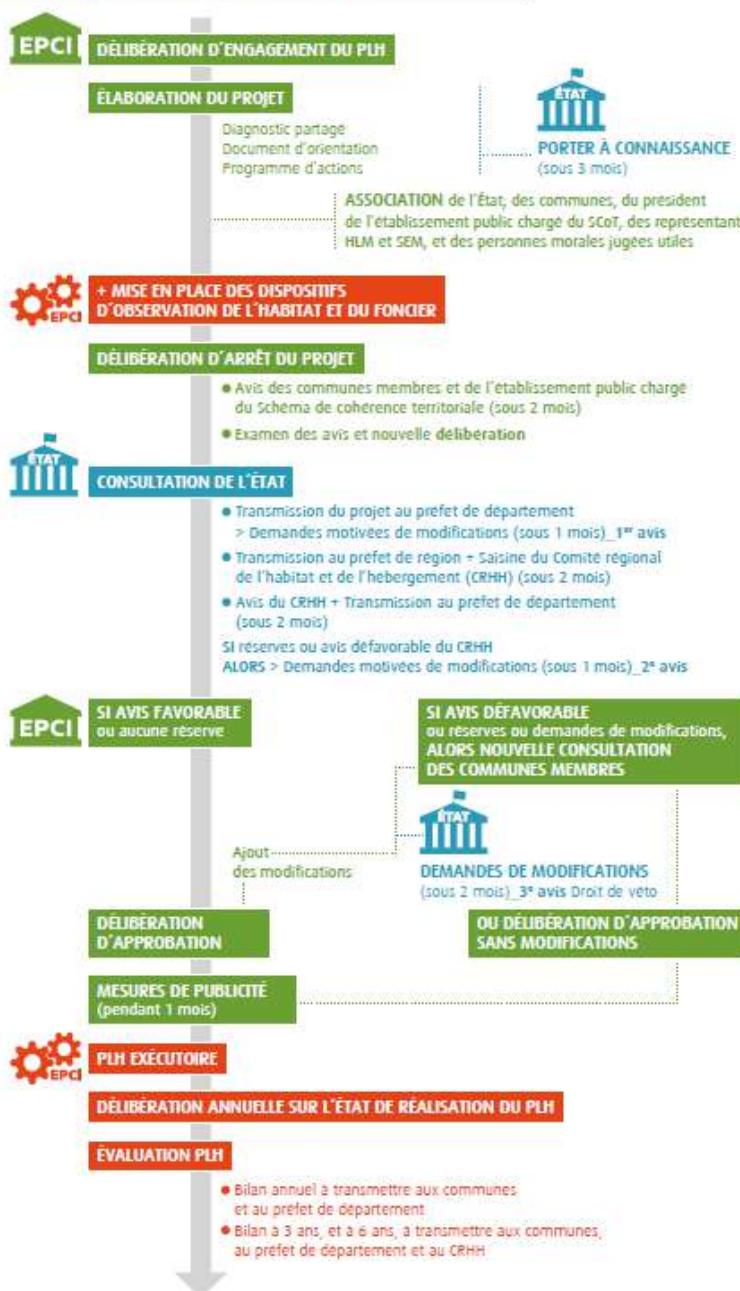
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.

Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des 2^e et 4^e de l'article L. 151-28 et du 4^e de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

2. Le processus d'élaboration et de validation du PLH

SCHÉMA DE PROCESSUS D'ÉLABORATION DU PLH Source : DGALN/DHUP



Source : Le programme local de l'habitat (PLH) en 20 questions – CEREMA (2019)

3. Deux PLH préalables, l'un à l'échelle du pôle urbain (2008-2013) et l'autre à l'échelle de l'ancienne Communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon

→ **PLH de Chartres métropole (période 2008-2013)**

Le PLH de Chartres métropole portait sur un ancien périmètre (soit 7 communes contre 66 actuellement).

Les différentes actions retenues sont les suivantes :

- **1-Développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée, permettant une mixité sociale**

Cette première orientation s'appuie sur un scénario d'évolution de population « volontariste et équilibré » qui se fonde sur une hypothèse de développement progressif de la population. L'évolution de la population rattraperait progressivement le déficit migratoire (passage de 86 044 habitants en 2005 à 92 898 habitants en 2015), ce qui nécessitera la construction de 680 logements par an, en moyenne, jusqu'en 2015 repartis de la façon suivante :

- locatif privé : 184/an,
- locatif social : 107/an,
- accession : 389/an.

Le Porter à connaissance de l'État pour la révision du PLU de Chartres rappelle les objectifs territorialisés de réalisation de logements pour la ville de Chartres dans la période 2008-2013 :

- construction globale : 2 251 logements,
- dont accroissement du parc : 1 843,
- dont renouvellement urbain : 408.

Pour les logements sociaux, la répartition est la suivante :

- le renouvellement urbain : 395 logements,
- l'accroissement du parc : 288 logements.

- **2-Permettre une requalification du parc public et privé existant**

Cette requalification doit privilégier les projets de renouvellement urbain et ceux de requalification/réhabilitation dans le parc public en réalisant, notamment, des actions de réhabilitation de l'habitat insalubre dans le parc privé.

- **3- Guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux**

Le PLH insiste sur la nécessité de renforcer la présence de la commune et de la communauté d'agglomération dans les commissions d'attribution de façon à mieux adapter les typologies aux besoins des ménages et à favoriser l'évolution des parcours résidentiels.

- **4- Répondre aux besoins des populations spécifiques**

Cette orientation vise plus particulièrement les populations défavorisées, les gens du voyage, les personnes âgées, les jeunes (travailleurs, étudiants).

Le programme d'actions, dont la dernière version date de 2010, vient préciser les moyens qui permettront d'atteindre les objectifs définis dans les orientations du PLH. Elles s'articulent en 11 fiches d'actions sur la programmation de l'offre, les dispositifs à mettre en place pour améliorer le parc de logement, public et privé, existant, sur l'offre de logement des publics spécifiques et sur les systèmes d'application des mesures du PLH et de leur suivi.

Objectifs de construction totale (avec les reconstructions liées au renouvellement urbain)

	Situation 2005 (Source <i>FILOCOM</i>)	2008-2013	
Locatifs privés	18,9%	1 193	25,24%
Locatifs sociaux territorialisés	36,9%	1 259	26,64%
Dont accroissement du parc		667	
Dont renouvellement urbain		592	
Accession sociale		141	2,98%
Dont accroissement du parc	44,2%	100	
Dont renouvellement urbain		41	
Accession		2 133	45,14%
Total logements territorialisés	100%	4 726	100%
Accueil des populations spécifiques	-	100	-
Total logements	-	4 826	-

Territorialisation des objectifs globaux de construction

	2008-2013		
	Accroissement du parc	Renouvellement urbain	TOTAL Constructions 2008-2013
Champhol	155	16	171
Chartres	1843	408	2 251
Le Coudray	422	16	438
Lèves	533	20	553
Lucé	578	80	658
Luisant	185	36	221
Mainvilliers	377	57	434
TOTAL CA	4 093	633	4 726

Territorialisation des objectifs de locatifs sociaux

	2008-2013			
	Construction neuve globale	Dont construction de locatifs sociaux		
		Pour le renouvellement urbain	Accroissement du parc	TOTAL Construction de locatifs sociaux
Champhol	171	16	48	64
Chartres	2251	395	288	683
Le Coudray	438	16	67	83
Lèves	553	20	85	105
Lucé	658	64	66	130
Luisant	221	36	42	78
Mainvilliers	434	45	71	116
TOTAL CA	4 726	592	667	1259

Source : PLH

Territorialisation des objectifs de construction en accession sociale

	2008-2013			
	Construction en accession sociale liée au RU	Vente	Construction neuve en accession sociale	TOTAL accession sociale
Champhol	0		4	4
Chartres	13	400	50	463
Le Coudray	0		5	5
Lèves	0		9	9
Lucé	16	0	15	31
Luisant	0		5	5
Mainvilliers	12	0	12	24
TOTAL CA	41	400	100	541

Source : PLH

→ PLH de la Communauté de communes des Terrasses et Vallées de Maintenon 2015-2020

	Objectifs globaux		Objectifs en locatifs aidés		
	Sur six ans	Soit par an	Sur six ans	Part actuelle de locatif social	Part à horizon 2020
Maintenon	150	25	38	11,5%	12,5%
Pierres	120	20	24	12,6%	13,3%
Saint-Piat	46	8	12	4%	5,8%
Bougainval	12	2	1 à 2	0%	0,6%
Chartainvilliers	10	2	4	0%	1,4%
Houx	12	2	2	0%	0,7%
Mévoisins	18	3	4	0%	1,5%
Soulaires	18	3	1 à 2	2,7%	3,5%
Villiers-le-Morhier	18	3	4	0%	0,7%
Yermenonville	12	2	1 à 2	0%	0,8%
Les villages	100	17	20	0,2%	1,2%
CC TVM	416	69	94	7,09%	8%

Les communes encadrées en rouge sont des communes ayant rejoint depuis le 1er janvier 2018 Chartres métropole.

Programme d'actions

Objectifs	Actions		Moyens d'actions
Développer un habitat durable répondant aux besoins des ménages	1	Assurer le suivi des projets en logements et anticiper sur les problématiques foncières	⌚👤
	2	Réaliser des opérations durables, maîtriser l'étalement urbain et encourager l'innovation et l'exemplarité	👤⌚🚧
	3	Assurer la mixité de l'offre en logements	👤⌚🚧
Améliorer le confort des logements existants	4	Sensibiliser et accompagner les ménages dans l'amélioration de leur logement	👤人群⌚
	5	Veiller à la qualité et à l'attractivité du parc social ancien	👤人群⌚
Répondre aux besoins des populations spécifiques	6	Diversifier les réponses aux personnes âgées et handicapées	👤🏡⌚
	7	Faciliter l'accès au logement des jeunes	👤人群
	8	Veiller aux réponses aux ménages en précarité	👤人群
	9	Assurer l'accueil des gens du voyage, notamment sédentarisés	👤人群?€
Mettre en œuvre la politique de l'habitat	10	L'observatoire du PLH, son suivi et l'animation de la politique communautaire	👤⌚🚧
BUDGET TOTAL		→ 7 000 à 12 000 € par an, sans compter l'animation et l'intervention sur la Génetière.	

4. Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) arrêté indique :

« En conséquence, la réponse qualitative aux besoins en logements liés au desserrement résidentiel et à la croissance démographique nécessite la construction de 17 000 logements à horizon 2040 (soit en moyenne 775 logements par an) et la mobilisation des logements vacants, aussi bien dans le pôle urbain que dans les communes rurales.

Cet objectif résidentiel permettra d'accompagner une croissance de population de l'ordre de 22 200 habitants par rapport à aujourd'hui, le territoire atteignant ainsi les 160 000 habitants en 2040.

Le SCoT prévoit une attractivité résidentielle renouvelée, qui sera mesurée par une hausse démographique à hauteur de +0,73 % par an en moyenne d'ici 2040 (+ 1 000 habitants par an), contre +0,45 % par an observée au cours de la dernière période intercensitaire (2009-2014).

La volonté d'un développement qualitatif du pôle urbain, conjugué à une préservation de l'identité rurale de l'agglomération, conduira au maintien de l'équilibre démographique actuel : 66 % de la population au sein du pôle urbain et 34 % au sein des autres communes ».

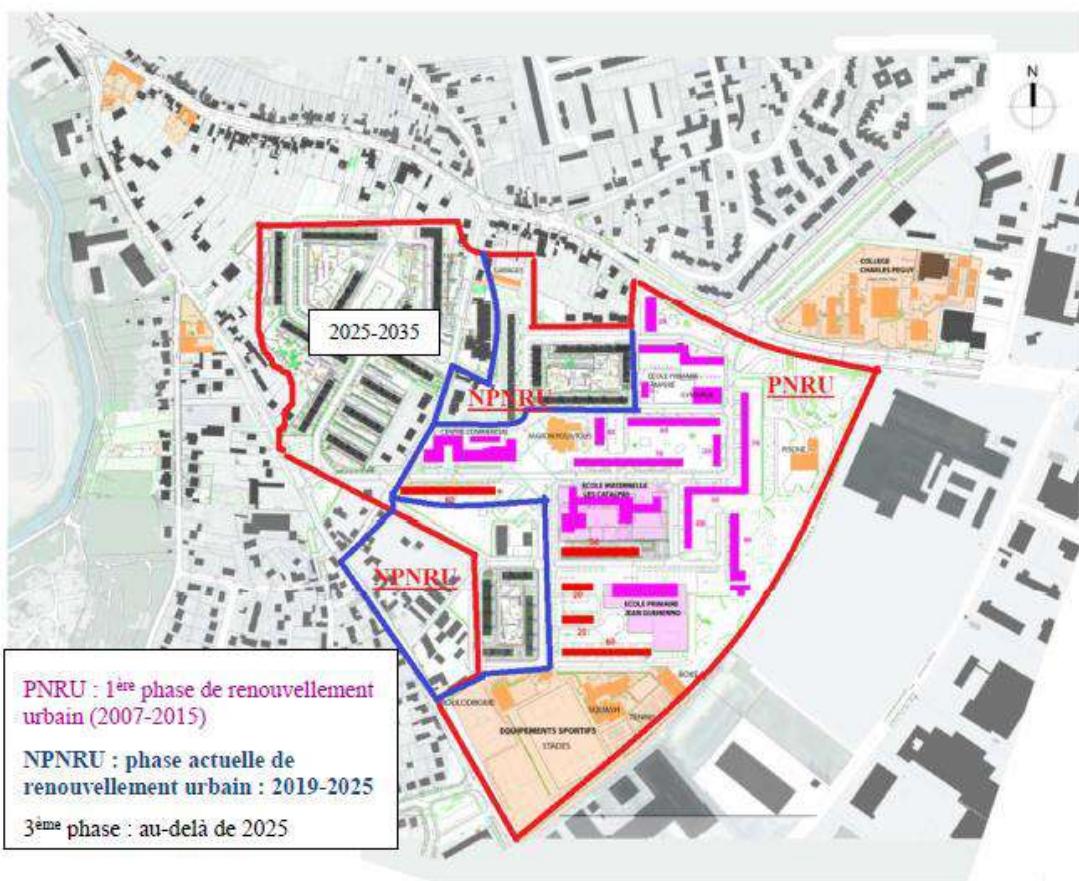
Il a également confirmé le principe d'obligation de 20 % de logements sociaux dans les opérations de plus de 5 000 m², sauf pour les communes présentant plus de 50 % de logements locatifs sociaux.

5. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

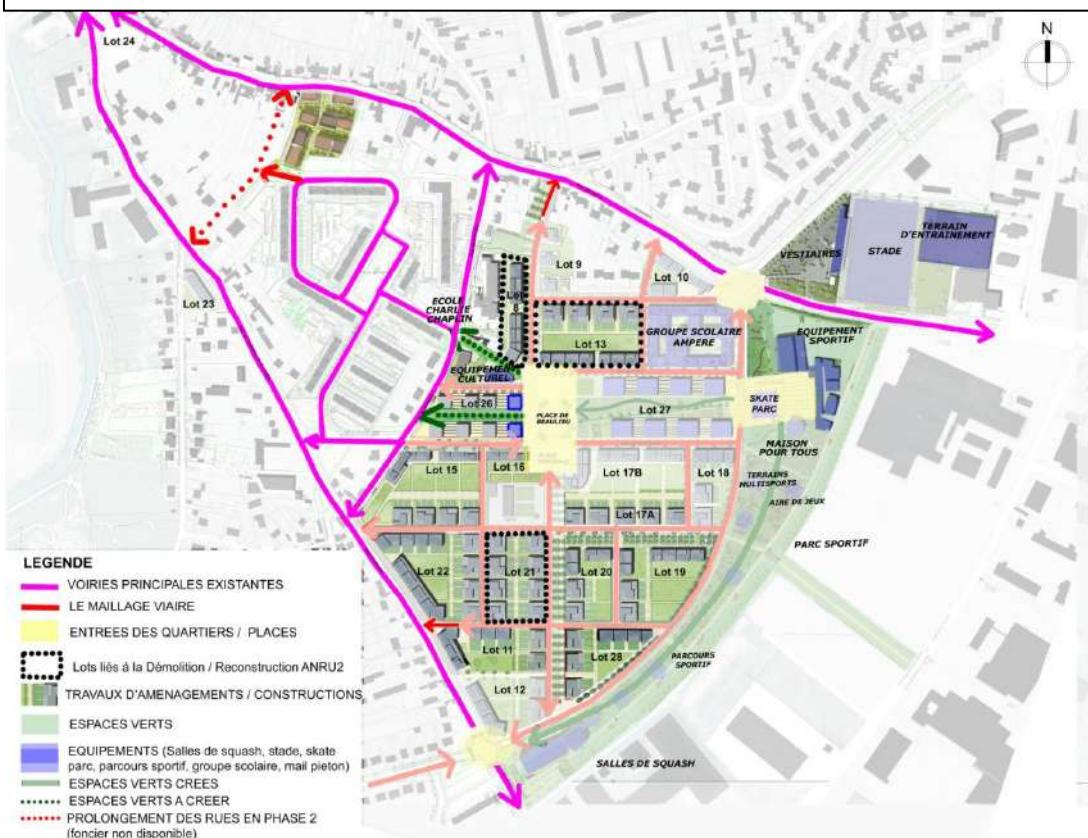
La convention du nouveau programme national de renouvellement urbain a été signé le 11 mai 2020. Il concerne deux quartiers de renouvellement urbain.

5.1 Le Quartier des Clos à Chartres

La deuxième phase de renouvellement urbain du quartier des Clos constitue la suite logique du programme global présenté à l'ANRU en 2005. Le projet a été réinterrogé une première fois en 2006, suite à la demande de l'ANRU de rendre la restructuration du quartier irréversible dès la première phase, puis en 2010, afin de concentrer l'intervention sur le secteur situé à l'Est de la rue de Brétigny.



Objectifs Phase NPNRU



En pointillés noirs : les îlots prévus à la démolition en phase 2, pour un total de 410 logements. Le lot 21 serait démolи en priorité, de façon à libérer entièrement ce secteur et faciliter la commercialisation des nouveaux programmes mixtes.

En rouge plein ou pointillés : les voiries à prolonger ou créer.

En pointillés verts : les espaces publics à créer.

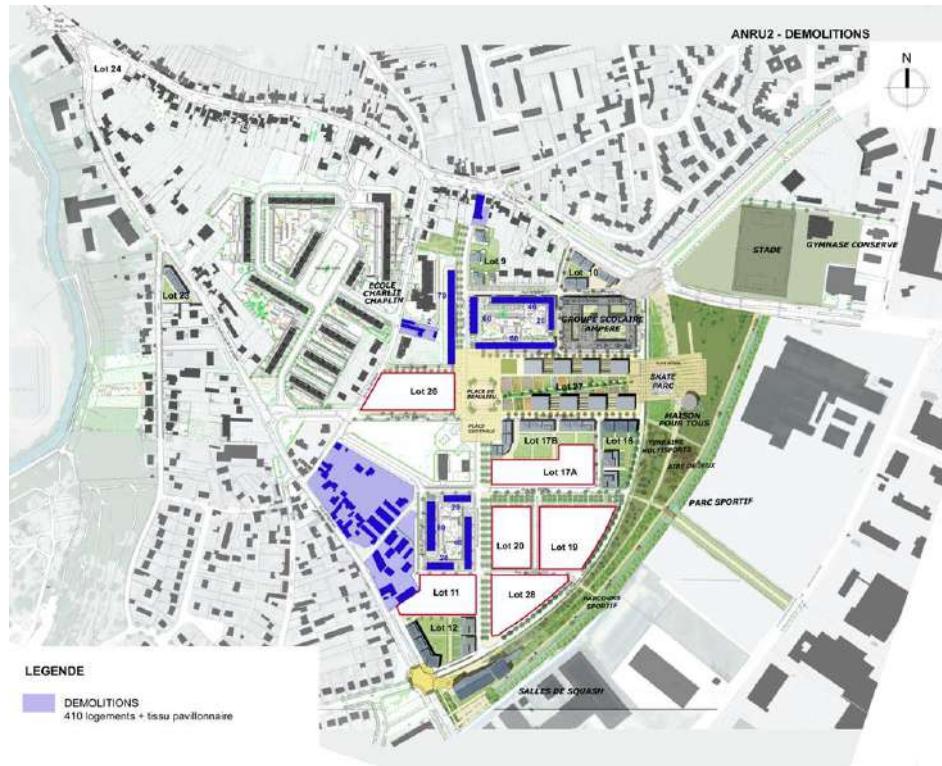
En violet : les équipements publics ou commerciaux à créer (en réflexion).

Les orientations en matière de renouvellement urbain sont les mêmes que celles édictées dans la convention PNRU. Ainsi, le projet global s'articule autour de 4 axes essentiels : « le logement », « la trame viaire et l'organisation des espaces publics », « les équipements publics scolaires et sportifs » et « la dimension commerciale » :

- **1. Une action radicale sur l'offre de logements** de la ville de Chartres. La volonté première de la ville est d'introduire une mixité réelle sur le quartier pour en briser le caractère monofonctionnel et attirer de nouveaux habitants. La mixité est ici entendue dans tous les sens du terme : il s'agit aussi bien de mixité sociale (attirer de nouveaux habitants), que de mixité dans les statuts d'occupation (accession/locatif, secteur libre et secteur social) ainsi que de mixité architecturale (des logements individuels et des collectifs de petites tailles), en évitant de reproduire un seul et même modèle architectural.
- **2. Ouvrir le quartier** sur la ville de Chartres et en réorganiser le fonctionnement. Cette ambition suppose de mettre en valeur les liaisons entre les éléments du quartier et les équipements des autres quartiers.
- **3. Agir sur les équipements publics**, véritables leviers de la mixité urbaine et sociale. A côté des opérations d'aménagement et de création d'espace public au sens strict du terme, la ville a souhaité offrir de véritables lieux de mixité sociale et de pratiques urbaines sources de dynamisme du quartier et de son intégration dans la ville. L'attention a été portée sur deux axes complémentaires, éléments moteurs de l'image et de la vie d'un quartier : les équipements scolaires et les équipements sportifs et de loisirs très largement utilisés par les habitants du quartier, voire au-delà, comme le skate-park, le squash-badminton.
- **4. Mise en valeur d'une fonction commerciale** via la structuration d'une artère centrale à vocation commerciale (en rez-de-chaussée des bâtiments) qui rythmera le quartier et l'aménagement de la place de Beaulieu. Il s'agit de donner une impulsion économique pour qu'une dynamique positive s'enclenche et produise des effets d'insertion durables sur le quartier.

Les démolitions de logements

410 logements seront démolis dans le cadre du NPNRU dont 80 en juillet 2017 (intégrés au protocole de préfiguration NPNRU), 80 en décembre 2018-janvier 2019 et 160 en décembre 2019-janvier 2020. Les 70 derniers logements seront démolis en avril 2021.



La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux

D'ores et déjà, 55 logements en reconstitution de l'offre sont programmés et engagés dans le protocole de préfiguration NPNRU. A cet effet, suite au protocole où 55 logements ont d'ores et déjà été financés, il reste donc 355 logements à reconstituer avec un engagement que le cumul des opérations PNRU et NPNRU ne présente pas plus de 30 % de logements locatifs sociaux dans la partie restructurée du quartier des Clos.

Ainsi, pendant la phase NPNRU, 53 logements sociaux seront reconstitués sur site, soit 13 % des logements démolis.

Sur cette base, la reconstitution de 355 logements se réalisera de la manière suivante :

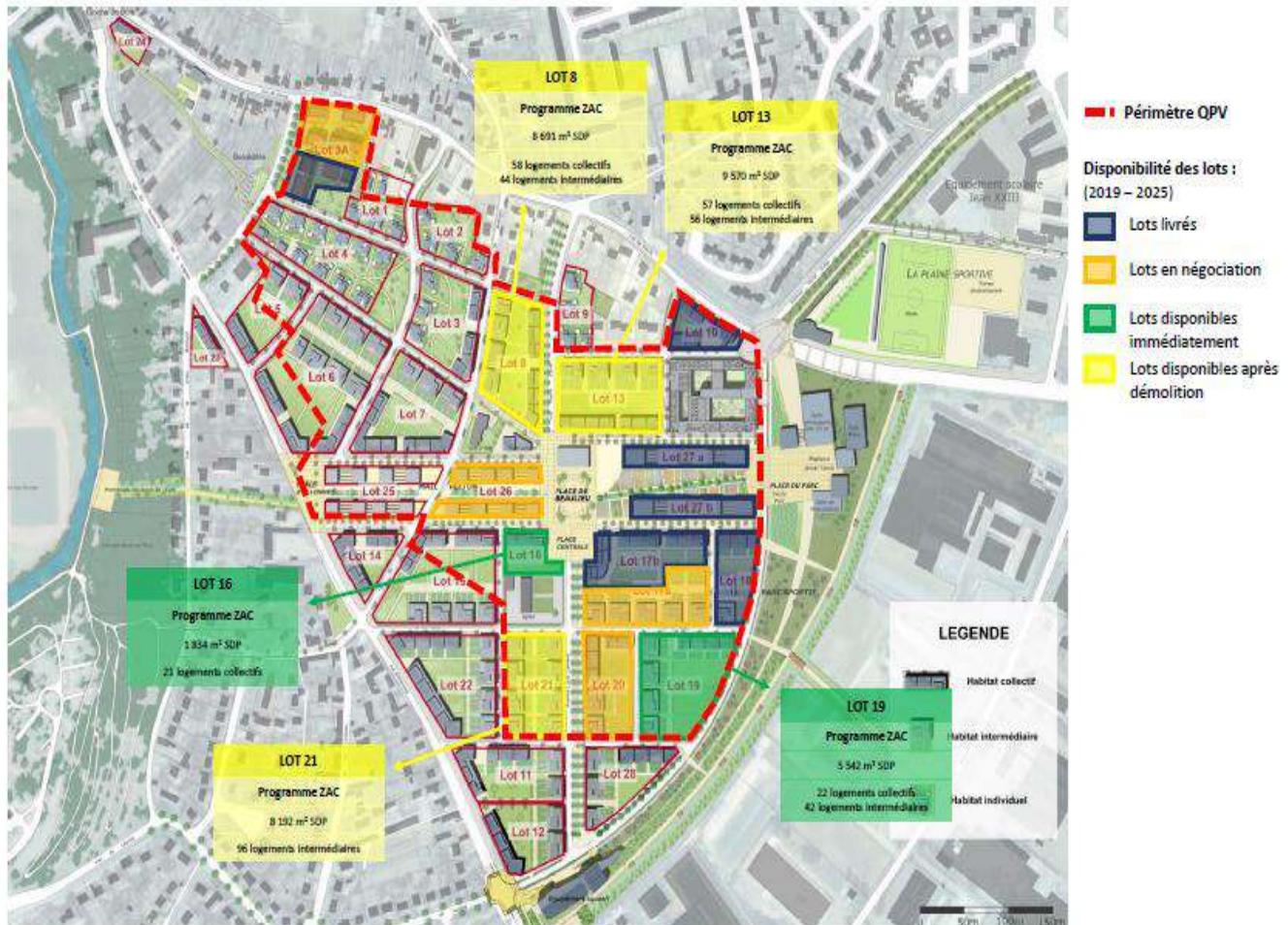
Cadre	Clos	Ville de Chartres hors les Clos	Hors Ville de Chartres
Protocole NPNRU (55)	0	55	0
NPNRU (355)	53	154	148
Total (410)	13 %	51 %	36 %

La diversification de l'habitat

Suite au PNRU, plusieurs lots sont prêts à être commercialisés comme le lot 17A, le lot 19, le lot 20, le lot 28, les lots 25 et 26 et le lot 16.

LES CLOS - BILAN COMMERCIALISATION

DISPONIBILITE DES LOTS (PERIMETRE QPV) ...



L'enjeu essentiel de la période qui s'ouvre avec le NPNRU est d'inciter des promoteurs à produire des opérations sur le foncier des lots libérés.

A cet effet, un objectif ambitieux de 80 accessions sociales à la propriété est défini. Action Logement s'est pré positionnée sur le lot 19 au titre des contreparties foncières. Les autres lots font l'objet de négociations très avancées selon le détail ci-après :

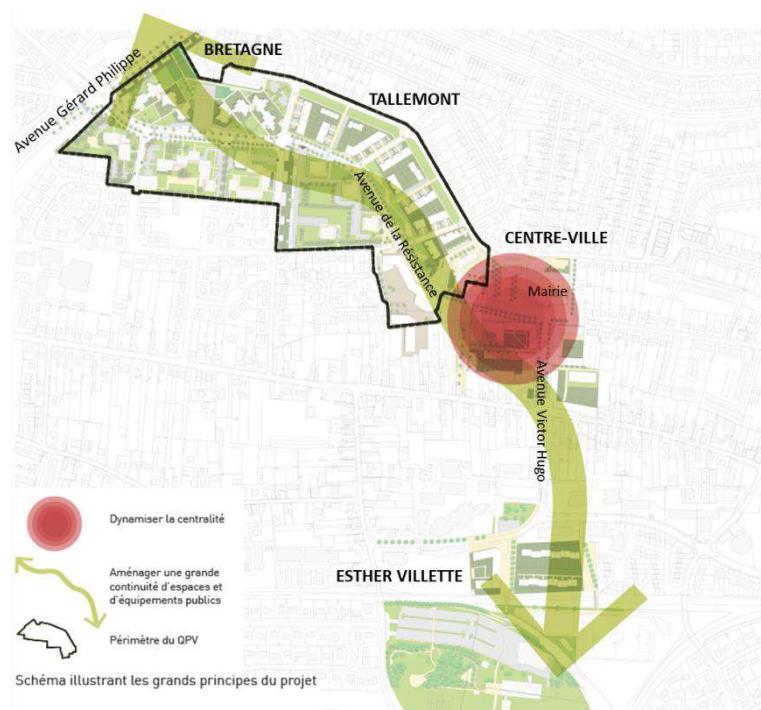
Lot	Promoteur	Nb logements	Typologie	Dépôt PC	Livraison
20	BOUYGUES IMMOBILIER Renouv'O	66	30 T2 46 % 24 T3 36 % 12 T4 18 %	4T 2019	4T 2022
3A	LINKCIT		10 T2 29 % 20 T3 57 % 5 T4 14 %	4 T 2020	1T 2023
28	FIDUCIM	55	12 T2 22 % 21 T3 38 % 22 T4 40 %	3T 2020	1T 2023
21	FIDUCIM White Lane	104	10 T1 9 % 30 T2 29 % 32 T3 31 % 32 T4 31 %	2T 2020	1T 2023
19	3F CENTRE VAL DE LOIRE	60 (2 tranches de 30)		3 T 2021 1 T 2022	4 T 2023 3T 2024
22	Interpromotion Tranche 1 Tranche 2	60 67			
26	Greestone	50-60			
16	NOVAE	21			
17A	FIDUCIM	60			

5.2 La mutation urbanistique de Tallemont-Bretagne et du centre-ville de Mainvilliers

La stratégie s'articule autour du développement d'un axe de requalification des espaces publics, et de développement d'équipements, accompagné d'une nouvelle offre d'habitation en accession dans ce secteur proche de l'Agglomération.

Cet axe se fait depuis l'avenue Gérard Philipe au nord, traverse le QPV Tallemont-Bretagne pour rejoindre le centre-ville, puis l'avenue Victor Hugo jusqu'au secteur Esther Villette - Vauroux.

En effet, l'ambition de requalification urbaine portée par la Commune de Mainvilliers s'étend bien au-delà du seul périmètre du QPV (délimité par le tiret noir ci-après). Elle englobe également le centre-ville et le secteur Esther Villette-Vauroux permettant ainsi la réalisation d'un projet d'ensemble qui ne se limite pas seulement à une intervention sur le logement social, mais permette également de redynamiser le centre-ville et de créer un véritable pôle loisirs sur la partie sud. Ce projet devra permettre, à terme, une véritable requalification de la commune grâce à une réflexion d'ensemble qui intègre toutes les dimensions : commerces, équipements, espaces publics, logements...



Pour faciliter la compréhension du plan-guide de Tallemont et du centre-ville, le projet a été décomposé par secteur, chacun d'entre eux ayant une vocation bien particulière.

La délimitation de ces différents secteurs, et leurs enjeux figurent ci-dessous :

Les enjeux par secteur

Secteur Bretagne: améliorer l'offre résidentielle

- Réhabiliter le parking sous dalle
- Sécuriser certains rez-de-chaussée

Secteur Tallemont: favoriser la mixité sociale et l'ouverture du quartier sur la ville

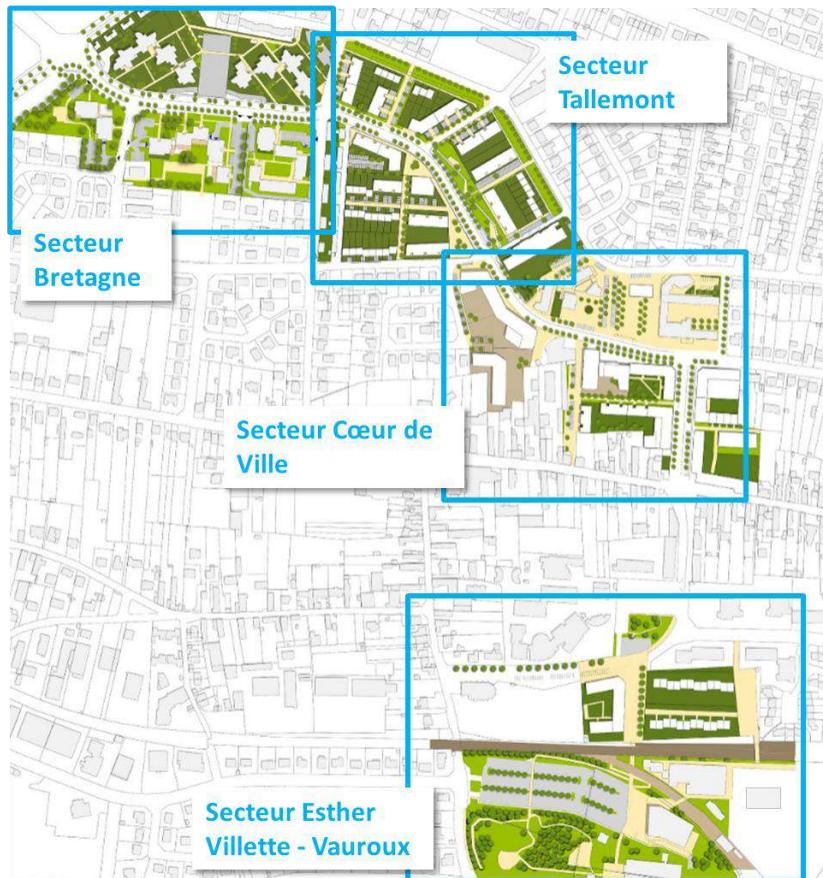
- Diversifier l'offre de logements
- Réaménager les espaces publics pour ouvrir le quartier sur son environnement et offrir des espaces de convivialité
- Construire une école qui permette de tisser du lien avec le centre-ville
- Réhabiliter certains logements

Secteur Cœur de Ville: redynamiser le centre-ville

- Donner un nouveau souffle aux commerces en les relocalisation face à la Mairie dans de nouveaux locaux et en renforçant l'offre existante
- Améliorer le confort piéton
- Construire une médiathèque
- Améliorer l'offre en équipements de proximité: extension du pôle petite enfance, centre de loisirs, pôle administratif
- Densifier le long de l'avenue Victor Hugo pour amplifier l'intensité urbaine du centre-ville

Secteur Esther Villette-Vauvoux: enrichir le pôle de loisirs

- Construire un complexe polyvalent et culturel
- Construire un nouveau gymnase
- Construire de nouveaux logements
- Promouvoir les liaisons douces par la construction d'une passerelle



Objectif n°1 : Augmenter la diversité de l'habitat

- Réduire la part de logements sociaux sur le QPV, et rééquilibrer l'offre à l'échelle de la commune ;
- Favoriser les parcours résidentiels positifs ;
- Maintenir des prix abordables tant pour le locatif (y compris social) que pour l'accession ;
- Privilégier la commercialisation de logements en tant que résidence principale (l'accession à la propriété bénéficie du taux de TVA réduit de 5,5 %) ;
- Renforcer l'offre manquante en grands logements sociaux.

Objectif n°2 : Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées

- Maintenir la densité actuelle du QPV ;
- Qualifier l'avenue Victor Hugo pour constituer une véritable avenue de centre-ville, avec des programmes de logements plus denses et en lien avec le BHNS - Bus à Haut Niveau de Service ;
- Diversifier l'offre de logement sur le QPV, et à l'échelle de la ville.

Objectif n°3 : Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

- Redynamiser le centre-ville de Mainvilliers en proposant une offre commerciale adaptée aux besoins et attentes des habitants d'aujourd'hui et de demain ;
- Améliorer l'offre d'équipements de proximité ;

- Pôle loisirs.

Objectif n°4 : Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

- Améliorer le réseau de transport en augmentant la fréquence de circulation et son amplitude horaire (BHNS-Bus à Haut niveau de Service) ;
- Promouvoir les mobilités douces ;
- Construire en privilégiant les traversées (ne pas reproduire l'effet « barrière » de « La Banane »), et hiérarchiser les voies.

Objectif n°5 : Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique du quartier

- Viser la performance énergétique des bâtiments (constructions de nouveaux logements et équipements aux normes RT 2020 et réhabilitation de la barre Jaurès) ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols pour contribuer à la réduction du risque d'inondation et éviter les phénomènes d'ilot de chaleur ;
- Sensibiliser les habitants de demain à la mise en place de bonnes pratiques (compost, économies d'énergies...).

Objectif n°6: Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité en prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures

- Poursuivre la concertation pour concevoir des espaces publics conformes aux attentes des futurs usagers ;
- Associer les futurs gestionnaires et agents de sécurité à la conception des espaces publics.

Le projet urbain prévoit :

Pour le secteur Bretagne :

Avant 2024 :

- Transformation des loggias en vérandas en 2022 pour les logements appartenant à Habitat Eurélien et situés au niveau des rez-de-chaussée pour sécuriser les habitations ;
- Réhabilitation du parking en sous-sol (et de la dalle) en 2023 pour encourager sa réappropriation par les habitants : cette intervention va permettre de libérer des places de stationnement sur les espaces publics.

A plus long terme :

- Passage du bus à haut niveau de service le long de l'avenue Gérard Philipe (nord), puis le long de l'avenue de Bretagne vers Chartres ;
- Requalification extérieure des pavillons d'Habitat Eurélien le long de la rue de la Libération.

Pour le secteur Tallemont :

Avant 2024 :

- Déconstruction de l'immeuble « La Banane » ;

- Déconstruction de la maison de quartier en 2021 ;
- Réhabilitation de la petite barre Jaurès et réaménagement des espaces extérieurs en 2022 ;
- Construction d'environ 120 logements en lieu et place de La Banane en 2022-2023 et aménagement des abords (création de voiries et aménagement des espaces publics) ;
- Déconstruction des tours E et H en 2024-2025 ;
- Construction d'environ 70 nouveaux logements sur l'emprise libérée et aménagement des espaces publics aux abords.

A plus long terme :

- Déconstruction des tours G et F ;
- Construction d'environ 70 nouveaux logements sur l'emprise libérée et aménagement des espaces publics aux abords.

Pour le secteur Cœur de Ville

Avant 2024 :

- Construction d'un accueil de loisirs sans hébergement pour les enfants (ALSH) en 2019-2020 ;
- Extension du pôle petite enfance en 2022 ;
- Reconversion de l'institut médico-éducatif en maison des associations en 2021-2022 ;
- Réhabilitation de la copropriété Tallemont qui accueille aujourd'hui des logements avec commerces en rez-de-chaussée ;
- Déconstruction des salles Victor Hugo, de la salle des fêtes et de l'ancien arsenal des pompiers en 2023.

A plus long terme :

- Déconstruction de la bibliothèque suite à la livraison de la médiathèque ;
- Construction d'environ 30 logements neufs avec commerces en rez-de-chaussée face à la mairie ;
- Réaménagement de la place du marché ;
- Déconstruction de l'immeuble Résistance ;
- Construction d'une nouvelle école ;
- Déconstruction de la garderie située au 126 ter rue de la République, de l'école Victor Hugo et de son centre de loisirs ;
- Construction d'environ 80 nouveaux logements sur l'emprise libérée ;
- Constitution d'un véritable pôle administratif dans les bâtiments actuels de l'école Emile Zola ;
- Déconstruction de la direction de la vie locale (service de la Ville de Mainvilliers), du CCAS, des locaux de l'Harmonie Municipale ;
- Construction d'environ 30 logements sur les emprises libérées.

Pour le secteur Esther Villette – Vaurox :

Avant 2024 :

- Déconstruction du stade Esther Villette en 2020, suite à la création d'un terrain synthétique sur le site Maroquin ;
- Construction d'une salle polyvalente et culturelle sur une emprise du parking de la piscine des Vaurox 2022-2023 ;

- Construction d'environ 40 logements sociaux et 20 maisons de ville en 2022 sur l'emprise du stade actuel ;
- Construction d'un gymnase.

A plus long terme :

- Construction d'une passerelle piétonne au-dessus de la voie SNCF permettant de rejoindre la salle culturelle depuis le cœur de ville 2029-2030.

Lors du COPIL NPNRU du 19 février 2021 a été validé le principe de solliciter un avenant à la convention NPNRU 2019-2025 faisant évoluer le projet de renouvellement urbain de Mainvilliers sur les points suivants :

- 50 Logements sociaux démolis en plus (Barre résistance)
- 40 Logements sociaux reconstitués en plus
- Modification du projet de salle culturelle (réhabilitation-extension de la salle des fêtes au lieu de la construction d'une nouvelle médiathèque)
- Construction de l'école

6. La Démarche Action Cœur de Ville – Opération de Revitalisation de Territoire

Par courrier en date du 6 avril 2018, Monsieur le Ministre de la Cohésion des Territoires a indiqué la sélection de la commune de Chartres parmi les 222 villes éligibles au Programme Cœur de Ville.

Ces communes et leur intercommunalité se sont vues proposer un contrat cadre définissant le périmètre d'action comme des moyens engagés, et signé par le Préfet de département qui devra coordonner les moyens de l'Etat en faveur de ce plan d'actions local. 5 axes sont identifiés :

- De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville.
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré.
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions.
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine.
- Fournir l'accès aux équipements et services publics

Cinq milliards d'euros sont ciblés sur cette action, pour partie avec des nouveaux crédits et d'autres redéployés d'enveloppes déjà engagées par des opérateurs de l'Etat (une partie est consentie sous forme de prêts aux collectivités concernées) :

- 1 milliard d'euros de la Banque des Territoires, en fonds propres, et 700 millions en prêts,
- 1,5 milliard d'Action Logement,
- et 1,2 milliard de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

S'agissant de Chartres et à partir de cette date, un large travail avec les partenaires (16 acteurs sont signataires de la convention) concernés a été engagé afin d'avoir un effet démultiplicateur des actions.

Pour Chartres métropole et la Ville de Chartres, Action Cœur de Ville est un accélérateur des projets du territoire. Cela a été cependant l'occasion d'une prise de conscience renforcée des actions nécessaires à engager dans le centre-ville de Chartres.

Ces projets sont conçus comme une intervention de cœur d'Agglomération et non seulement comme cœur de ville de Chartres. Dans la logique du programme de l'Etat, c'est bien une réponse pour l'amélioration de la vie des habitants de l'agglomération (et plus globalement du bassin de vie chartrain : commerces, équipements culturels, etc.).

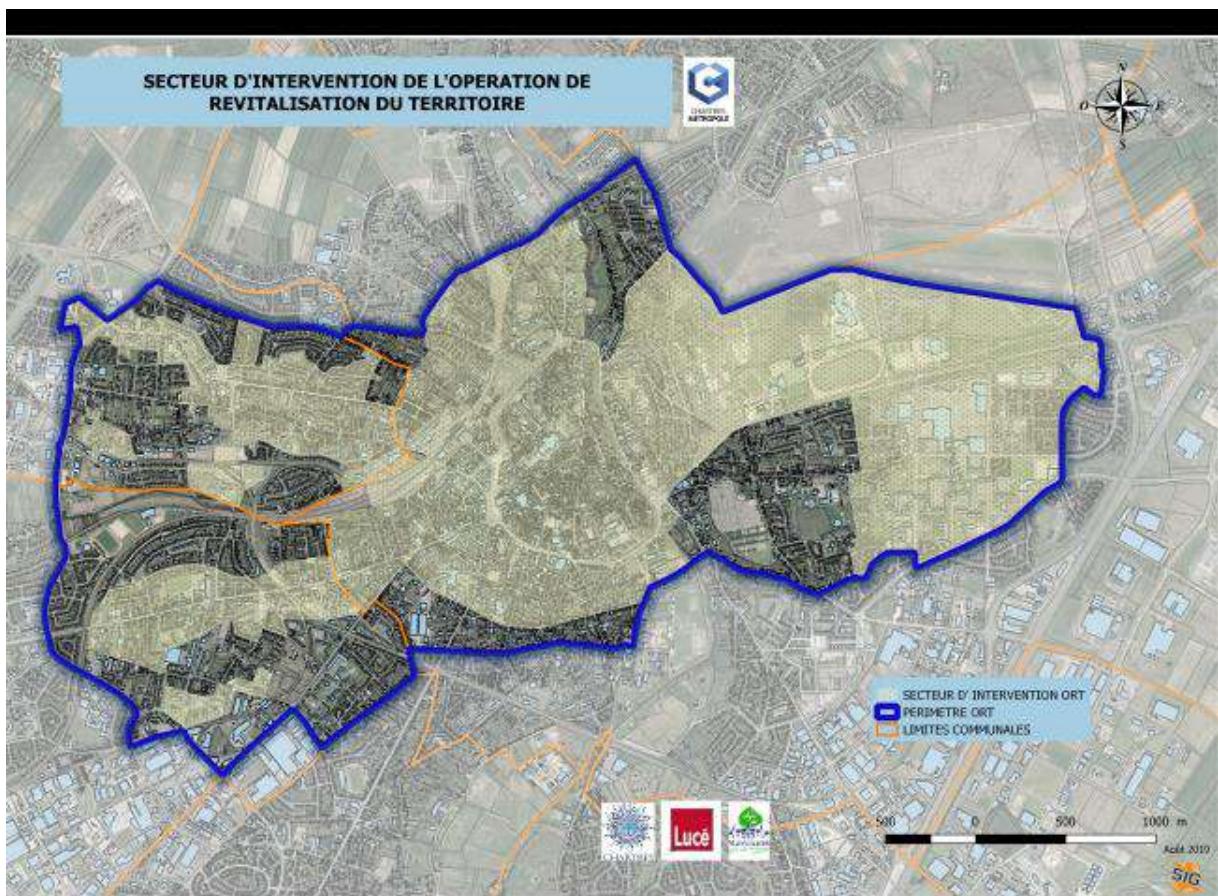
Au final, il s'agit d'un projet de 134 M€ sur 5 ans avec 1,2 M€ d'études et près de 92 M€ d'investissement en actions matures, qui ont commencé dès novembre 2018.

Cependant les études, notamment en termes de fonctionnement urbain et commercial, démontrent la nécessité de sortir du seul cadre de l'hyper-centre chartrain, tant les tissus urbains et les pratiques commerciales vécues sont centrés sur un cœur d'agglomération, avec un pivot autour du pôle gare. Il est donc devenu indispensable d'engager un plan d'actions global à l'échelle des trois communes de Chartres, de Lucé et de Mainvilliers afin d'assurer une amélioration structurée, durable et équilibrée du cœur d'agglomération, tant pour l'habitat que pour les activités commerciales, tout en intégrant les quartiers présentant des dysfonctionnements, notamment les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (Chartres, Lucé, et Mainvilliers).

Afin de faciliter ces démarches globales, la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a créé un nouvel outil réglementaire : l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT). L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement du tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

L'avenant à la convention « Action Cœur de Ville » de Chartres adopté le 25 novembre 2019 par le Conseil Communautaire de Chartres métropole, a pour objet de déployer la stratégie globale d'Action Cœur de Ville de Chartres et d'élargir l'action aux quartiers contigus de Chartres, Lucé et Mainvilliers. Cet avenir précise le périmètre de l'ORT et ses secteurs d'interventions ainsi que le programme d'actions.

L'avenant à la convention « Action Cœur de Ville » de Chartres vaut ainsi ORT sur un périmètre défini dans la convention et permet de mobiliser des outils nouveaux : le dispositif d'aide fiscale Denormandie dans l'ancien, « Louer Abordable », un régime plus attractif d'interventions de l'Agence Nationale de l'Habitat (dispositif d'intervention immobilière et foncière, vente d'immeuble à rénover), le droit de préemption urbain renforcé, le droit « d'expérimenter », le permis d'aménager multi-sites, l'exemption d'autorisation d'exploitation commerciale pour les commerces situés dans ce périmètre et la possibilité pour la Préfète de suspendre des projets commerciaux en périphérie.



Considérant ces éléments de contexte, Chartres métropole a entrepris un diagnostic de l'habitat sur son territoire, en utilisant le porteur à connaissance de l'Etat (mai 2018), des travaux déjà réalisés, comme au titre de l'observatoire de l'habitat (lancement en 2018), l'observatoire OCELOR (dernière production en novembre 2019), l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat et du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des personnes défavorisées (2018-2019) ainsi que des études thématiques.

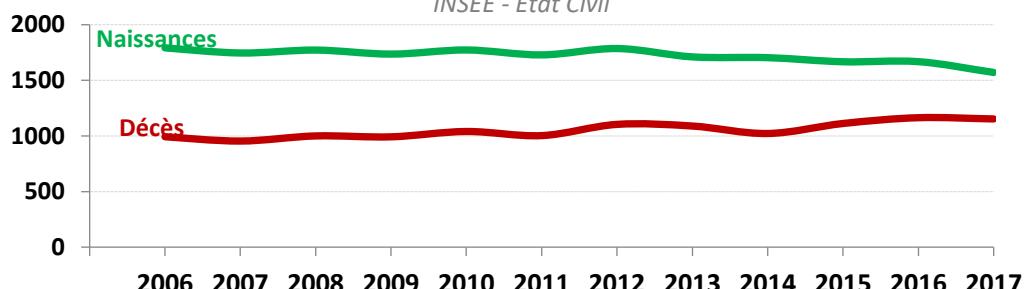
Chapitre 1 : Le diagnostic

I. Les ménages de Chartres métropole et leur logement

1. une agglomération de 140 000 habitants

Une agglomération de 140 000 habitants	CA Chartres Métropole	Chartres	Eure-et-Loir	Centre-Val de Loire	France métropolitaine
Population légale 2016 (population municipale + population comptée à part)	140 716 habitants	40 195 habitants	445 281 habitants	2 645 792 habitants	65 834 731 habitants
Population municipale 2016	136 375 habitants	38 752 habitants	433 929 habitants	2 577 866 habitants	64 468 792 habitants
Taux d'évolution annuel de la population 2011-2016	0,27 %	-0,27 %	0,16 %	0,16 %	0,44 %
Date du dernier recensement : INSEE RP 2016	Sondage sur 2014-2018				

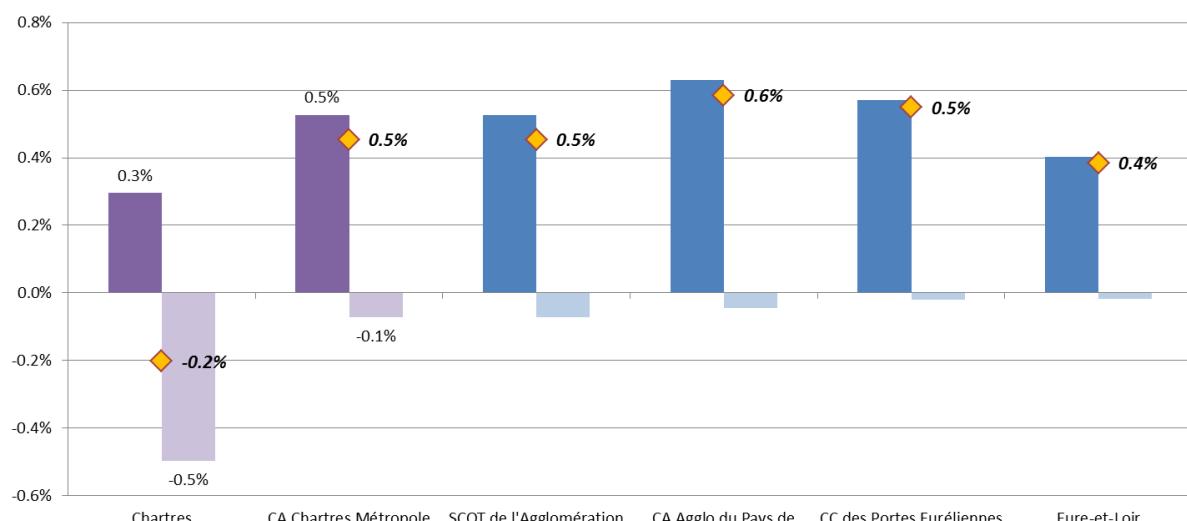
CA Chartres Métropole
Nombre de naissances et de décès 2006-2017
INSEE - Etat Civil



Une croissance démographique portée par le solde naturel

Dynamique démographique 2009-2014

Source : INSEE RP 2009-2014 - Traitement GTC



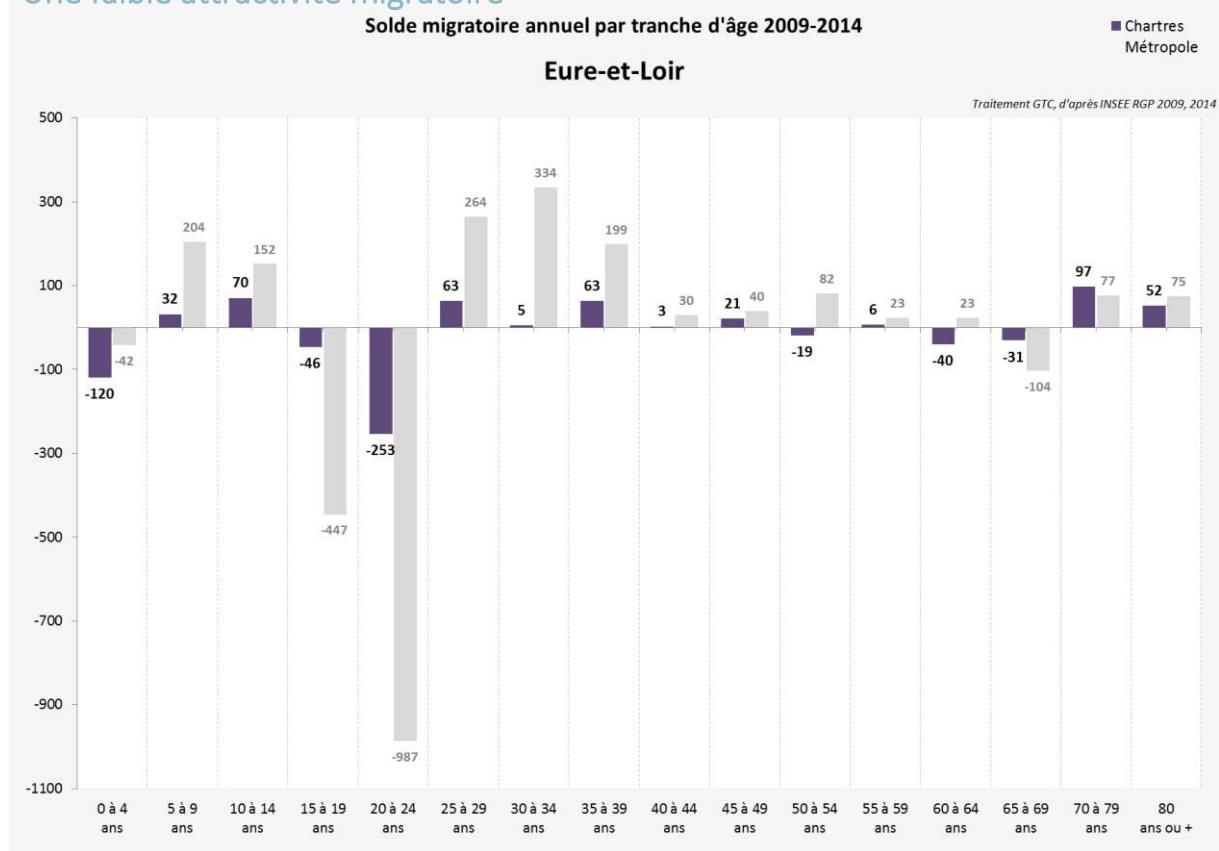
■ Taux de croissance naturel 2009-2014 ■ Taux de croissance migratoire 2009-2014 ■ Taux d'évolution annuel de la population 2009-2014

- Chartres métropole : un taux de croissance démographique similaire à celui du département et des EPCI voisins, porté exclusivement par le solde naturel (+0.5 %)
- A l'échelle de la ville de Chartres, un creusement du solde migratoire et un plus faible taux de croissance naturel qui contribuent à une dynamique démographique négative (-0,2 %).

Le SCoT s'est donné un objectif de progression de la population de 0,73 % par an d'ici 2040. C'est cette valeur qui est retenue par le PLH.

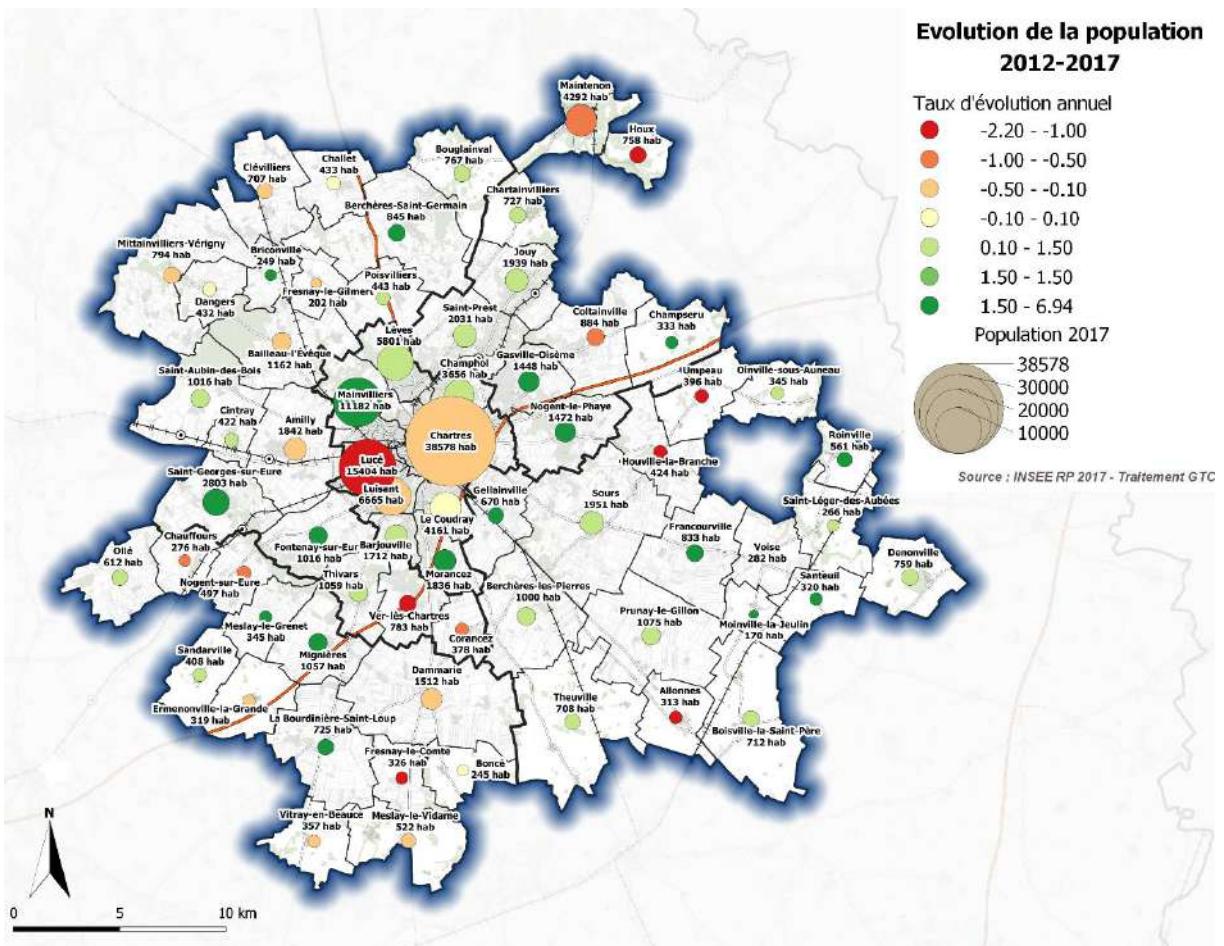
Un enjeu du PLH est de maintenir sur l'agglomération les habitants en diversifiant l'offre de logements (prix et forme) afin d'éviter qu'ils ne s'installent hors agglomération.

Une faible attractivité migratoire

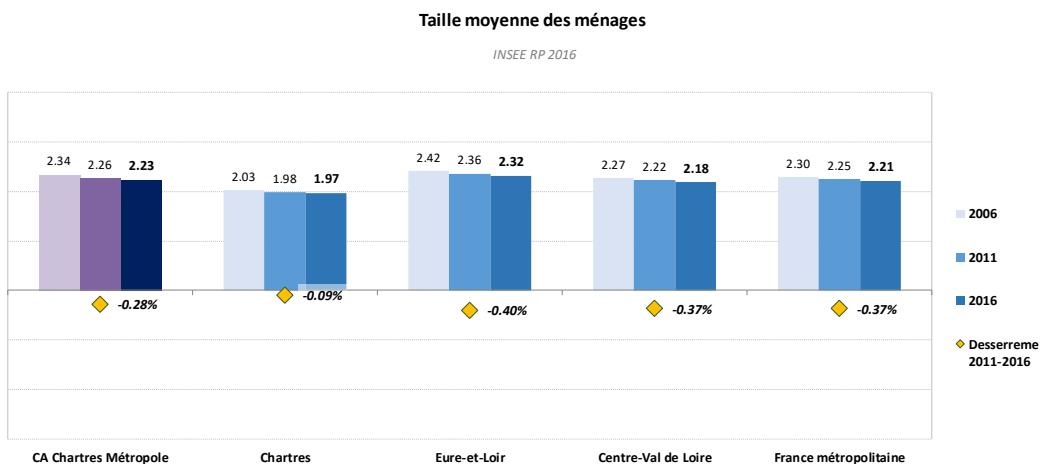


Des données très négatives pour la tranche d'âge des 20-24 ans. A noter le solde migratoire positif pour les 70 ans et plus.

Des solutions d'habitat pour les séniors sont d'autant plus importantes à développer.



Les évolutions de population sont contrastées au sein de l'agglomération avec la ville centre qui perd un peu de population, comme Lucé. Les autres communes du pôle urbain voient leur population croître.



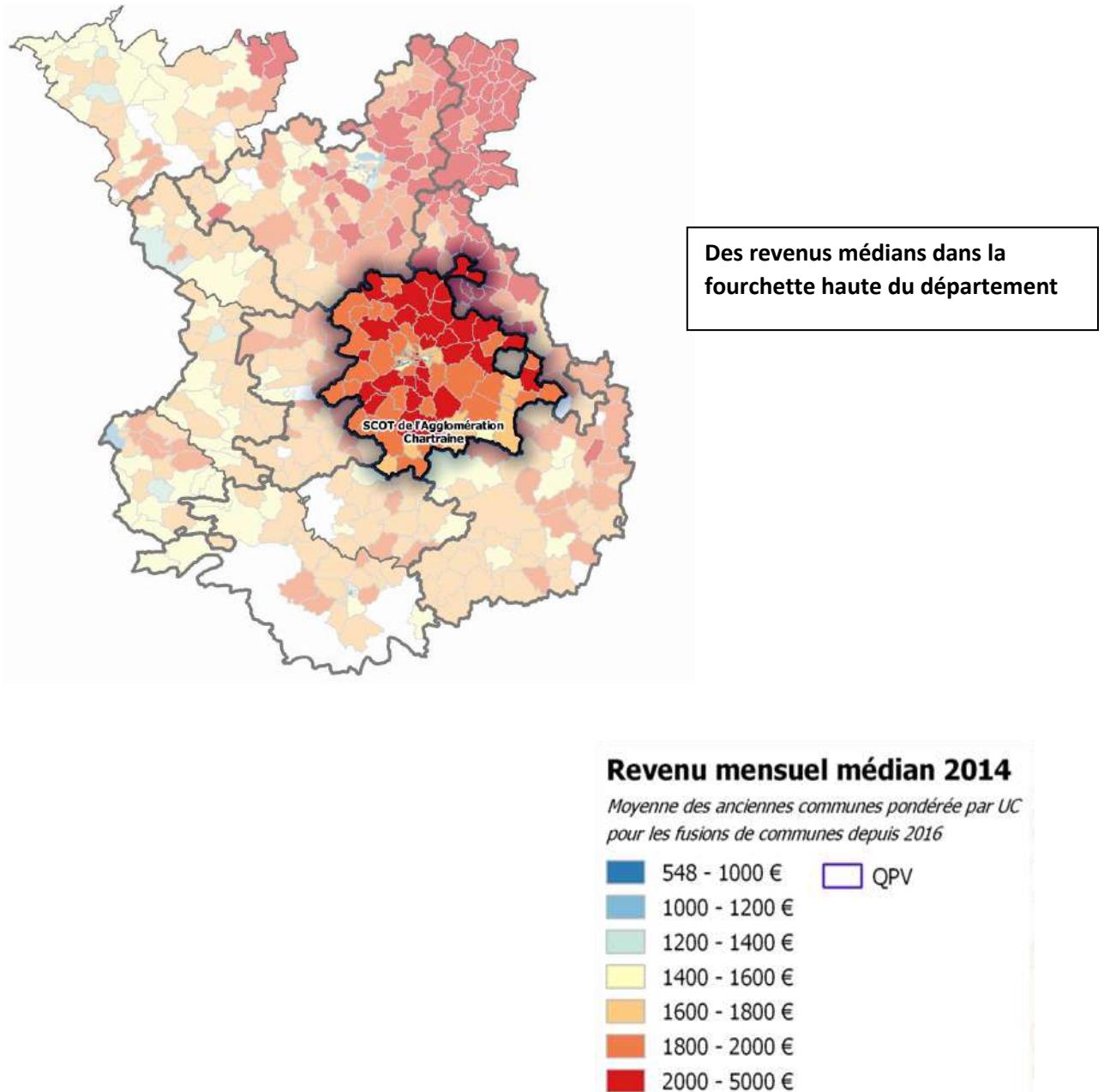
Une taille des ménages qui continue de diminuer (2,23)

Le détail par commune est le suivant :

		Population 2016	Taux d'évolution annuel de la population 2006-2016	% des 60 ans et + en 2016	Taille moyenne des ménages en 2016	Besoins en logements générés par le desserrement pour 1000 habitants 2006-2016
28004	Allonnes	312	0.46%	12%	2.86	5.23
28006	Amilly	1850	-0.29%	32%	2.33	7.36
28022	Bailleau-l'Évêque	1174	0.51%	23%	2.55	7.45
28024	Barjouville	1723	0.84%	25%	2.56	7.77
28034	Berchères-Saint-Germain	831	0.73%	21%	2.64	7.08
28035	Berchères-les-Pierres	1008	0.52%	25%	2.52	6.02
28047	Boisville-la-Saint-Père	706	-0.21%	21%	2.50	3.29
28048	La Bourdinrière-Saint-Loup	717	3.19%	19%	2.74	1.55
28049	Boncé	244	0.90%	18%	2.63	4.56
28052	Bougainval	775	0.32%	24%	2.45	3.96
28060	Briconville	239	7.78%	11%	2.75	2.35
28068	Challet	433	0.77%	19%	2.60	6.09
28070	Champhol	3622	0.75%	23%	2.58	9.64
28073	Champseru	326	0.67%	20%	2.57	3.43
28084	Chartainvilliers	730	-0.26%	22%	2.60	9.50
28085	Chartres	38752	-0.32%	28%	1.97	4.07
28095	Chauffours	277	-0.49%	24%	2.52	9.40
28100	Cintray	417	-0.42%	22%	2.54	9.65
28102	Clévilliers	705	-0.18%	15%	2.66	5.68
28104	Coltainville	877	0.95%	18%	2.60	5.46
28107	Corancez	388	-0.72%	33%	2.23	9.68
28110	Le Coudray	4190	1.38%	23%	2.28	15.52
28122	Dammarie	1511	0.07%	25%	2.51	7.54
28128	Dangers	429	0.63%	20%	2.70	5.11
28129	Denonville	759	-0.59%	14%	2.79	8.38
28141	Ermenonville-la-Grande	321	0.00%	20%	2.59	7.14
28158	Fontenay-sur-Eure	965	1.85%	21%	2.64	5.24
28160	Francourville	832	0.33%	19%	2.58	6.27
28162	Fresnay-le-Comte	330	0.37%	21%	2.50	4.69
28163	Fresnay-le-Gilmert	196	-0.05%	18%	2.41	6.96
28173	Gasville-Oisème	1416	1.87%	29%	2.53	3.83
28177	Gellainville	677	3.69%	21%	2.74	4.21
28194	Houville-la-Branche	438	-0.85%	23%	2.40	9.64
28195	Houx	766	-0.32%	18%	2.65	9.95
28201	Jouy	1945	0.30%	26%	2.37	4.44
28209	Lèves	5687	2.59%	24%	2.38	4.37
28218	Lucé	15755	-0.16%	27%	2.03	4.67
28220	Luisant	6657	-0.23%	31%	2.23	6.40
28227	Maintenon	4245	-0.42%	28%	2.18	6.84
28229	Mainvilliers	11323	0.92%	22%	2.28	2.71
28245	Meslay-le-Grenet	341	0.96%	25%	2.44	5.35
28246	Meslay-le-Vidame	526	1.69%	15%	2.82	3.02
28253	Mignières	1034	4.05%	18%	2.77	1.84
28254	Mittainvilliers-Vérigny	797	1.57%	19%	2.68	4.36
28255	Moinville-la-Jeulin	170	5.14%	9%	3.04	-0.78

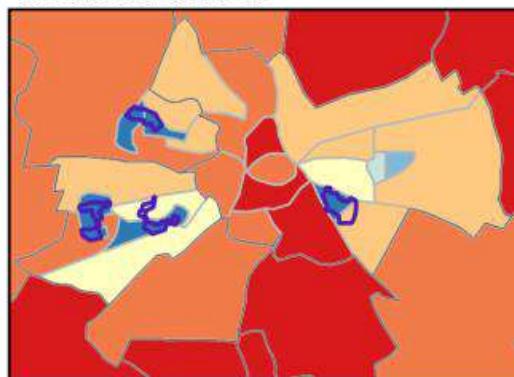
		Population 2016	Taux d'évolution annuel de la population 2006-2016	% des 60 ans et + en 2016	Taille moyenne des ménages en 2016	Besoins en logements générés par le desserrement pour 1000 habitants 2006-2016
28269	Morancez	1741	1.29%	26%	2.45	3.74
28278	Nogent-le-Phaye	1425	1.05%	31%	2.46	6.84
28281	Nogent-sur-Eure	500	0.43%	24%	2.63	4.70
28285	Oinville-sous-Auneau	342	1.02%	17%	2.67	5.39
28286	Ollé	610	0.84%	18%	2.69	3.89
28301	Poisvilliers	443	3.08%	13%	2.84	4.98
28309	Prunay-le-Gillon	1079	1.77%	22%	2.45	2.33
28317	Roinville	548	4.47%	19%	2.66	0.03
28325	Saint-Aubin-des-Bois	993	0.40%	24%	2.54	6.36
28337	Saint-Georges-sur-Eure	2734	0.76%	28%	2.40	6.78
28344	Saint-Léger-des-Aubées	270	0.98%	26%	2.48	0.29
28358	Saint-Prest	1997	-0.67%	29%	2.41	6.01
28365	Sandarville	406	0.66%	15%	2.49	8.84
28366	Santeuil	320	1.94%	17%	2.73	4.02
28380	Sours	1951	1.26%	19%	2.56	3.04
28383	Theuville	709	1.00%	18%	2.65	4.17
28388	Thivars	1067	0.84%	29%	2.36	5.34
28397	Umpeau	391	-0.50%	19%	2.56	8.92
28403	Ver-lès-Chartres	790	0.27%	30%	2.45	6.59
28419	Vitray-en-Beauce	357	1.36%	16%	2.90	2.82
28421	Voise	286	0.54%	14%	2.51	6.47
200033181	CA Chartres métropole	136375	0.35%	25%	2.23	4.97
Pôle urbain	Pôle urbain	89450	0.20%	26%	2.11	4.77
D28	Eure-et-Loir	433929	0.30%	26%	2.32	4.80
R24	Centre-Val de Loire	2577866	0.23%	28%	2.18	5.00
FM	France métropolitaine	64468792	0.49%	25%	2.21	5.35

2. Le profil familial des ménages évolue et impacte la demande en logements



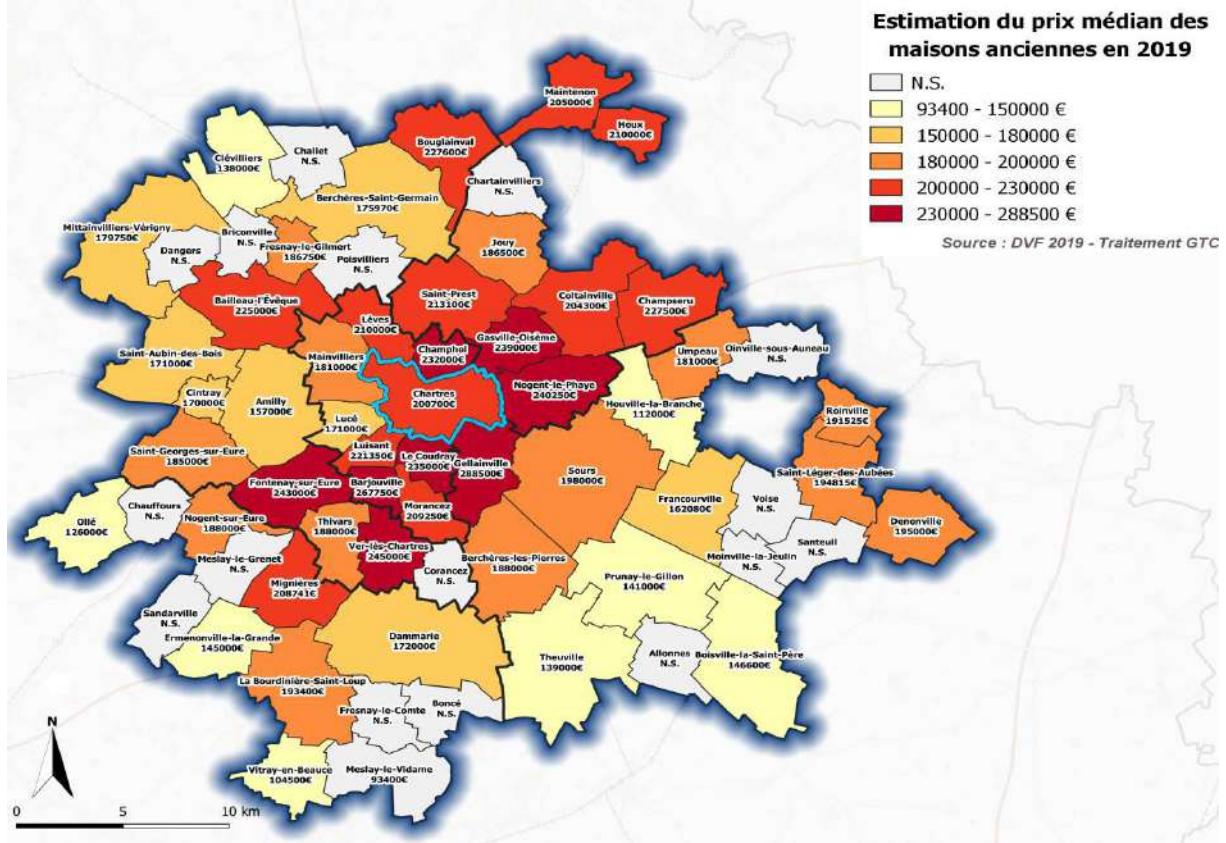
- A l'échelle de la ville de Chartres, des écarts entre les différents IRIS

Focus Chartres



	CA Chartres Métropole	Chartres	Eure-et- Loir	Centre-Val de Loire	France métropolitaine
<i>Revenus déclarés en 2016</i>	1 843 € <i>par mois et par U.C.</i>	1 736 € <i>par mois et par U.C.</i>	1 761 € <i>par mois et par U.C.</i>	1 717 € <i>par mois et par U.C.</i>	1 734 € <i>par mois et par U.C.</i>
<i>Evolution annuelle des revenus 2012- 2016 (€ constant 2016)</i>	0.90 %	1.03 %	0.77 %	0.83 %	1.00 %
<i>Rapport interdécile en 2016</i>	4.7	6.2	4.4	4.7	5.8
<i>Taux de pauvreté en 2016 (60% du revenu médian)</i>	18.1 %	15.0 %	20.0 %	19.9 %	21.7 %
<i>Filosofi - INSEE - DGI 2016</i>					

La population de l'agglomération présente un niveau de ressources un peu supérieur à celui des autres niveaux géographiques présentés. Les ménages précaires sont cependant davantage concentrés dans le pôle urbain.



Une agglomération attractive pour les actifs résidant dans le reste du département et une part importante d'actifs travaillant en IDF.

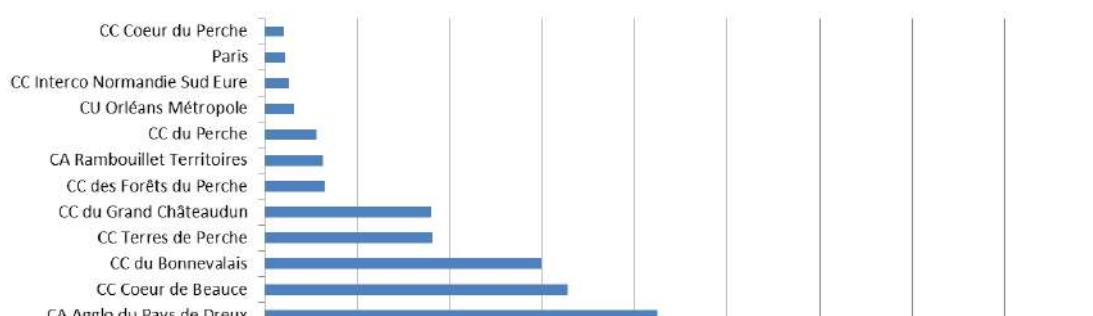
Territoires	Actifs de CM qui résident à l'extérieur	Résidents extérieurs qui travaillent à CM	Solde
Eure-et-Loir (hors CM)	14526	6898	7628
Orne	212	26	186
Eure	220	63	157
Sarthe	121	48	73
Ille et Vilaine	52	5	46
Indre-et-Loire	83	42	40
Loir-et-Cher	63	29	34
Loiret	266	255	-88
Ile-de-France	1175	6247	-5072
TOTAL	55668	52620	3048

- Chartres métropole constitue un pôle d'emplois pour les actifs résidant dans le reste du département avec d'importants flux de migration domicile-travail en direction de l'agglomération
- L'agglomération attire également des actifs en provenance des départements voisins (Orne, Eure, Sarthe, Loir et Cher...)
- En revanche, un flux important de déplacements pendulaires concernent les actifs qui résident sur le territoire de l'agglomération et qui vont travailler en Ile-de-France
- On note également une part plus importante de flux migratoire en direction du Loiret (pôle d'emploi d'Orléans)

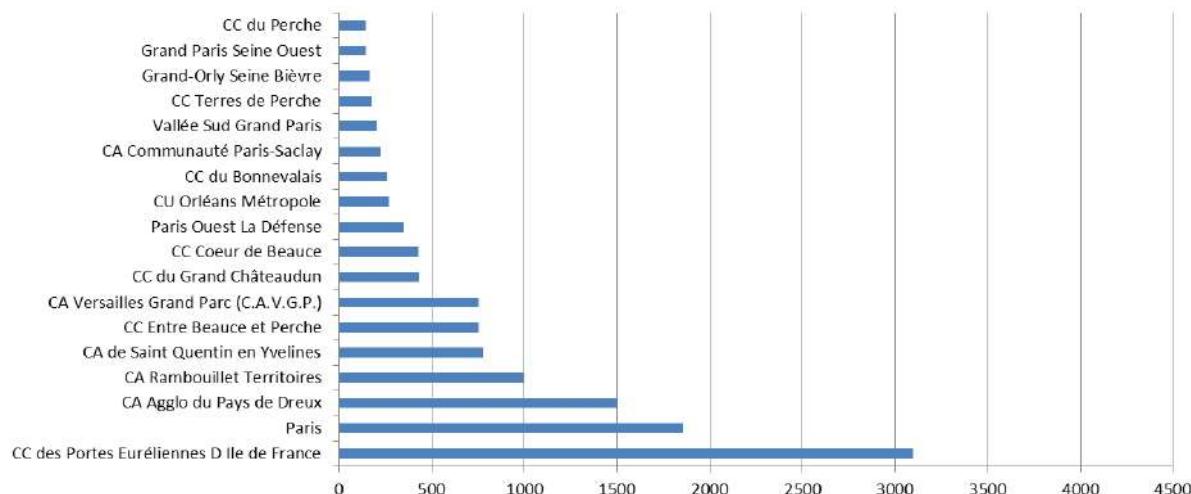
Un des enjeux est de réaliser une offre de logements adaptés aux capacités financières des actifs travaillant hors agglomération afin de les inciter à s'installer sur l'agglomération.

Une agglomération attractive pour les actifs résidant dans le reste du département et une part importante d'actifs travaillant en IDF

Actifs travaillant dans l'agglomération qui habitent un EPCI extérieur à Chartres Métropole
Source : Fichiers détails de l'INSEE, 2014



Résidents de Chartres Métropole qui travaillent à l'extérieur de l'EPCI
Source : Fichiers détails de l'INSEE, 2014

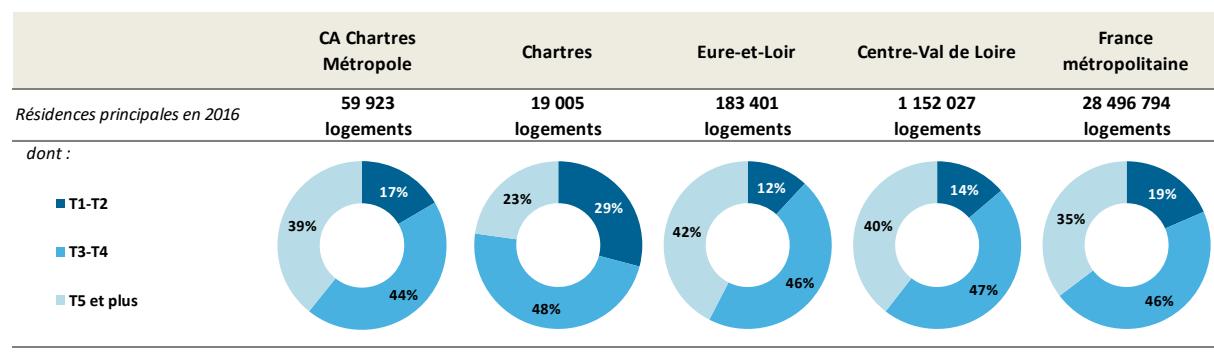


3. Le parc de logements

	CA Chartres Métropole	Chartres	Eure-et-Loir	Centre-Val de Loire	France métropolitaine
<i>Logements en 2016</i>	66 658 logements dont 41% d'appartements	22 200 logements dont 70% d'appartements	213 849 logements dont 25% d'appartements	1 373 254 logements dont 27% d'appartements	34 645 734 logements dont 43% d'appartements
Taux d'évolution annuel du nombre de logements 2011-2016	↗ 0.84%	↗ 0.57%	↗ 0.72%	↗ 0.81%	↗ 1.06%
Résidences principales	90%	86%	86%	84%	82%
Résidences secondaires	3%	11%	8%	10%	8%
Logements vacants	7%	3%	6%	6%	10%
<i>Taux d'évolution annuel 2011-2016 du nombre</i>					
des résidences principales	↗ 0.57%	↘ -0.11%	↗ 0.57%	↗ 0.53%	↗ 0.83%
des résidences secondaires	↑ 4.05%	↑ 14.02%	↓ -0.17%	↑ 0.19%	↑ 1.49%
des logements vacants	↑ 3.28%	↑ 3.29%	↑ 3.22%	↑ 3.88%	↑ 3.13%
INSEE RP 2016					

A noter quelques données remarquables :

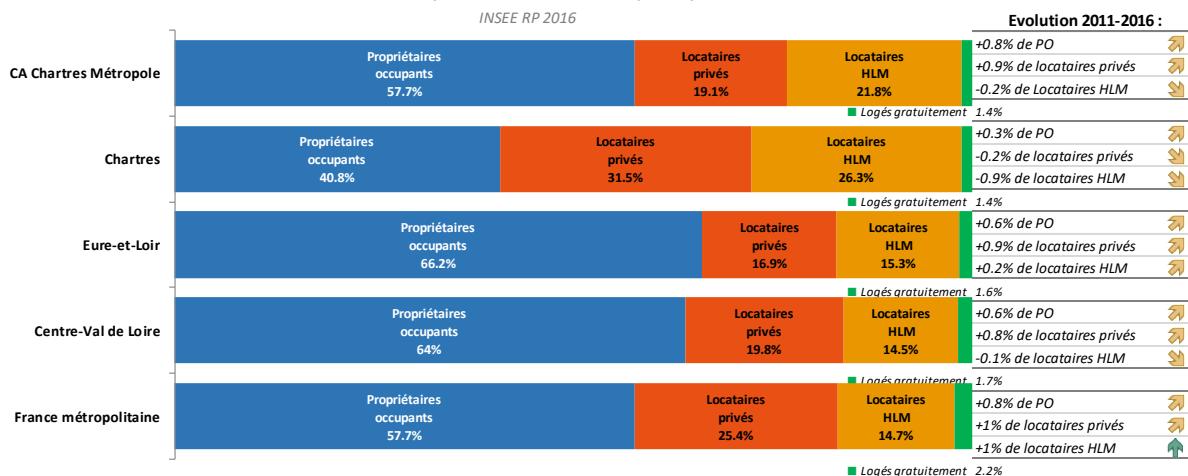
- 41 % d'appartements
- +0,84 % d'augmentation du nombre de logements
- 7 % de vacance (11 % à Chartres)
- Une augmentation annuelle de 3,28 % de la vacance



On observe une répartition assez équilibrée des logements. Les 39 % de grands logements (T5 et plus) rend compte de la part importante de maisons individuelles.

Statut d'occupation des résidences principales

INSEE RP 2016



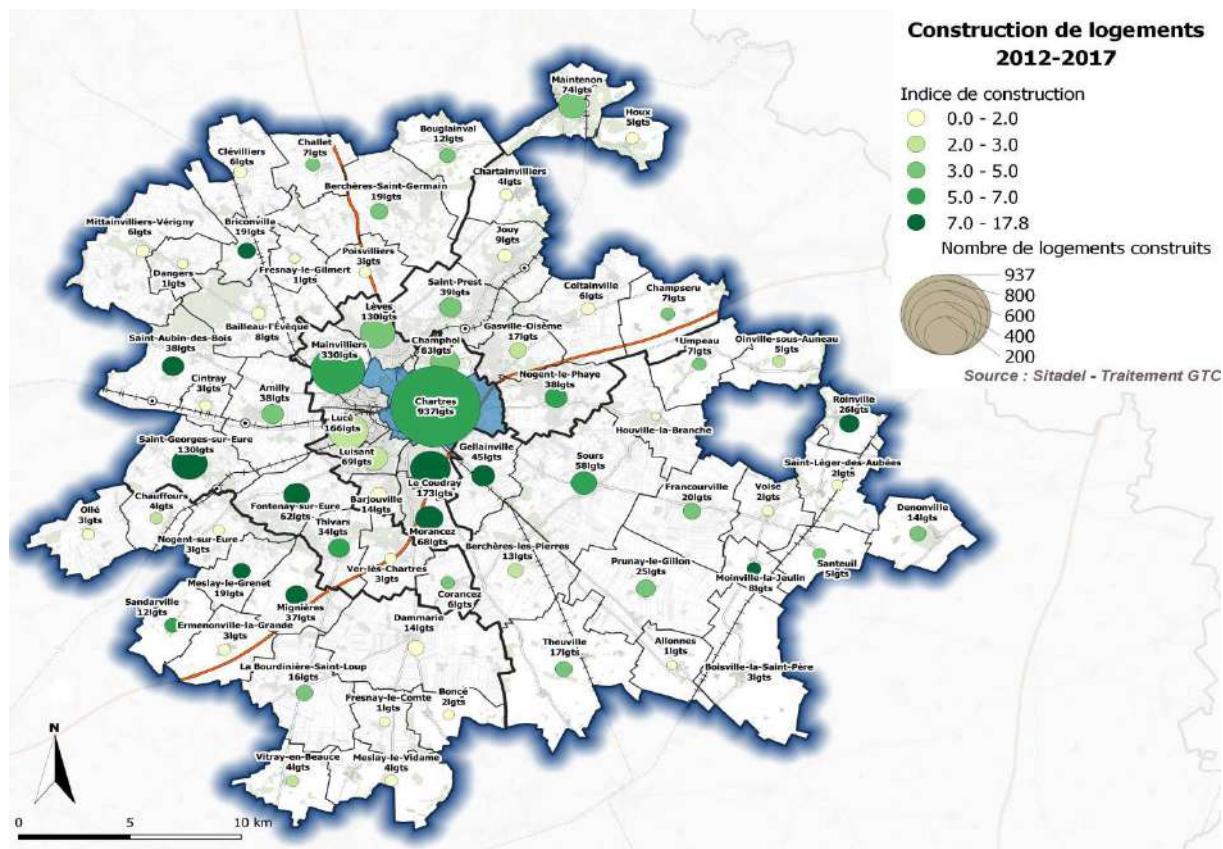
Les locataires du parc privé représentent 19,1 % des ménages des résidences principales, 21,8 % pour les locataires du parc HLM. Le nombre de locataires HLM a augmenté de 0,2 % entre 2011 et 2016. Ce taux est de 0,9 % pour le parc locatif privé.

Le Plan Départemental de l'Habitat prévoit un schéma projetant la construction de 1 500 logements dans le département par an avec un calcul du point mort démographique en référence aux autres territoires du département.

	SCOT de l'agglomération Chartraine	SCOT de l'Agglomération Drouaise	SCOT du Pays Dunois	Scot du Perche	SCOT du Pays de Combray et Courvilleois	Scot des Portes Euréliennes d'Ille de France	Scot Cœur de Beauce	Communes rurales hors SCOT
Scénario médian								
Taux d'augmentation de population	0.5%	0.5%	-0.1%	-0.4%	0.8%	0.4%	0.4%	0.7%
Taille moyenne des ménages 2025	2,20	2,39	2,14	2,07	2,38	2,32	2,35	2,51
Construction neuve	534	459	78	50	100	177	95	23
Effet démographique	346	260	-24	-84	68	88	46	12
Point mort	189	199	101	133	33	90	49	11
dont desserrement	133	164	58	82	26	79	31	9
dont renouvellement du parc	99	79	44	36	15	34	18	3
% de renouvellement annuel du parc					0,15%			
dont variation des vacants	-43	-44	0	0	-8	-23	0	-1
dont variation des RS et occasionnels	0	0	0	15	0	0	0	0

II. Les réponses fournies par le marché de l'habitat

1. Une production de logements sensibles aux cycles immobiliers



La construction de logements a concerné l'ensemble de l'agglomération entre 2012 et 2017, avec un poids important du pôle urbain.

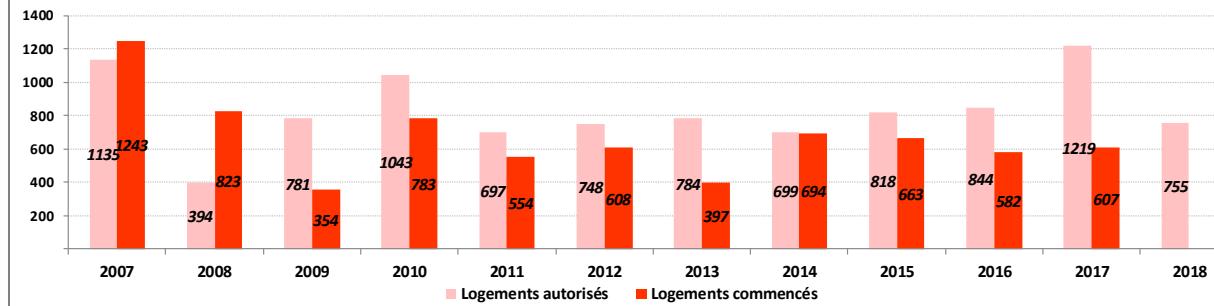
	Chartres	Pôle urbain	L'A Chartres Métropole	Eure-et-Loir	Centre-Val de Loire
Indice de construction (2012-2017) (x 1000)	5,9	4,3	4,4	3,4	6,2
Logements construits par an pour 1 000 habitants	Logements construits par an pour 1 000 habitants	Logements construits par an pour 1 000 habitants	Logements construits par an pour 1 000 habitants	Logements construits par an pour 1 000 habitants	Logements construits par an pour 1 000 habitants

L'indice de construction entre 2012 et 2017 s'élève à 4,4. Il rend compte du fait que l'agglomération n'a repris un rythme suffisant de production après la crise immobilière et financière de 2008, qu'à partir de 2014.

CA Chartres Métropole

Nombre de logements autorisés et commencés par an

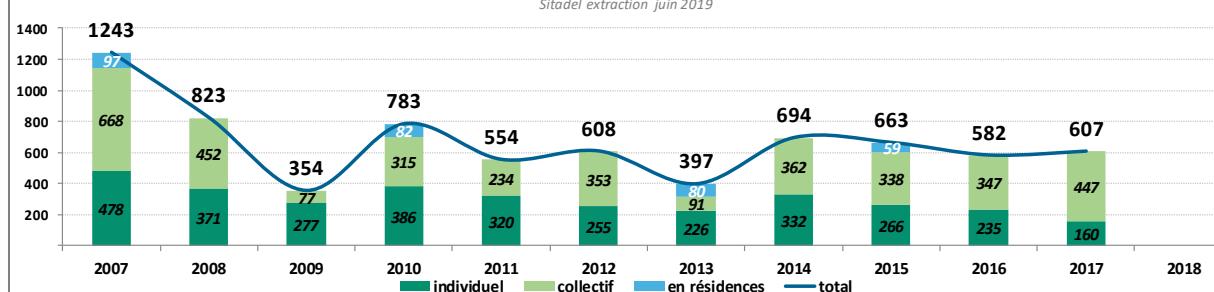
Sitadel extraction juin 2019



CA Chartres Métropole

Nombre de logements commencés par an

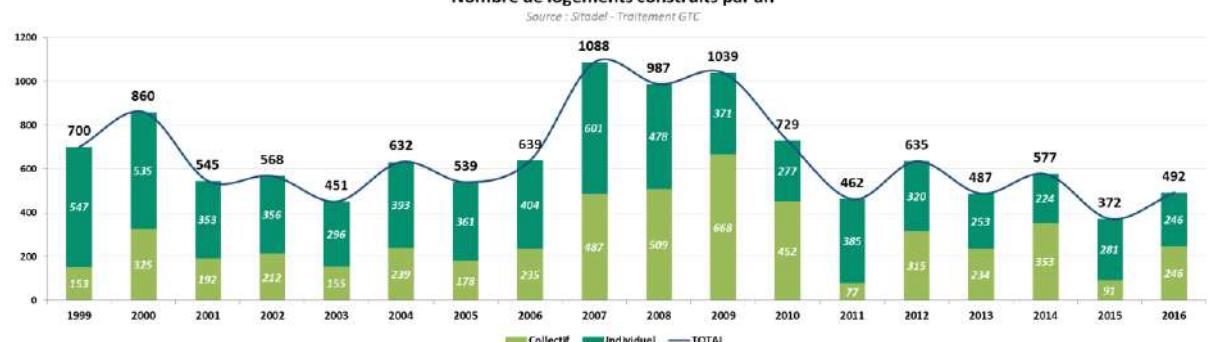
Sitadel extraction juin 2019



Après la crise financière et immobilière de 2008, la production de logements a été assez perturbée. 2018 sera la meilleure année (voir données du fichier OCELOR).

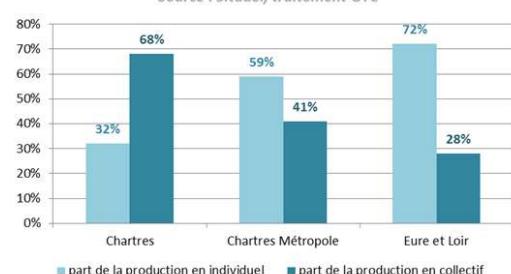
Le diagramme ci-après permet de « dé-zoomer », de 1999 à 2016 :

Nombre de logements construits par an



Répartition de la production en collectif et individuel sur la période 1999-2016

Source : Sitadel, traitement GTC

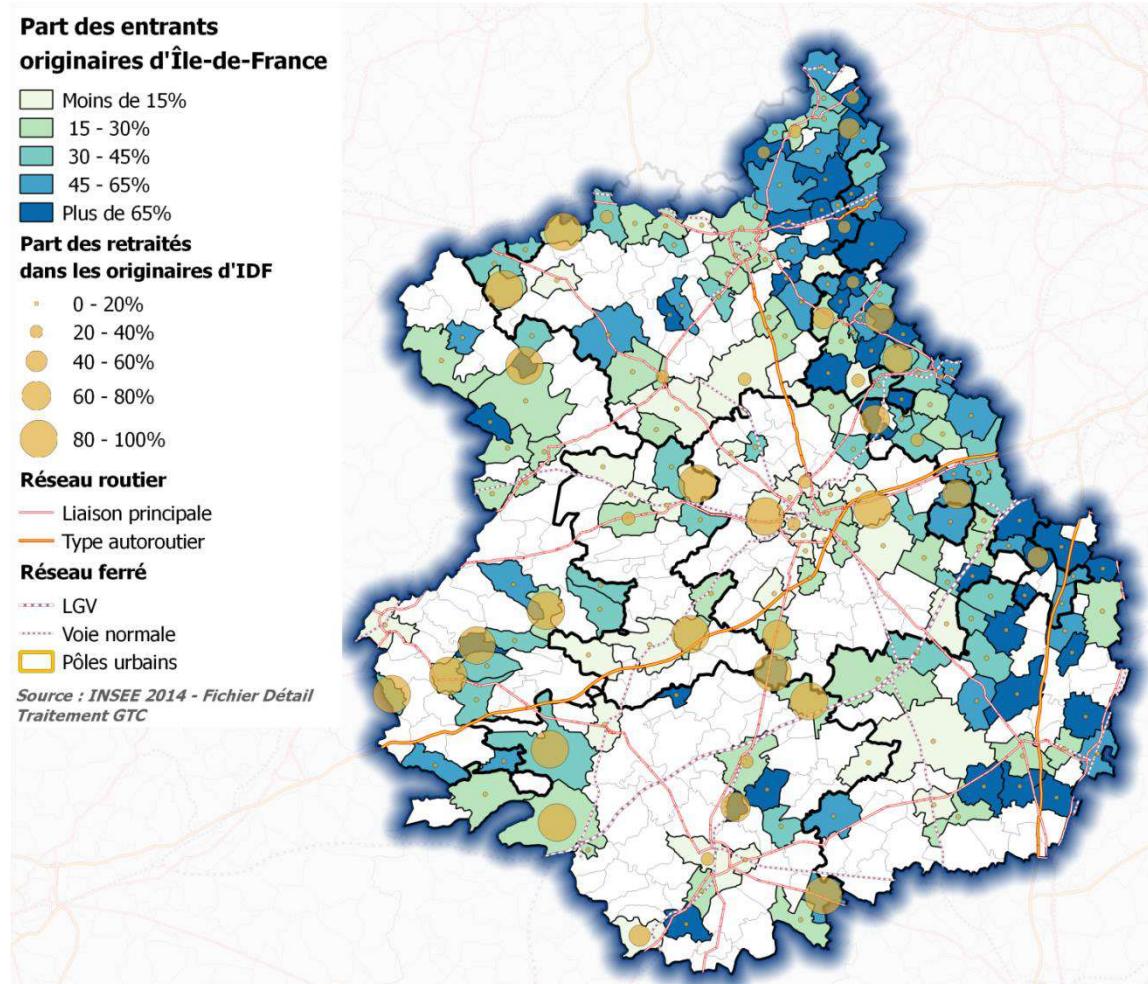


Une majorité en individuel

L'impact des migrations depuis l'Ile de France

Territoires	Nombre d'entrants originaires de l'Ile de France	Part d'entrants originaires de l'Ile de France
SCoT des Portes Euréliennes d'IdF	1 339	43 %
SCoT du Cœur de Beauce	584	33 %
SCoT de l'Agglomération Drouaise	1 760	27 %
SCoT du Perche d'Eure-et-Loir	453	15 %
SCoT de l'Agglomération Chartraine	1 449	14 %
SCoT du Dunois	424	12 %
SCoT du Pays de Combray et Courvillois	132	10 %
Hors SCoT	126	64 %
Total général	6 267	21 %

1 550 habitants d'Ile-de-France se sont installés sur Chartres métropole en 2014 selon l'INSEE (14 % des entrants)



Mobilités résidentielles : lieu de résidence un an auparavant		
	CA Chartres métropole	Chartres
Stables (habitants n'ayant pas changé de commune)	124 324	35 007
Nouveaux habitants venant de :	10 458	3 377
<i>Une autre commune de l'agglomération</i>	44 %	32 %
<i>Une autre commune du département</i>	19 %	16 %
<i>Un autre département</i>	37 %	52 %
<i>Dont Île-de-France</i>	12 %	16 %
Anciens résidents étant partis vers :	10 502	3 730
<i>Une autre commune de l'agglomération</i>	44 %	37 %
<i>Une autre commune du département</i>	17 %	15 %
<i>Un autre département</i>	39 %	54 %
<i>Dont Île-de-France</i>	11 %	17 %
<i>INSEE RP 2016 fichier détail</i>		

L'un des moteurs historiques du développement de l'habitat qui était l'installation importante de ménages franciliens se tarit progressivement.

Le détail par commune permet de préciser les données territorialement :

Code INSEE	Communes	Point mort 2006-2016 - exprimé en annuel	Constructions neuves 2006-2015 inclus (SITADEL) - exprimé en annuel
28004	Allonnes	1	2
28006	Amilly	8	6
28022	Bailleau-l'Évêque	3	5
28024	Barjouville	-2	3
28034	Berchères-Saint-Germain	0	2
28035	Berchères-les-Pierres	2	4
28047	Boisville-la-Saint-Père	2	1
28048	La Bourdinrière-Saint-Loup	-2	5
28049	Boncé	0	1
28052	Bougainval	2	3
28060	Briconville	0	4

Code INSEE	Communes	Point mort 2006-2016 - exprimé en annuel	Constructions neuves 2006-2015 inclus (SITADEL) - exprimé en annuel
28068	Challet	2	3
28070	Champhol	12	22
28073	Champseru	0	1
28084	Chartainvilliers	3	1
28085	Chartres	254	200
28095	Chauffours	2	1
28100	Cintray	3	2
28102	Clévilliers	3	2
28104	Coltainville	1	4
28107	Corancez	3	2
28110	Le Coudray	26	51
28122	Dammarie	4	4
28128	Dangers	1	2
28129	Denonville	4	2
28141	Ermenonville-la-Grande	0	0
28158	Fontenay-sur-Eure	2	8
28160	Francourville	2	3
28162	Fresnay-le-Comte	0	1
28163	Fresnay-le-Gilmert	1	1
28173	Gasville-Oisème	1	8
28177	Gellainville	1	9
28194	Houville-la-Branche	3	1
28195	Houx	3	2
28201	Jouy	1	4
28209	Lèves	10	65
28218	Lucé	98	96
28220	Luisant	20	14
28227	Maintenon	21	12
28229	Mainvilliers	14	57
28245	Meslay-le-Grenet	1	2
28246	Meslay-le-Vidame	0	3
28253	Mignières	-3	9
28254	Mittainvilliers-Vérigny	1	5
28255	Moinville-la-Jeulin	-1	1
28269	Morancez	4	12
28278	Nogent-le-Phaye	7	11
28281	Nogent-sur-Eure	0	1
28285	Oinville-sous-Auneau	1	3
28286	Oillé	1	3
28301	Poisvilliers	-1	3
28309	Prunay-le-Gillon	-1	6
28317	Roinville	-2	5
28325	Saint-Aubin-des-Bois	4	5
28337	Saint-Georges-sur-Eure	9	17
28344	Saint-Léger-des-Aubées	-1	0
28358	Saint-Prest	11	5
28365	Sandarville	1	2
28366	Santeuil	-1	2

Code INSEE	Communes	Point mort 2006-2016 - exprimé en annuel	Constructions neuves 2006-2015 inclus (SITADEL) - exprimé en annuel
28380	Sours	0	11
28383	Theuville	1	4
28388	Thivars	5	8
28397	Umpeau	2	2
28403	Ver-lès-Chartres	2	3
28419	Vitray-en-Beauce	0	1
28421	Voise	0	1
200033181	CA Chartres Métropole	509	737
Pôle urbain	Pôle urbain	416	519
D28	Eure-et-Loir	1382	1951
R24	Centre-Val de Loire	10103	12862
FM	France métropolitaine	225414	364926

Le point mort annuel est estimé à 509, permettant de faire face aux évolutions annuelles de la population. La construction neuve s'est élevée en moyenne à 737, crédibilisant un objectif de 750 à 800 logements par an pour les années 2021-2027.

2. Un marché de la promotion impacté par les investisseurs

Il s'agit ici de l'analyse des données du fichier OCELOR.

Structure et évolution du parc de logement

- Entre 2009 et 2014, le parc de logements a augmenté de 730 logements supplémentaires par an en moyenne, soit 1,2 % par an soit un peu plus vite que dans le reste du département.
- L'augmentation du parc de logements est liée à différents phénomènes : la production de logements neufs, la division de logements existants ou le changement d'usage.
- On note :
 - Une augmentation du nombre et du taux de logements vacants.
 - Une baisse des résidences secondaires.

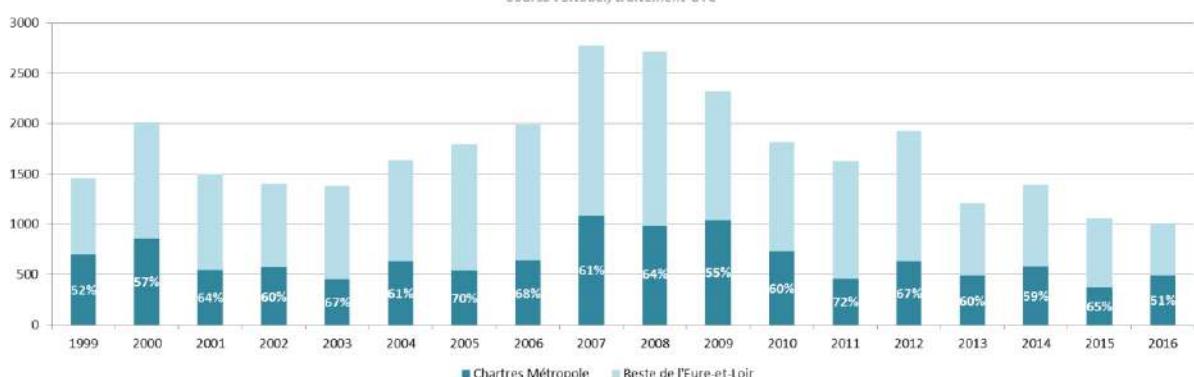
CA Chartres Métropole	2009	5 années	2014
Parc total de logements	61 578	1.16%	65 217
Résidences principales	56 165	1.08%	59 269
Logements vacants	3 843	3.84%	4 638
Résidences secondaires et occasionnels	1 570	-3.56%	1 310
% Logements vacants	6.24%		7.11%
% RS et occasionnels	2.55%		2.01%

Eure-et-Loir	2009	5 années	2014
Parc total de logements	201 760	0.90%	210 980
Résidences principales	174 630	0.81%	181 779
Logements vacants	13 662	3.74%	16 412
Résidences secondaires et occasionnels	13 469	-1.03%	12 789
% Logements vacants	6.77%		7.78%
% RS et occasionnels	6.68%		6.06%

Source : INSEE RP 2014

La part prépondérante de Chartres Métropole dans les dynamiques de construction à l'échelle départementale

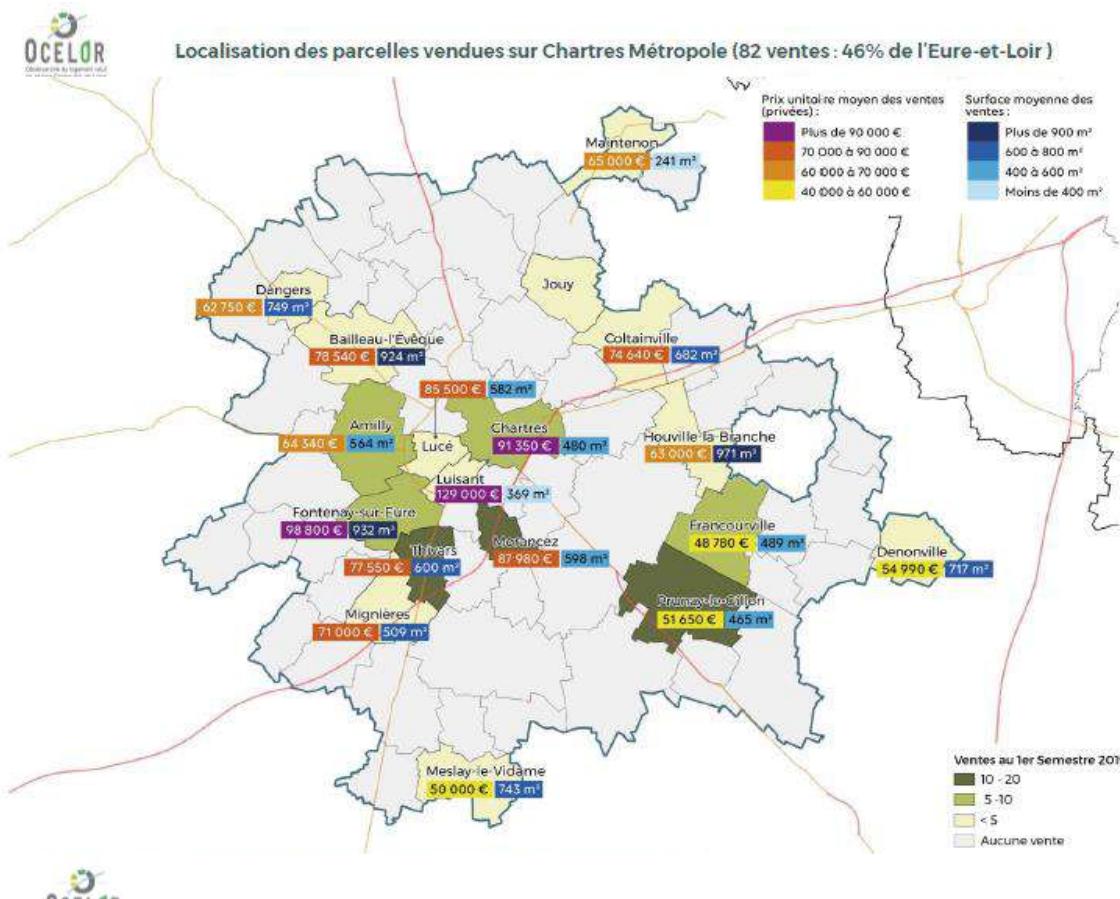
Nombre de logements construits entre 1999 et 2016
en distinguant la part de Chartres Métropole au sein de la production départementale
Source : Sétadel, traitement GTC



- Chartres métropole représente en moyenne 60 % de la part de production de logements neufs dans le département entre 1999 et 2016.

- Cette part atteint 72 % à son maximum en 2011 et 51 % à son minimum en 2016.

Foncier aménagé. Données 1^{er} semestre 2019 :



2. Individuel aménagé

Eure-et-Loir : bilan du 1^{er} semestre 2019

Prix de vente moyens pour des surfaces moyennes

Eure et Loir

- Surface : +/- 550 m²
- Prix : +1%

Chartres Métropole

- Surface moyenne : 550 m².
- Prix en hausse de 3% par rapport au 2S 2018



Le foncier aménagé reste à un niveau de prix élevé (75 135 € au 1^{er} semestre 2019), pour une taille de 550 m². Une baisse des ventes en 2019 se fait jour suite à l'anticipation de l'impact de la fin du PTZ en zone B 2 et C (la zone C représentant 60 % des ventes). La durée d'écoulement se dégrade par rapport à l'année précédente (23 mois en moyenne). On observe également une réduction du stock qui passe en dessous de 135 pour Chartres métropole.

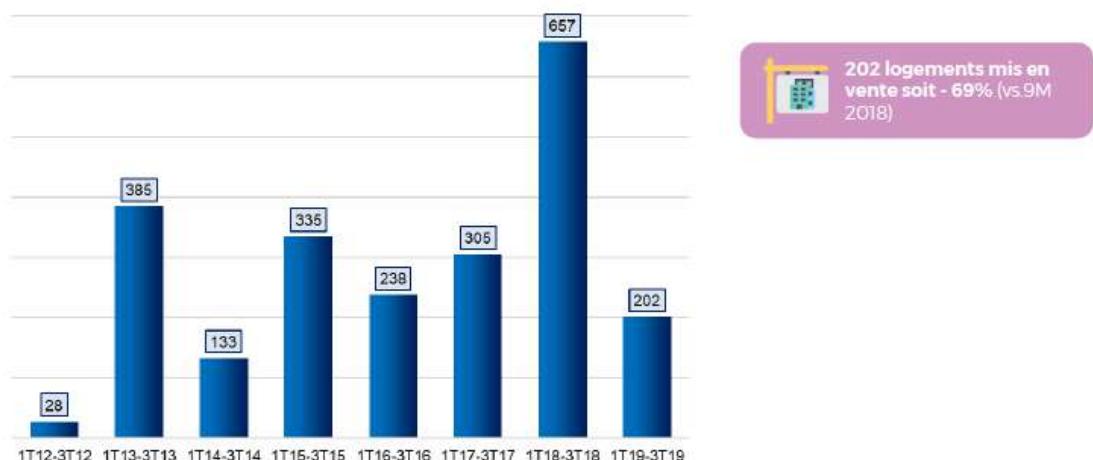
Promotion Immobilière. Données 3 trimestres 2019

5. Promotion immobilière

Chartres Métropole : bilan 9 mois 2019

Après une année exceptionnelle en 2018, nous retrouvons un niveau comparable à celui de 2016

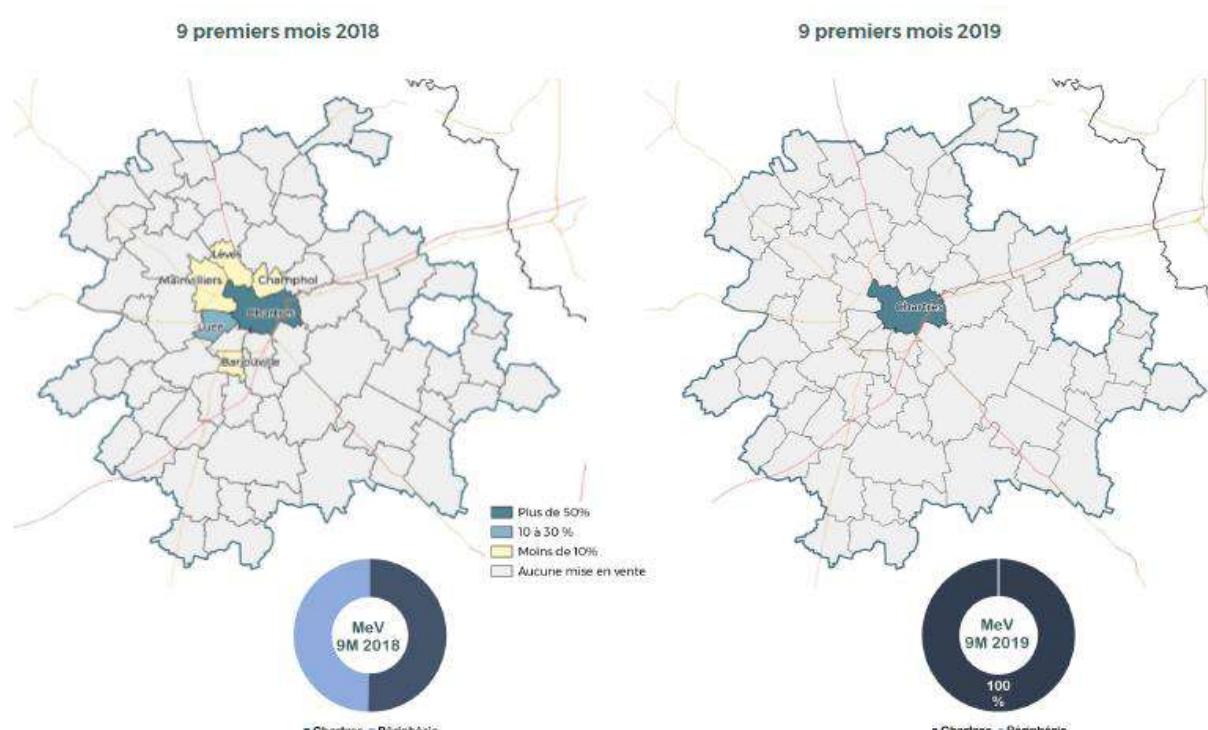
- Une moyenne de 67 nouveaux logements sur les 9 premiers mois de 2019 contre près de 220 il y a un an.
- 5 nouveaux programmes lancés à la commercialisation (contre 17 en 9 mois sur 2018)
- Taille des programmes : autour de 34 logements
- Programmes oscillant entre 11 et 68 logements



© ADEQUATION et OCELIOR - Activité de l'individuel aménagé. Activité de la promotion immobilière. - 19 novembre 2019

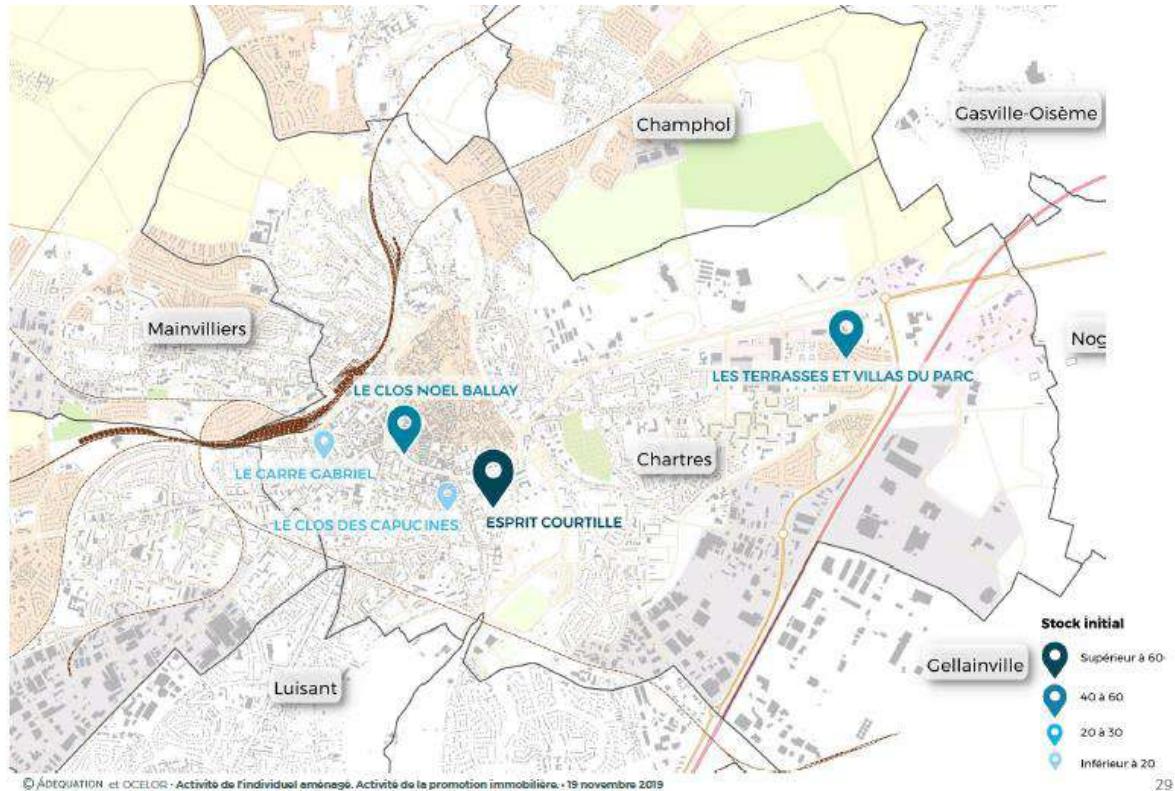
27

Après une exceptionnelle année 2018 en termes de mises en vente (657), les trois premiers trimestres de 2019 sont en repli.



© ADEQUATION et OCELIOR - Activité de l'individuel aménagé. Activité de la promotion immobilière. - 19 novembre 2019

En 2019, les mises en vente se sont concentrées sur la ville de Chartres.



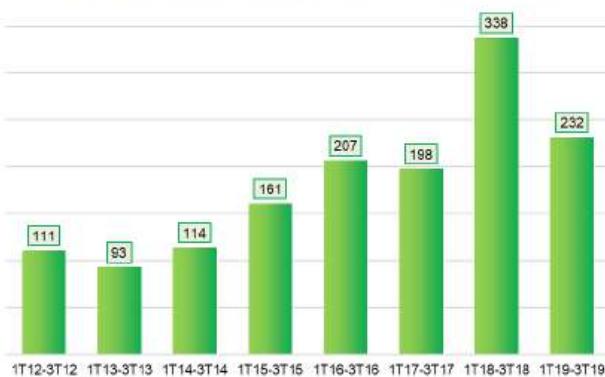
29

5. Promotion immobilière

Chartres Métropole : bilan 9 mois 2019

Après une année 2018 exceptionnelle, un niveau de vente proche de l'activité connue en 2016 et 2017

- Ville de Chartres : Stabilité des ventes avec 175 logements vendus :
 - Forte activité au cours du 1^{er} trimestre 2019 (x2 par rapport au 1T 2018).
 - Ralentissement au 2T et 3T 2019
- Péphérie de Chartres : Baisse de 2/3 des ventes : 57 logements vendus
 - Très bon 1T 2019 avec 54 logements vendus
 - Effondrement au cours du 2^{ème} et 3^{ème} trimestre 2019

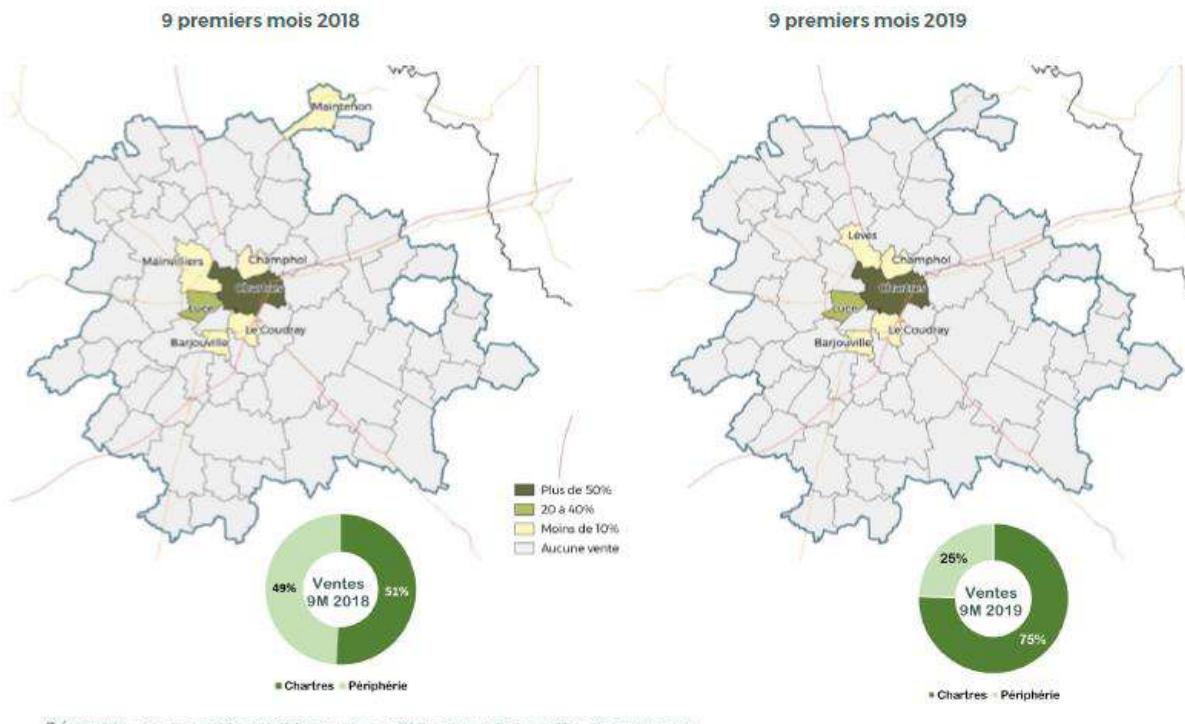


© ADÉQUATION et OCELOR - Activité de l'individuel aménagé. Activité de la promotion immobilière. - 19 novembre 2019

30

Comme pour les mises en vente, les ventes effectives sur les trois premiers trimestres sont en repli à hauteur de 232 contre 338 en 2018 mais légèrement supérieures aux années 2017 et 2016.

Les ventes :



Les ventes en promotion restent concentrées sur le pôle urbain.

5. Promotion immobilière

Chartres Métropole : bilan 9 mois 2019

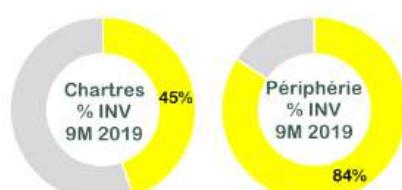
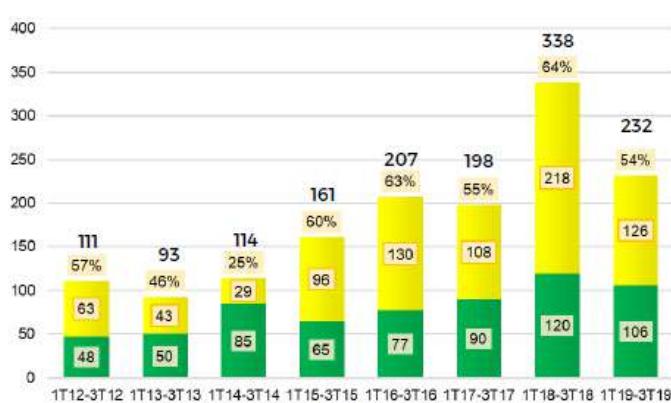
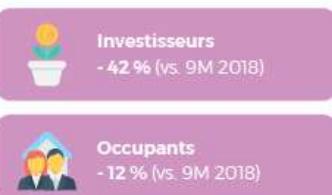
Baisse des ventes à investisseurs particulièrement marquée en périphérie

Des ventes à occupants qui baissent (-12%) mais au dessus des 100 logements vendus :

- +23% sur la ville de Chartres avec 97 logements vendus.
- Uniquement 9 logements vendus en périphérie (contre 41 en 2018)

Net repli des ventes à investisseurs

- 16% sur la ville de Chartres avec 78 logements vendus
- 62% sur la périphérie avec 48 logements vendus

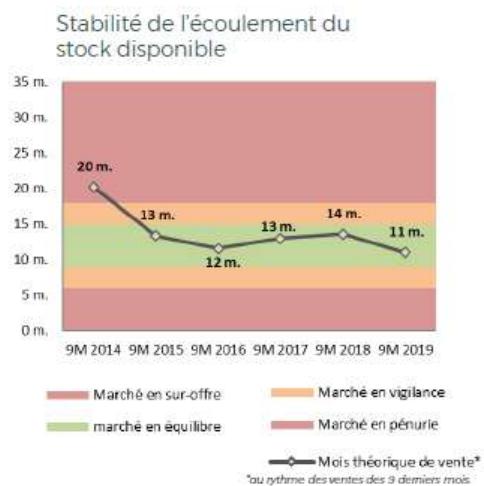
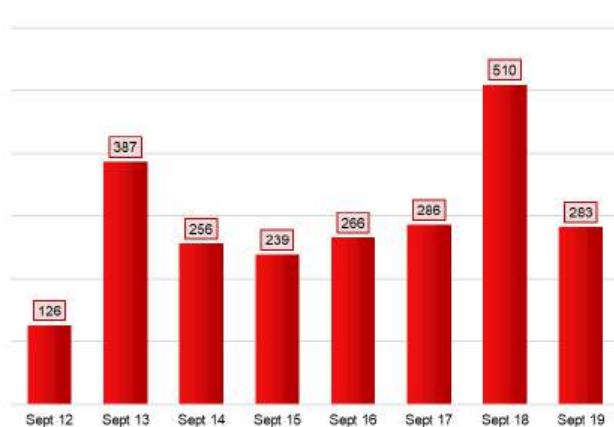


Si en 2018, on observait 2/3 des ventes aux investisseurs, la proportion s'est rééquilibrée en 2019 pour s'élever à 54 % en médiane (45 % à Chartres).

5. Promotion immobilière

Chartres Métropole : bilan 9 mois 2019

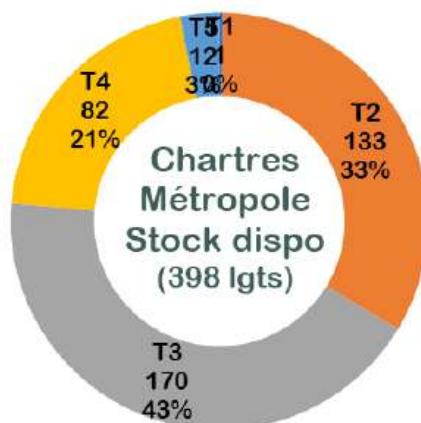
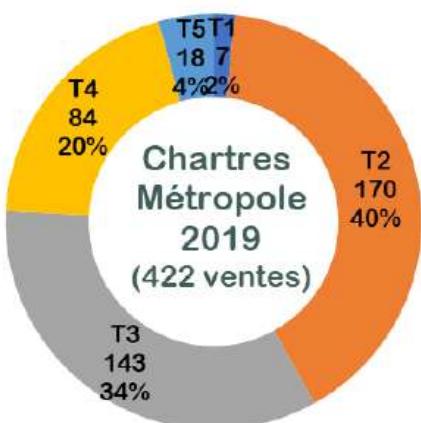
Une offre de logements comparable aux années 2016 et 2017 après la forte hausse connue en 2018.



Malgré une forte hausse des mises en vente en 2018, l'offre reste identique aux années 2016 et 2017 à 283 logements, soit 11 mois d'écoulement.

Si l'année 2018 a très fortement concentré sa production vers le T2, 2019 a rééquilibré la situation :

En 2019, c'est très majoritairement des T2 (40%) et des T3 (34%) qui se sont vendus sur Chartres Métropole. Quand nous regardons le stock disponible, nous remarquons que les tendances sont inversées et qu'il reste plus de T3 que de T2. Par conséquent, si l'offre de T2 n'est pas renouvelée en 2020, il n'y aura plus d'offres d'ici 9 mois...Pour les T3, il reste 14 mois pour écouter le stock au rythme des ventes enregistrées en 2019.



En 2019, le prix unitaire moyen d'un T2 vendu se situe autour de 156.000 € (stationnement inclus) soit une hausse de 5% par rapport à 2018. Les T3 n'augmentent que de 1,6% pour atteindre en moyenne 220.000 €.

PRIX UNITAIRES MOYENS DES VENTES Parking Inclus						SURFACE
	2015	2016	2017	2018	2019	2019
T1	106 593 €	101 051 €	114 238 €	124 841 €	113 853 €	T1 34 m ²
T2	141 190 €	144 071 €	158 651 €	145 069 €	152 826 €	T2 42 m ²
T3	213 714 €	199 096 €	206 214 €	217 089 €	220 736 €	T3 63 m ²
T4	321 438 €	303 662 €	318 811 €	286 780 €	326 028 €	T4 86 m ²
T5 (et +)	383 384 €	396 036 €	421 178 €	444 573 €	389 732 €	T5 (et +) 110 m ²

Evolution des prix de vente sur Chartres et sa périphérie (collectif, libre, TVA pleine, parking inclus)

- **Ville de Chartres**: en 1 an, les prix des logements vendus ont augmenté de +5% pour atteindre 3.770 €/m² (parking inclus). Un écart qui se creuse avec la périphérie
- **Périphérie de Chartres**: Stabilité des prix depuis 1 an : +/- 3.300 €/m² (parking inclus)



© ADÉQUATION et OCELOR - Activité de l'individuel aménagé. Activité de la promotion immobilière. - 19 novembre 2019

Les prix continuent de progresser sensiblement, avec un écart qui se creuse entre Chartres et les autres communes. La moyenne s'élève à 3 685 €/m². Ce prix est désormais supérieur à la moyenne constatée à Orléans et à Tours.

Les opérations ouvertes à la commercialisation sont les suivantes :

Adresse1	Adresse2	Code postal	Ville	Date MEV	Date MEC	Date Livr.	Stock initial	Nb logts retrans de la vente	Type Logement	Qualité Environnementale Bâtiment (QEB)	Secteur Administratif	ANRU	Nb ventes total	ventes par mois	Nb Ventes TVA 5,5	Nb Ventes TVA 19,6	% investis eurs
Leu-dit Les Larris		28630	LE COUDR	jul-17	mars-19	juin-20	40		COLLECTIF	RT 2012	X		22	0,6	0	22	91%
rue de la Chacatière		28300	LEVEB	sept-18	mars-20	juin-21	50		COLLECTIF	RT 2012			48	2,2	0	48	52%
avenue Marcel Proust	rte de Chavannes	28300	LEVEB	oct-19	sept-20	oct-21	10		INDIVIDUEL	RT 2012			2	0,3	2	0	0%
34 rue du Maréchal Leclerc		28110	LUCE	sept-19	oct-19	jun-21	68		COLLECTIF	RT 2012		X	59	5,9	59	0	0%
avenue Coriolan		28110	LUCE	mars-18	oct-19	mars-21	28		COLLECTIF	RT 2012	X		19	0,7	0	19	95%
11 avenue Coriolan		28110	LUCE	mars-17	juli-18	janv-20	54		COLLECTIF	RT 2012	X		51	1,3	0	51	75%
rue de l'Orseau de feu		28110	LUCE	fevr-20	nov-20	fevr-22	50		COLLECTIF	RT 2012			7	1,4	0	7	86%
32 avenue du Maréchal Leclerc		28110	LUCE	avr-18	fevr-19	oct-20	63		COLLECTIF	RT 2012		X	63	2,3	42	21	30%
rue Raymond Poirier		28600	LUISSANT	oct-19	sept-20	oct-21	22		INTERMEDIAIRE	RT 2012			6	0,7	0	6	67%
1 avenue de la République	Rue de la Bienfaisance	28600	LUISSANT	oct-19	juin-20	juin-22	48		COLLECTIF	RT 2012	X		21	2,3	0	21	81%
1 avenue de la République		28600	LUISSANT	oct-19	juin-20	juin-22	4		INTERMEDIAIRE	RT 2012	X		0	0,0	0	0	0%
82 rue de la République	angle rue du 14 juillet	28300	MAINVILLE	avr-18	oct-19	dec-20	43		COLLECTIF	RT 2012			42	1,6	0	42	95%
rue du Bilo		28630	BOURG	oct-19	juin-20	sept-21	26		INDIVIDUEL	RT 2012			10	1,1	0	10	40%
42 rue Noel Ballay	44 - 44bis rue Noel Ballay	28000	CHARTRÉ	sept-19	oct-19	dec-22	55		COLLECTIF	RT 2012			37	3,7	0	37	65%
46 rue du Faubourg St Jean		28000	CHARTRÉ	mars-20	juin-20	sept-20	14		COLLECTIF	RT 2012			3	0,8	0	3	0%
11 avenue De Sully		28000	CHARTRÉ	mai-19	mars-21	sept-22	24		INDIVIDUEL	RT 2012			21	1,5	0	21	38%
11 avenue De Sully		28000	CHARTRÉ	mai-19	nov-20	juli-22	20		COLLECTIF	RT 2012			11	0,8	0	11	73%
5 rue du Petit Bouillon	rue des Fleurs	28000	CHARTRÉ	dec-19	juin-20	sept-21	36		COLLECTIF	RT 2012			16	2,3	0	16	75%
32 avenue de la République		28000	CHARTRÉ	mai-16	sept-17	oct-18	35		COLLECTIF	RT 2012	X		29	0,6	0	29	97%
19 rue des Vieux Capucins		28000	CHARTRÉ	janv-19	dec-19	dec-20	12		COLLECTIF	RT 2012			12	0,7	0	12	17%
19 rue des Vieux Capucins		28000	CHARTRÉ	mai-19	dec-19	dec-20	5		INDIVIDUEL	RT 2012			5	0,3	0	5	20%
11 avenue De Sully		28000	CHARTRÉ	jun-19	dec-19	juli-21	24	24	INDIVIDUEL	RT 2012			12	0,9	0	12	17%
avenue de La République		28000	CHARTRÉ	sept-18	mars-19	juin-20	41		COLLECTIF	RT 2012	X		28	1,3	0	28	96%
1 place Drouaise	Saint Maurice	28000	CHARTRÉ	mai-15	avr-17	dec-18	74		COLLECTIF	RT 2012			74	1,2	0	74	51%
34 boulevard de la Courtine		28000	CHARTRÉ	fevr-19	sept-19	juin-21	68		COLLECTIF	RT 2012	X		33	1,9	0	33	48%
62 rue du Grand Faubourg		28000	CHARTRÉ	avr-20	oct-20	sept-22	26		COLLECTIF	RT 2012			5	1,7	0	5	60%
11 rue de Loigny La Bataille		28000	CHARTRÉ	sept-18	oct-19	juli-21	54		COLLECTIF	RT 2012			53	2,4	0	53	81%
rue des Lilas	1 rue André Trubert	28000	CHARTRÉ	nov-19	mars-21	oct-22	44		COLLECTIF	RT 2012	X		18	2,3	0	18	72%
rue des Lilas	rue André Trubert	28000	CHARTRÉ	nov-19	dec-20	juin-22	9		INDIVIDUEL	RT 2012	X		7	0,9	0	7	71%
5 rue des Bouchers	7 rue des Bouchers	28000	CHARTRÉ	avr-18	sept-19	dec-20	47		COLLECTIF	RT 2012			42	1,6	0	42	57%
32 rue du 14 juillet	36 rue du 14 juillet	28000	CHARTRÉ	oct-19	juin-20	juin-22	82		COLLECTIF	RT 2012			29	3,2	0	29	59%
rue Gabriel Péri		28000	CHARTRÉ	janv-19	mars-20	mars-21	18		COLLECTIF	RT 2012			5	0,4	5	0	100%
rue Chavannes	2 rue de la Famille	28000	CHARTRÉ	janv-20	sept-20	dec-21	50		COLLECTIF	RT 2012	X		29	4,8	0	29	93%
rue Chavannes	2 rue de la Famille	28000	CHARTRÉ	janv-20	dec-20	dec-21	3		INDIVIDUEL	RT 2012	X		0	0,0	0	0	0%
11 rue Jean Lalliet		28000	CHARTRÉ	fevr-18	nov-18	juli-20	12		COLLECTIF	RT 2012			9	0,3	0	9	56%

Source OCELOR : Novembre 2020

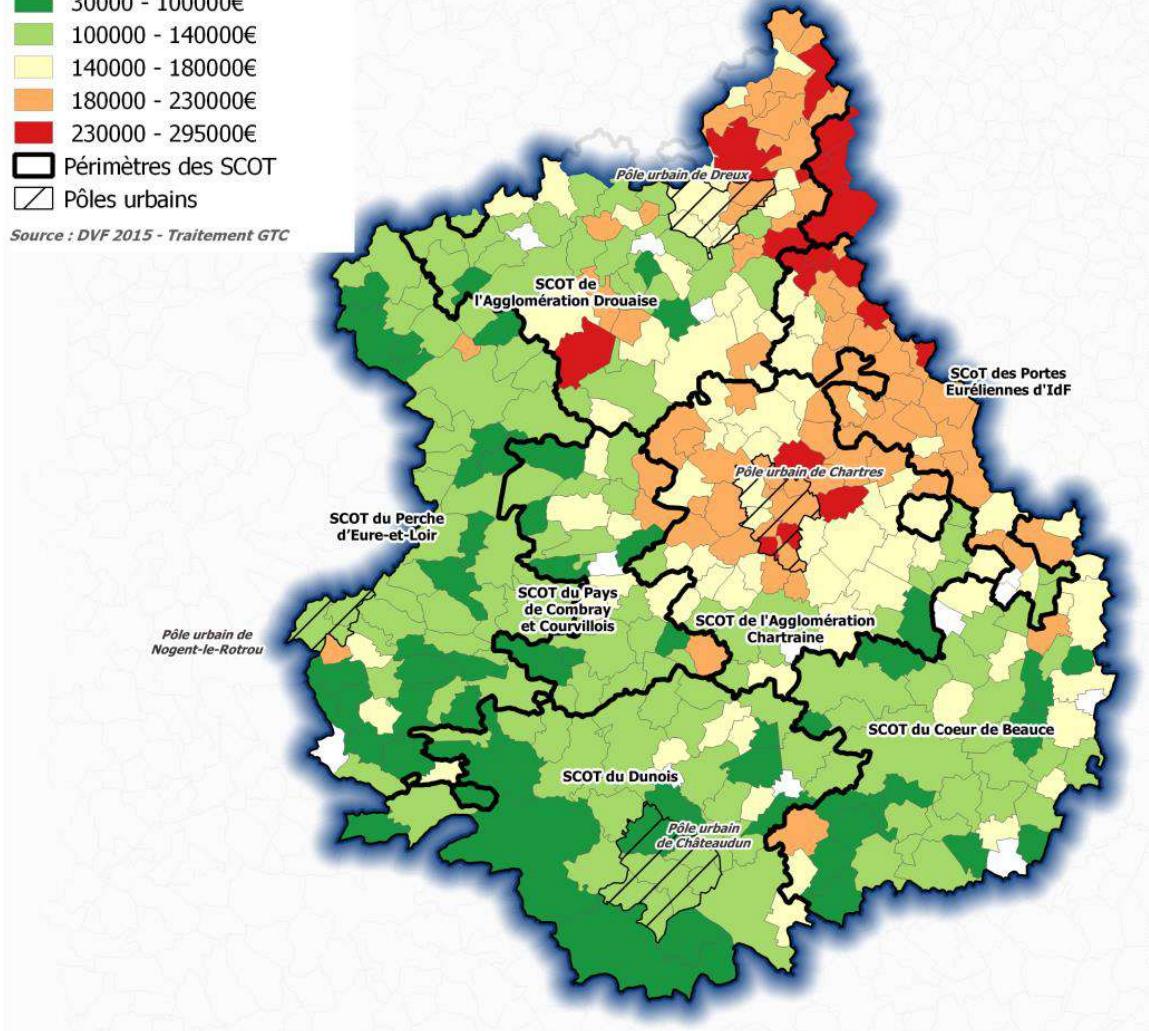
3. Un parc privé plutôt mobilisable mais à coûts et loyers élevés et de qualité médiocre

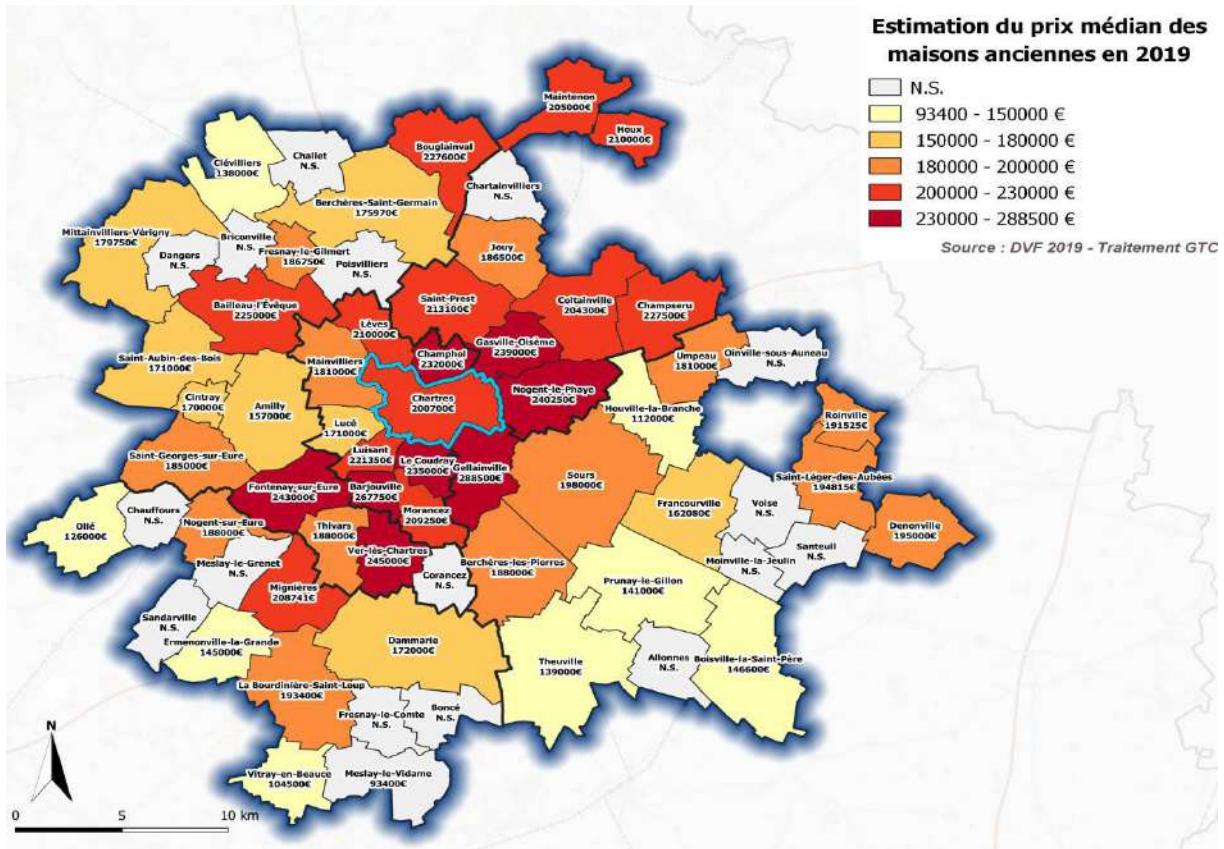
Un marché chartrain situé à l'interface de l'Ile-de-France et de l'Eure et Loir.

Prix moyen des maisons
en 2015

- [Green] 30000 - 100000€
 - [Light Green] 100000 - 140000€
 - [Yellow] 140000 - 180000€
 - [Orange] 180000 - 230000€
 - [Red] 230000 - 295000€
- Périmètres des SCOT
▨ Pôles urbains

Source : DVF 2015 - Traitement GTC





- A l'échelle départementale, une gradation des prix de marché d'Est en Ouest, avec le glissement entre 2015 et 2019 de « l'onde » des prix d'est en ouest.
- Chartres métropole se situe plutôt dans la fourchette haute des prix avec des différences entre le centre-ville de Chartres (3 500 €/m²) et la périphérie (3 100-3 200 €/m²)
- Des prix de vente élevés qui sont en décalage avec les budgets des ménages et une absence de produits plus abordables
- Une forte part d'investisseurs sur le marché chartrain (2/3 des acquéreurs en moyenne)

Simulation d'investissement	Maison Prix ancien sans travaux	Maison Prix ancien avec travaux	Appartement Prix neuf
Prix moyen /m ² hab	1 700 €	1 700 €	3 259 €
Surface moyenne	120	120	65
Prix d'achat	204 000 €	204 000 €	211 835 €
"Frais de Notaire" (8% dans l'ancien et 3% dans le neuf)	16 320 €	16 320 €	6 355 €
Frais divers (5%) - (déménagement, travaux d'embellissement)	10 200 €	35 000 €	10 592 €
Total achat	230 520 €	255 320 €	228 782 €
Apport initial	10%	10%	10%
Taux d'intérêt	2.0%	2.0%	2.0%
Durée (en années)	20	20	20
Remboursement mensuel	1 001 €	1 109 €	994 €
Coût annuel	12 013.53 €	13 305.98 €	11 922.94 €
Part des revenus - taux d'effort	30%	30%	30%
Revenus annuel correspondant	40 045 €	44 353 €	39 743 €
Revenus mensuel correspondant	3 337.09 €	3 696.10 €	3 311.93 €

Simulation accession à la propriété

Chartres Métropole

Achat dans le neuf (appart)

	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile
Ménage 1 personne	62 505 €	79 841 €	93 835 €	105 636 €	116 981 €	128 772 €	142 714 €	160 989 €	192 755 €
Ménage 2 personnes avec 2 adultes	93 758 €	119 762 €	140 753 €	158 454 €	175 472 €	193 157 €	214 071 €	241 484 €	289 132 €
Ménage 2 personnes avec 1 adulte et 1 enfant (> 14 ans)	81 257 €	103 794 €	121 986 €	137 327 €	152 076 €	167 403 €	185 528 €	209 286 €	250 581 €
Ménage 3 personnes avec 2 adultes et 1 enfant (> 14 ans)	112 510 €	143 715 €	168 903 €	190 144 €	210 566 €	231 789 €	256 886 €	289 780 €	346 958 €
Ménage 3 personnes avec 1 adulte et 2 enfants (> 14 ans)	100 008 €	127 746 €	150 136 €	169 017 €	187 170 €	206 034 €	228 343 €	257 583 €	308 407 €
Ménage 4 personnes avec 2 adultes et 2 enfants (> 14 ans)	131 261 €	167 667 €	197 054 €	221 835 €	245 661 €	270 420 €	299 700 €	338 077 €	404 785 €
Ménage 4 personnes avec 1 adulte et 3 enfants (> 14 ans)	118 760 €	151 699 €	178 287 €	200 708 €	222 265 €	244 666 €	271 157 €	305 879 €	366 234 €
Ménage 5 personnes avec 2 adultes et 3 enfants (> 14 ans)	150 013 €	191 619 €	225 204 €	253 526 €	280 755 €	309 052 €	342 514 €	386 374 €	462 611 €
Ménage 5 personnes avec 1 adulte et 4 enfants (> 14 ans)	137 512 €	175 651 €	206 437 €	232 399 €	257 359 €	283 297 €	313 971 €	354 176 €	424 060 €

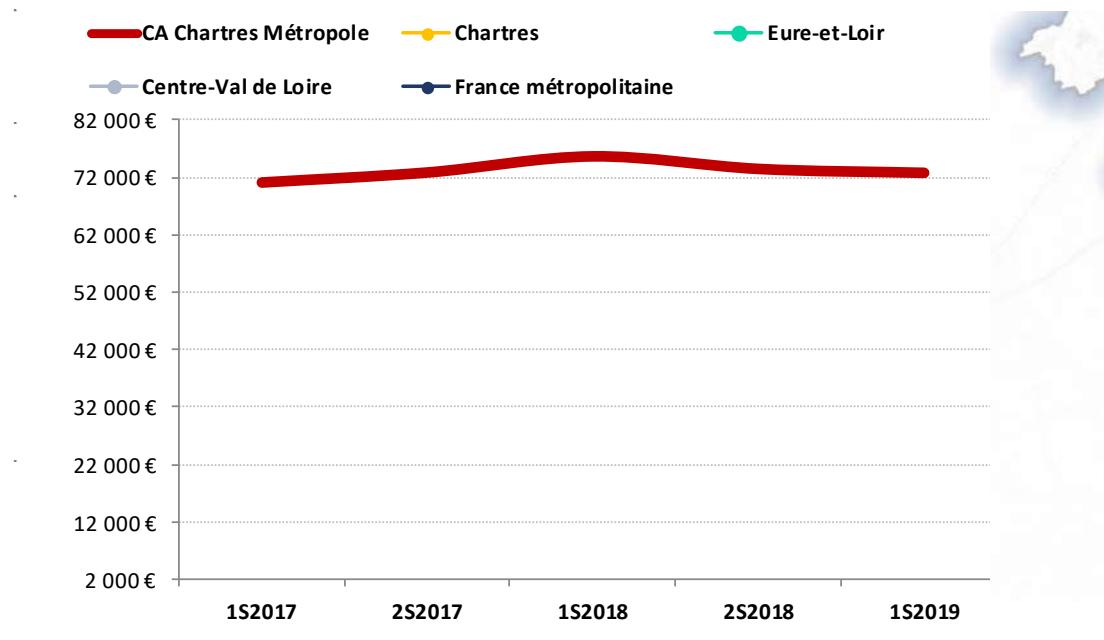
borne inf Borne sup
100 000 € 230 000 €

La simulation faite montre qu'avec les niveaux de prix de l'agglomération, l'accession sociale à la propriété, malgré les dispositifs de type Prêt à taux zéro ne commence qu'à partir du 4ième décile de ressources de la population de l'agglomération. Sur les segments familiaux, comme les couples avec deux enfants, la « fenêtre de faisabilité » est très courte.

Cette situation explique la faiblesse de l'accession abordable ou sociale dans l'agglomération.

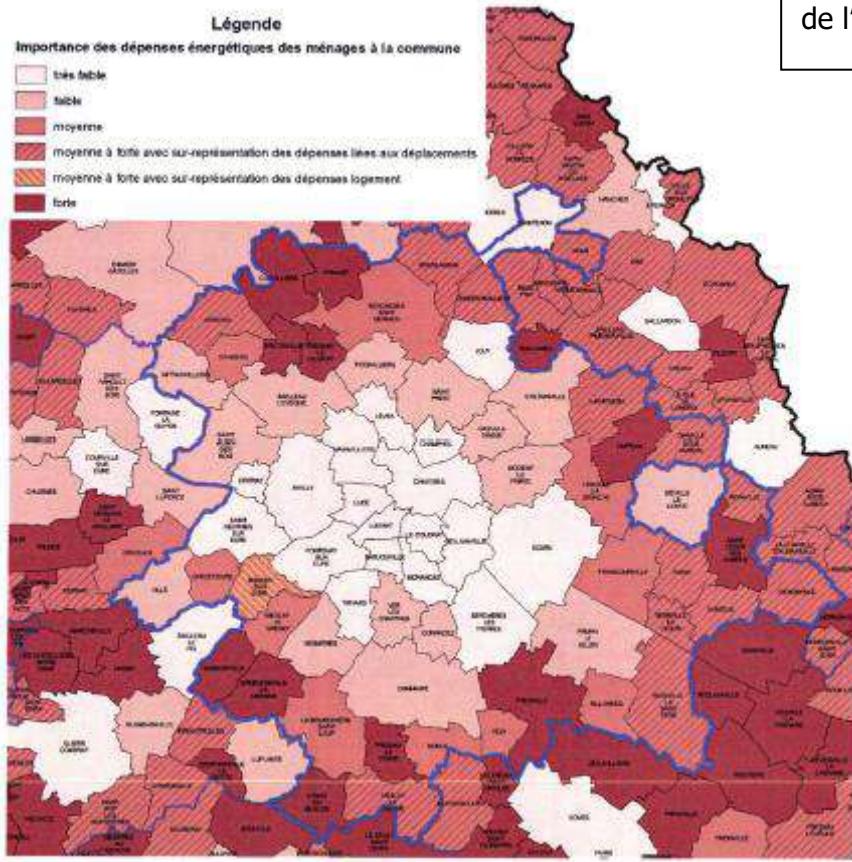
	CA Chartres Métropole	Chartres	Eure-et-Loir	Centre-Val de Loire	France métropolitaine				
<i>Estimations des prix de vente médians en 2018 :</i>									
Des maisons anciennes	205 235 €	214 500 €	210 000 €	N.R.	N.R.				
Des appartements anciens	118 600 €	121 300 €	111 000 €	N.R.	N.R.				
Loyers moyens dans le parc privé en 2018	10.40 €	10.50 €	10.40 €	10.30 €	12.70 €				
DVF 2014 - 2018 / Clameur 2014 - 2018 N.S. : Moins de 10 transactions sur l'année									
Evolution des prix médians des maisons et appartements <i>DVF 2014 - 2018</i>			Evolution des loyers dans le parc privé <i>Clameur 2014 - 2018</i>						
France métropolitaine	●	●	●	●	●				
Chartres	■	■	■	■	■				
CA Chartres Métropole	■	■	■	■	■				
Centre-Val de Loire	○	○	○	○	○				
Eure-et-Loir	○	○	○	○	○				
Appartements	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -				
2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018
0 €	50 000 €	100 000 €	150 000 €	200 000 €	10.0 €	10.5 €	11.0 €	11.5 €	12.0 €
Estimations					Clameur 2014 - 2018				

Les données de prix de vente et de niveau de loyer montrent une relative homogénéité des prix médians entre l'agglomération et la ville centre mais aussi par rapport aux médianes départementales.



La vulnérabilité énergétique montre un niveau très contrasté de sensibilité des communes à l'échelle de l'agglomération :

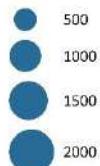
Source : porter à connaissance de l'Etat – Mai 2018



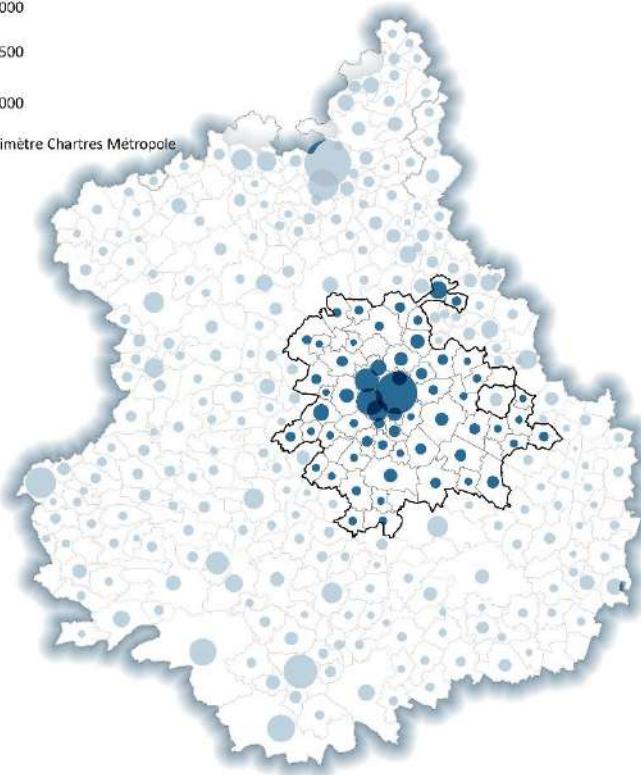
Comment mobiliser les acteurs et les dispositifs de rénovation énergétique ?

Propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH

Seuil ANAH - FILOCOM 2015

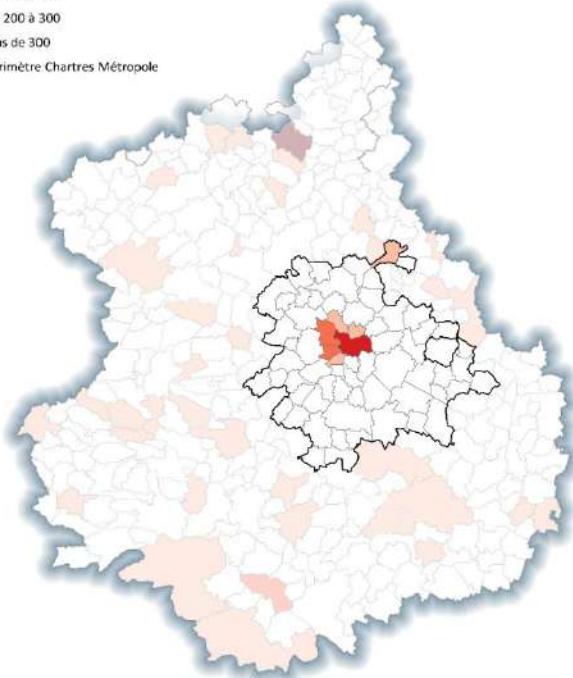
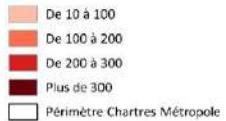


Périmètre Chartres Métropole



Demandes de FSL par commune (Article 4)

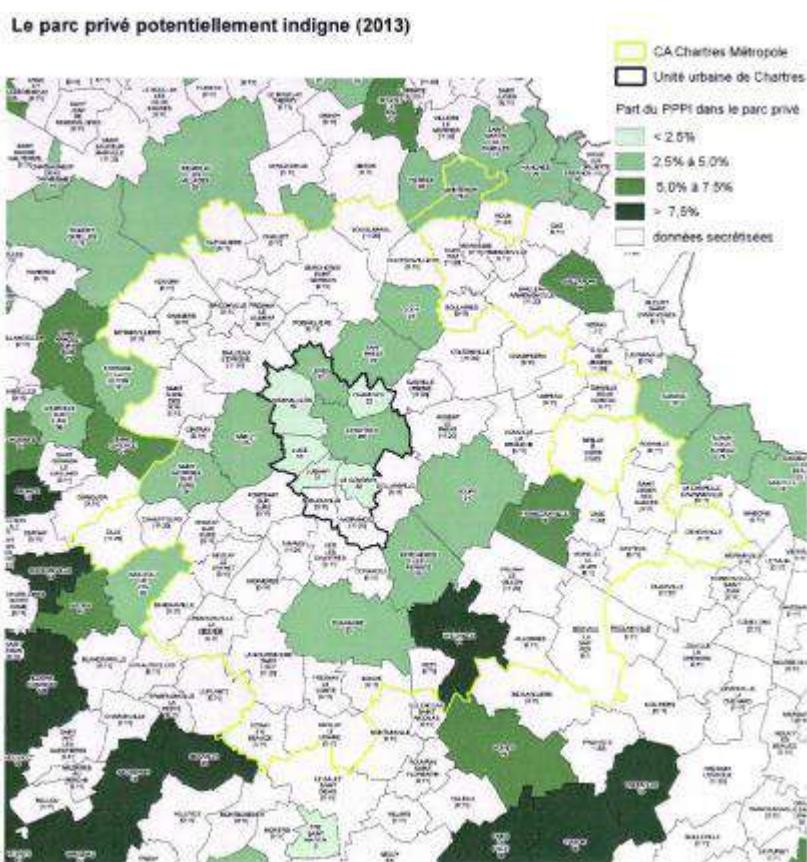
Demandes de FSL Energie (supérieures à 100)



- 23 % des propriétaires occupants de Chartres métropole sont éligibles aux aides de l'ANAH soit 7 759 ménages ;
- 1 080 demandes FSL énergie au sein de l'arrondissement de Chartres en 2016
- Charres métropole a mis en place une OPAH (Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat sur la période 2016-2021. 2018 a été une année charnière pour l'OPAH après la montée en charge et avant de rentrer dans les deux dernières années (2019-2020 et 2020-2021). 2018 est une très bonne année avec 1 567 contacts, 174 logements réhabilités, 2,95 M€ de travaux engagés, 1,47 M€ de subventions. Il est important aussi de voir comment les nouvelles communes ayant rejoint Chartres métropole en 2018 ont pu bénéficier de l'OPAH (13 % des logements réhabilités se sont réalisés dans ces communes) ;
- Le Conseil Départemental ne participe plus au programme Habiter Mieux depuis le 31 décembre 2017 ;
- Mise en place en mai 2018 d'une plateforme de rénovation énergétique pour coordonner les outils de rénovation énergétique (convention partenariale), Chartres Rénov' Habitat ;

- Une volonté de dépasser le frein des plafonds de revenus pour encourager la massification des travaux de rénovation énergétique ;
- Un partenariat (DEPAR-Diagnostics Énergétiques pour Accompagner la Rénovation) entre Chartres métropole et La Poste pour informer les propriétaires des aides existantes pour les travaux d'amélioration de leur habitation et organiser avec un expert le diagnostic énergétique des logements dans la zone périurbaine de l'agglomération chartraine.

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)



Si les données du fichier du PPPI montre une situation moins dégradée que dans d'autres territoires, la situation s'est dégradée depuis le début des années 2000, conduisant la collectivité à investiguer le sujet, notamment à Chartres.

Les conclusions de l'étude pré opérationnelle d'OPAH-RU

Une stratégie qui s'appuie sur des constats qui ont mis en évidence un potentiel de logements vacants à reconquérir dans le centre ancien mais aussi la persistance de situations bloquées qui nécessitent des moyens plus ciblés et l'utilisation d'outils coercitifs pour servir de « catalyseur » et amener les propriétaires à se positionner.

Un axe pour renforcer l'aide à la mise à niveau des logements et à la valorisation patrimoniale

Un axe plus urbain et ciblé pour de la reconquête d'îlots et restructuration d'immeubles

Des actions pour la mise aux normes des logements et l'amélioration de leur qualité (énergie, adaptation, diversification de l'offre)

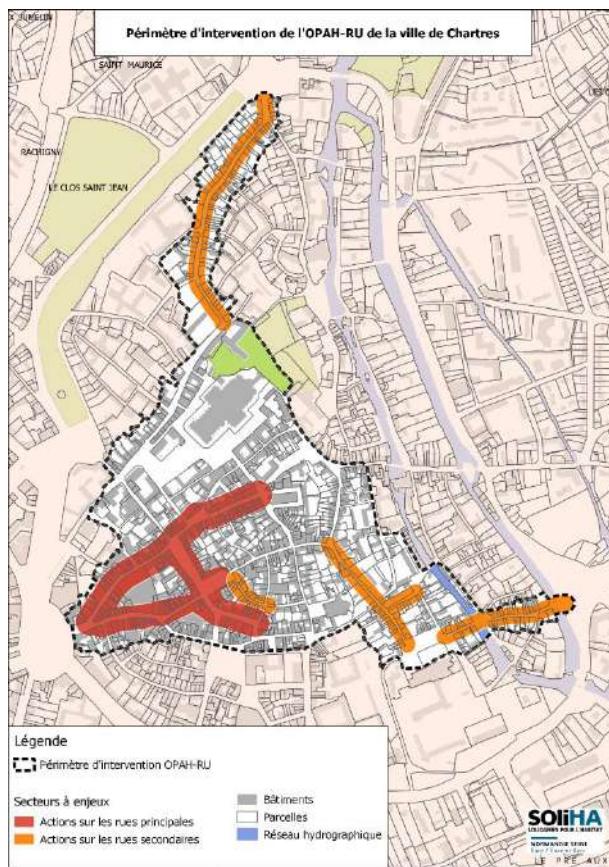
Reconquête de logement vacants dans le cadre d'opérations simples pour favoriser une mixité sociale et être plus attractif pour l'accueil de familles

Des actions plus volontaristes pour traiter les immeubles dégradés et délaissés

Lutter contre l'habitat dégradé en diversifiant l'offre de logements par la remise sur le marché de nouveaux logements soit par restructuration (ORI) soit par démolition-reconstruction

Au regard des différents situations et sites étudiés, l'OPAH RU visera à :

- Limiter les aides ponctuelles et mobiliser des moyens pour des opérations avec possibilité de portage public : utilisation sur quelques opérations d'outils coercitifs (proposition de mise en œuvre d'ORI- Opération de restauration Immobilière)
- Passer de la dilution de l'intervention publique à la concentration sur 2 à 3 opérations clés et visibles
- Mettre en place une information et des moyens ciblés pour favoriser pendant les 5 ans du dispositif opérationnel une proximité dans l'information, la communication mais aussi des expertises complémentaires par rapport aux publics visés (copropriétés, investisseurs ...)



Les objectifs qualitatifs et quantitatifs doivent s'appuyer sur :

- **un volet incitatif : réhabilitation de 150 logements**

Pour aider le maintien en place des propriétaires occupants par l'amélioration de la qualité technique et de salubrité de leur logement.

Pour accompagner les projets d'acquisition-travaux pour de nouveaux accédants à la propriété, les objectifs du volet incitatif se répartissent de la manière suivante :

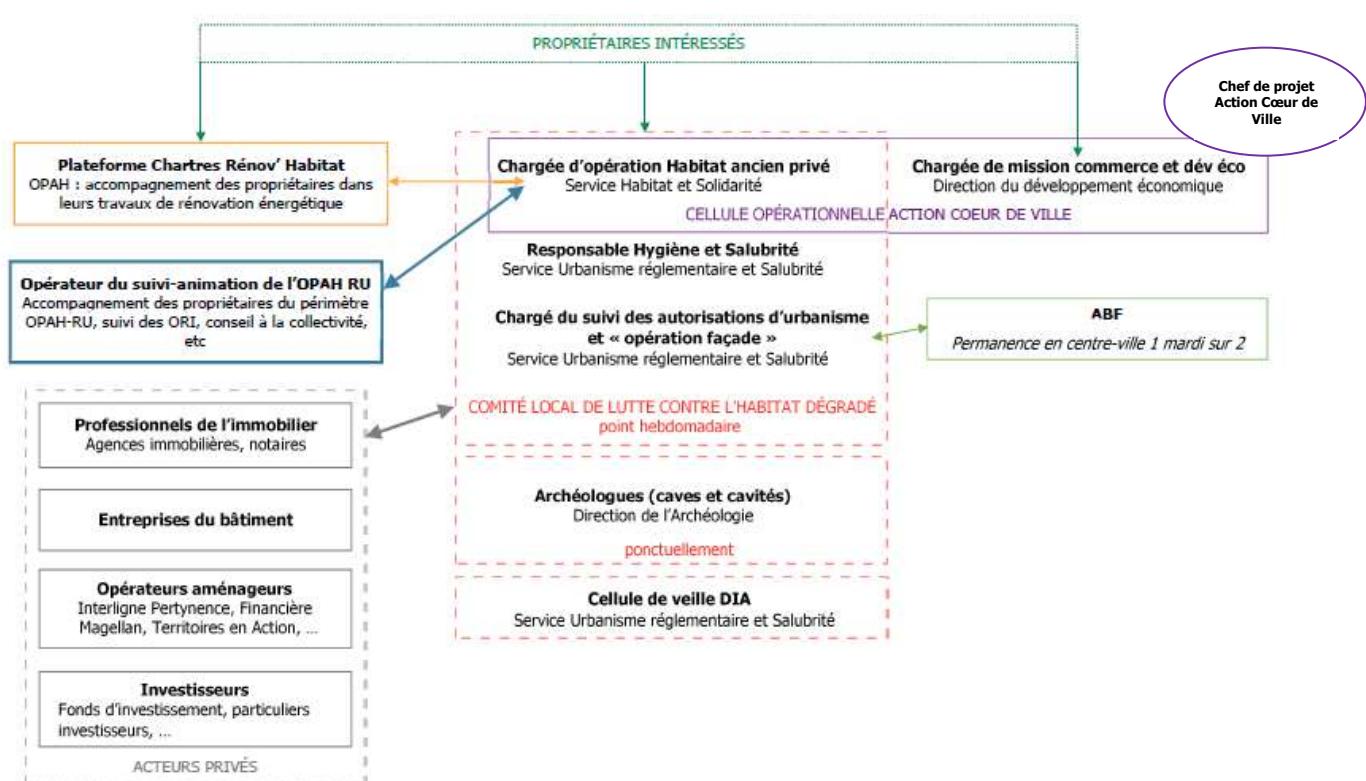
- 20 logements occupés par leur propriétaire ou propriétaire accédant à la propriété éligible à l'ANAH ;
 - 100 logements locatifs recevables par l'ANAH dont 60 logements vacants remis sur le marché ;
 - 30 logements vacants remis sur le marché pour des propriétaires non éligibles aux aides de l'ANAH ;
 - Y compris le traitement des parties communes de 3 copropriétés dégradées
- **Un volet coercitif** : mise en œuvre d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur des immeubles repérés ou au sein d'îlots.
Objectifs : **10 opérations** sur 5 ans correspondant potentiellement à la remise sur le marché de 60 logements.

L'étude pré opérationnelle d'OPAH RU a permis de recentrer les interventions prioritaires sur le secteur géographique indiqué dans la carte ci-dessus, constituant le périmètre de l'OPAH Renouvellement urbain.

Le secteur rouge représente 264 immeubles, soit 530 logements existants (75 T1, 165 T2, 104 T3, 48 T4 et 25 T5 et plus). 48 immeubles ne disposent pas de logements existants (les étages sont identifiés comme des réserves du commerce). La moyenne représente donc 2,5 logements par immeuble.

On peut estimer sur les zones oranges un potentiel de l'ordre de 420 immeubles, soit 720 logements.

Schéma d'intervention opérationnelle



Les objectifs de l'OPAH-RU à Chartres sont les suivants :

Conseil architectural global et aide à la décision en vue d'engager un projet de rénovation du bâti	600 propriétaires impactés afin de déclencher des travaux dans 120 immeubles
Potentiel d'immeubles sur l'OPAH RU	60 immeubles correspondant à un potentiel de 210 logements
Conventionnement intermédiation	100 logements (100 logements locatifs ANAH du volet incitatif), 50 logements (1 logement sur 2 des 100 logements locatifs ANAH conventionnés)
Sortie de vacance	120 logements (60 ANAH + 30 hors ANAH + 30 du volet coercitif)
Changement d'usage	40 logements (10 ANAH + 30 du volet coercitif)
Habitat indigne et très dégradé	114 logements (4 propriétaires occupants-PO ANAH + 50 PB ANAH + 60 du volet coercitif)
Accompagnement et réhabilitation en parties communes de copropriété dégradées	23 logements sur 3 copropriétés (12 ANAH (2 x 6 logements) + 11 du volet coercitif (= copro 20 rue de la Clouterie) - Attention, double compte.)
Accompagnement et réhabilitation en parties communes de copropriétés fragiles	6 logements sur 1 copropriété (6 ANAH (1 x 6 logements) Attention, double compte)
Volet réhabilitation énergétique	30 logements (hors HI/TD, autonomie, RSD, ...) correspondant à 10 PO ANAH + 20 propriétaires bailleurs-PB ANAH
Volet autonomie	10 logements (10 PO ANAH dont 4 double compte avec Habiter Mieux)
Accompagnement social et sanitaire	10 ménages
Façades	68 façades (1 façade sur 10 des 684 immeubles des secteurs identifiés dans le périmètre d'OPAH RU)

Les travaux réalisés montrent une problématique particulière concernant les copropriétés.

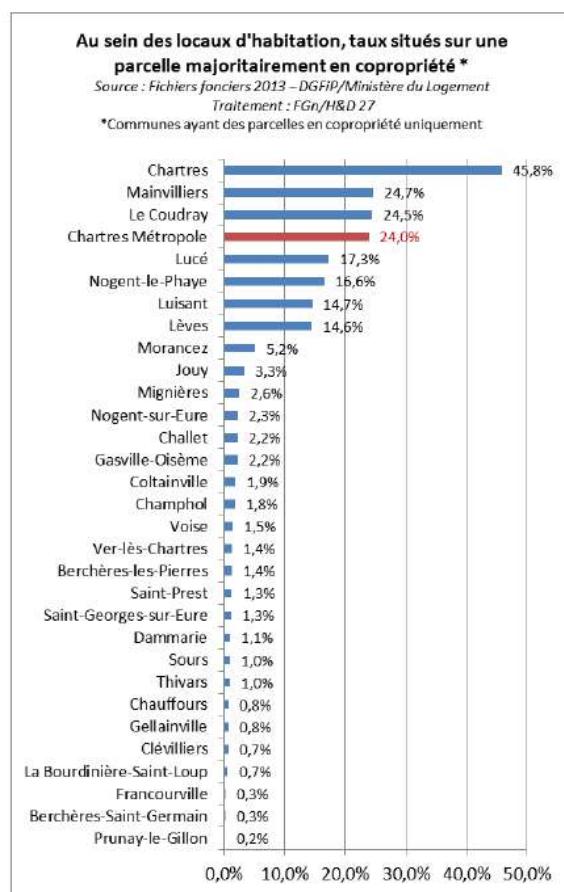
Les copropriétés sur le territoire de Chartres métropole

L'étude pré opérationnelle de l'OPAH en cours, rendue en janvier 2016 a permis de faire le point sur la situation des copropriétés sur le territoire de l'agglomération.

Un parc de logements en copropriété qui représente près du quart des logements de Chartres Métropole

Les logements en copropriété sont très concentrés dans l'Unité urbaine et en tout premier lieu à Chartres.

Commune	Nb de locaux d'habitation sur une parcelle en copropriété
Chartres	10 545
Lucé	1 475
Mainvilliers	1 281
Luisant	472
Le Coudray	443
Lèves	338
Nogent-le-Phaye	105
Morancez	36
Jouy	31
Champhol	26
Saint-Georges-sur-Eure	14
Gasville-Oisème	12
Saint-Prest	12
Mignières	9
Sours	8
Coltainville	7
Dammarie	7
Berchères-les-Pierres	6
Nogent-sur-Eure	5
Thivars	5
Ver-lès-Chartres	5
Challet	4
La Bourdinrière-Saint-Loup	2
Clévilliers	2
Gellainville	2
Voise	2
Berchères-Saint-Germain	1
Chauffours	1
Francourville	1
Prunay-le-Gillon	1
Total	14 858



Selon la source fiscale (fichiers fonciers), sur les 61 000 logements que comptait l'agglomération en 2013, près de 15 000, soit 24 %, étaient situés sur une parcelle avec des locaux « majoritairement en copropriété », ce qui signifie sur une parcelle comptant un (des) immeuble(s) dont les locaux appartenaient à plusieurs propriétaires.³

Le parc en copropriétés est très urbain : 98 % est situé dans les communes de la première couronne, et 71 % à Chartres où ce parc représente 45 % des logements.

³ A noter : ce recensement inclut les immeubles comptant un ou plusieurs logement(s) appartenant à un même propriétaire, mais comptant un commerce en rez-de-chaussée appartenant à un propriétaire distinct.

Des copropriétés fragiles d'un point de vue statistique, selon la méthode de l'Anah et du Ministère du Logement

Préambule méthodologique :

Il n'existe pas aujourd'hui de source permettant l'identification des copropriétés en difficultés financières, c'est-à-dire ayant un taux élevé d'impayés (dette de charges) et/ou financièrement incapables de d'engager des travaux de réhabilitation pourtant nécessaires. La loi ALUR, en instituant notamment un registre des copropriétés qui devrait intégrer des informations financières, devrait permettre, à l'avenir (à horizon 2018-2020), de pallier à ce déficit d'information.

Dans ce contexte, aujourd'hui, les approches statistiques se basent sur des indicateurs indirects, reposant sur la fragilité sociale des occupants, la dégradation potentielle du bâti, et des niveaux de vacances anormalement élevés.

L'approche présentée ici est issue d'une exploitation du fichier fiscal Filocom réalisée par l'Anah et le Ministère du logement. Celle-ci repose également sur une cotation (note allant de A à D) d'indicateurs de fragilité. Ces indicateurs sont les suivants :

Critères relatifs à la situation socio-économique des occupants :

- ✓ Revenus des occupants. .
- ✓ Taux de sur-occupation.
- ✓ Taux de familles monoparentales et taux de familles nombreuses.

Critère relatif à l'état du bâti :

- ✓ pourcentage de logements de qualité médiocre

Critère relatif au positionnement sur le marché :

- ✓ vacance de longue durée (supérieure ou égale à 3 ans)

Critère relatif aux difficultés pour assurer l'entretien de la copropriété :

- ✓ revenus des propriétaires de logements

Critère relatif à la présomption de présence de marchand de sommeil :

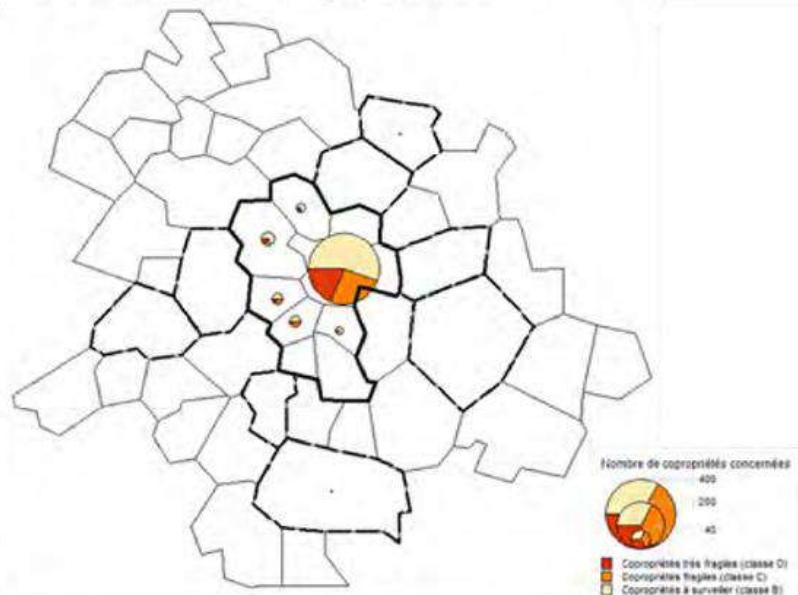
- ✓ proportion de personnes morales de droit privé propriétaires de logements locatifs privés ou vacants

Selon cette méthode, en 2011, Chartres Métropole comptait :

- 266 copropriétés sont à surveiller,
- 120 sont potentiellement fragiles,
- 86 sont potentiellement très fragiles.

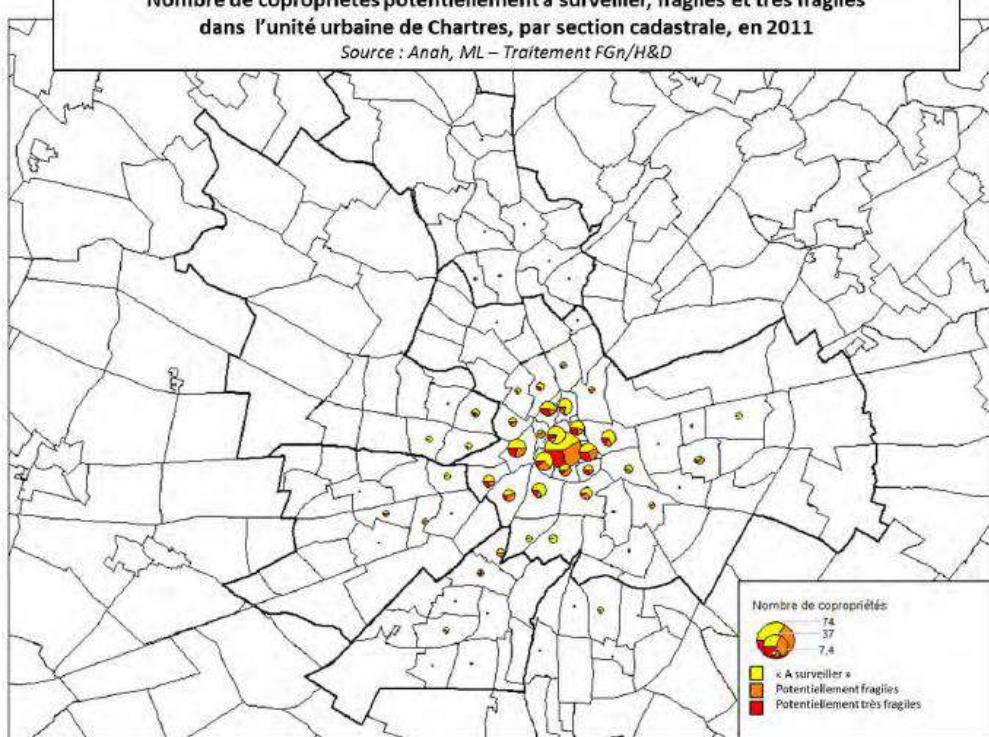
Conformément à la localisation géographique du parc en copropriété, ces ensembles potentiellement fragiles sont quasi exclusivement dans le périmètre de la première couronne, et majoritairement à Chartres (cf. cartographie et tableau pages suivantes).

**Nombre de copropriétés potentiellement à surveiller, fragiles ou très fragiles en 2011,
par commune de Chartres Métropole,
selon la méthode du Ministère du Logement et de l'Anah**



**Nombre de copropriétés potentiellement à surveiller, fragiles et très fragiles
dans l'unité urbaine de Chartres, par section cadastrale, en 2011**

Source : Anah, ML – Traitement FGn/H&D



Une prépondérance de très petites copropriétés dans celles identifiées comme potentiellement fragiles ou à surveiller

	A surveiller	Potentiellement fragiles	Potentiellement très fragiles	Total	
				En nb	En %
Chartres	221	101	76	398	100%
De 2 à 11 log.	138	79	69	286	72%
De 12 à 25	25	12	3	40	10%
De 26 à 50	33	5	2	40	10%
De 51 à 100	20	4	2	26	7%
De 101 à 199	4	1		5	1%
200 et Plus	1			1	0%
Dammarie		1		1	100%
De 2 à 11		1		1	100%
Jouy		1		1	100%
De 2 à 11		1		1	100%
Le Coudray	7	1	1	9	100%
De 2 à 11	2	1	1	4	44%
De 12 à 25	1			1	11%
De 26 à 50	4			4	44%
Lèves	8	1	2	11	100%
De 2 à 11	4	1	2	7	64%
De 26 à 50	1			1	9%
De 51 à 100	3			3	27%
Lucé	8	5	3	16	100%
De 2 à 11	1	1	2	4	25%
De 12 à 25		2	1	3	19%
De 26 à 50	3			3	19%
De 51 à 100	3	1		4	25%
De 101 à 199	1	1		2	13%
Luisant	9	7	1	17	100%
De 2 à 11	5	6	1	12	71%
De 26 à 50	3	1		4	24%
De 51 à 100	1			1	6%
Mainvilliers	13	3	3	19	100%
De 2 à 11	3			3	16%
De 12 à 25			2	2	11%
De 26 à 50	6	1	1	8	42%
De 51 à 100	4	1		5	26%
200 et Plus		1		1	5%
Total général	266	120	86	472	
	56%	25%	18%	100%	

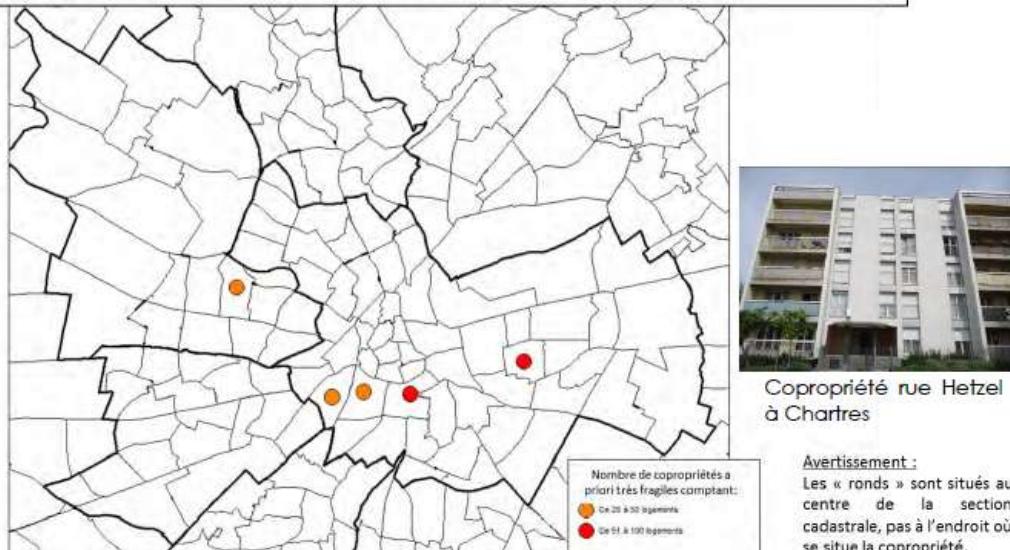
Les copropriétés repérées par la méthode « ANAH/Ministère du Logement » comme fragiles ou à surveillées sont très majoritairement de « très petites tailles » :

Ainsi, par exemple, 75 des 86 copropriétés considérées comme très fragiles comptent moins de 11 logements, soit 87 %.

On ne dénombre que 5 copropriétés potentiellement très fragiles comptant plus de 25 logements, 4 à Chartres et la copropriété Tallemont à Mainvilliers.

Nombre de copropriétés comptant plus de 25 logements potentiellement très fragiles dans l'unité urbaine de Chartres, par section cadastrale, en 2011

Source : Anah, ML – Traitement FGn/H&D



En dehors de Mainvilliers, la visite des sites potentiellement concernés (identifiés par le croisement des localisations à la section cadastrale, la cartographie à la parcelle issue du fichier Majic et la connaissance des situations de la CA de Chartres Métropole), n'a pas permis d'identifier avec certitude la présence de copropriétés dégradées sur le secteur.

En outre, seules deux de ces copropriétés ont pu être clairement identifiées :

- Tallemont à Mainvilliers comme précisé précédemment,
- Une copropriété récente issue de la vente de logements sociaux aux occupants (rue Hetzel à Chartres, vente de patrimoine de Chartres Habitat). La fragilité des immeubles concernées est réellement à confirmer. Il pourrait en effet simplement s'agir d'un biais statistique liée à la faiblesse des revenus des acquéreurs, ex-locataires HLM et nouveaux propriétaires occupants. Il n'est donc pas du tout confirmé la copropriété nouvellement constituée soit d'ores et déjà en difficulté financière et dans l'incapacité d'engager des travaux, étant entendu que la visite de terrain a permis d'établir que l'ensemble immobilier, en outre récemment résidentialisé, semble en bon état.

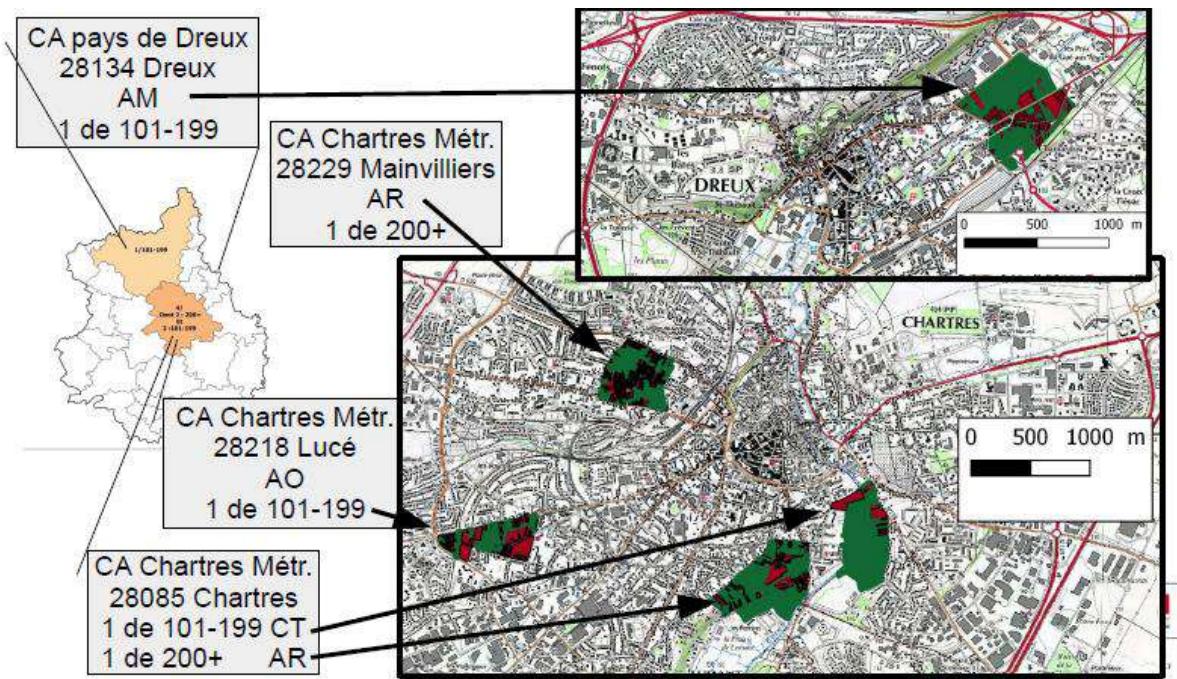
Peu de difficultés identifiés à ce jour, mais un réseau de partenaires à constituer pour une meilleure connaissance des enjeux

Sur l'ensemble de l'Agglomération, la problématique des copropriétés reste aujourd'hui limitée et essentiellement présente sur l'unité urbaine. Lors des entretiens avec les professionnels de l'immobilier et en particulier les principaux syndics, il ressort :

- d'une manière générale, une absence de connaissance de difficultés sérieuses avérées ;
- des audits thermiques qui sont en cours sur un certain nombre d'immeubles (environ 25 pour Foncia) mais actuellement une absence de visibilité sur l'ampleur des travaux potentiels.

Confirmant l'analyse statistique, l'essentiel des problèmes potentiels réside bien sur des petites copropriétés, difficiles à appréhender car souvent sans syndic ou avec un syndic bénévole.

Les données ci-après sont issues d'une actualisation conduite par la DREAL et concernant les copropriétés les plus potentiellement en difficultés.



A retenir :

- **Un quart des logements de Chartres métropole en copropriété**, ils sont principalement concentrés dans l'unité urbaine
- **472 copropriétés** d'après méthode « ANAH » **sont en difficulté ou à surveiller dont 86 très fragiles**. Ce sont majoritairement des petites copropriétés, de moins de 11 logements, difficiles à repérer
- **Parmi les très fragiles, 5 ont plus de 25 logements dont la copropriété Tallemont à Mainvilliers**

Par ailleurs, les données de repérage de 2013 plus récentes montrent une augmentation du nombre de copropriétés potentiellement fragiles (507 au lieu de 472, 109 copropriétés très fragiles au lieu de 86, 9 copropriétés fragiles de plus de 25 lots au lieu de 4).

La copropriété Tallemont est inscrite dans le NPNRU dans un dispositif de plan de sauvegarde.

Une actualisation de ce diagnostic a été réalisé en avril 2020 dans le cadre des travaux de l'observatoire de l'habitat.

Des copropriétés principalement sont situées dans les communes du pôle urbain.

Chartres Métropole compte environ 600 copropriétés qui représentent plus de 15 000 logements, soit 23% des logements de l'agglomération.

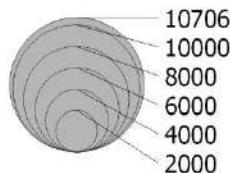
Les copropriétés se concentrent dans les communes urbaines proches du centre de l'agglomération et sont en très grande majorité en collectif (92% des logements des copropriétés sont des appartements). Chartres est naturellement la ville qui en accueille le plus, 47% de son parc de logement est en copropriété.

Ce sont des copropriétés récentes : 32% ont moins de 20 ans, alors que cela ne concerne que 19% de l'ensemble des logements. C'est particulièrement vrai en dehors de la ville de Chartres dont 52% des copropriétés ont été construites après 2000.

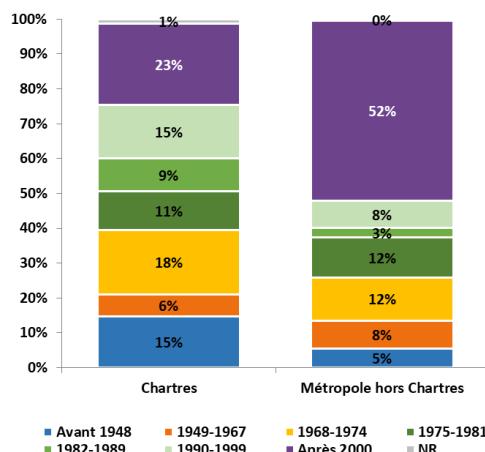
Part des logements en copropriétés dans le parc de logement



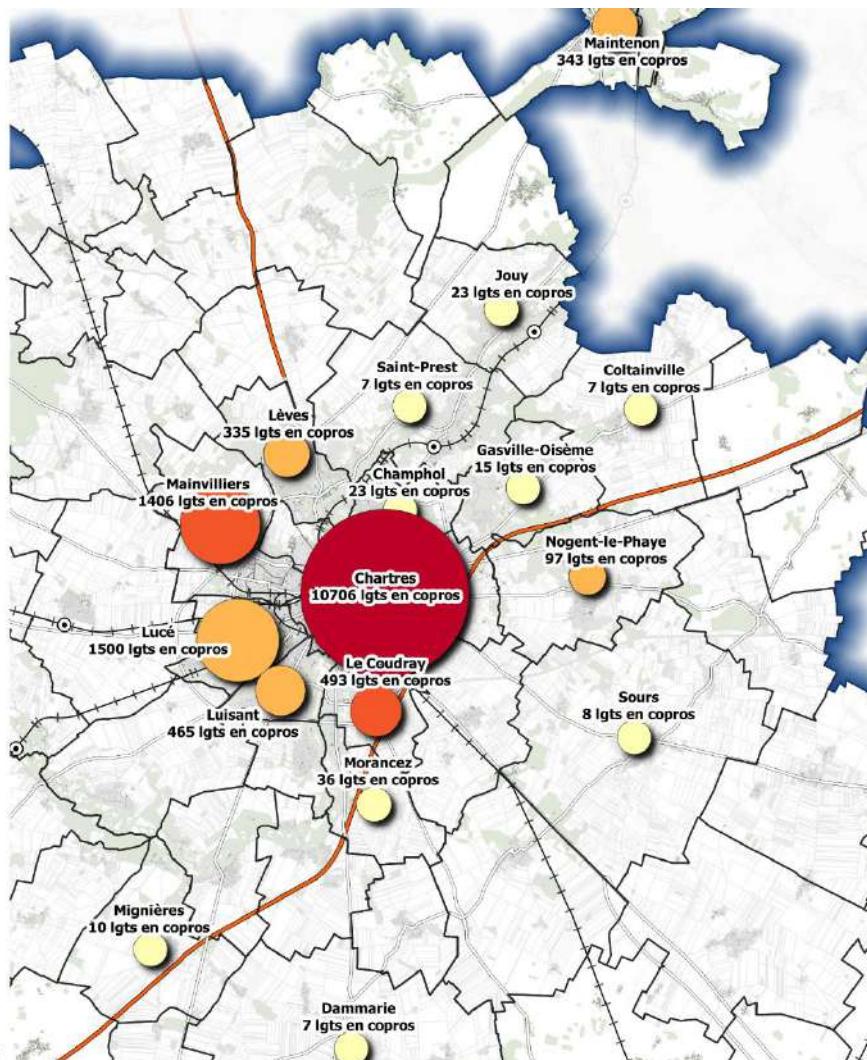
Nombre de logements en copropriété



Ancienneté des copropriétés



Source : Filocom 2017 - Traitement et cartographie GTC

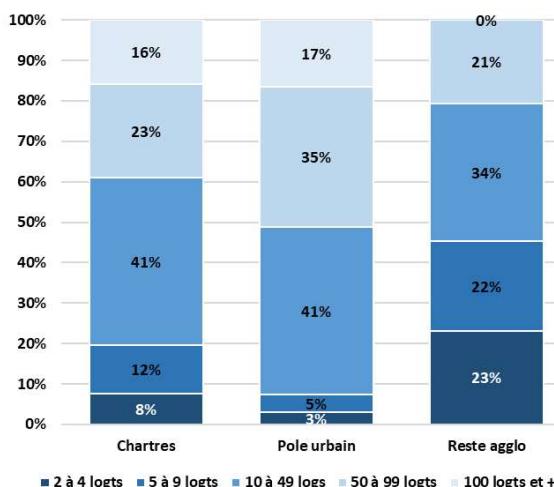


Le fonctionnement des copropriétés

La majorité des copropriétés sont de taille moyenne : 41% des logements sont dans des copropriétés qui comptent entre 10 et 50 logements. Cependant, la taille des copropriétés est variable selon leur emplacement : le centre urbain est principalement composé de petites copropriétés de moins de 50 logements, voire de moins de 10 logements à l'intérieur du périmètre de l'OPAH RU.

Filocom 2017 – traitement GTC

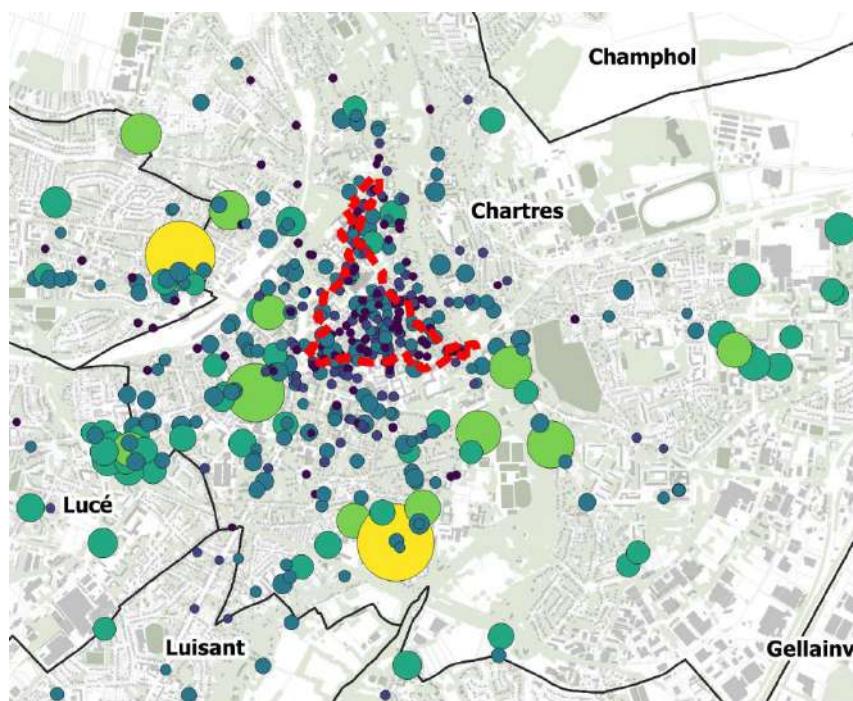
Taille des copropriétés



Une vacance plus élevée que la moyenne

Les logements en copropriété sont plus touchés par la vacance que le reste du parc : 10% des logements en copropriétés sont vacants contre seulement 6% des logements hors copropriétés. 27% des logements sont vacants depuis plus d'un an, 19% le sont depuis plus de deux ans. Cependant, la vacance en copropriété sur Chartres Métropole est moins élevée que dans le département où elle atteint 12%.

La vacance touche plutôt les copropriétés classées en catégorie 6, 7 et 8 au classement cadastral¹ (43% des logements vacants). Les logements vacants sont également en très large majorité détenus par des personnes physiques (74%) et non des personnes morales et des logements plus petits que la moyenne (55m² en moyenne contre 62m² pour les résidences principales).



Définitions :

¹ Classement cadastral : Le classement cadastral comporte huit catégories, de la catégorie 1 « grand luxe » aux catégories retenues pour le Parc Privé Potentiellement Indigne, la 6 « ordinaire », la 7 « médiocre » et la catégorie 8 « très médiocre ».

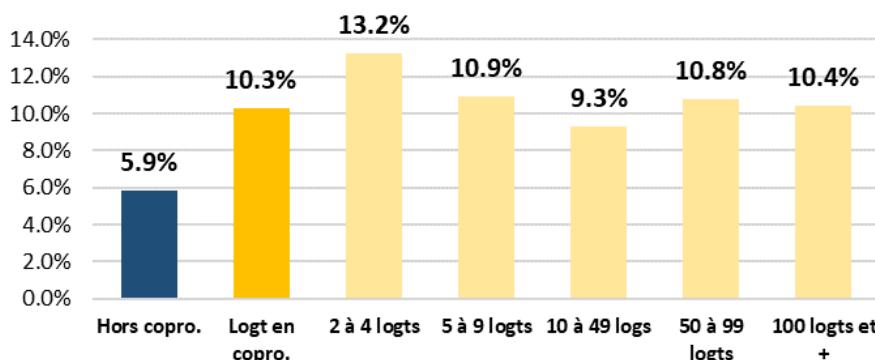
Nombre de lots d'habitation des copropriétés

- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 50
- 50 - 100
- 100 - 200
- 200 - 270
- périmètre OPAH RU

Source : Registre des copropriétés - Traitement GTC

Vacance des logements selon la taille des copropriétés

Filocom 2017 - Traitement GTC



Les habitants des copropriétés

Les ménages des copropriétés de Chartres Métropole sont en moyenne plus petits (moins de 2 personnes) que ceux vivant en dehors des copropriétés.

Une majorité de locataires

Les logements des copropriétés sont principalement occupés par des locataires du secteur privé : ils représentent 58% des logements contre seulement 28% dans l'ensemble du parc des résidences principales. A l'inverse, les propriétaires occupants ne sont que 38% contre 58% à l'échelle de l'ensemble du parc.

C'est dans les petites copropriétés que l'on trouve le plus de propriétaires occupants : 50% dans les copropriétés de 2 à 4 logements contre 38% dans les 100 logements et plus.

A l'échelle des communes, les locataires sont d'autant plus représentés qu'ils se trouvent dans une commune urbaine : ils sont 60% à Chartres, 56% dans le reste du pôle urbain et 49% dans le reste de l'agglomération.

Revenus des habitants des copropriétés

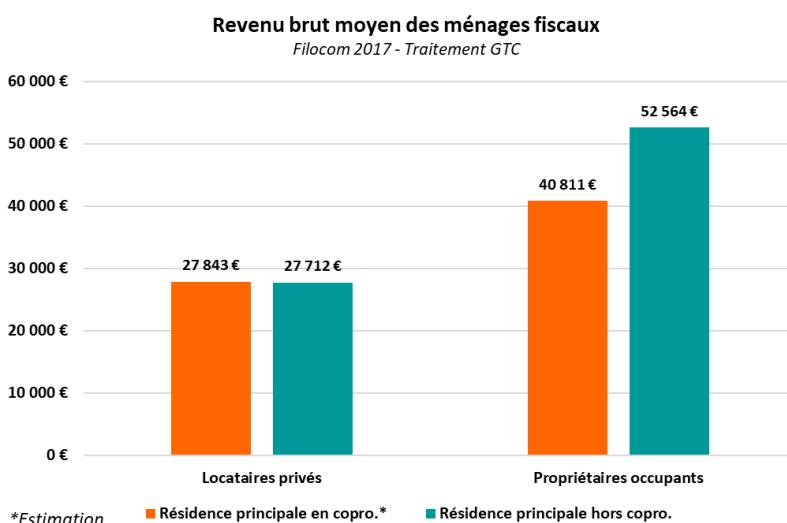
D'importantes différences existent au sein des propriétaires occupants : leurs revenus sont inférieurs de près de 12 000€/an à ceux des propriétaires de leur logement hors copropriété.

Les propriétaires occupants des copropriétés les plus aisés se trouvent dans la ville de Chartres avec un revenu brut moyen de 43 257€/an alors que ceux du reste du pôle urbain ont un revenu de 35 365€/an soit 18% de moins.

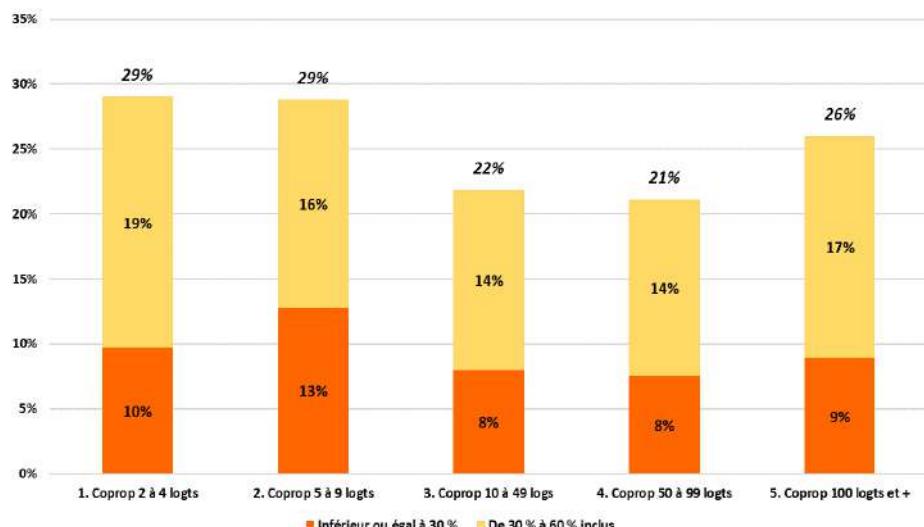
Parmi les ménages locataires du secteur privé en copropriété, 23% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM¹, et 9% sont en-dessous de 30% des plafonds.

C'est dans les plus petites copropriétés que l'on trouve le plus de locataires aux revenus très modestes (29%), mais également dans une moindre mesure dans les très grandes copropriétés de plus de 100 logements (26%).

Par ailleurs, 14% des ménages locataires en copropriétés sont sous le seuil de pauvreté², dont 19% dans des copropriétés de moins de 10 logements contre 12% à l'échelle globale.



Part des locataires privés en-dessous des plafonds HLM
Filocom 2017 - Traitement GTC



Définitions :

¹ **Seuils plafonds HLM** : Les plafonds de ressources pour accéder à un logement social PLUS varient en fonction de la composition familiale. En 2020, il était de 1739€/mois pour une personne seule.

² Seuil de pauvreté Filocom : 50 % du revenu net médian

La gestion des copropriétés

Statuts juridiques

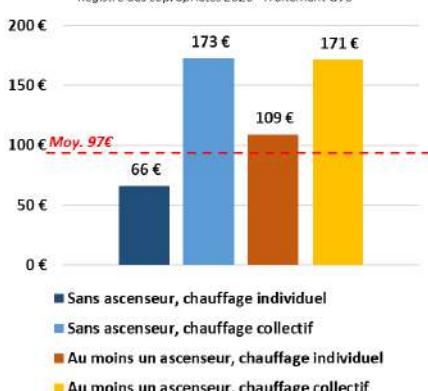
81% des copropriétés de Chartres Métropole sont gérées par un syndic professionnel, 7% ont un syndic bénévole et 12% n'ont pas de syndic.

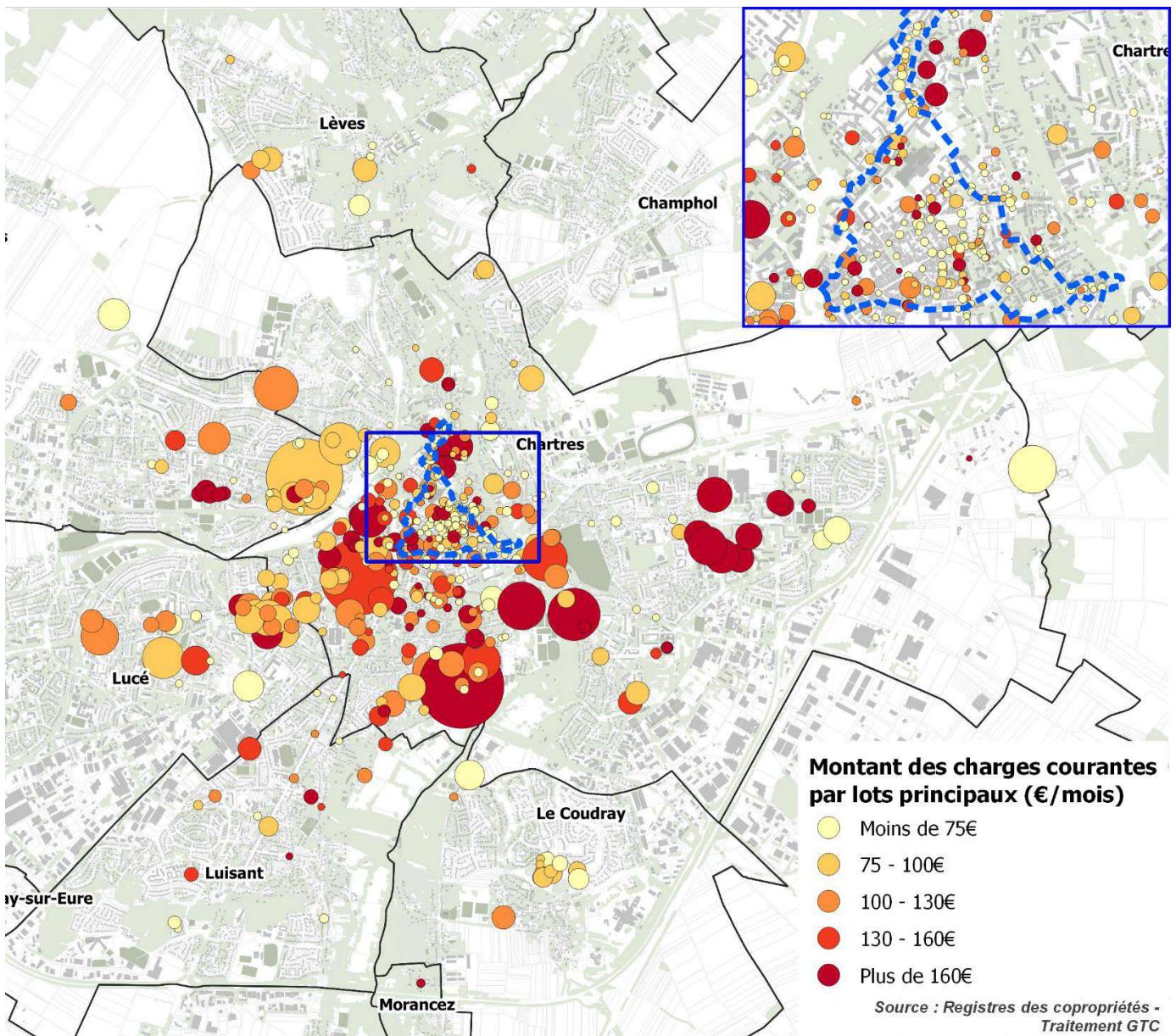
Cependant, plus les copropriétés sont petites, moins elles ont de syndic professionnel : les copropriétés de 10 lots principaux ou moins sont 17% à ne pas avoir de syndic, 13% à avoir un syndic bénévole et seulement 70% avec un syndic professionnel.

Montant des charges

Le montant moyen des charges courantes mensuelles par lot principaux des copropriétés de Chartres Métropole est de 97€. Plus les copropriétés sont grandes, plus les charges par lots sont élevées : les copropriétés de plus de 100 lots principaux ont en moyenne des charges de 136€/mois et par lots alors que les plus petites, de 10 lots ou moins sont en moyenne à 79€/mois/lot.

Montant moyen des charges courantes mensuelles selon les équipements
Registre des copropriétés 2020 - Traitement GTC





Le montant des charges dépend également du type de chauffage et de l'équipement de la copropriété, notamment en ascenseur.

Travaux des copropriétés

33% des copropriétés de Chartres Métropole ont réalisés des travaux lors de leur dernier exercice. Ces travaux ont représenté en moyenne 10 900€ par copropriété soit 441€ par lot principal.

Les copropriétés qui ont réalisés des travaux se trouvent en majorité à Chartres. Elles ont par ailleurs réalisé des travaux plus importants puisque le montant moyen des travaux est de 11 480€ contre 8 670€ pour les copropriétés hors Chartres.

Le montant des travaux varie selon la taille des copropriétés : plus elles sont grandes, plus les travaux sont élevés. Cependant, les travaux pèsent plus lourds pour les propriétaires dans les

petites copropriétés : dans les copropriétés de moins de 10 logements, les montant représentent en moyenne 683€ par lots, plus de deux fois plus que dans les grandes copropriétés.

Dettes des copropriétaires

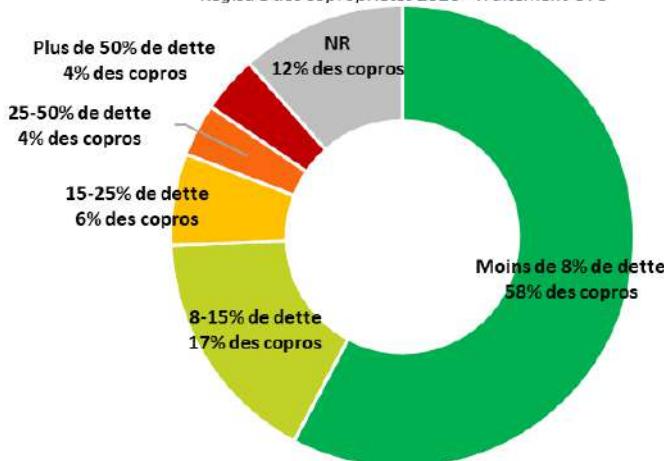
La majorité des copropriétés de Chartres Métropole ne présentent pas de dettes excessives : 58% ont, à la date d'enregistrement, des dettes qui représentent moins de 8% des charges courantes et exceptionnelles de l'exercice clos. Cependant, 14% ont des dettes supérieures à 15% des charges et 4% supérieurs à 50%.

La grande majorité (78%) de ces copropriétés qui présentent des dettes élevées n'ont pas réalisé de travaux, il s'agit donc de dettes sur les charges de fonctionnement courant. 45% de ces copropriétés ont été construites avant 1960. Ces copropriétés ont en moyenne 394€ de dettes par lots, 759€ pour les copropriétés qui ont plus de 50% de dettes.

Cependant, il s'agit des dettes en cours à la date d'extraction du fichier, elles peuvent être seulement temporaires si l'appel de fonds est récent. La question des dettes des copropriétés est donc un indicateur qui est à suivre sur plusieurs années pour évaluer la persistance des difficultés ce qui pourra notamment être le cas dans le cadre du POPAC mis en place.

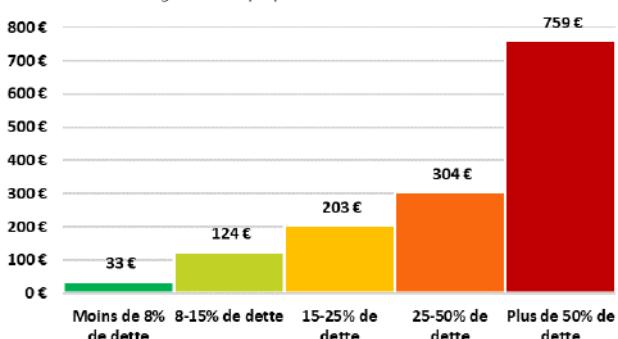
Répartition des copropriétés selon les charges restant dues par les copropriétaires

Registre des copropriétés 2020 - Traitement GTC



Montant moyen des dettes

Registre des copropriétés 2020 - Traitement GTC



Sources :

Registre des copropriétés : Le registre des copropriétés recense l'ensemble des copropriétés d'un territoire. Il est renseigné par les Syndics. Les données utilisées ici sont en date du 23 janvier 2020. 15 233 logements répartis sur 625 copropriétés sont recensés, un compte proche de celui de la source fiscale Filocom (15 530 logements).

Définitions :

Charges courantes : charges de fonctionnement de la copropriété (dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble).

4. Un parc locatif social semi tendu avec 4 quartiers prioritaires de la politique de la ville dont le processus de renouvellement urbain doit se poursuivre

1-Contexte général sur l'habitat social

En 2017, le territoire recense 14 879 logements sociaux (RPLS 2017) dont 13 227 logements sociaux conventionnés. Un peu plus de 4 logements sociaux sur 10 (41 %) se situent au sein de la commune de Chartres.

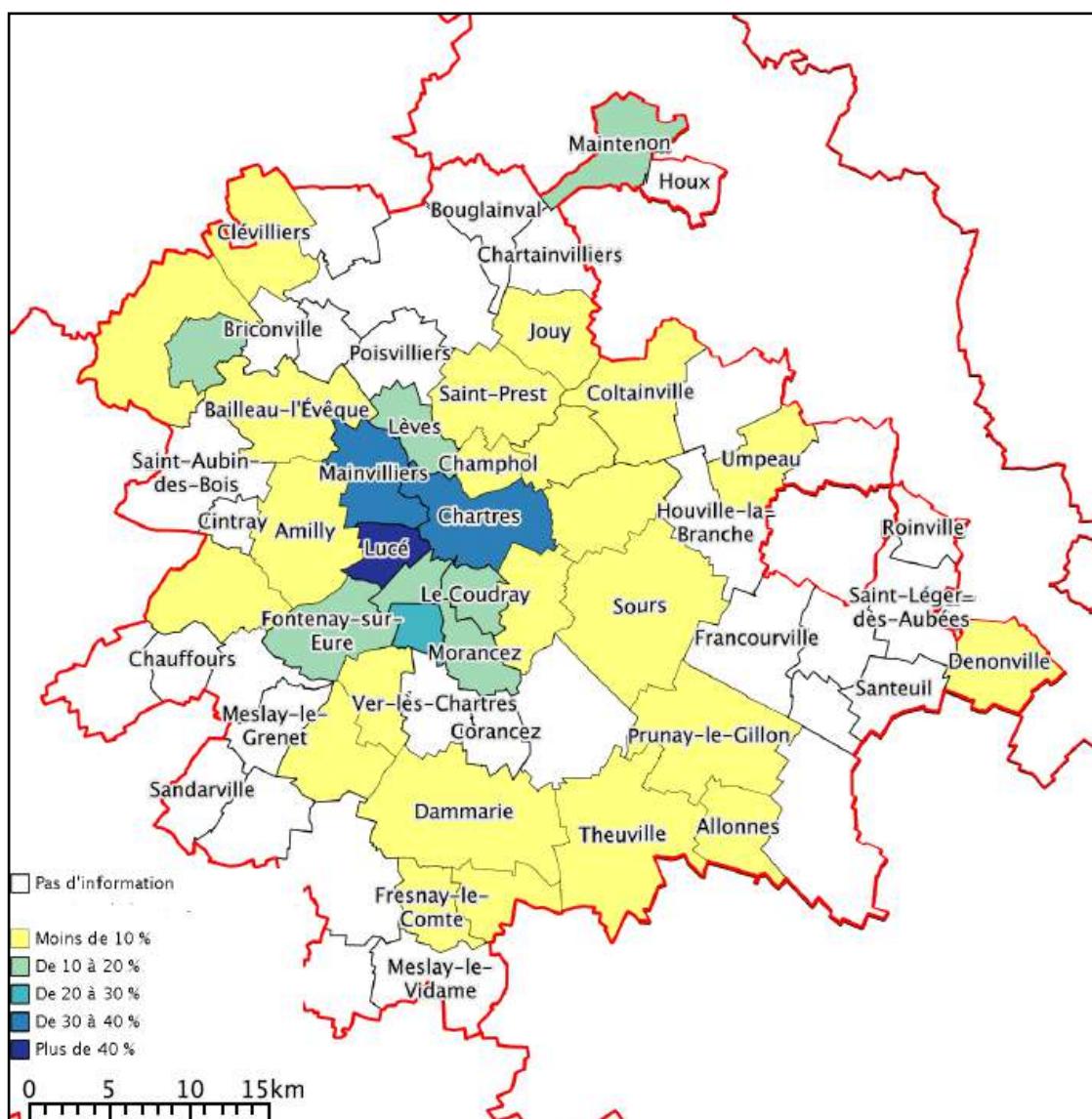
De manière générale, c'est au sein des communes du pôle urbain que se concentre la majorité de l'offre en logements sociaux (95 % des logements sociaux du SCoT s'y concentrent).

Entre 2014 et 2017, 645 logements sociaux supplémentaires sont venus compléter le parc de l'agglomération (soit une augmentation de 4,5 %).

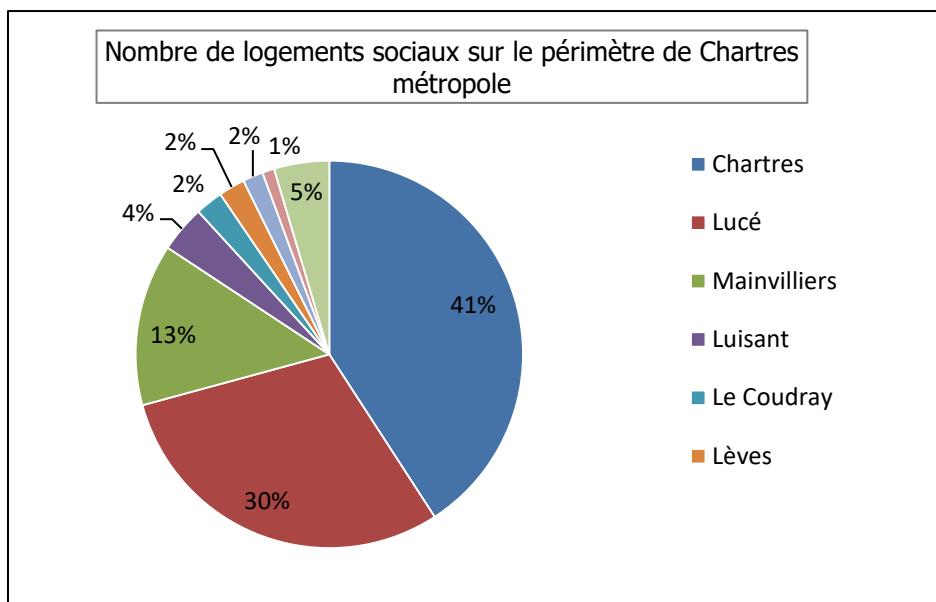
2- Caractéristiques du parc social

- L'importance du parc social

Taux de logements sociaux HLM par rapport aux résidences principales



On comptait en 2017 14 879 logements sociaux, soit 23,9 % des résidences principales du territoire.



84 % des logements sociaux sont concentrés sur 3 communes :

Chartres, Lucé et Mainvilliers.

Taux de logements sociaux dans les communes déficitaires

Communes	Population en 2014	Résidence principales	Nombre de logements locatifs sociaux (LLS)	Taux de LLS	Nombre de logements sociaux manquants
Champhol	3 554	1 384	165	11,92 %	112
Le Coudray	4 215	1 805	343	19 %	18
Lèves	5 671	2 236	436	19,50 %	12
Luisant	6 710	3 309	561	18,64 %	41
Maintenon	4 296	2 045	287	14,03 %	122
Total :					305

Source : DDT d'Eure-et-Loir 2018

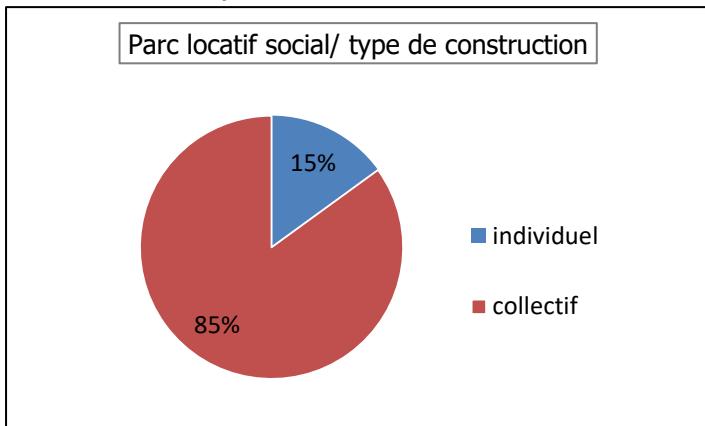
Au 1^{er} janvier 2018, 8 communes du territoire sont soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains : Champhol, Chartres, Le Coudray, Lucé, Luisant, Lèves, Maintenon et Mainvilliers. 5 communes sont déficitaires au 1^{er} janvier 2018 : Champhol, Le Coudray, Luisant, Lèves et Maintenon.

Par ailleurs, l'agglomération chartraine présente 4 QPV :

Nom des QPV	Logements sociaux
Bruxelles-Arcades-Béguines (Lucé)	919
Quartier des Clos (Chartres)	1 048
Tallemont-Bretagne (Mainvilliers)	926
Vieux Puits (Lucé)	814

25,7 % des logements sociaux de l'agglomération sont situés dans les 4 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).

Les éléments de diagnostic ci-dessous sont issus du RPLS au 1er janvier 2016, SDES et OPS 2016, collectés auprès des bailleurs sociaux (traitement des données : GIP-SNE ; données géographiques : IGN, INSEE, CGET).



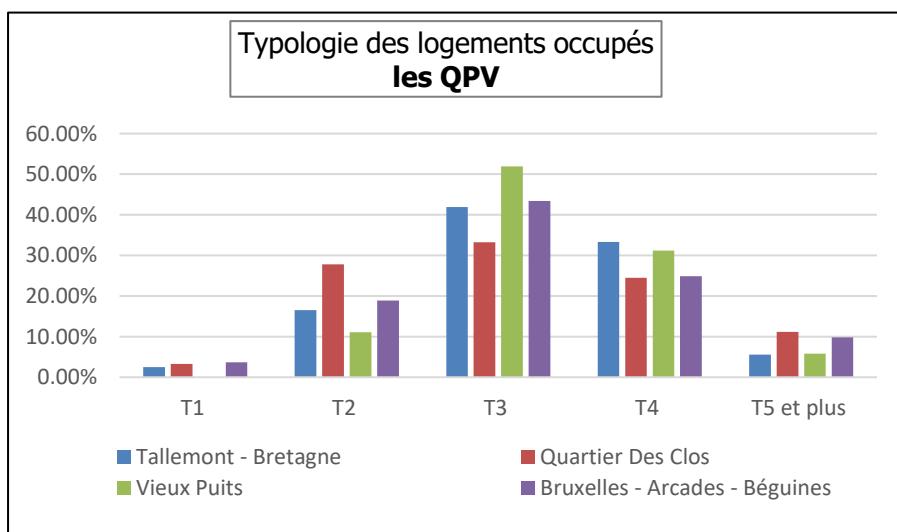
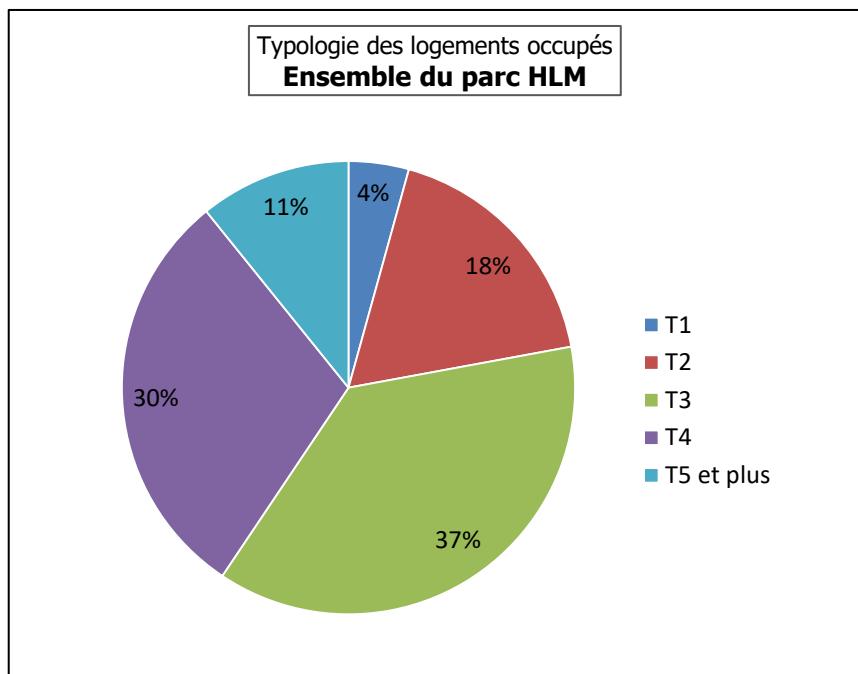
Le parc locatif social sur le territoire de Chartres métropole est majoritairement composé d'habitat collectif.

En termes de typologie de logements, les logements du type T3 et T4 sont majoritaires et représentent 67 % du parc.

Les petits logements (T1 et T2) sont moins nombreux 22,1 % tout comme les très grandes typologies (T5 et +) qui sont estimées à 10,8 % du parc.

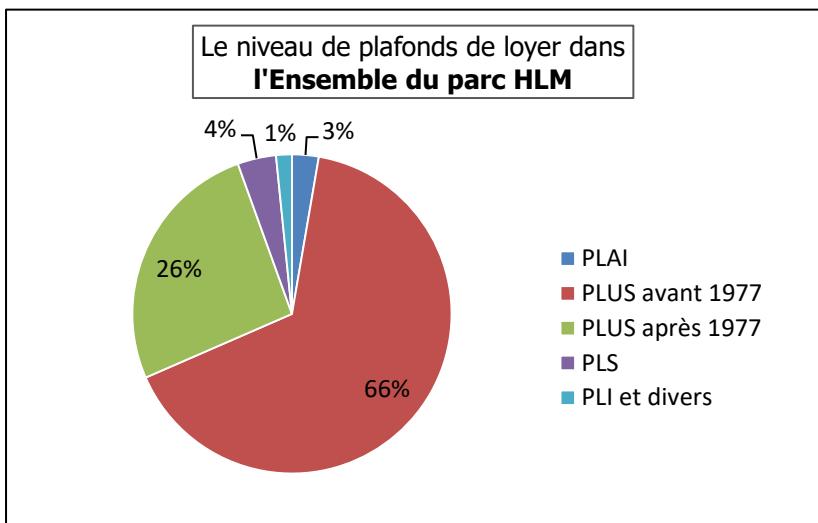
Remarque : la taille moyenne par typologie a varié dans le temps.

Exemple : Un T4 d'aujourd'hui a une surface inférieure à un T3 d'avant 1977.



On observe des écarts sensibles en termes de typologie entre les différents QPV.

Les typologies des logements sur le quartier des Clos sont bien réparties. Par contre, le quartier du Vieux Puits présente une sur représentation de T3.

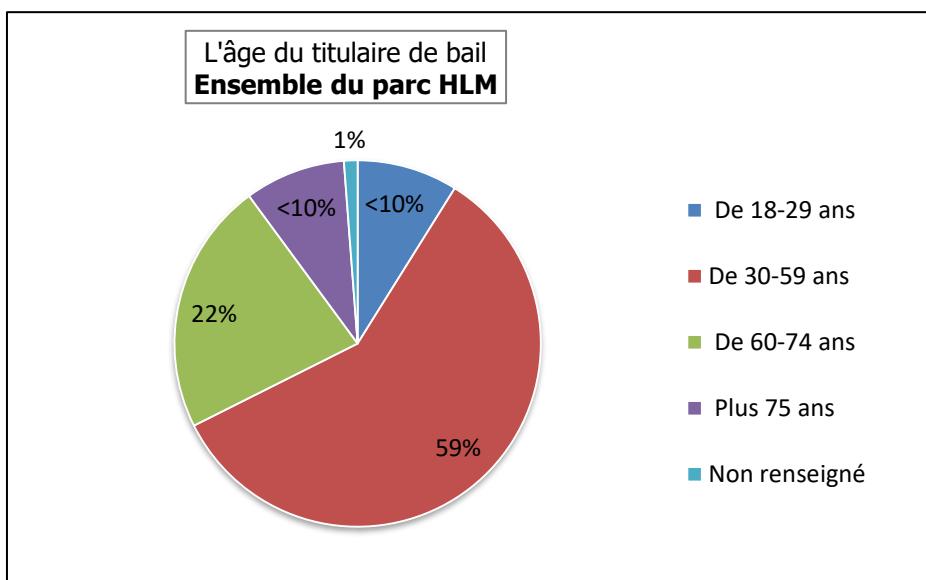


L'offre locative sociale est fortement dominée par le financement en PLUS (92 %).

Le PLS et le PLAI représentent respectivement 4 % et 3 % du parc locatif social.

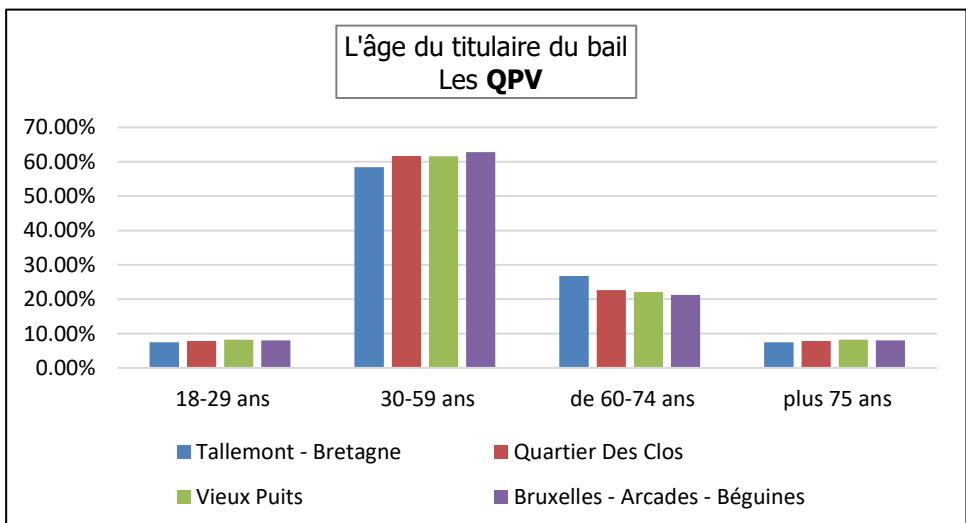
Voir en annexe, pour plus d'information, **les plafonds de ressources applicables en 2019**.

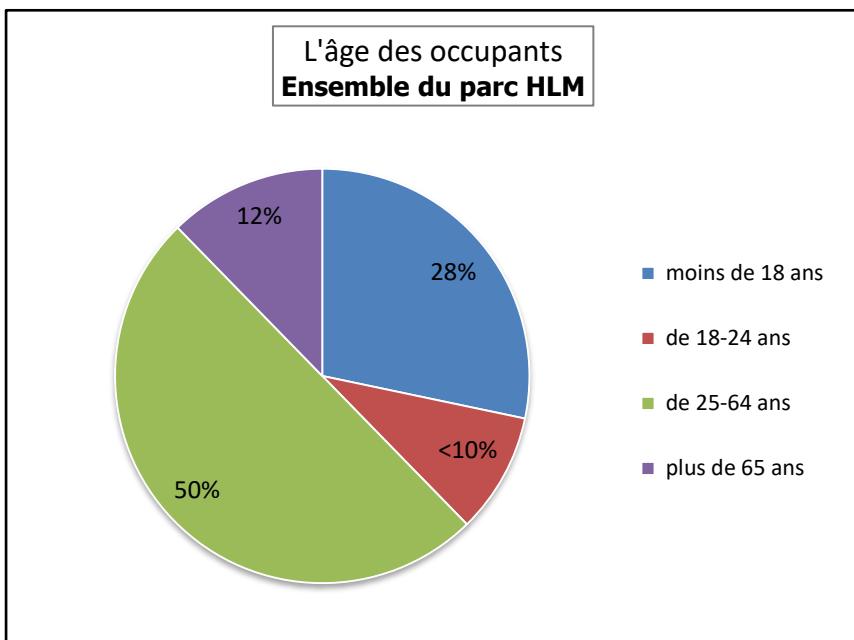
3- Caractéristiques de l'occupation du parc social



59 % des titulaires de bail ont de 30 à 59 ans contre 57,4 % en moyenne dans la région Centre-Val de Loire.

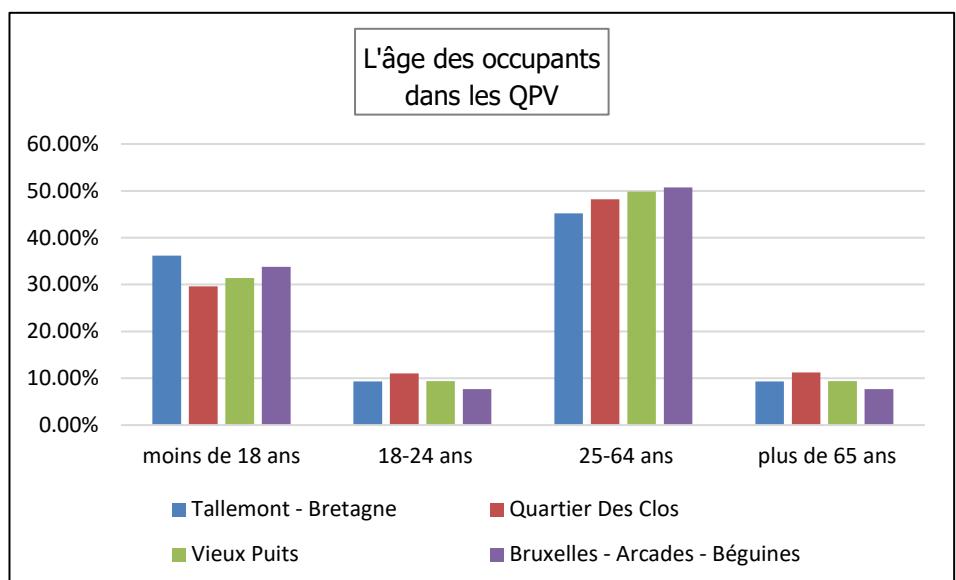
L'âge des résidents en QPV est assez identique d'un quartier à l'autre mais on remarque que la part des 60-74 ans est légèrement plus élevée dans le quartier Tallemont-Bretagne.

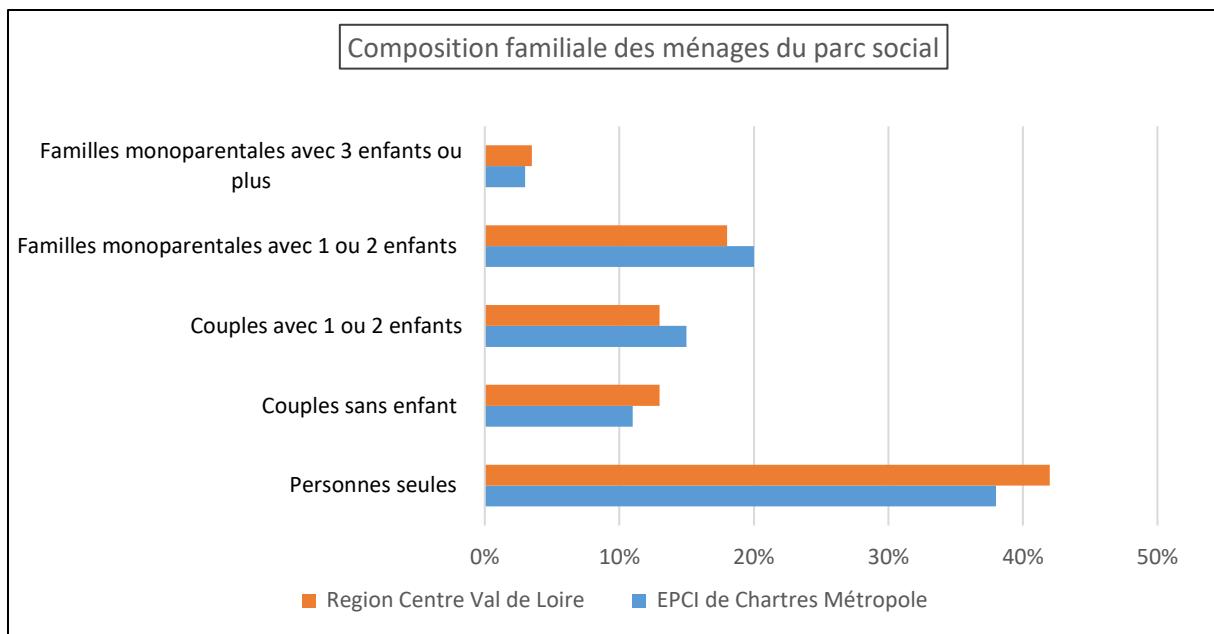




Une population plus jeune dans les QPV que dans l'ensemble du parc.

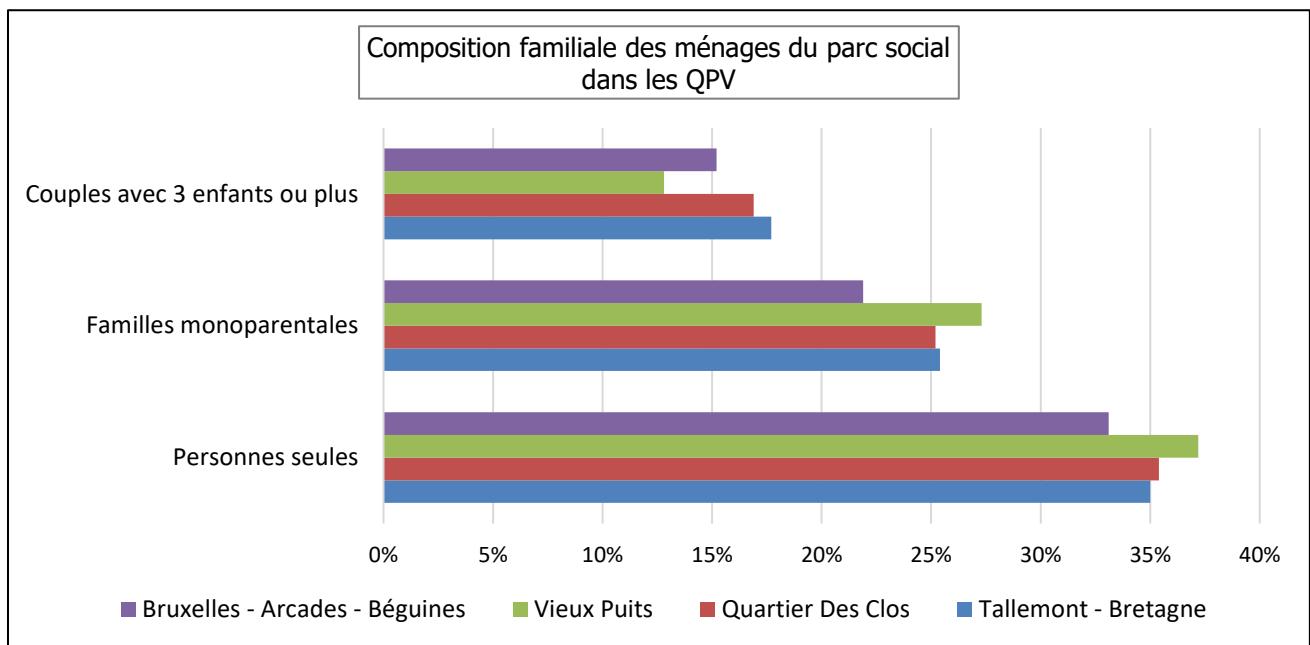
Le taux d'occupants âgés de moins de 18 ans, dans les quartiers politiques de la ville (32,6 %) est supérieur à celui de l'EPCI qui est de 28,3 %.





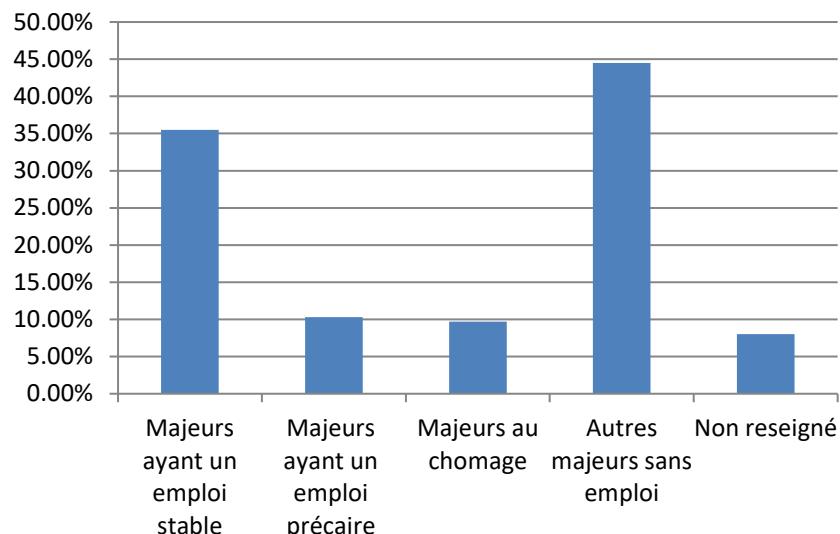
Les ménages avec enfants représentent la moitié du parc.

Le nombre de personnes seules est de 38 %, taux inférieur à la moyenne du parc social régional. En revanche cette valeur est supérieure à la moyenne de la population de l'agglomération (35 %).



Dans les QPV, on observe une sur-représentation des couples avec au moins 3 enfants et une légère sous-représentation des personnes isolées.

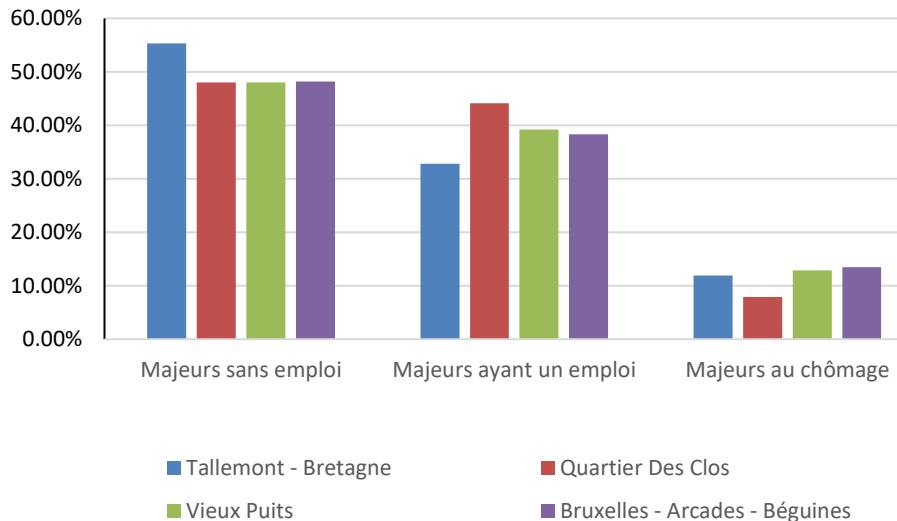
Répartition des majeurs selon l'activité professionnelle
Ensemble du parc HLM

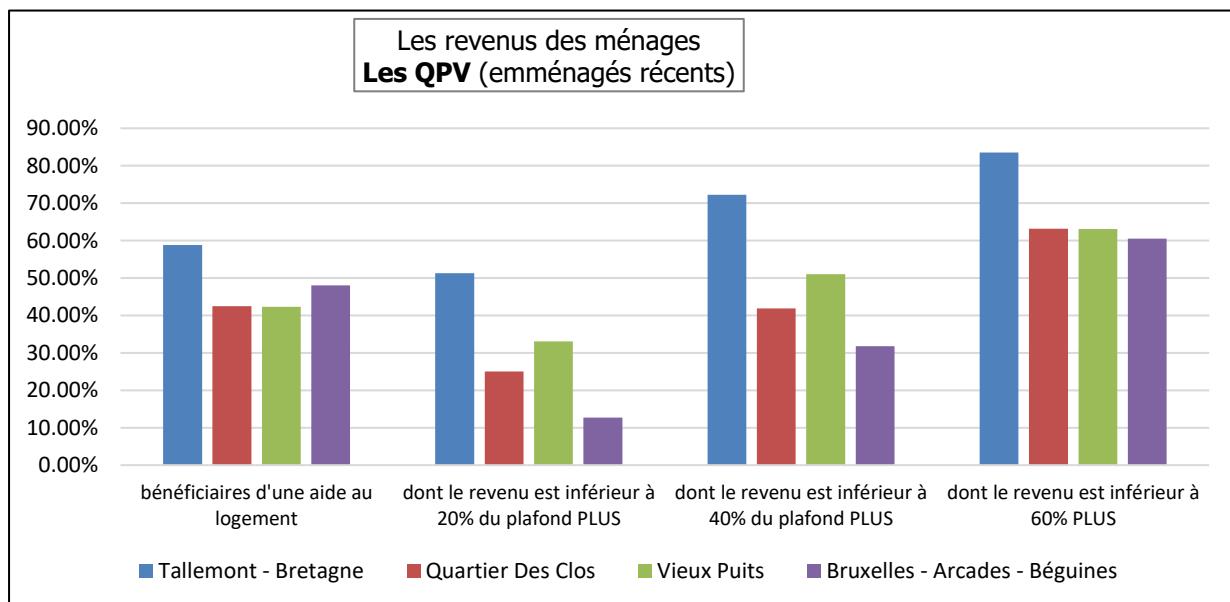
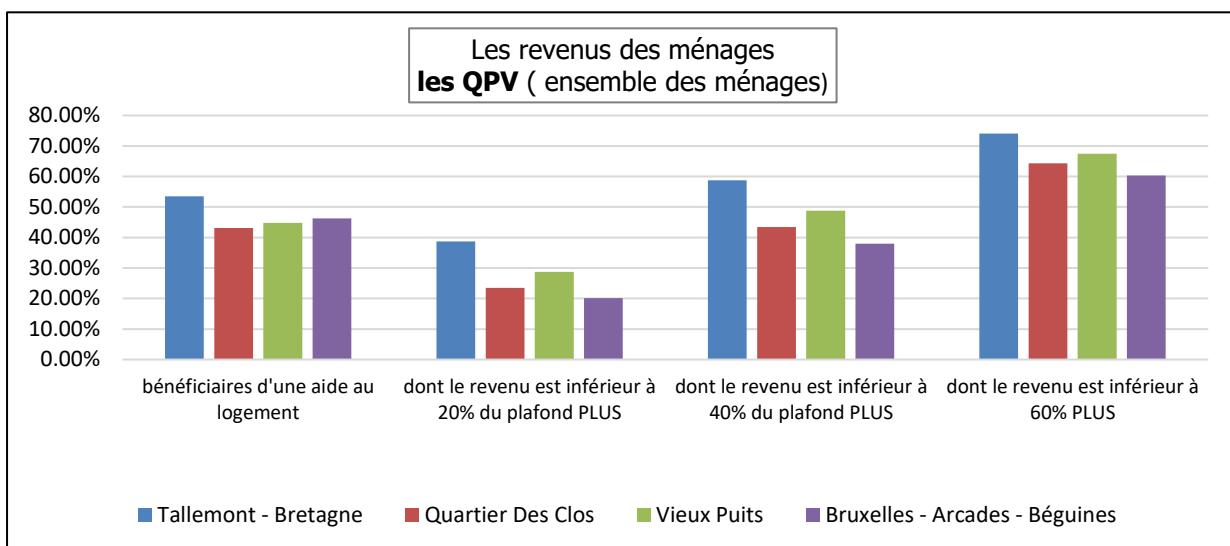
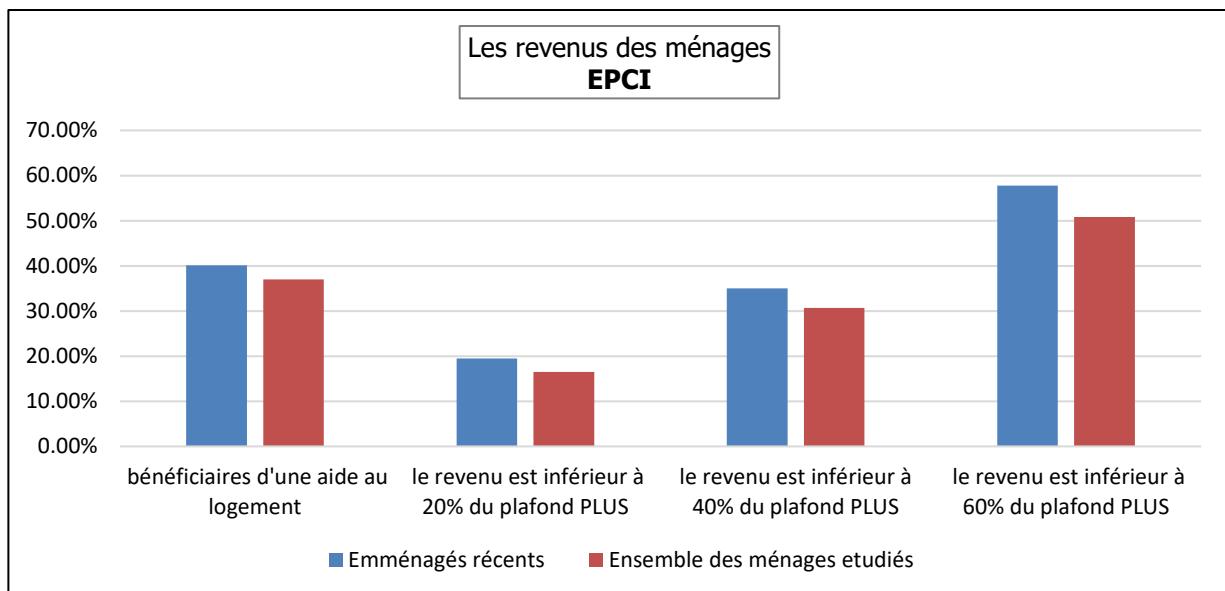


45 % des majeurs habitant dans le parc HLM sont en situation d'emploi.

Répartition des majeurs selon l'activité professionnelle
Les QPV

Seul le quartier des Clos présente un taux de ménages en emploi comparable à la moyenne du parc HLM.





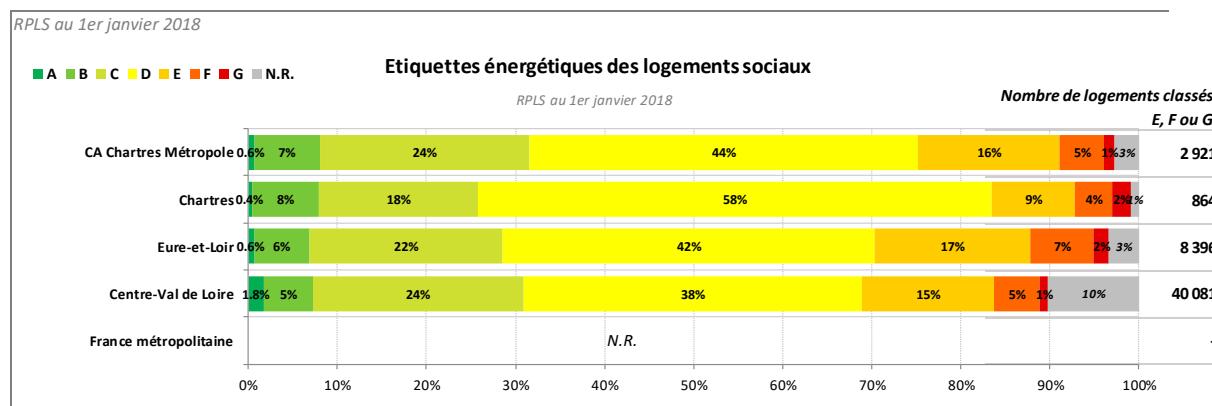
Plus de 50 % des ménages locataires du parc HLM disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS, contre 61 % des ménages en moyenne dans la région Centre Val de Loire.

Près de 72 % des ménages locataires du parc HLM en QPV disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS (source USH Centre-Val de Loire).

La part des ménages à faibles ressources parmi les occupants du parc social est plus importante dans les QPV que dans les autres quartiers de logements sociaux. Ainsi 47,5 % des ménages en QPV ont des ressources inférieures à 40 % des plafonds HLM contre 30,7 % en moyenne sur l'agglomération.

La part des ménages à faibles ressources est plus importante chez les emménagés récents, que ce soit sur l'ensemble du parc social de l'EPCI ou dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

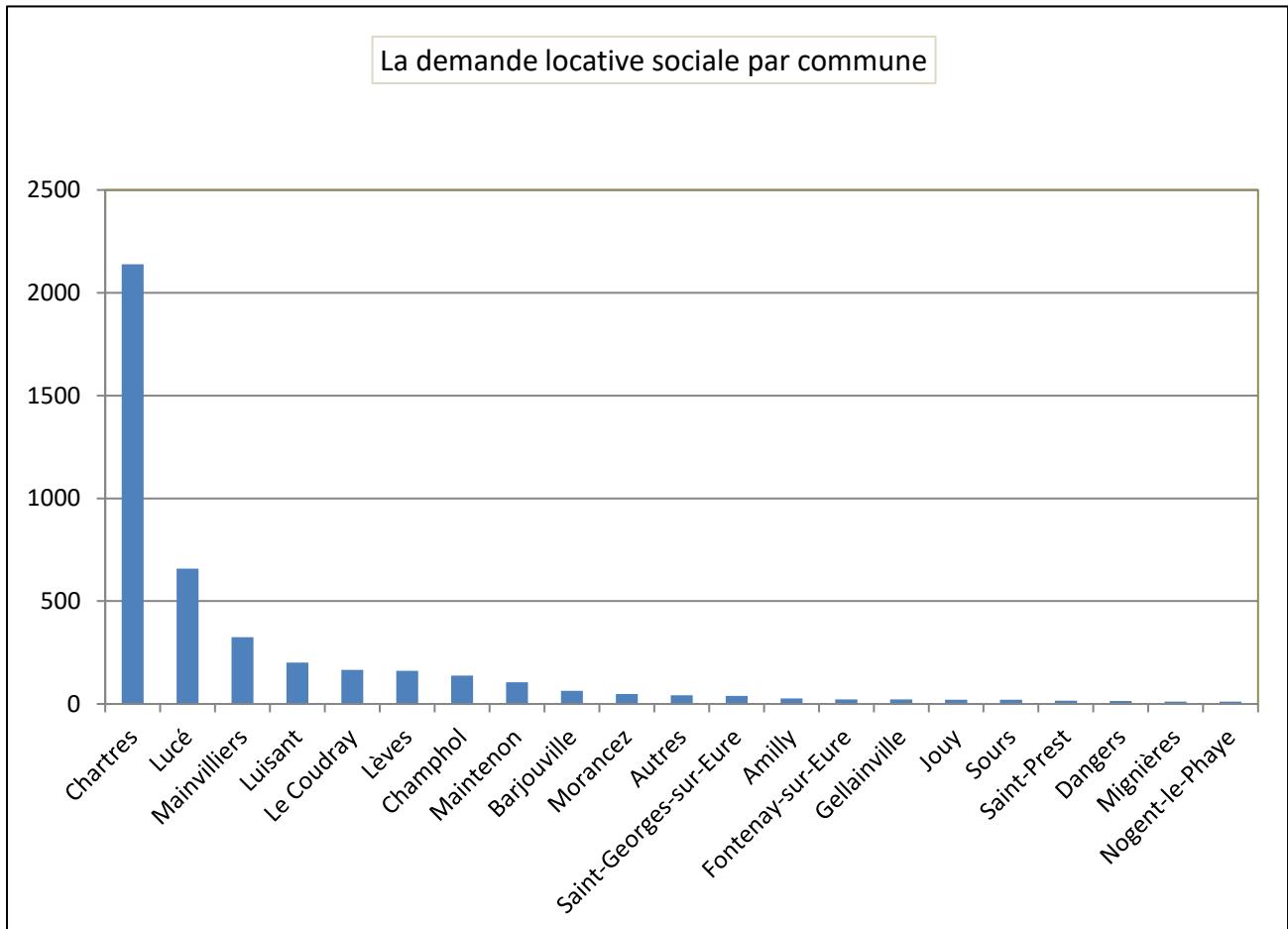
4- La performance énergétique du parc HLM



Une part encore très importante de logements sociaux en classe énergétique E, F et G.

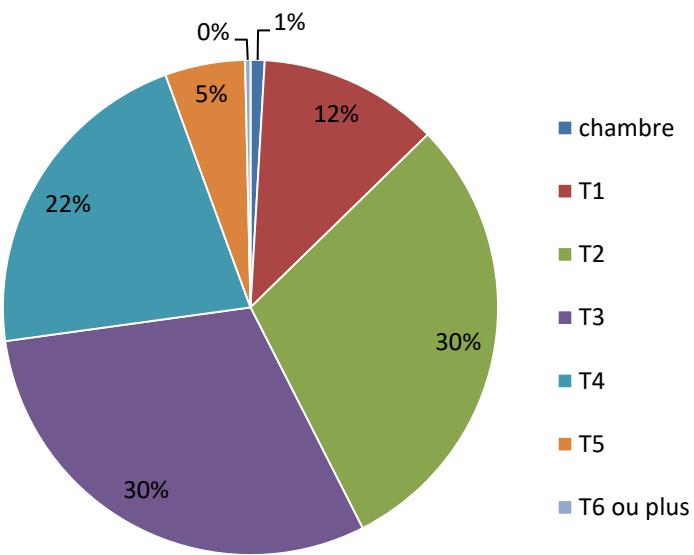
5- Analyse des demandes et des attributions de logement social sur le territoire de Chartres métropole

5.1 La demande locative sociale (données 2018- USH Centre-Val de Loire)



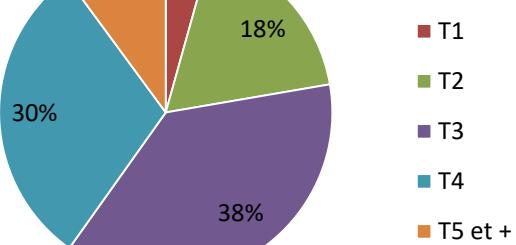
Avec **4 246** demandes de logement sur le territoire de Chartres métropole à fin décembre 2018, la ville de Chartres concentre plus de 50 % des demandes de logement social (2 139 demandes en cours, commune en premier choix). Cela s'explique notamment par la concentration du parc locatif social sur la ville centre de Chartres métropole (41 % du parc HLM de l'agglomération).

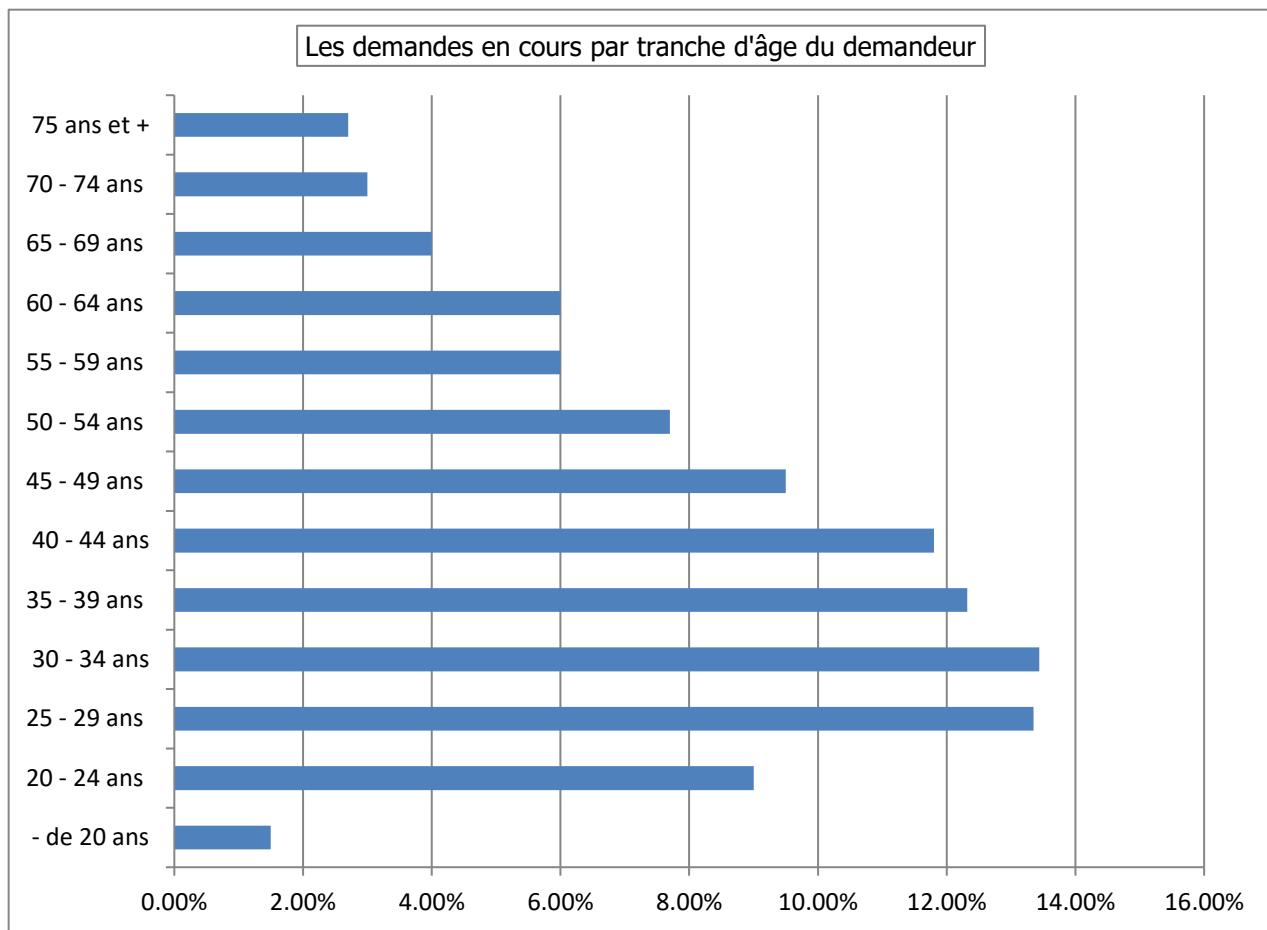
Les demandes en cours selon le type de logement recherché (situation à fin DÉCEMBRE 2018)



Les logements occupés (OPS 2016)

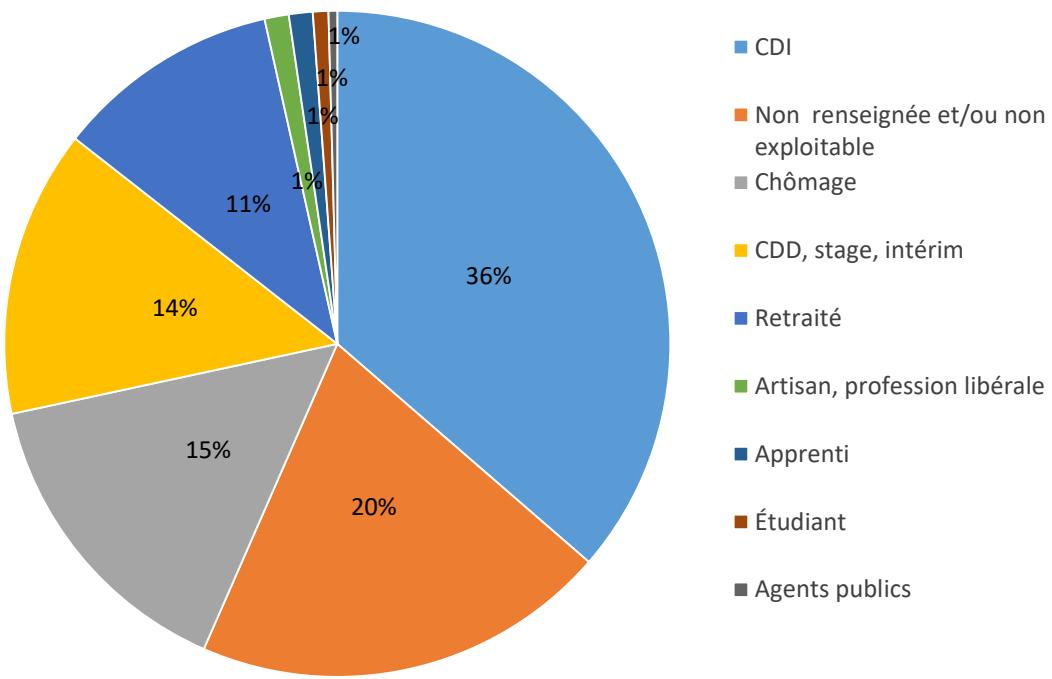
12 % de la demande portent sur des T1 qui ne représentent que 4 % du parc HLM. 30 % de la demande portent sur des T2 qui ne représentent que 18 %.





Les jeunes ménages représentent une part majoritaire des demandeurs alors que les 50 ans et plus représentent seulement 1/3 de la demande globale (29,4 %).

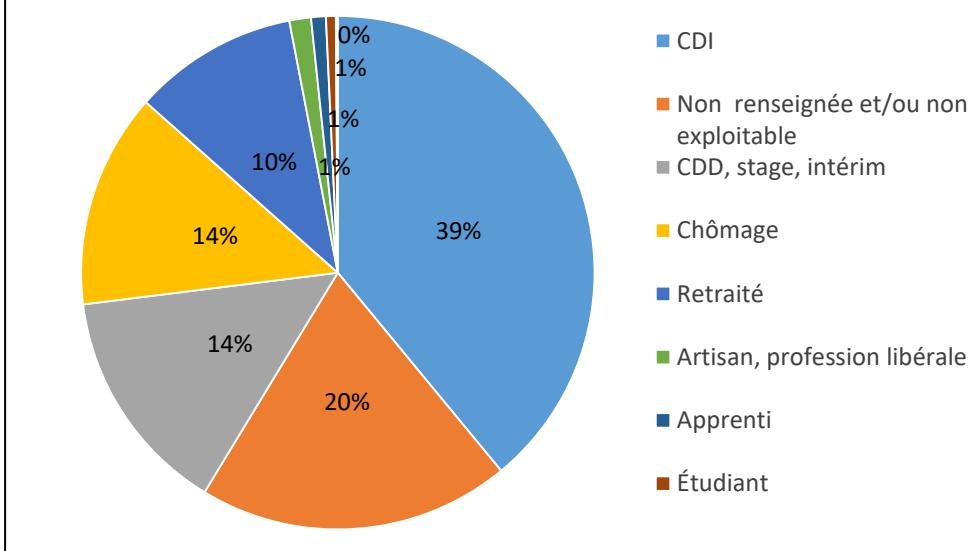
Les demandes en cours selon la situation professionnelle du demandeur
(situation à fin DÉCEMBRE 2018)

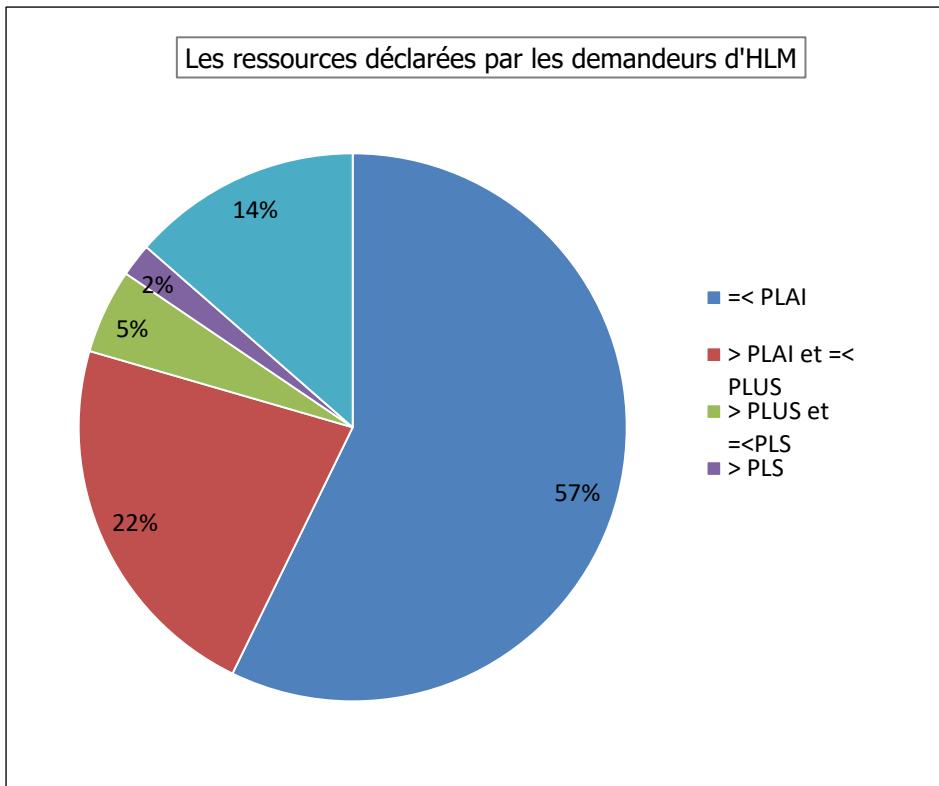


51 % des demandeurs ont un emploi. Néanmoins cela comprend des emplois précaires (14 %) : intérim, temps partiel, stage, etc.

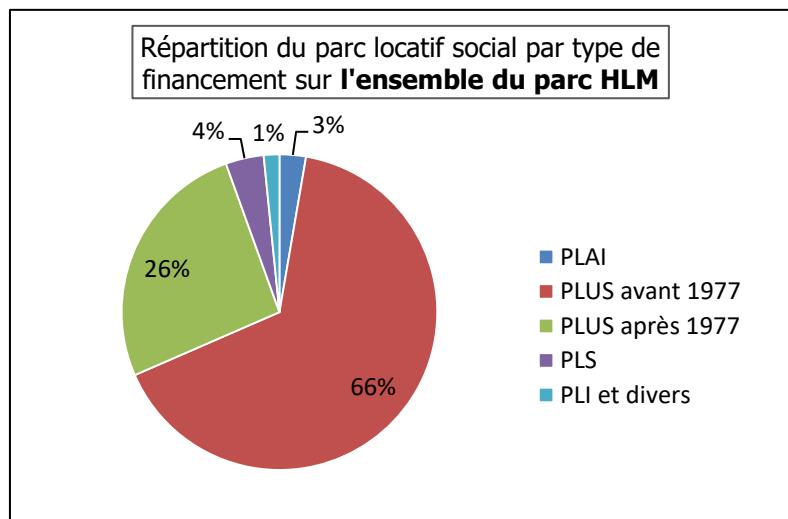
15 % des demandeurs sont au chômage.

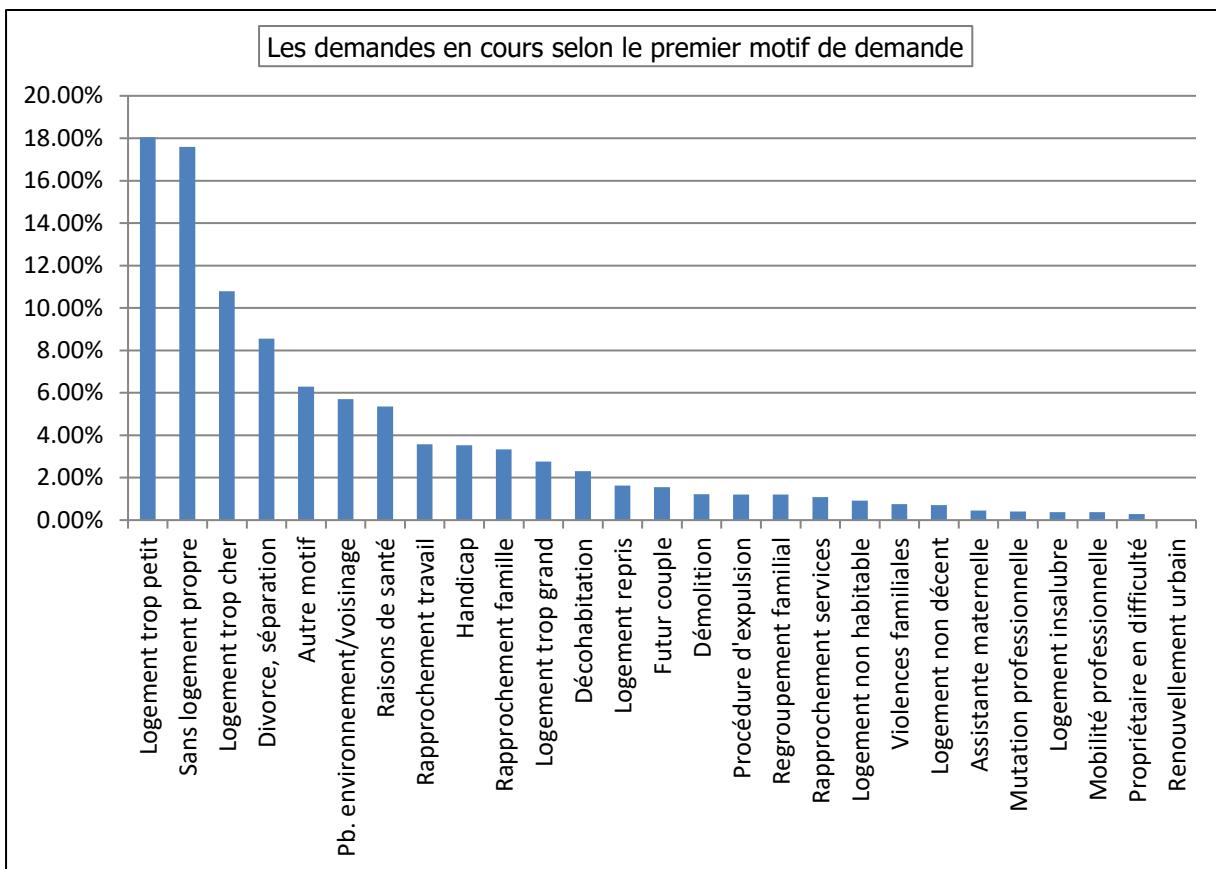
Les demandes en cours selon la situation professionnelle du demandeur (situation à fin JUIN 2018)



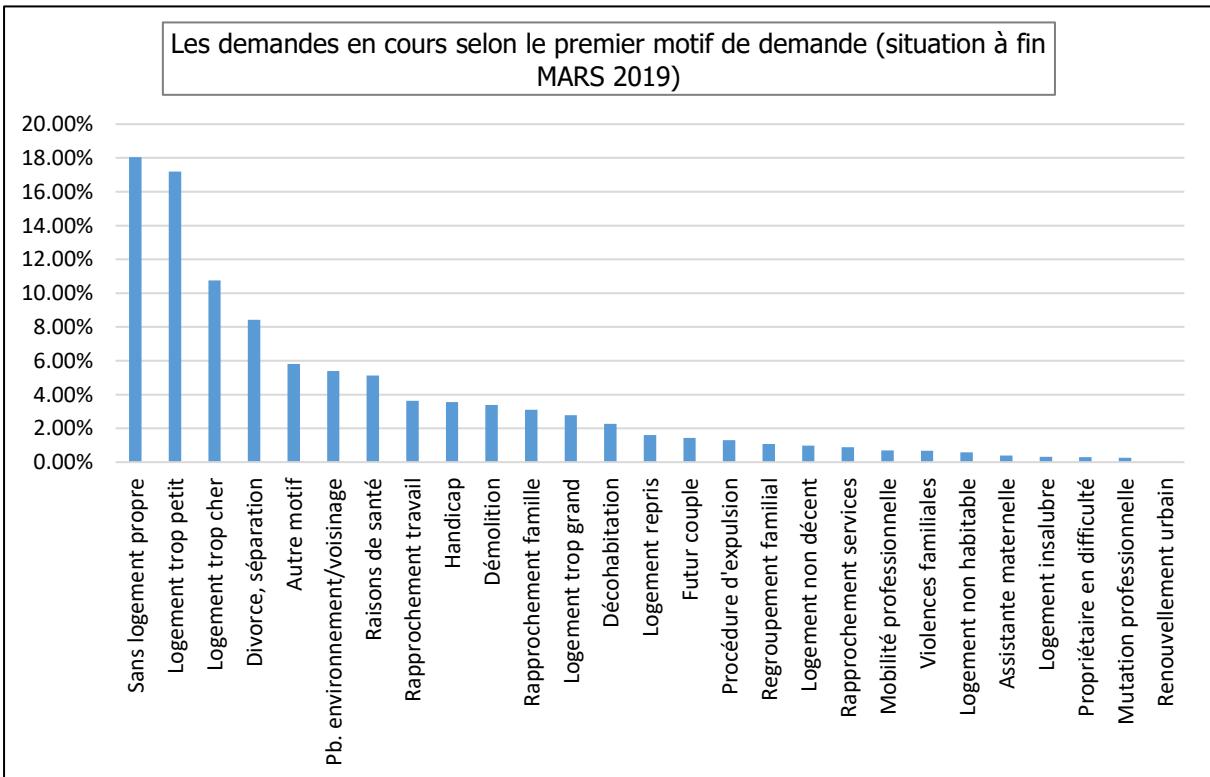


Pour mémoire, la répartition des produits HLM du parc est la suivante :

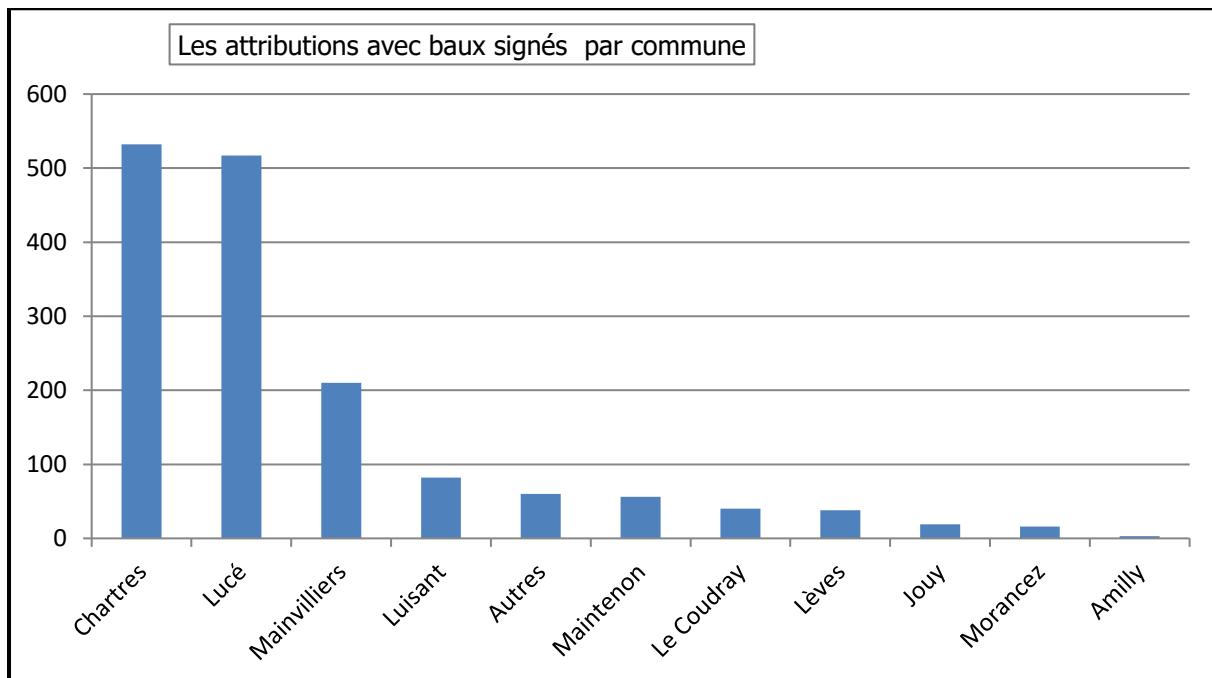




Les motifs de la demande locative sociale se fondent majoritairement sur un problème lié au logement ou à son environnement. Les difficultés financières correspondent également à un motif récurrent.

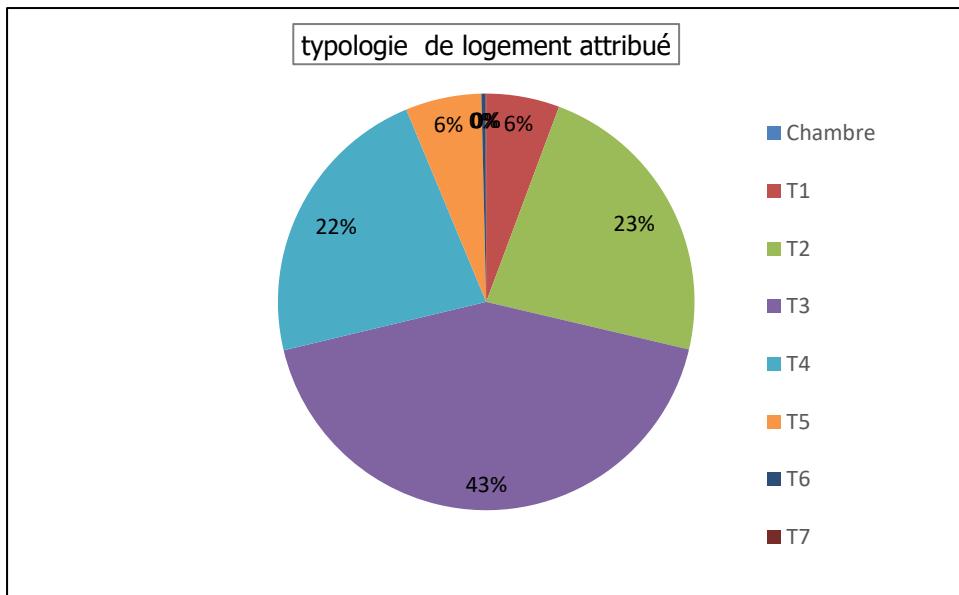


5.2 Les attributions dans le parc locatif social

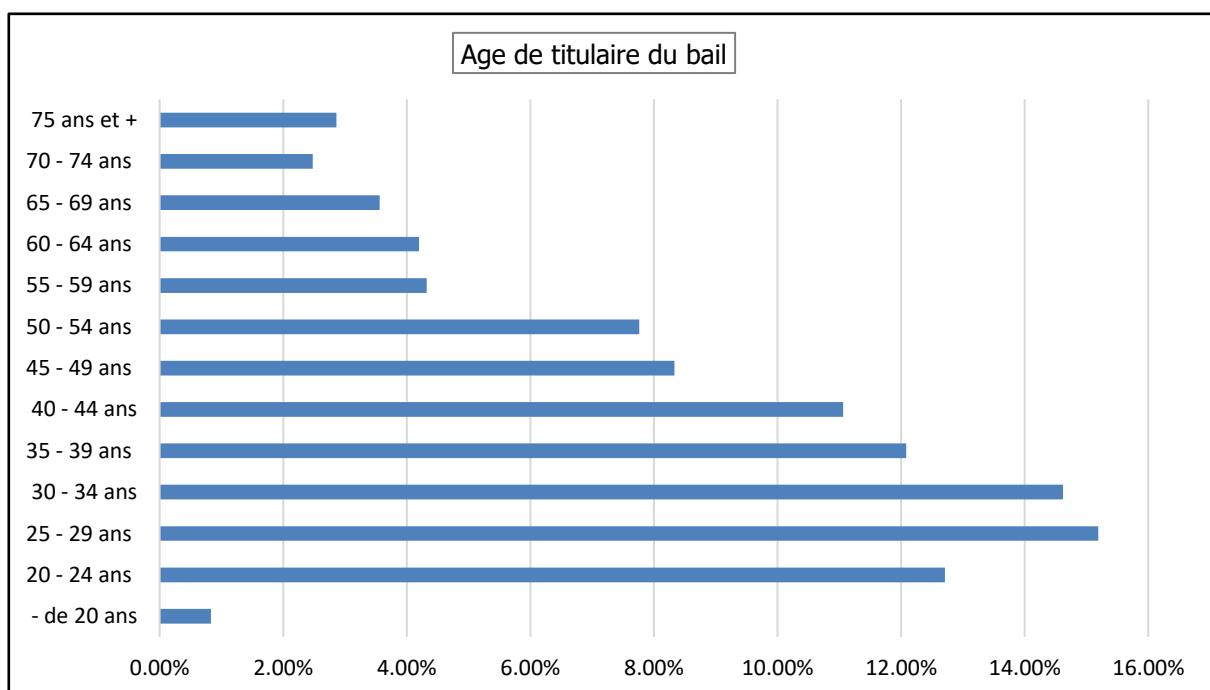
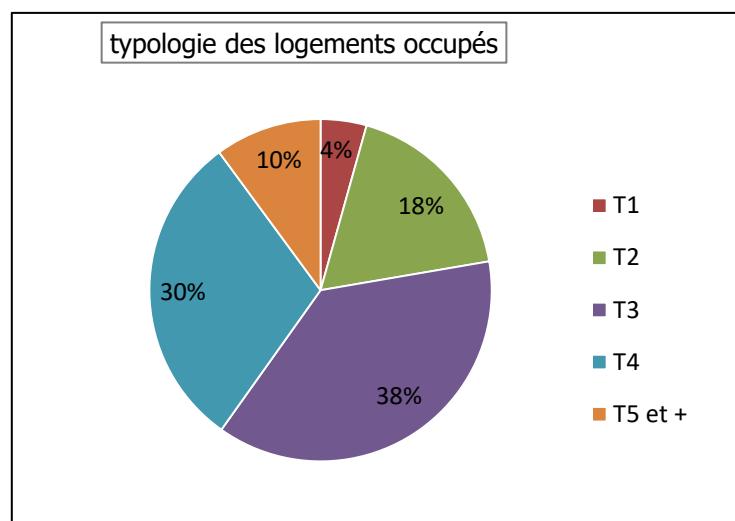


En 2018, 1 573 logements sociaux ont été attribués sur le territoire de Chartres métropole dont 532 à Chartres, 517 à Lucé et 210 à Mainvilliers (soit 80 % des attributions).

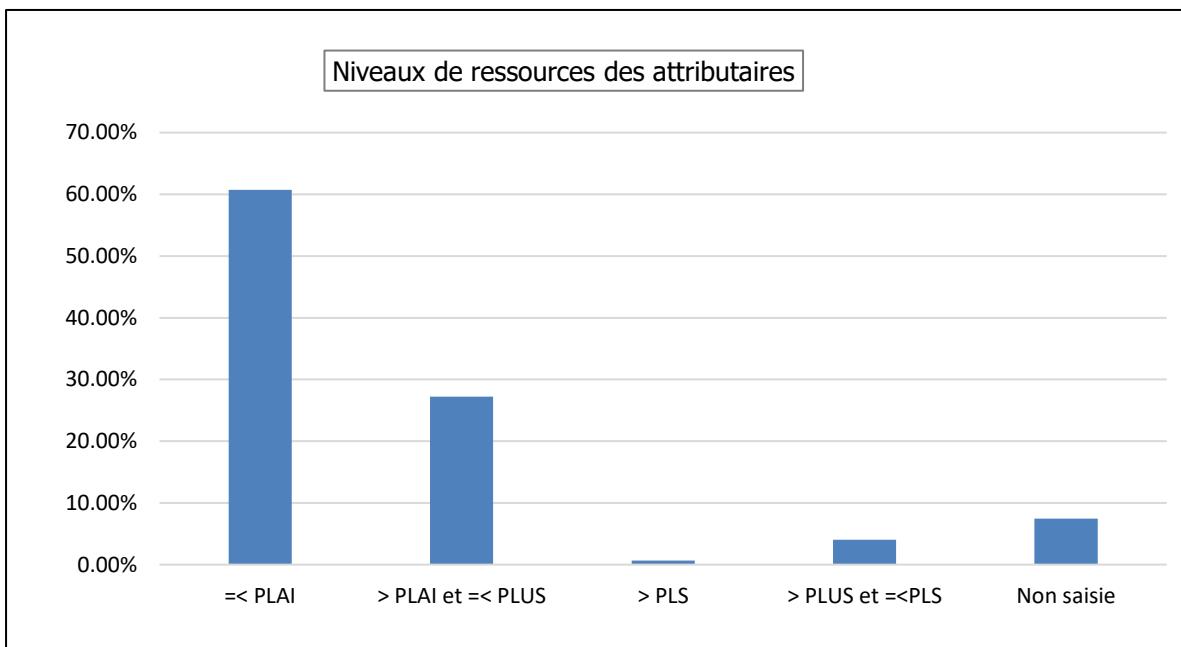
Communes	Demandes en cours	Attributions	Taux de pression
Chartres	2139	532	4.0
Lucé	658	517	1.3
Mainvilliers	324	210	1.5
Luisant	201	82	2.5
Autres	42	60	0.7
Maintenon	106	56	1.9
Le Coudray	165	40	4.1
Lèves	161	38	4.2
Jouy	20	19	1.1
Morancez	48	16	3.0
Amilly	26	3	8.7



Les attributions portent surtout sur les T2, T3 et T4. Les petits et grands logements ont un taux de rotation moins important et leur poids relatif dans le parc existant est plus faible.

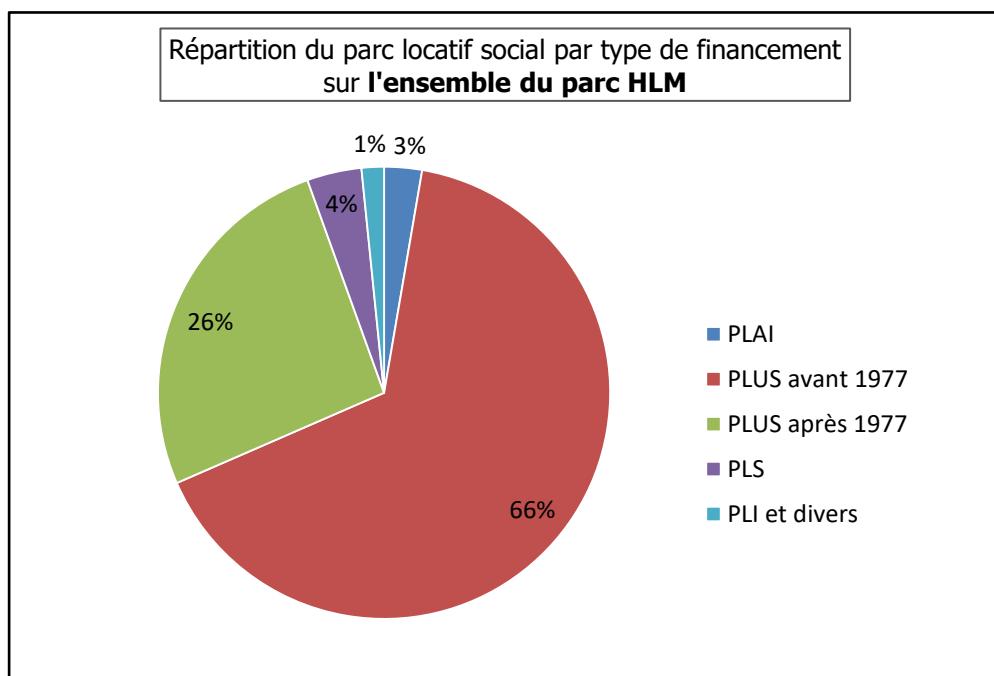


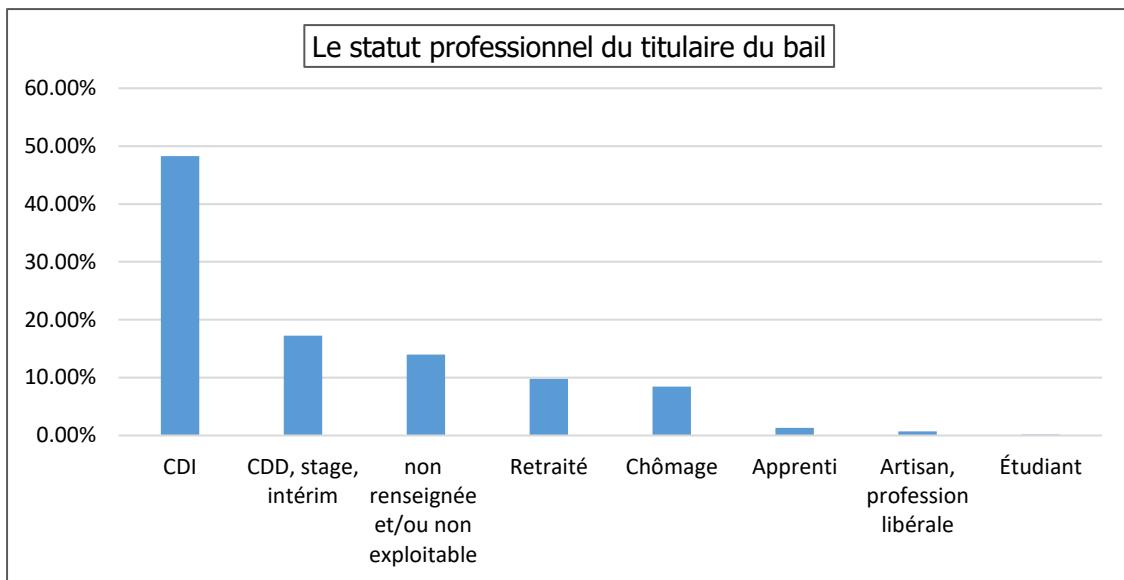
Les moins de 25 ans sont sous représentés avec un taux de 14 % des attributions (moins de 25 ans). Les attributaires de 50 ans et plus représentent ¼ des attributions.



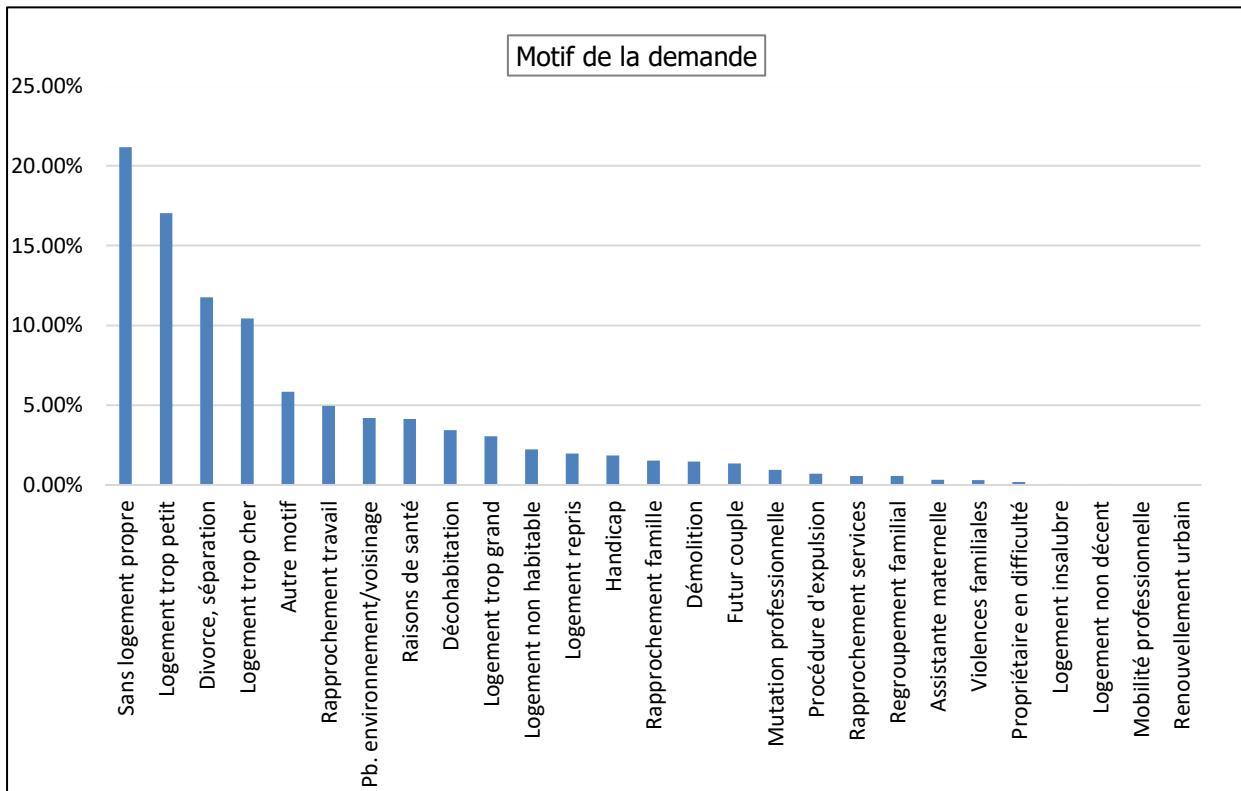
61 % des attributaires ont des ressources égales ou inférieures au PLAI.

Pour mémoire, la répartition des produits HLM du parc est le suivant :





62,6 % des ménages attributaires d'un logement social sont en situation d'emploi.



Près de 40 % des motifs portent sur une inadaptation du logement (logement trop petit, logement trop cher, logement trop grand...). Le second motif fortement représenté (près de 30 %) concerne l'absence de logement (sans logement propre, décohabitation, divorce, séparation, démolition, ...).

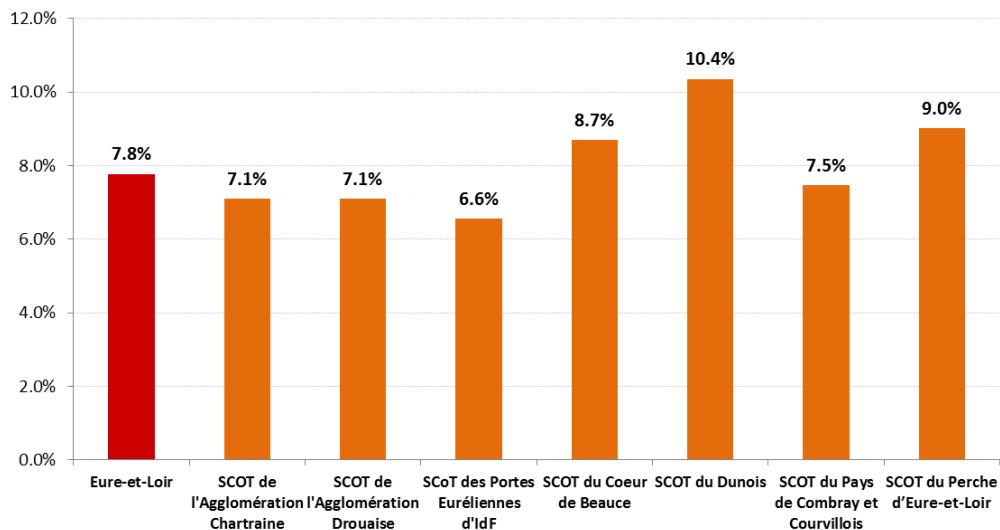
5. Une vacance qui croît

Une vacance moindre qu'à l'échelle départementale mais en augmentation

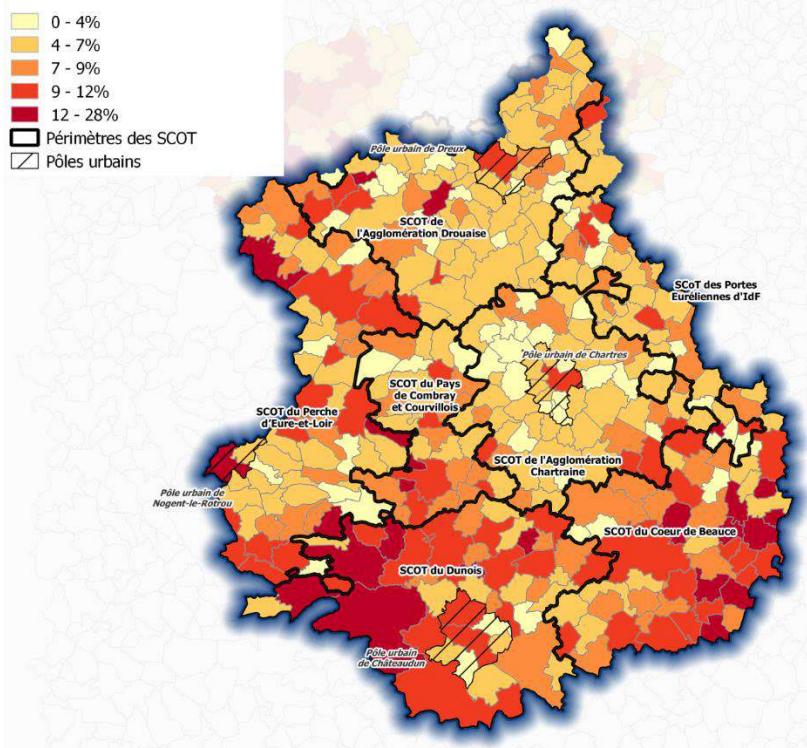
- Les logements vacants, un axe de travail nécessaire de l'opération cœur de ville

Les logements vacants

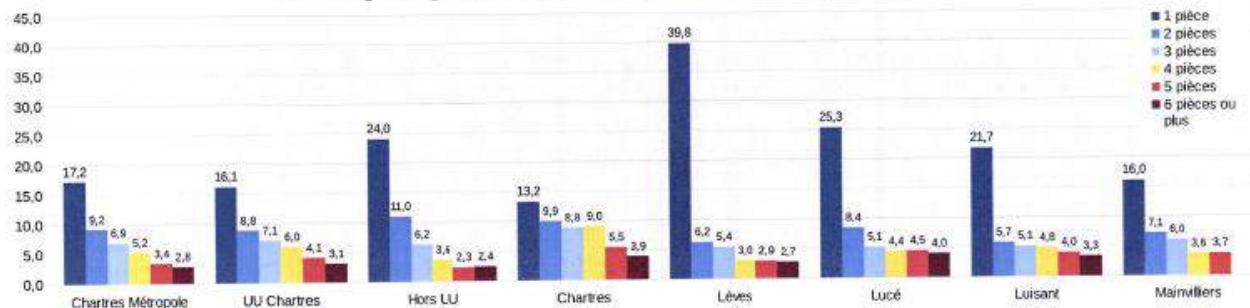
Source : INSEE RP 2014 - Traitement GTC



Part des logements vacants en 2014



Pourcentage de logements vacants selon le nombre de pièces (Filocom 2015)



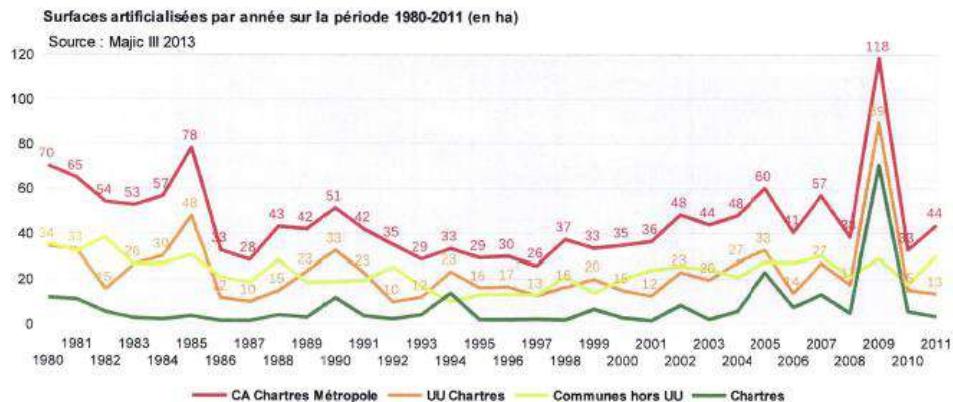
		Logements 2016	Résidences principales en 2016	Logements vacants en 2016	% des logements vacants en 2016
28004	Allonnes	133	109	16	12%
28006	Amilly	822	793	24	3%
28022	Bailleau-l'Évêque	484	455	16	3%
28024	Barjouville	695	672	21	3%
28034	Berchères-Saint-Germain	366	315	27	7%
28035	Berchères-les-Pierres	439	399	26	6%
28047	Boisville-la-Saint-Père	344	282	39	11%
28048	La Bourdinière-Saint-Loup	295	262	20	7%
28049	Boncé	98	93	3	3%
28052	Bougainval	370	316	22	6%
28060	Briconville	91	87	4	4%
28068	Challet	179	166	9	5%
28070	Champhol	1411	1358	42	3%
28073	Champseru	142	127	10	7%
28084	Chartainvilliers	302	275	9	3%
28085	Chartres	22200	19005	2452	11%
28095	Chreffours	124	110	11	9%
28100	Cintray	173	164	6	4%
28102	Clévilliers	298	265	24	8%
28104	Coltainville	372	337	16	4%
28107	Corancez	193	174	13	7%
28110	Le Coudray	1940	1840	78	4%
28122	Dammarie	661	602	22	3%
28128	Dangers	166	159	4	2%
28129	Denonville	314	272	21	7%
28141	Ermenonville-la-Grande	142	124	11	8%
28158	Fontenay-sur-Eure	398	366	20	5%
28160	Francourville	355	323	19	5%
28162	Fresnay-le-Comte	143	132	8	6%
28163	Fresnay-le-Gilmert	84	81	2	2%
28173	Gasville-Oisème	561	510	23	4%
28177	Gellainville	263	247	13	5%
28194	Houville-la-Branche	202	183	14	7%
28195	Houx	328	289	19	6%
28201	Jouy	934	819	59	6%
28209	Lèves	2336	2203	112	5%

		Logements 2016	Résidences principales en 2016	Logements vacants en 2016	% des logements vacants en 2016
28218	Lucé	8330	7667	620	7%
28220	Luisant	3180	2985	143	4%
28227	Maintenon	2129	1884	182	9%
28229	Mainvilliers	5272	4935	292	6%
28245	Meslay-le-Grenet	159	140	10	7%
28246	Meslay-le-Vidame	211	186	9	4%
28253	Mignières	388	367	14	4%
28254	Mittainvilliers-Vérigny	333	297	17	5%
28255	Moinville-la-Jeulin	59	56	0	0%
28269	Morancez	727	703	14	2%
28278	Nogent-le-Phaye	577	525	32	6%
28281	Nogent-sur-Eure	213	190	13	6%
28285	Oinville-sous-Auneau	147	128	7	5%
28286	Ollé	255	227	19	7%
28301	Poisvilliers	167	156	6	4%
28309	Prunay-le-Gillon	496	440	38	8%
28317	Roinville	237	206	17	7%
28325	Saint-Aubin-des-Bois	420	391	18	4%
28337	Saint-Georges-sur-Eure	1212	1131	56	5%
28344	Saint-Léger-des-Aubées	130	109	6	4%
28358	Saint-Prest	923	828	54	6%
28365	Sandarville	180	163	12	7%
28366	Santeuil	137	117	15	11%
28380	Sours	819	744	49	6%
28383	Theuville	304	268	21	7%
28388	Thivars	491	452	25	5%
28397	Umpeau	175	153	11	6%
28403	Ver-lès-Chartres	349	323	16	5%
28419	Vitray-en-Beauce	143	123	14	10%
28421	Voise	135	114	11	8%
200033181	CA Chartres Métropole	66658	59923	4976	7%
Pôle urbain	Pôle urbain	46092	41368	3774	8%
D28	Eure-et-Loir	213849	183401	17430	8%
R24	Centre-Val de Loire	1373254	1152027	135107	10%
FM	France métropolitaine	34645734	28496794	2783277	8%

Le renforcement de la vacance présente un caractère variable entre les communes. Les données plus récentes de FILOCOM pour Chartres montrent par exemple une amplification du phénomène avec 2 450 logements vacants dont 1 110 dans le centre-ville. De plus petites communes présentent aussi des taux de vacance élevé.

6. Une politique foncière à mettre en place

- Sur la période de 10 ans allant de 2002 à 2011, environ 530 ha de surfaces ont été artificialisées ;
- le rythme de consommation a augmenté par rapport à la période 1990 - 2000, passant de 35 ha / an en moyenne au cours des années 1990 à 52 ha par an depuis 2000 ;
- l'essentiel de l'artificialisation des sols s'effectue au détriment des surfaces agricoles ;
- sur la période 2008 – 2012, 59 % de la consommation d'espaces a été effectuée en dehors de l'unité urbaine de Chartres.



Source : porter à connaissance de l'Etat – Mai 2018

→ Un potentiel de 4 657 logements est programmable d'ici 10 ans

Localisation	Nombre de logements potentiels ou SDP en m ²	Potentiel de logements locatifs sociaux	Calendrier prévisionnel
Ilot Courtille à Chartres (Bd de la Courtille)	24 000 m ² SDP	60 logements en PLS pour résidence étudiants 30 logements HLM (Chartres Métropole Habitat)	Opération sur 6,4 ha PC déposé au 1er trimestre 2017 Programmation 2017 pour le LLS
ZAC Rechèvres (Chartres)	- Terrains à bâtir : 18 200 m ² SDP - Logements individuels groupés : 10 560 m ² SDP - Logements collectifs : 18 000 m ² SDP	Environ 525 logements produits au total dont : 10 logements en 2017 (Chartres Métropole Habitat) et environ 50 dans les prochaines années	ZAC 2010-2022 – 18 ha en cours de commercialisation
ZAC Roseraie (Chartres)	750 logements (environ 80 000 m ² SDP)	140 logements sociaux dont 47 déjà réalisés ou en cours	ZAC 2009-2025 – 21 ha en cours de commercialisation Programmation 2017 et 2018 pour le LLS

Localisation	Nombre de logements potentiels ou SDP en m ²	Potentiel de logements locatifs sociaux	Calendrier prévisionnel
Plateau Nord-Ouest (Chartres)	1 250 à 1 500 logements (typologies diversifiées : individuel, intermédiaire, collectif)	Environ 250 -300 logements locatifs sociaux	ZAC 2010-2031 – 104 ha 1er permis relatif à de l'habitat déposé en 2017 (250 logements)
Les Hauts Saumons (Chartres)	210 logements par les promoteurs (individuel, collectif, locatif social et accession sociale) -35 lots libres de constructeurs	40 logements locatifs sociaux	ZAC 2004-2018 – 11 ha en cours de commercialisation
Plateau Nord-Est (Chartres)	292 860 m ² SDP	Environ 900 logements dont 50 en 2017-2018	ZAC 2010-2040 – 32 ha 1er permis relatif à de l'habitat déposé en 2017 (250 logements au total)
Clévilliers – la Tiercelle	Lots constructibles (accession privée) : 20 -Ilot constructible (locatif social): 1 (9 maisons individuelles)	9 logements	Opération 2013-2017 Opération inscrite à la programmation 2017 de Chartres Métropole Habitat pour 3 logements en accession sociale
Ilot Coubertin à Luisant	Logements : 6 836 m ² SDP	40 logements locatifs	Opération 2010-2017
Pôle gare (Chartres)	26 000 m ² SDP	Environ 65 logements locatifs sociaux	ZAC 2010-2030 1ères opérations agréées en 2018-2019
Site Engie à Chartres (Bd Clémenceau)	200 logements	40 logements locatifs sociaux	Programmation 2018-2019
Croix Jumelin (Chartres)	150 logements	Environ 30 logements locatifs sociaux	Projet à plus long terme
ZAC des Antennes à Champhol	700 logements	Environ 150 logements	ZAC lancée en 2015 Commune SRU

Localisation	Nombre de logements potentiels ou SDP en m ²	Potentiel de logements locatifs sociaux	Calendrier prévisionnel
Jouy-La Dalonne	Logements : 5 707 m ² SDP décomposé comme suit : -Terrains à bâtir : 4 226 m ² SDP -Ilots réservés à un bailleur social : 1 481 m ² SDP	18 logements locatifs	Opération 2011 – 2020

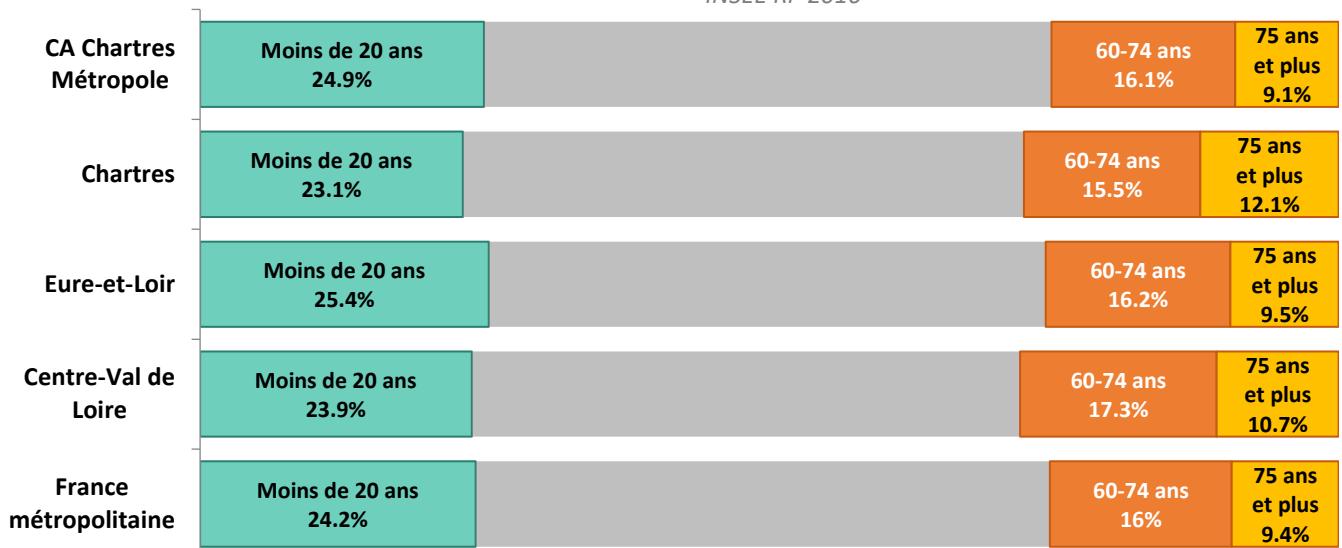
Les potentialités de productions de logement sur des opérations d'aménagement sont importantes, correspondant à l'équivalent de 2 PLH. Cependant la question foncière est mal appréhendée par la collectivité qui devra, grâce au projet d'observatoire du foncier, approfondir les éléments disponibles.

Une réflexion sur les outils de portage devra également être engagée.

III. Les réponses aux publics spécifiques

1. Le logement des personnes âgées : des besoins croissants et des attentes fortes

Âge de la population en 2016
INSEE RP 2016



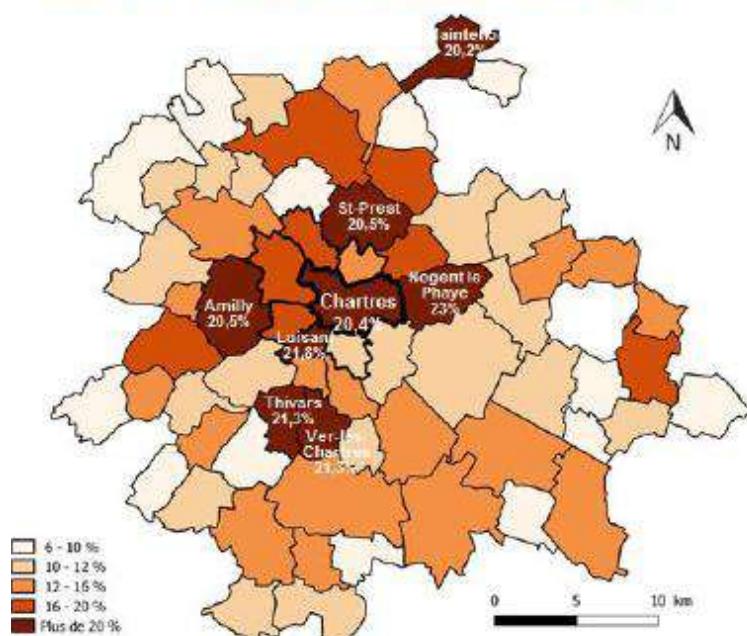
Evolution 2011-2016 :

+0.3 % de moins de 20 ans

+3.4 % de 60-74 ans

+2.5 % de 75 ans et plus

La part des + de 65 ans dans la population totale en 2013



Source : Insee, Recensement de la population 2013
Exploitation SOUHA

- **Chartres concentre la moitié des séniors (50,1%) de l'unité urbaine contre 45% de la population totale**

	Nb habitants > 65 ans	Part pop totale
Agglo Chartres Métropole	22 712	17%
Unité urbaine	15 547	19%
Chartres	7906	20,4%

Source : Insee

Dans le cadre du vieillissement de la population qui devrait gagner progressivement l'ensemble de l'agglomération, le dispositif ECLAT (engagement Commun pour le Logement et l'Autonomie en territoire) a permis d'identifier une série d'actions à réaliser à Chartres mais qui ont vocation à être élargies à l'ensemble de l'agglomération :

1/ l'habitat : **Proposer une offre de logements adaptée aux séniors, notamment en encourageant l'adaptation de leur habitat, en favorisant le maintien à domicile le plus longtemps possible**

2/ les transports et la mobilité : **Favoriser une meilleure appropriation du réseau de transport urbain par les séniors.**

3/ le lien social et la lutte contre l'isolement : **Favoriser les interactions et l'appropriation des espaces de la ville par les séniors, créer du lien social et rompre l'isolement.**

18 fiches actions vont être déployées entre 2019 et 2021 :

1/ Mise en place d'une mission d'accompagnement du programme ECLAT, pour garantir la mise en œuvre opérationnelle des actions précitées.

Contenu : il s'agit d'une mission d'accompagnement des acteurs pour la finalisation des actions et leur déploiement

Maîtres d'ouvrage pressentis : Chartres métropole et CARSAT

Calendrier : mise en œuvre de l'action à partir de mars 2019 pendant toute la durée de la convention ECLAT

2/ Organiser des animations spécifiques à destination de tous les professionnels intervenant auprès des séniors en GIR 5 et 6 résidant à Chartres

Contenu : Mise en place d'actions de sensibilisation et d'information/formation auprès des agents du CCAS et des autres intervenants auprès des séniors sur le territoire de la ville de Chartres. Cette action prendra appui sur l'achat d'une combinaison simulant le vieillissement. Il s'agit de faire prendre conscience aux professionnels des problématiques physiques du vieillissement. L'action pourra prendre la forme d'interventions de 2 à 3 heures.

Maître d'ouvrage pressenti : SOLIHA

Calendrier : Début à l'automne 2019 et déroulement sur 2019-2021

3/ Organiser un événement de sensibilisation dédié à l'habitat des séniors, en octobre 2019, éventuellement reconduit annuellement : « Bien vivre chez soi »

Contenu : 2 jours d'information et de sensibilisation, sur un vendredi et un samedi, avec des stands d'information des différents acteurs sociaux, immobiliers et institutionnels, et des projections et conférences à la médiathèque afin d'informer les séniors et leur famille des actions menées dans le domaine de l'immobilier, de l'habitat sain et des produits facilitant le maintien à domicile.

Maître d'ouvrage pressenti : AG2R la Mondiale

Calendrier : 1^{ère} édition les 4 et 5 octobre 2019 - 2^{ème} édition les 2 et 3 octobre 2020, reconduit les années suivantes, en lien avec la semaine bleue

4/ Revaloriser les objectifs de l'OPAH 2016-2021 (opération programmée d'amélioration de l'habitat) de Chartres métropole, pour le volet adaptation des logements à la perte d'autonomie

Contenu : augmentation des objectifs en termes d'adaptation des logements à la perte d'autonomie de 45 à 65 par an et mise en place d'un programme de communication en direction des séniors pour amplifier les travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie. En fonction des évolutions en lien avec la démarche d'ORT (Opération de Revitalisation du Territoire), ces objectifs seront retranscrits et déployés dans les opérations programmées à intervenir pendant la durée de la convention ECLAT (OPAH Renouvellement Urbain et OPAH sur le périmètre de l'ORT).

Maître d'ouvrage pressenti : Chartres métropole

Calendrier : avenant en mai 2019 pour l'OPAH actuelle

5/ Accompagner les ménages hors plafonds de ressources ANAH dans leurs travaux et l'aménagement de leur logement, dont visites-conseils à domicile

Contenu : pour les ménages dépassant un peu le plafond de ressources (le seuil sera à déterminer), organiser des visites conseils pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie afin d'anticiper l'inadaptation des résidences des séniors.

Maître d'ouvrage pressenti : CCAS/SOLIHA

Calendrier : lancement au 2^{ème} semestre 2019

6/ Proposer aux nouveaux arrivants un diagnostic à l'installation pour identifier les difficultés à venir en cas de perte d'autonomie, et proposer un accompagnement adapté

Contenu : pour les ménages nouvellement arrivants qui le souhaitent, SOLIHA peut effectuer un diagnostic du logement afin d'identifier les futures difficultés que les occupants pourraient connaître dans le logement en raison de leur vieillissement.

Maître d'ouvrage pressenti : Ville de Chartres/Chartres métropole/SOLIHA

Calendrier : mise en œuvre courant 2020

7/ Mettre en place des ateliers « Bien Chez Soi », au profit de tous les retraités pour aborder la question du « Bien Vieillir » (gestes et postures, accessoires innovants, éco-gestes et précarité énergétique, aménagement du logement et aides financières associées)

Contenu : reconduction des ateliers « bien chez soi » permettant de sensibiliser les séniors aux pièges du domicile et anticiper les chutes ou désordres éventuels dans le logement

Maître d'ouvrage pressenti : SOLIHA

Calendrier : courant de l'année 2019, 2020 et 2021

8/ Promouvoir l'information sur les aides existantes pour les locataires de Chartres Métropole Habitat afin d'accroître le parc adapté à la perte d'autonomie

Contenu : Chartres Métropole Habitat propose de sensibiliser le public « séniors » de son parc locatif et les nouveaux arrivants (entrants dans l'année) à l'existence de dispositifs d'aide et d'accompagnement en vue de faciliter le maintien dans les lieux. Cette action se matérialisera par la diffusion de supports d'information délivrés par les partenaires compétents dans ce domaine, la présentation de la Charte Grands Séniors de Chartres Métropole Habitat, l'orientation vers des résidences adaptées (intergénérationnelles...) pour les locataires de Chartres Métropole Habitat lorsque les conditions de plafonds de ressources sont validées et sur décision de la CALEOL.

Maître d'ouvrage pressenti : Chartres Métropole Habitat

Calendrier : 1^{er} semestre 2021

9/ Identifier les locataires du parc HLM nécessitant ou souhaitant une mutation en raison de leur perte d'autonomie et déployer une information auprès de ces ménages

Contenu : la loi ELAN prévoit désormais une identification des ménages nécessitant ou souhaitant une mutation pour un logement plus adapté à leur situation de santé.

Chartres Métropole Habitat va réaliser un état des lieux d'occupation ciblé « public séniors » de 65 à 75 ans, de 75 à 80 ans et de 80 ans et + en vue de cibler les actions de communication adaptées aux dits publics.

Maître d'ouvrage pressenti : Chartres Métropole Habitat

Calendrier : 1^{er} semestre 2021

10/ Mettre en place un outil de mise en relation de l'offre adaptée et de la demande, dans le parc HLM

Contenu : Action identifiée dans le cadre du plan d'actions du programme local de l'habitat (PLH) et visant à mettre en place un dispositif mettant en relation un demandeur de logement adapté (équipé pour permettre le maintien à domicile ou adapté à un handicap) et l'offre existante. Cette action nécessite un travail d'identification des logements adaptés existants et des modalités d'examen des demandes de logements. Cet outil est programmé dans le cadre de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) et du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGID).

Maître d'ouvrage pressenti : Chartres métropole

Calendrier : courant 2021

11/ Déployer un outil mobile d'information et de sensibilisation des habitants, dans le champ du maintien à domicile

Contenu : SOLIHA s'est doté d'un truck permettant l'information du public sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie. Il s'agira de déterminer un programme de déplacements de cet outil mobile afin de toucher le plus de séniors possible.

Maître d'ouvrage pressenti : SOLIHA

Calendrier : mise en œuvre des réunions d'information avec le truck à partir d'octobre 2019

12/ Réaliser une étude sur le devenir des locaux de l'EHPAD Marcel Gaujard

Contenu : dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, réaliser une étude sur le devenir du site de l'EHPAD Marcel Gaujard dont les places d'EHPAD vont être intégrées au projet d'EHPAD à Rechèvres. Une étude flash de la Banque des Territoires pourrait être mobilisée. L'action sera inscrite dans la convention de déploiement du programme Action Cœur de Ville.

Maître d'ouvrage pressenti : Ville de Chartres et CCAS

Calendrier : consultation pour retenir le bureau d'études courant 2021 – Réalisation de l'étude sur 4 mois

13/ Etudier la mise en place d'un logement tremplin, assurant la transition pour le retour à domicile après hospitalisation.

Contenu : il s'agit de déterminer les conditions de mise en place d'un logement de transition permettant le lien entre la sortie d'hospitalisation et le retour à domicile. Le logement permettra au bénéficiaire de tester in vivo les équipements et services dont il pourrait avoir besoin à domicile.

Maître d'ouvrage : Chartres métropole

Calendrier : 2^{ème} semestre 2020 – 1^{er} semestre 2021

14/ Organiser des visites de quartier « Mon quartier et moi », dans le but de renforcer le lien social entre les séniors, et de mieux connaître l'offre de services propre au quartier

Test sur 2 quartiers, dont Les Clos ou le Quartier de La Madeleine

Contenu : en lien avec les acteurs de terrains, organiser des visites de quartier afin d'identifier les services, associations et équipements du quartier pour les séniors nouvellement arrivés. Cette démarche est également de nature à créer du lien social entre les participants.

Maître d'ouvrage pressenti : à définir selon les quartiers retenus

Calendrier : 2021

15/ Clarifier l'offre de mobilité pour les séniors : supports de communication, modalités de fonctionnement des services

Contenu : le diagnostic d'ECLAT a montré que les supports d'information sur le réseau de bus ne sont pas toujours lisibles pour les séniors, tant pour des raisons d'accessibilité au texte (taille de caractère, couleur de fond, contraste, etc.) que de compréhension du mode de fonctionnement du service. Les travaux menés devront permettre d'adapter et clarifier les documents de communication concernant Filibus.

Maître d'ouvrage pressenti : Chartres métropole Transports

Calendrier : 2020-2021 en vue de modifier les documents de communication avant le changement des horaires en septembre 2021.

16/ Améliorer l'accès des séniors au réseau de transport Filibus

Contenu : Il s'agit de lever un frein à l'usage des transports en commun de bus de l'agglomération. En effet, certains séniors n'utilisent plus Filibus de peur des chutes dans les véhicules et réduisent ainsi leurs opportunités de lien social. Il s'agira de sensibiliser les chauffeurs à la situation particulière des séniors. Cette action s'appuiera notamment sur des mises en situation avec l'usage de la combinaison simulant le vieillissement.

Maître d'ouvrage pressenti : Chartres métropole Transports

Calendrier : 2020-2021

17/ Déployer à minima 2 jardins partagés intergénérationnels.

Test sur 2 quartiers : Les Clos et Résidence Autonomie

Contenu : Mettre en place deux projets de jardin partagés associant des habitants de différents âges afin de renforcer le lien social et les relations de bon voisinage. Un jardin partagé est en cours de mise en place par le Conseil Citoyen aux Clos, quartier de renouvellement urbain. D'autres initiatives de jardin partagé sont présentes sur le quartier des Clos (en lien avec le Régie des 3R et l'Ecole Henri IV). Des initiatives sont également programmées au sein de la résidence autonomie.

Maître d'ouvrage pressenti : Conseil Citoyen des Clos pour le quartier des Clos, CCAS de Chartres pour la Résidence Autonomie

Calendrier : 2020-2021

18/ Organiser une action de lutte contre l'âgisme, en direction du grand public, en octobre 2020

Contenu : Pendant la semaine bleue, le CCAS organise un échange avec le grand public afin de changer le regard sur les personnes vieillissantes. La conférence s'appuie également sur un film.

Maître d'ouvrage pressenti : CCAS de Chartres

Calendrier : octobre 2020

Par ailleurs, un projet d'EHPAD à caractère innovant est en cours de mise en place avec 162 lits. La consultation pour le marché de programmiste a été lancée en juillet 2019 pour une fin de mission vers fin 2020.

2. Le logement des personnes en situation de handicap

Dans le cadre de la préparation du projet d'habitat inclusif, une analyse des besoins en habitat adapté a été réalisée et validée le 7 novembre 2018 par le COPIL. Elle a permis d'acter les éléments suivants :

- Approche quantitative :**

Dans le cas présent, trois sources complémentaires ont été mobilisées :

- Des statistiques nationales,
- Des statistiques venant de l'étude Eclat,
- Le recueil de remontées sollicitées auprès des associations membres du CDCA.

Population	France	Pourcentage	Chartres métropole	Associations du CDCA
	en millions		Estimation	<i>Situations repérées *</i>
Total	66 M		136 000	

Déficiences motrices	2,3 M	3,5 %	4 800	
<i>dont à mobilité réduite</i>	<i>0,85 M</i>	<i>1,3 %</i>	<i>1 800</i>	
Déficiences auditives	5,2 M	7,9 %	10 700	
<i>dont malentendants profonds ou sourds</i>	<i>0,3 M</i>	<i>0,5 %</i>	<i>700</i>	
Déficiences visuelles	1,5 M	2,3 %	3 100	10
Total groupe 1 hors PA **			18 600	
Déficiences intellectuelles	0,65 M	1 %	1 400	
Déficiences psychiques	0,6 M	1 %	1 400	11
Déficiences liées aux TSA et TED	0,3 M	0,5 %	700	12
Total groupe 2 hors PA**			3 500	
Total Personnes âgées (> 65 ans)			32 500	
<i>dont > 80 ans</i>			<i>13 300</i>	

Sources : Agence Entreprises et Handicap / UNAFAM / CNSA / OCIRP / OBSERVATION SOCIALE / INSEE

* Situations repérées : un tableau vierge a été remis aux participants des groupes de travail, afin qu'ils relèvent les situations de personnes potentiellement concernées et intéressées par un projet d'habitat inclusif sur le territoire de la métropole.

Attention : il ne s'agit pas d'en engagement des personnes elles-mêmes à solliciter un logement le moment venu.

** PA : personnes âgées

- Approche qualitative :

En partenariat avec la MDA, des réunions avec les membres du CDCA (Conseil Départemental de la Citoyenneté et de l'Autonomie) ont été menées :

- 2 réunions de présentation de la démarche et de l'organisation à mettre en place.
- 4 réunions pour la définition des besoins (2 réunions pour chacun des 2 groupes).

Deux groupes ont été constitués :

- Un groupe d'associations représentant les personnes en situation de handicap moteur et sensoriel et des personnes âgées,
- Un groupe d'associations représentant des personnes avec déficiences intellectuelles, handicaps psychiques, troubles cognitifs et du comportement, et des personnes âgées.

Selon le groupe d'associations, les retours ont été assez différents. Pour ce projet, complexe du fait de sa mixité des publics (personnes valides, personnes âgées, personnes en situation d'handicap), on ne peut pas retenir une solution de convergence. C'est pourquoi, il est proposé :

- D'envisager plutôt une résidence inclusive avec des personnes valides, des personnes âgées et des personnes en situation d'handicap moteur ;
- Parallèlement, un travail pourra être lancé pour engager dans le cadre du PLH le montage d'un projet d'habitat regroupé ou inclusif pour les personnes en situation de handicap psychique ou mental ;
- La configuration de la fonction « accompagnement » relève plutôt du gardien pour les personnes avec handicap physique « simple ». Si la présence n'est pas assurée en permanence, un accompagnement par une personne mobile assurant la vigilance peut être nécessaire dans un rayon de moins d'un kilomètre.

3. Un accès au logement difficile pour les jeunes en début de parcours professionnel et résidentiel

Plusieurs projets de logement des jeunes ont été réalisés ou sont en cours de réalisation :

- La réalisation d'une résidence jeunes actifs dans le quartier des Clos à Chartres par redéploiement du foyer de jeunes travailleurs dans le quartier Saint-Brice ;
- Le projet de résidence intergénérationnelle par Habitat et Humanisme (dans les anciens locaux du FJT) ;
- La résidence d'étudiants de la CCI à Chartres : 40 logements PLS ;
- La résidence d'étudiants de La Courtille à Chartres : 60 logements PLS (3F Centre-Val de Loire)

La résidence jeunes actifs est aujourd'hui pleine alors que les entreprises vont accueillir des stagiaires, des apprentis et des jeunes en début de parcours résidentiel. L'analyse réalisée avec Action Logement permet d'identifier un besoin d'environ 150 logements, à loyer abordable, très souples en termes de fonctionnement.

Un besoin de diversifier l'offre existante par le développement de nouveaux produits :

- Résidence hôtelière à vocation sociale, logements communaux, tiny house (« maison minuscule », c'est-à-dire une offre d'habitat à coût réduit et à installation rapide), agri

- camping, location chambres, logements-foyers (résidences sociales, jeunes actifs, FJT...), développer une offre type FJT pour les plus de 30 ans ;
- La captation de logements au loyer abordable sur le marché privé.

4. L'hébergement et l'accès au logement des publics précaires : des réponses présentes à affiner

Si le diagnostic à 360° a montré que les besoins en hébergement et en logement adaptés étaient globalement couverts, il apparaît cependant des besoins ciblés sur certaines catégories de ménages, nécessitant de déployer une réponse dédiée :

- 1 Résidence d'accueil (problématiques souffrance psychique) : 20 à 25 logements Prêts locataifs Aidés d'Intégration (PLAI)
- 3 à 5 opérations d'Habitat intergénérationnel et résidences senior HLM : 120 à 150 logements répartis de la manière suivante :
 - o 20 % PLS (Prêt locatif Social)
 - o 25 % PLAI
 - o 55 % PLUS (prêt Locatif à usage Social)
- 1 pension de famille : 25 à 35 logements Prêts locataifs Aidés d'Intégration (PLAI)

Parallèlement, le nombre de logements d'insertion ne semble pas suffisant pour faire face aux besoins des ménages fragiles ou en rupture.

5. L'accueil et la sédentarisation des gens du voyage : des actions à poursuivre

La problématique des gens du voyage est à prendre en compte dans le PLH, au regard des préconisations énoncées par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2013-2019.

Chartres métropole a répondu aux exigences du SDAGV (Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage) par la mise en place et la gestion de trois aires d'accueil.

- Un terrain de 50 places de caravanes sur la commune de Lucé,
- Un terrain de 24 places de caravanes sur la commune de Mainvilliers,
- Un terrain de 50 places de caravanes sur la commune de Chartres.

Chartres métropole dispose également d'une Aire de Grand Passage qui a été aménagée et livrée en 2019, conformément à l'ensemble des critères définis par la circulaire UHC/IUH1/12 n° 2001-49 du 5 juillet 2001. Ce terrain se situe sur le site de l'ancienne base aérienne 122.

Par ailleurs, deux sites accueillent des familles sédentarisées :

- Un terrain sur l'ex base aérienne de Chartres, sur lequel séjournent 7 familles des « ex-Bel-Air » ;
- Un terrain sur la commune de Maintenon – « terrain de la Genêtière », sur lequel séjournent 8 familles (représentant environ 60 personnes).

L'objectif à moyen terme est de co-construire avec les familles sédentarisées une solution d'habitat pérenne, répondant ainsi aux obligations du SDAGV en termes de terrains familiaux.

IV. Les chiffres clefs du diagnostic

- ❖ taille des ménages : (2,49 en 1999 ; **2,21 en 2017** / 1,95 à Chartres)
- ❖ **25,4 % de plus de 60 ans** en 2017 (27,3 % à Chartres, 31 % à Luisant, 33 % à Corancez) ; 9 % de plus de 75 ans
- ❖ 67 310 logements dont 41 % d'appartements (70 % à Chartres) – Taux annuel d'évolution du nombre de logements **+ 0,93 %**
- ❖ 57,6 % propriétaires, 19,1 % locataires privés, 21,9 % locataires HLM
- ❖ **taux de vacance : 8 %** (en croissance/ ½ des logements vacants de l'agglomération sont à Chartres) – Plusieurs communes à plus de 11 % dont Chartres
- ❖ point mort 2006-2016 (nombre minima de logements à créer pour maintenir la population) : 509
- ❖ une demande en logement de moins en moins portée par l'installation de Franciliens (part des ménages venant d'IDF : 12 % en 2016) avant la crise sanitaire mais une
- ❖ construction neuve 1999-2014 (SITADEL) : 684 ; **2006-2015 : 737**
- ❖ prix de vente en promotion neuve à **3 685 €/m²** (3 768 €/m² à Chartres) parking inclus – 51% de T2 en promotion immobilière en 2018 (rééquilibrage en 2019 à hauteur de 40%)
- ❖ Loyer moyen : **10,40 €/m²** dans le parc privé
- ❖ **472 copropriétés en difficultés** dont 86 fragiles
- ❖ Des logements privés thermiquement médiocres : **51 % construits avant 1975**
- ❖ **20 % de ménages en précarité énergétique**
- ❖ Des situations de logements très dégradés en particulier dans la ville-centre.

Chapitre 2 : Les orientations

Introduction

Le PLH est le principal outil de définition d'une politique de l'habitat sur un territoire intercommunal.

Document stratégique, il porte tout à la fois sur le parc public et privé, sur la gestion du parc existant et des constructions nouvelles, et sur l'attention portée à des populations spécifiques. Élaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, il définit les objectifs et principes de la collectivité pour répondre aux besoins en logements et indique les moyens pour y parvenir. En plus de répondre aux besoins en logements, le PLH doit favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain, et être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Après la précédente génération de PLH, sur les anciennes intercommunalités du territoire, ce PLH de nouvelle génération a pour ambition de couvrir les besoins des 66 communes de l'agglomération, de redéfinir un objectif atteignable et un programme d'action resserré sur des priorités fortes.

L'élaboration du nouveau PLH intègre de nouveaux enjeux :

- La diversification/mixité de l'habitat
 - o Répartition du développement de l'habitat à l'échelle de la nouvelle agglomération avec 66 communes
 - o La poursuite des démolitions NPNRU (Les Clos, Tallemont-Bretagne) et le rééquilibrage des quartiers en termes d'occupation sociale (avec la démolition à Lucé des secteurs Vieux Puits et Maunoury)
 - o La place du logement social dans la réponse en termes d'habitat. Le taux de pression de 2.7 à ce jour interroge sur les objectifs de production de logements sociaux
 - o La diversification des formes d'habitat (le collectif a été trop souvent la référence)
- Les transitions :
 - o Démographique avec le vieillissement de la population et la diversification des attentes des séniors
 - o Energétique (ex. mise en place de la plateforme de rénovation énergétique et la « massification » de la réhabilitation du parc de logements)
 - o Numérique (smart city)
- La santé :
 - o La problématique de la qualité de l'air devient essentielle dans l'acte de construire
 - o Le déploiement du contrat local de santé est l'opportunité d'une approche renouvelée de la dimension sanitaire de l'habitat

Cinq ambitions sont affirmées :

Orientation 1 : Mettre à niveau le parc ancien

Orientation 2 : Diversifier l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages en intégrant les évolutions sociétales en cours

Orientation 3 : Faire évoluer le parc de logements sociaux, en tenant compte des besoins et des obligations réglementaires

Orientation 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Orientation 5 : Organiser la gouvernance et faire vivre le PLH

L'impact de la COVID-19

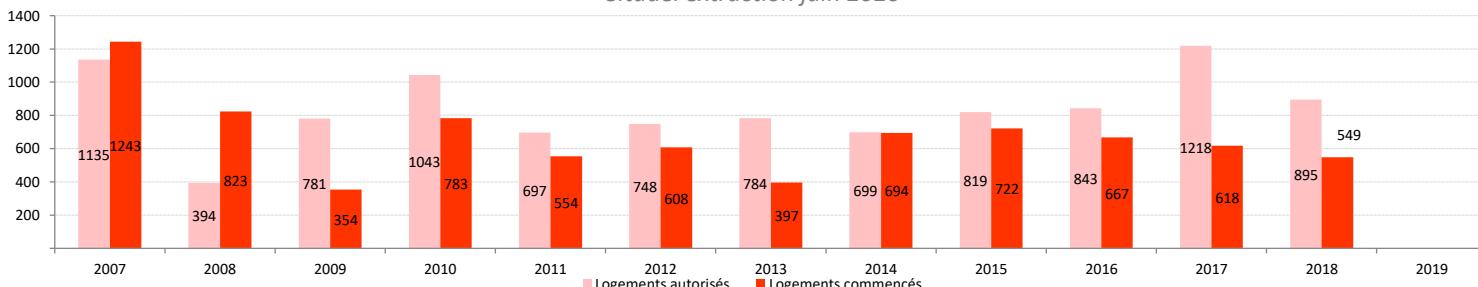
La pandémie liée à la COVID-19 a créé une situation économique et sociale inédite à l'échelle mondiale.

Il est sans doute difficile à ce jour d'en mesurer l'ensemble des impacts mais plusieurs éléments permettent d'identifier les pistes d'évolution.

Est-ce que la production de logements sur le territoire de Chartres va connaître une évolution similaire à celle liée à la crise de 2008-2010 ? Pour mémoire, la production de logements a connu sur ces années les évolutions suivantes :

CA Chartres Métropole

Nombre de logements autorisés et commencés par an
Sitadel extraction juin 2020



En 2019 et 2020, le nombre d'opérations en cours de commercialisation ou dont le permis est déposé est important. Il est sans doute probable qu'après le « trou d'air » du 2^{ème} trimestre 2020 (-70 % pour la promotion), la fin de l'année 2020 soit moyenne et les années 2021 et 2022 plutôt bonnes.

Le **plan de relance** déployé par l'Etat aura un rôle essentiel par sa capacité à maintenir le marché par :

- La prorogation du prêt à taux zéro pour les accédants à la propriété
- La poursuite des dispositifs d'investissement de type Pinel
- Les aides à la rénovation énergétique permettant la remise sur le marché des logements vacants
- Les incitations au recyclage du foncier dans le cadre des friches
- Etc.

Orientation 1 : Mettre à niveau le parc ancien

Répondre à un enjeu social, sociétal, économique et environnemental

Faute d'intervention dans l'amélioration de l'habitat privé, on observe une certaine déqualification du parc existant, qui intervient après plusieurs décennies de croissance de la construction neuve. Cette déqualification se joue non seulement dans les centres anciens, sur lesquels les phénomènes de vacance et/ou d'habitat dégradé sont les plus représentés, mais également au sein du patrimoine locatif social localisé au sein de certains quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ceux-ci font l'objet d'un défaut d'attractivité manifeste (taux de refus conséquent, image dévalorisée...). Grâce au taux de pression de 2,7, ces logements sociaux

ne restent pas vacants mais contribuent à une spécialisation sociale du parc de ces quartiers. Les analyses de l'OPS montrent que ces quartiers accueillent de plus en plus de ménages en difficulté.

L'amélioration du parc ancien répond par conséquent à de multiples enjeux. Elle est un élément clé pour réduire la concurrence et la disqualification d'une partie du parc de logements face au développement de la construction neuve, maîtriser les extensions urbaines et ses impacts climatiques et financiers, assurer de meilleures conditions de vie aux ménages urbains.

La réhabilitation du parc ancien a un impact indéniable sur les aspects sanitaires :

- Qualité de l'air intérieur
- Suppression des risques pour les occupants (effondrement, amiante, etc.).

Elle contribue également à la mixité sociale grâce aux outils de captation du parc privé grâce à l'agence immobilière sociale (AIS) de SOLIHA Centre-Val de Loire.

Cette orientation correspond aux actions suivantes du plan d'actions :

6	Intervenir pour les ménages fragiles
6.1	<i>Poursuivre l'adhésion à l'agence immobilière sociale (AIS)</i>
6.3	<i>Mettre en place un plan d'actions volontariste sur la qualité de l'air intérieur dans les logements, en lien avec le Contrat Local de Santé (information, mesure, expérimentation, accompagnement aux travaux)</i>
11	Améliorer le parc existant
11.1	Achever la requalification thermique du parc social

Accélérer la rénovation énergétique du parc existant et son adaptation à la perte d'autonomie

Les données ayant conduit à la création de Chartres Rénov' Habitat sont les suivantes :

- Parc de logements (agglo) : 59 939
- Parc de logements antérieur à 1975 => 30 704
- Nb de ménages en précarité énergétique ($\pm 20\%$) = 11 672
- Rappel objectif loi => Ensemble du Parc de logement **BBC** en 2050
 - => Obj local actuel (OPAH) : 165 log rénovés/an
 - => Obj local 2050 : 30 707 log/30 ans = 1 000 log rénovés/an
(835 hors OPAH)
 - Obj Développement économique : **1 000 rénovations/an**
 - => 90 % rénovation classique (15 000 €/dossier) = 13,5 M€
 - => 10 % rénovation globale (60 000 €/dossier) = 6 M€
 - => total : 20 M€ /an, soit **600 M€ sur 30 ans**

Un objectif de 1 000 réhabilitations annuelles dans le parc privé a donc été retenu.

Afin d'atteindre cet objectif, Chartres métropole souhaite pérenniser Chartres Rénov' Habitat, plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE), qui :

- constitue un guichet unique à même de traiter tous les dossiers de rénovation énergétique. Ce n'est pas au particulier de faire le circuit de tous les acteurs ;
- est une réponse simple, réaliste et individualisée selon le projet du particulier, dans un maquis d'aides et d'interventions mouvantes, et

- dans un environnement de sollicitations multiples que subissent au quotidien les particuliers ;
- garantit une neutralité : l'objectif est la meilleure solution possible pour le particulier, sans préalable sur son niveau de ressources, ni le niveau de performance énergétique ;
 - apporte une sécurisation : la collectivité est à même de garantir cette neutralité et la poursuite de l'objectif public.

Depuis mai 2018, près de 1 800 personnes ont pris contact avec le service Chartres Rénov' Habitat, dont 240 en octobre 2019. En 6 mois, le nombre de nouveaux contacts a doublé, s'expliquant par la mise en place d'actions :

- Thermographie
- Dispositif DEPAR
- Réunions publiques
- Salons, manifestations

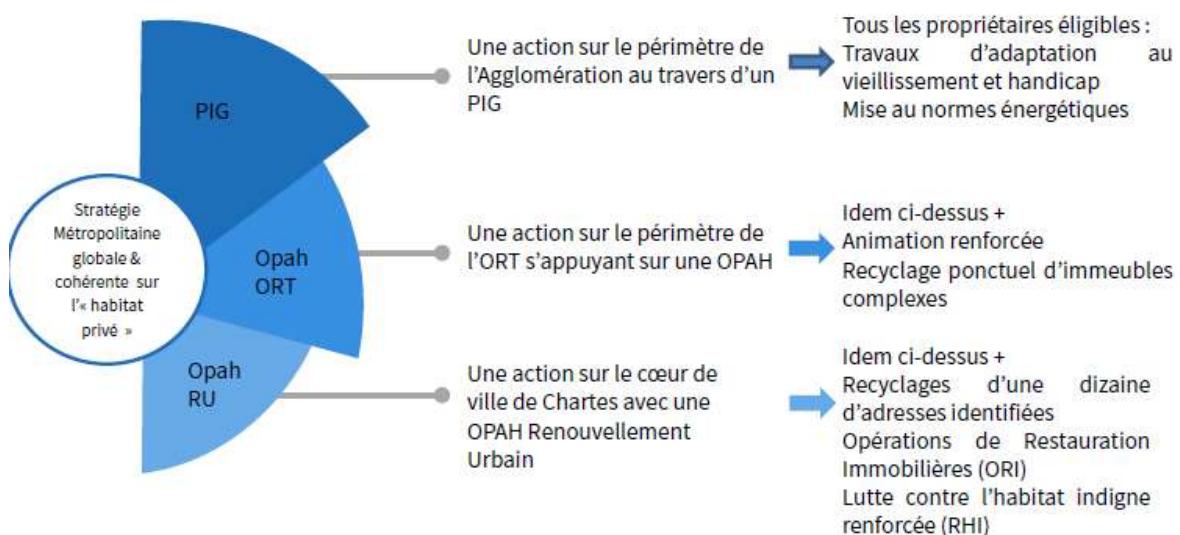
et sur les interrogations des particuliers concernant l'isolation à 1€ et la suppression du CITE à la fin de l'année 2019.

Chartres Rénov' Habitat associe les partenaires :

- Opérationnels : EIE (espace info énergie, aujourd'hui Espaces FAIRE), SOLIHA, Chambre des métiers et de l'Artisanat Régionale
- Financiers : Région, AG2R, ADEME, PROCIVIS
- Institutionnels : CD28, Action logement, CAF, CAPEB, FFB, ANAH

Afin d'amplifier la rénovation du parc privé, Chartres métropole envisage le déploiement de nombreux outils comme les programmes de rénovation de l'habitat suivant :

L'OPAH RU, inscrite dans une stratégie de territoire



Les objectifs quantitatifs de l'OPAH sur périmètre ORT et du PIG sont les suivants :

	Objectifs sur 5 ans
Améliorer la qualité énergétique des logements de propriétaire occupant(individuel, monopropriété et copropriété)	
Propriétaires Occupants –PIG	360
Propriétaires Occupants –OPAH	240
Sous-total	600
Adapter les logements de propriétaire occupant (individuel, monopropriété et copropriété)	
Propriétaires Occupants –PIG	200
Propriétaires Occupants –OPAH	100
Sous-total	300
Axes d'interventions complémentaires sur le périmètre ORT de l'OPAH	
Renforcer la remise à niveau des logements occupés (individuel, monopropriété et copropriété)	
Propriétaires Occupants – habitat indigne et dégradé	10
Propriétaires Bailleurs – habitat indigne et dégradé (énergie, moyenne dégradation, adaptation, RSD..)	30
Sous-total	40
Créer une nouvelle offre en réinvestissant la vacance et le patrimoine délaissé	
Propriétaires Occupants nouveaux accédants – habitat indigne et dégradé vacants	10
Propriétaires Bailleurs nouvelle offre locative– habitat indigne et dégradé vacants	50
Sous-total	60
Rénover et moderniser les copropriétés	
Volet énergie :	
-Accompagner la rénovation des copropriétés (Ma prim rénov copro)	5 (moyenne de 30 logements/copropriété soit 150 logements)
- Accompagner les copropriétés fragiles (Ma prim rénov copro avec impayés > 8% et/ou mises aux normes)	3 (représentant 20 à 30 logements)
Traiter les copropriétés dégradées	5 (5 à 10 logements)
Sous-total	13
Traiter les situations d'immeubles bloqués (recyclage)	3 sites à inscrire
Objectifs supplémentaires pour le PIG :	5 PO habitat très dégradé 10 PB pour a minima Maintenon et communes du pôle urbain (ex. Luisant, Lèves, Le Coudray)

Une revalorisation des aides à la pierre du parc privé est programmée sur les 6 ans du PLH.

Cette orientation correspond aux actions suivantes du plan d'actions :

1	Poursuivre, amplifier et pérenniser la plateforme Chartres Rénov' Habitat comme outil central d'intervention en direction de l'amélioration du parc privé
2	Accompagner la mise à niveau du parc d'habitat existant
2.1	<i>Reconduire les outils d'ingénierie d'intervention pour la rénovation énergétique et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie</i>
	<i>Revaloriser les aides à la pierre du parc privé (passage progressif de 200 000 € à 450 000 €) et intégrer la création d'une subvention d'équilibre suite à une ORI dans le cadre de l'OPAH RU</i>
3	Sensibiliser et mobiliser les particuliers sur rénovation énergétique et d'adaptation au vieillissement de la population
3.1	<i>Elargir progressivement la thermographie sur les autres communes de l'agglomération</i>
	<i>Définir chaque année un programme ambitieux de sensibilisation et de mobilisation des particuliers concernant la rénovation énergétique et d'adaptation au vieillissement de la population</i>
5	Lutter contre l'habitat dégradé et/ou vacant
5.3	<i>Lutter contre le logement dégradé dans le cadre de l'OPAH RU de Chartres</i>
6	Intervenir pour les ménages fragiles
6.2	<i>Lutter contre la précarité énergétique des ménages fragiles</i>

Reconquérir le parc vacant et dégradé

Malgré plusieurs opérations programmées successives sur le territoire et des résultats certains, les indicateurs soulignés par le diagnostic restent inquiétants en termes de parc potentiellement indigne, de vacance et de paupérisation.

A cet effet, une OPAH-RU va être mise en place sur le territoire de Chartres et des actions ciblées déployées dans le cadre de la future OPAH sur le périphérie de l'ORT.

La captation de ce gisement constitue un enjeu important pour d'une part, répondre aux besoins de croissance démographique du pôle urbain et d'autre part, limiter l'étalement urbain au profit du renouvellement urbain du tissu bâti.

Contrairement au parc neuf, ce parc ancien représente également un potentiel permettant à des ménages aux revenus modérés d'accéder à la propriété à des niveaux de prix plus bas que dans le neuf.

Le parc vacant existe également dans des communes hors pôle urbain pour lesquelles un véritable programme d'action doit être envisagé.

Cette orientation correspond aux actions suivantes du plan d'actions :

5	Lutter contre l'habitat dégradé et/ou vacant
5.1	<i>Réduire la vacance des logements privés</i>
5.2	<i>Accompagner les opérations de restructuration d'habitat existant dans les communes hors pôle urbain</i>
5.4	<i>Informier et accompagner les communes sur les dispositifs de lutte contre le logement dégradé et/ou vacant et de recyclage d'habitat (« permis de louer », dispositifs incitatifs et coercitifs, etc.)</i>

Intervenir sur les copropriétés fragiles, dégradées ou en plan de sauvegarde

Le diagnostic montre l'importance des copropriétés qui représentent près d'un quart des résidences principales dans le pôle urbain. Mal connues, elles ont très peu bénéficié des dispositifs d'amélioration de l'habitat. Elles constituent désormais un gisement important de logements en termes de rénovation énergétique.

La copropriété Tallemont à Mainvilliers, inscrite dans la convention NPNRU, va rentrer dans une démarche de plan de sauvegarde (une réflexion est cependant menée concernant sa démolition)

Cette orientation correspond aux actions suivantes du plan d'actions :

4		Intervenir sur les copropriétés
	4.1	Mettre en place un dispositif d'observation des copropriétés fragiles
	4.2	<i>Mettre en œuvre un dispositif d'intervention renforcé en direction des copropriétés fragiles ou dégradées</i>
	4.3	<i>Valoriser et utiliser le registre des copropriétés : repérage et communication des copropriétés</i>

Orientation 2 : Diversifier l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages en intégrant les évolutions sociétales en cours

Les enjeux selon les territoires

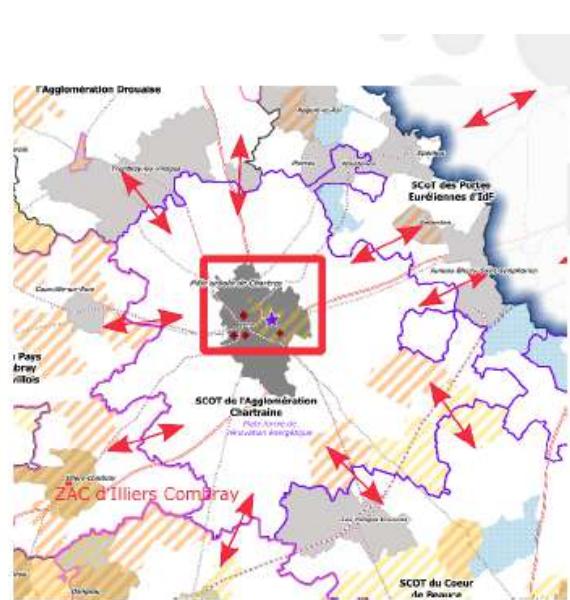
Chartres Métropole PLH SCOT CIL en cours

Points clés du diagnostic

- Un marché de la promotion limité en volume, visant une clientèle francilienne qui se raréfie (inv. Locatif) ; Des opérations en accession sociale sur les franges des quartiers ANRU ; Le PSLA fonctionne sur des T3-T4, en individuel avec jardin
- Pour les opérateurs, intérêt à développer des opérations mixtes, lotissements avec vente de maisons à des organismes HLM et de terrains à bâtir à des particuliers
- Trois publics identifiés dans les angles morts des dispositifs : Les jeunes actifs à faibles revenus / Les migrants statutaires / Les personnes victimes des marchands de sommeil
- Un engagement dans l'amélioration du parc existant : Chartres Rénov' Habitat regroupe les actions d'Opah, d'Espace Info Energie et de formation des artisans / Adhésion d'Habitat Eurélien au dispositif Communauté Locale de l'Eco Citoyen et plan patrimonial pour passer l'ensemble du patrimoine en classe énergétique « C »

Les enjeux selon le type de communes :

- Commercialisation progressive de l'offre foncière urbaine, dans un contexte territorial plus favorable (disparition du PTZ dans les zones rurales)
- Rehaussement de la production sur le pôle d'équilibre de Maintenon
- Ralentissement de la production sur les communes rurales, où l'effet démographique de la construction est quasi net (vives augmentation de population à court terme)



Les enjeux thématiques :

- La diversification du marché immobilier neuf : variété des produits, des gammes de prix, modularité des logements... Accroissement de l'intervention d'autres opérateurs (Coopératives HLM...),
- Amélioration de la réponse aux ménages en difficulté (jeunes en insertion ; recours AVDL, baux glissants, GLA...) et coordination des acteurs autour du SIAO

Déterminer les objectifs quantitatifs de production

Combien de logement produit-on sur Chartres Métropole ?

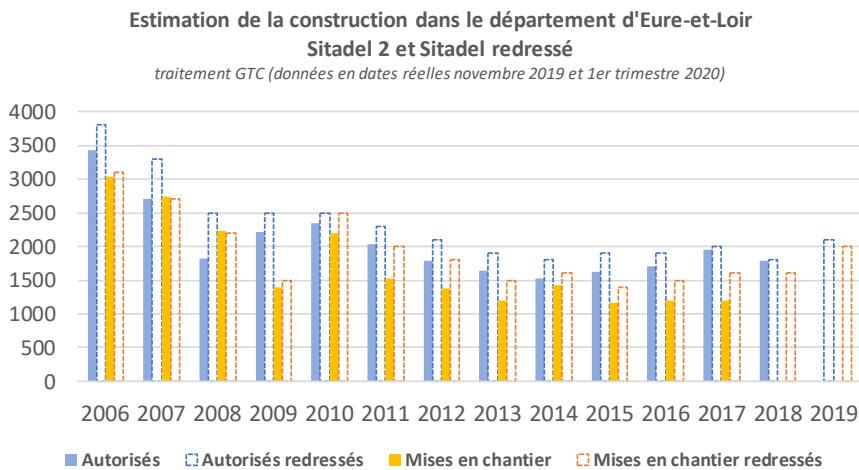
Cette question est essentielle car elle permet de fixer le point de départ de la réflexion sur la production de logements.

Les logements produits sont comptabilisés par le biais des permis de construire enregistrés par les services instructeurs référents (de la commune, de l'agglomération ou encore des services de l'Etat). Ces données sont ensuite transmises à un système national appelé SITADEL2. Compte-tenu des délais de remontée d'informations, (6 mois pour les autorisations, 18 mois pour les mises en chantier), les données sont communiquées progressivement et fiabilisées chaque année. C'est pourquoi les volumes peuvent évoluer d'un état des lieux à l'autre.

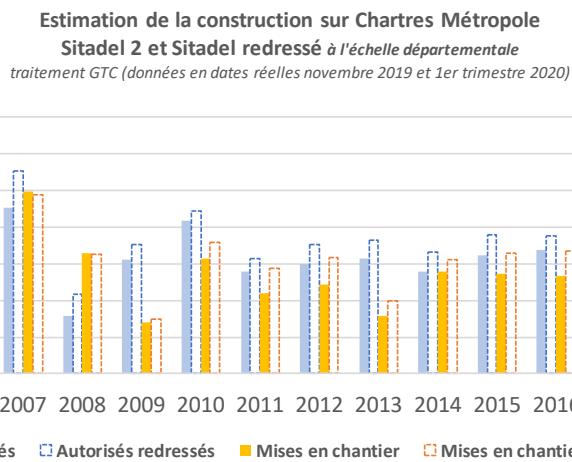
Ces données sont redressées à l'échelle nationale, régionale et départementale par le ministère, mais les données locales ne le sont pas.

Les graphiques ci-après montrent le redressement réalisé à l'échelle du département de l'Eure-et-Loir par le Ministère. Le même correctif a été appliqué sur Chartres Métropole. Les

différences les plus importantes concernent les logements commencés, l'information sur le démarrage des chantiers étant souvent non connue et donc sous-estimée.



A l'exception de l'année 2017 qui apparaît comme une année exceptionnelle en terme d'autorisation avec plus de 1 200 logements, la production est plutôt stable depuis 2014 avec une fourchette de 800 à 900 logements autorisés par an et 666 à 800 logements commencés sur la même période. **Ces données sont proches de l'objectif du PLH et du SCoT (800 logements par an).**



En synthèse, Chartres métropole produit depuis 2014 en moyenne la moitié des logements du département, si l'on extrapole cette situation sur les données 2019 disponibles à l'échelle départementale cela correspond à un environ 1 000 logements autorisés et donc à une augmentation de la production.

Définitions :

- les logements autorisés sont les logements qui ont fait l'objet d'une autorisation de permis de construire
- les logements commencés sont les logements qui font l'objet d'une ouverture de chantier
- les logements achevés correspondent aux logements ayant fait l'objet d'un achèvement de travaux

Le PLH retient l'objectif de produire 800 logements par an selon le détail ci-après :

	Objectifs annuels 2021-2027	Situation actuelle (RP 2016)
Locatif privé (remise sur le marché de logements en acquisition Amélioration, Pinel, etc.)	170	19,1 %
Locatif HLM	281	21.8 %
Dont accroissement du parc	180	
Dont reconstitution NPNRU	101	
Accession	349	57.7 %
Dont accession sociale et abordable	150	
Dont accession	199	
Total	800	100

D'un point de vue de la répartition territoriale, le PLH retient la même hiérarchisation que le SCoT, entre pôle urbain et reste de l'agglomération, qui constituent ainsi les secteurs au sens du Code de la Construction et de l'Habitation.

La production de logements a vocation à se réaliser pour 2/3 sur le pôle urbain (533 logements annuels). Le reste de la production de logements se fera hors pôle urbain (267).

	Pôle urbain Logts/an	Hors pôle urbain Logts/an
Locatif privé (remise sur le marché de logements en acquisition Amélioration, Pinel, etc.)	150	20
Locatif HLM	221	60
Dont accroissement du parc	130	50
Dont reconstitution NPNRU	91	10
Accession	162	187
Dont accession sociale et abordable	72	78
Dont accession	90	109
Total	533	267

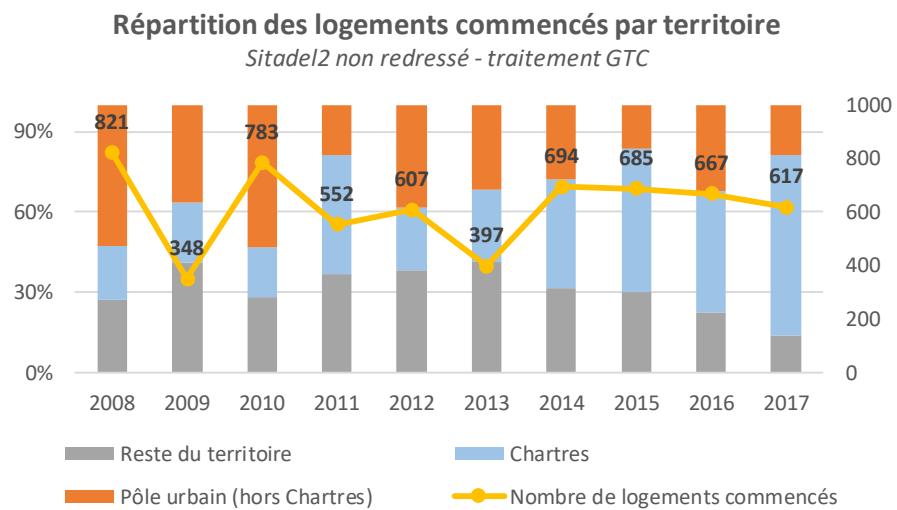
Le PLH retient ainsi les objectifs de production de nouveaux logements : 800 logements par an

- **Objectif 1/3 hors pôle urbain – 2/3 pôle urbain**
- Un enjeu de gestion des livraisons pour éviter les concurrences et l'embolie du marché – Crédit à la **d'une Conférence des promoteurs et des investisseurs** pour organiser la production et éviter la concurrence entre neuf et ancien
- Articulation avec les **besoins des entreprises** (articulation renforcée avec Action Logement)

- **Enjeu de diversification et de prix dans le neuf :**
 - Création d'une **accession abordable et sociale** qui est quasi inexistante
 - Développement des **logements intermédiaires** (forme urbaine) à déployer
 - Veiller au maintien du **zonage B1/B2** sur l'agglomération
 - contenir la part de l'investissement fiscal de type Pinel (**cible 50 %/50 %**)
 - Typologie de logements (**rééquilibrage vers le T3-T4**) – Un objectif de 35 % de Studio-T1-T2 est déterminé dans les opérations d'habitat collectif.

Les fortes années de production sont portées par la ville de Chartres et/ou le reste du pôle urbain. Le PLH en cours de réalisation envisage un objectif de production qui se répartirait de la manière suivante : 1/3 en dehors du pôle urbain et 2/3 sur le pôle urbain.

L'enjeu est donc de maintenir un niveau de production important sur le territoire tout en répartissant mieux l'effort sur l'ensemble du territoire.



Les orientations en terme de production par commune sont les suivantes :

Commune	Zone	Total (2008-2017)	Prorata 6 ans	total 2021-2027
Allonnes	Zone 2	19	11	5
Amilly	Zone 4	66	40	45
Bailleau-l'Évêque	Zone 4	26	16	29
Barjouville	Pôle urbain	28	17	48
Berchères-Saint-Germain	Zone 4	23	14	12
Berchères-les-Pierres	Zone 2	29	17	16
Boisville-la-Saint-Père	Zone 2	9	5	6
La Bourdinière-Saint-Loup	Zone 3	43	26	24
Boncé	Zone 3	6	4	4
Bougainval	Zone 4	21	13	10
Briconville	Zone 4	42	25	40

Commune	Zone	Total (2008-2017)	Prorata 6 ans	total 2021-2027
Challet	Zone 4	17	10	6
Champhol	Pôle urbain	250	150	310
Champseru	Zone 1	12	7	0
Chartainvilliers	Zone 1	8	5	20
Chartres	Pôle urbain	2258	1355	1697
Chauffours	Zone 3	5	3	7
Cintray	Zone 4	12	7	5
Clévilliers	Zone 4	18	11	29
Coltainville	Zone 1	24	14	15
Corancez	Zone 4	12	7	40
Le Coudray	Pôle urbain	268	161	110
Dammarie	Zone 3	34	20	28
Dangers	Zone 4	11	7	18
Denonville	Zone 2	27	16	32
Ermenonville-la-Grande	Zone 3	6	4	5
Fontenay-sur-Eure	Zone 4	79	47	46
Francourville	Zone 2	28	17	30
Fresnay-le-Comte	Zone 3	1	1	8
Fresnay-le-Gilmert	Zone 4	7	4	4
Gasville-Oisème	Zone 1	48	29	8
Gellainville	Zone 2	72	43	28
Houville-la-Branche	Zone 2	7	4	7
Houx	Zone 1	13	8	6
Jouy	Zone 1	18	11	18
Lèves	Pôle urbain	198	119	70
Lucé	Pôle urbain	642	385	480
Luisant	Pôle urbain	153	92	446
Maintenon	Zone 1	198	119	110
Mainvilliers	Pôle urbain	428	257	380
Meslay-le-Grenet	Zone 3	20	12	5
Meslay-le-Vidame	Zone 3	13	8	7
Mignières	Zone 3	66	40	35
Mittainvilliers-Vérigny	Zone 4	30	18	20
Moinville-la-Jeulin	Zone 2	8	5	5
Morancez	Pôle urbain	109	65	75
Nogent-le-Phaye	Zone 1	58	35	22
Nogent-sur-Eure	Zone 3	4	2	20
Oinville-sous-Auneau	Zone 2	16	10	15
Oillé	Zone 3	15	9	10
Poisvilliers	Zone 4	5	3	10
Prunay-le-Gillon	Zone 2	40	24	24
Roinville	Zone 2	55	33	12
Saint-Aubin-des-Bois	Zone 4	46	28	40

Commune	Zone	Total (2008-2017)	Prorata 6 ans	total 2021-2027
Saint-Georges-sur-Eure	Zone 4	174	104	62
Saint-Léger-des-Aubées	Zone 2	3	2	5
Saint-Prest	Zone 1	64	38	70
Sandarville	Zone 3	19	11	15
Santeuil	Zone 2	12	7	2
Sours	Zone 2	92	55	55
Theuville	Zone 2	26	16	7
Thivars	Zone 4	95	57	42
Umpeau	Zone 2	11	7	4
Ver-lès-Chartres	Zone 4	16	10	31
Vitray-en-Beauce	Zone 3	5	3	3
Voise	Zone 2	3	2	2

Zone	Total (2008-2017)	Prorata 6 ans	total 2021-2027
Chartres métropole	6171	3703	4800
Pôle urbain	4334	2600	3616
Chartres	2258	1355	1697
Reste du pôle urbain	2076	1246	1919
Reste du territoire	1837	1102	1184

Le principe d'une fongibilité de l'orientation quantitative par secteur est retenu.

Cette orientation correspond aux actions suivantes du plan d'actions :

7		Déterminer les objectifs quantitatifs de production
	7.1	Maintenir un niveau adéquat de production de logements à hauteur de 750 à 800 logements par an, réparti à hauteur de 2/3 sur le pôle urbain et 1/3 hors pôle urbain
	7.3	Définir et déployer une stratégie foncière et urbaine pour l'habitat
	7.4	Développer et coordonner la stratégie Habitat des opérations d'aménagement structurantes
	7.5	Créer une Conférence des promoteurs et des investisseurs pour organiser la production et éviter la concurrence entre neuf et ancien
17		Faire vivre le PLH
	17.4	Mettre en place les outils de mise en œuvre du PLH : partenariats et contractualisation avec les différents partenaires : communes, organismes HLM, SEM, promoteurs privés, Conseil Départemental, organismes bancaires et professionnels...
	17.5	Renforcer le dispositif de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat afin d'adapter les actions de manière réactive : observatoire (poursuite de l'observatoire habitat), tableau de bord, suivi de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme
	17.6	Mettre en place des sessions de formation/information en matière d'urbanisme, d'action foncière et d'habitat à destination des élus et des partenaires
	17.8	Proposer un appui en ingénierie aux communes dans le champ de l'habitat
	17.10	Créer un observatoire du foncier
	17.11	Informier et impliquer les habitants de l'agglomération

Répondre à l'enjeu de mixité sociale et territoriale

En conséquence, le PLH affirme l'importance de proposer des typologies de logements variées sur tous les territoires et de rééquilibrer géographiquement l'offre abordable, pour mieux répondre aux besoins de parcours résidentiels des habitants.

Cette ambition suppose de résoudre les questions suivantes :

- comment inviter les familles à se loger en centres-villes plutôt qu'en zone pavillonnaire, alors que l'accès au logement y est moins coûteux et le contact avec la nature plus facile ? Le développement de logements abordables en centres-villes (ORT et périmètre de l'OPAH RU), tant en locatif qu'en accession permet partiellement de répondre à cette question.
- comment développer en ville et en périphérie des formes d'habitat plus denses et mixtes, alors que la densité et la mixité sont souvent rejetées par les habitants ?

Cette orientation correspond aux actions suivantes du plan d'actions :

7	Déterminer les objectifs quantitatifs de production
7.3	Définir et déployer une stratégie foncière et urbaine pour l'habitat
7.4	Développer et coordonner la stratégie Habitat des opérations d'aménagement structurantes
8	Répondre à l'enjeu de mixité sociale et territoriale
8.1	Mieux anticiper et répondre aux besoins en habitat des salariés des entreprises (articulation renforcée avec Action Logement)
9	Disposer d'outils d'accompagnement
9.1	Poursuivre l'adhésion à OCELOR

Promouvoir les formes d'habitats intermédiaires

S'il ne s'agit pas de construire des appartements dans les villages comme si l'on était dans la ville-centre, ou penser que la maison individuelle, en ville, est la solution pour retenir les familles, il faut imaginer de nouvelles formes d'habiter.

Une première ambition du PLH est ainsi de **promouvoir un habitat intermédiaire entre le collectif et l'individuel, permettant une meilleure densité tout en respectant le souhait des personnes de disposer d'espace, de confort et d'intimité.**

Pour ce faire, plusieurs évolutions sont nécessaires : concilier renouvellement urbain et besoin de nature en ville ; concilier densité et qualité de vie par une conception d'ensemble très soignée ; mais encore, pour être attractif, concevoir des logements en accord avec les futurs occupants.

Dans cette perspective, le PLH, comme le PCAET, encourage la construction neuve à haute qualité environnementale : construction de bâtiments passifs, production d'EnR, utilisation de matériaux locaux biosourcés, ... L'adaptation des bâtiments et des nouveaux quartiers aux évolutions climatiques nécessite également :

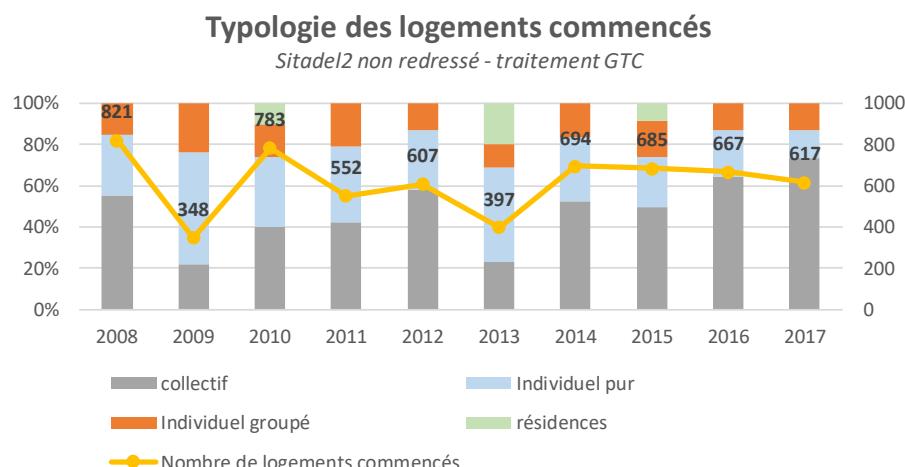
- des densités ajustées pour préserver une place importante à la nature en ville et limiter les effets d'îlots de chaleur urbains (nature en ville/canopée, place de l'eau, choix des matériaux, des couleurs, etc.).

- des densités et une mixité sociales définies selon la proximité des services, des arrêts de transports en communs, des îlots de fraîcheur et des espaces récréatifs....
- une mixité fonctionnelle et des formes urbaines favorisant, le cas échéant, la création de fronts bâties ponctuels, ménageant des ouvertures sur les îlots, sur les voiries principales, des voiries secondaires traversantes plutôt qu'en impasse, pour une bonne intégration au tissu urbain existant.

Quels logements produit-on ?

Au-delà du volume de logements, la production de logements doit permettre de répondre à des besoins et apporter des réponses aux ménages présents sur le territoire où bien à ceux que l'on cherche à attirer.

Les fortes années de production de logements ont été portées par le logement collectif (350 à 450 logements soit 50 à plus de 70% des logements commencés). Ces taux, lorsqu'ils sont très élevés renforcent l'intérêt d'un objectif de diversification de la production inscrite dans le PLH.



Cette orientation correspond aux actions suivantes du plan d'actions :

7	Déterminer les objectifs quantitatifs de production
7.2	Diversifier l'habitat neuf produit, tant en forme qu'en typologie et en statut
7.3	Définir et déployer une stratégie foncière et urbaine pour l'habitat
7.4	Développer et coordonner la stratégie Habitat des opérations d'aménagement structurantes
8	Répondre à l'enjeu de mixité sociale et territoriale
8.2	Accompagner les communes sur la diversification des formes et l'usage maîtrisé du foncier, en particulier dans les lotissements
9	Disposer d'outils d'accompagnement
9.2	Favoriser le déploiement d'une économie circulaire dans le domaine de l'habitat
9.3	Accompagner l'émergence du BIM (maquette numérique) auprès des acteurs de l'habitat

Orientation 3 : Faire évoluer le parc de logements sociaux, en tenant compte des besoins et des obligations réglementaires

Rééquilibrer l'offre de logements locatifs sociaux sur le territoire de l'agglomération

Dans un contexte économique et social complexe, il n'a sans doute jamais été aussi urgent de trouver de nouvelles solutions en matière de logement. Le PLH souhaite ainsi contribuer au développement de l'offre dédiée aux ménages modestes, par le développement du logement social et très social (PLUS, PLAIS).

L'objectif est, par ailleurs, de stopper les processus de spécialisation sociale et spatiale de certains territoires et quartiers urbains (qui relèvent majoritairement de la Politique de la ville) en reconstituant une partie de l'offre locative dans les quartiers urbains et périurbains bien pourvus en services et reliés aux transports collectifs.

21,9 % des ménages habitent un logement social. L'objectif du PLH est de maintenir globalement cette proportion de logements sociaux sur son territoire. Cependant, ces logements sont répartis de façon inéquitable sur le territoire. Le PLH retient alors les principes suivants :

- **Objectifs logements sociaux neufs annuels : 170 logements par an hors NPNRU (NPNRU = 610 d'ici 2024), soit au total 1 630 sur 6 ans (272 logements par an)**
- **Objectif de 30 % de PLAIS, 20 % de PLS et de 50 % de PLUS**
- **Mixité dans le parc social :**
 - Rééquilibrage territorial :
 - Baisse de la part de logements sociaux à Lucé (56 %), Mainvilliers (41 %) et Chartres (26 %)
 - Atteinte des objectifs pour les 5 communes SRU (Maintenon, Lèves, Champhol, Luisant, Le Coudray) = 305 logements à créer d'ici 2025 (sauf Maintenon 2029)
 - Démolitions de logements sociaux à Lucé (Vieux Puits et Maunoury, en commençant par le secteur Foreau-Paradis).
 - Principe de création de logements sociaux dans les communes rurales en fonction du niveau d'offre de services et de proximité par rapport aux axes de circulation, en intégrant d'office les communes à 10km du centre de l'agglomération) ; cette offre de logements sociaux ruraux est plafonnée à 15 % des agréments annuels hors NPNRU
 - Mixité de peuplement dans le parc social (convention intercommunale d'attribution - CIA, plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs - PPGDID) – Enjeu fort des questions de peuplement du parc HLM sur le pôle urbain

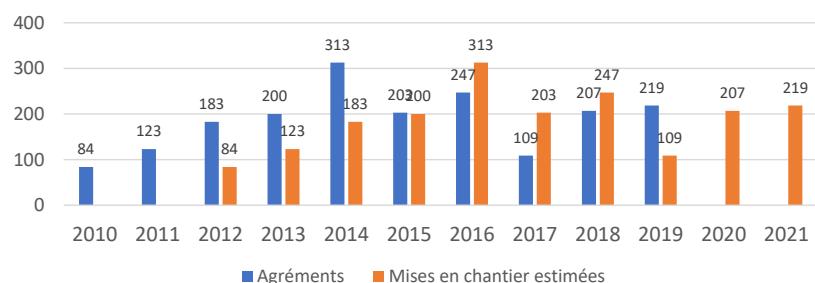
Taux de logements sociaux dans les communes déficitaires

Communes	Population en 2014	Résidence principales	Nombre de logements locatifs sociaux (LLS)	Taux de LLS	Nombre de logements sociaux manquants
Champhol	3 554	1 384	165	11.92 %	112
Le Coudray	4 215	1 805	343	19 %	18
Lèves	5 671	2 236	436	19.50 %	12
Luisant	6 710	3 309	561	18.64 %	41
Maintenon	4 296	2 045	287	14.03 %	122
Total					305

Sur Chartres métropole, le rythme des agréments de logements sociaux est depuis 2014 en moyenne de 220 logements par an soit 27% de la production globale estimée précédemment. Toutefois l'obtention d'un agrément correspond à une aide financière et non au démarrage des travaux. On estime à deux ans en moyenne le décalage entre l'obtention de l'agrément et le démarrage des chantiers. Un quart des agréments délivrés l'ont été en dehors du pôle urbain, 45% sur Chartres et 30% sur le reste du pôle urbain.

Estimation de la production des bailleurs sociaux sur Chartres Métropole

y compris PSLA - source : DDT 28 - traitement GC



Un objectif de 170 agréments par an hors NPNRU semble donc raisonnable.

Cette orientation correspond aux actions suivantes du plan d'actions :

10		Rééquilibrer l'offre de logements locatifs
	10.1	Produire 170 logements sociaux hors NPNRU par an
	10.2	Mettre en œuvre le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)
	10.3	Maintenir et développer une offre nouvelle équilibrée de logements sociaux sur l'agglomération
	10.4	Organiser un suivi concerté de la programmation des ventes HLM et de la reconstitution de l'offre

Accueillir et orienter les demandeurs

En conformité avec l'article 97 de la loi ALUR, la Communauté d'agglomération est doté d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'information des demandeurs (PPGDID), qui assure la gestion partagée de la demande de logement social, l'information et l'accueil des

demandeurs, le repérage et le traitement des ménages prioritaires. Cette stratégie est pilotée et suivie par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Cette orientation correspond aux actions suivantes du plan d'actions :

12	Assurer la mixité sociale
12.1	Animer la Conférence Intercommunale du Logement

Mieux organiser la mixité sociale sur le territoire

Comme le prévoit l'article 8 de la loi Ville et de l'article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté, la Communauté d'agglomération est signataire d'une convention intercommunale d'attribution annexée à la convention NPNRU. Cette stratégie est également suivie par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Le rééquilibrage de la mixité sociale entre les quartiers et les territoires de Chartres métropole passe, en effet, non seulement par une réflexion sur la géographie de l'offre de logements absorbables, mais aussi sur les pratiques d'attributions et de relogements des logements sociaux.

Cette orientation correspond aux actions suivantes du plan d'actions :

12	Assurer la mixité sociale
12.1	Animer la Conférence Intercommunale du Logement
12.2	Assurer une vision partagée et commune de la politique d'attribution de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération

Améliorer le parc social existant et maintenir une bonne qualité de service pour les habitants

Il s'agit de poursuivre la réhabilitation des logements sociaux et lutter contre la précarité énergétique de certains locataires.

Cette orientation correspond aux actions suivantes du plan d'action :

11	Améliorer le parc existant
11.1	Achever la requalification thermique du parc social
11.2	Lutter contre la précarité énergétique des ménages fragiles
11.3	Assurer un suivi des Conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux et accompagner les processus de recomposition du tissu des opérateurs HLM

Orientation 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Être au rendez-vous d'un enjeu économique et social

Le diagnostic du PLH pointe plusieurs fragilités sociales du territoire, dont l'importance de plusieurs quartiers concentrant les ménages les plus précaires de l'agglomération. Ces quartiers sont répartis en deux catégories conditionnant le degré d'intervention :

CATEGORIES	CHARTRES	MAINVILLIERS	LUCE
Quartiers prioritaires	Les Clos	Tallemont-Bretagne	Bruxelles-Arcades-Béguines Vieux-Puits
Quartiers de veille active	La Madeleine	Mandela-Briand	Clémenceau-Guynemer

Quatre quartiers ont été classés en quartiers prioritaires :

- « Les Clos » à Chartres - 2 543 habitants - RMUC : 8 800 €/an
- « Vieux-Puits » à Lucé - 2 278 habitants – RMUC : 8 800 €/an
- « Bruxelles-Arcades-Béguines » à Lucé - 2 289 habitants - RMUC : 11 100 €/an
- « Tallemont-Bretagne » à Mainvilliers - 2 573 habitants – RMUC : 8 300 €/an

Ces quartiers étaient auparavant classés en ZUS (zone urbaine sensible). 8,15 % de la population de l'agglomération vit dans un quartier prioritaire (hors quartier de veille active) et se différencie du reste de l'agglomération par :

- Un revenu disponible par unité de consommation de moitié inférieure à celle de l'agglomération (21 273 €)
- Un indice de jeunesse très élevé (5,37 à comparer à 2,02 pour l'agglomération)
- Une taille des ménages plus importante, avec une sur représentation des ménages de plus de 5 personnes (14,46 % contre 5,81 % pour l'agglomération)

Cette orientation correspond aux actions suivantes du plan d'actions :

13		Un habitat pour tous
	13.1	Garantir l'accès au logement des publics prioritaires tout en favorisant l'équilibre social du territoire
	13.2	Compléter l'offre d'hébergement et de logement à destination des publics en difficulté d'accès au logement
	13.3	Créer une offre dédiée pour certains publics

Accompagner les besoins liés au vieillissement de la population et le renforcement de l'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie

Le diagnostic souligne enfin l'importance de la population âgée, qui est de plus en plus nombreuse. Les plus de 60 ans représentent d'ores et déjà 24,4 % de la population. Selon les prévisions de l'INSEE, leur part évoluera du quart au tiers de la population d'ici 20 ans. Cette évolution doit être anticipée, par la création de logements adaptés, proches des services et des équipements.

In fine, cette orientation s'assure que les publics spécifiques (ménages en difficulté sociale et économique, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage...) disposent d'une offre de

logements adaptés à leurs besoins. Pour ce faire Chartres métropole s'inscrit dans un partenariat avec l'Etat et le Conseil départemental d'Eure et Loir pour la mise en œuvre des actions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Le diagnostic a révélé de nombreux dispositifs et initiatives pour favoriser le maintien à domicile et une offre en établissement pour les personnes âgées certes étouffée, mais non accessible aux ménages modestes du territoire.

Le vieillissement de la population va induire un besoin accru en logements et équipements adaptés aux besoins de mobilité réduite et aux capacités financières des ménages.

Un objectif d'environ 100 adaptations de logements à la perte d'autonomie par an est recherché.

Cette orientation correspond aux actions suivantes du plan d'actions :

14		Intervenir pour l'adaptation du parc d'habitat
	14.1	Déployer la démarche ECLAT à l'échelle de l'agglomération
	14.2	Diversifier les réponses aux besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap
	14.3	Réaliser deux opérations d'habitat inclusif à l'échelle de l'agglomération
	14.4	Encourager l'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées

Achever la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)

La problématique des gens du voyage est à prendre en compte dans le PLH, au regard des préconisations énoncées par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2013-2019.

Chartres métropole a répondu aux exigences du SDAGV par la mise en place et la gestion de trois aires d'accueil.

- Un terrain de 50 places de caravanes sur la commune de Lucé,
- Un terrain de 24 places de caravanes sur la commune de Mainvilliers,
- Un terrain de 50 places de caravanes sur la commune de Chartres.

Chartres métropole dispose également d'une Aire de Grand Passage qui a été aménagée conformément à l'ensemble des critères définis par la circulaire UHC/IUH1/12 n° 2001-49 du 5 juillet 2001. Ce terrain se situe sur le site de l'ancienne base aérienne 122.

Par ailleurs, deux sites accueillent des familles sédentarisées :

- Un terrain sur l'ex base aérienne de Chartres, sur lequel séjournent 7 familles des « ex-Bel-Air » ;
- Un terrain sur la commune de Maintenon – « terrain de la Genêtière », sur lequel séjournent 8 familles (représentant environ 60 personnes).

L'objectif à moyen terme est de co-construire avec les familles sédentarisées une solution d'habitat pérenne, répondant ainsi aux obligations du SDAGV en termes de terrains familiaux. Une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) sera lancée en 2021.

Cette orientation correspond aux actions suivantes du plan d'actions :

15

Répondre aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Prendre en compte des besoins en logement des jeunes

Comme l'indique le diagnostic du PLH, les structures spécialisées dans l'accueil des jeunes sont bien présentes sur le territoire de l'Agglomération. Le PLH ne développe donc pas d'actions spécifiques sur ce sujet.

En revanche, l'état des lieux pointe un défaut d'offre locative à loyer accessible et fonctionnement souple, en particulier à destination de jeunes décohabitants, les apprentis et les stagiaires.

Les jeunes font également l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la Convention intercommunale d'Attribution et du Plan Partenarial de gestion de la Demande de Logements sociaux et d'information des demandeurs (PPGDID).

Les jeunes en emploi figurent parmi les ménages prioritaires de la politique d'attribution, car considéré comme un public équilibrant.

Cette orientation correspond aux actions suivantes du plan d'actions :

16

Adapter l'offre existante et accompagner l'accès au logement des jeunes et des étudiants

Orientation 5 : Organiser la gouvernance et faire vivre le PLH

Mettre en place des instances de pilotage et des outils d'observation

L'élaboration du PLH est l'occasion de mobiliser l'ensemble des acteurs locaux publics et privés sur la question du logement au sens large. Cette prise de conscience et cette volonté de porter ensemble la politique de l'habitat doit se poursuivre et se développer au fil des années.

Des outils de communication et d'évaluation des diverses actions engagées sur le territoire, sur la durée du PLH, seront mis en place à travers :

- des instances de pilotage et de coordination du Programme Local de l'Habitat en lien avec l'ensemble des outils de la Politique de la ville. Leur rôle sera de veiller au bon déroulement des objectifs fixés par le PLH (en particulier sur le plan de la compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH), d'y apporter éventuellement les corrections nécessaires en lien avec ses partenaires ;
- un observatoire de l'habitat annuel qui donnera aux décideurs et aux professionnels une série d'indicateurs portant sur l'évolution de la situation du logement sur le territoire, le contenu des projets résidentiels réalisés, l'évolution des formes urbaines et de la consommation foncière liée à l'habitat. La présentation des résultats de l'observatoire pourra être l'occasion d'organiser un forum d'échanges réunissant tous les acteurs ;
- l'animation et le suivi de la Conférence Intercommunale du Logement pour satisfaire les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le parc social, de relogement des publics prioritaires, de coopération entre bailleurs sociaux et titulaires de droits de réservation.

Cette orientation correspond aux actions suivantes du plan d'actions :

17	Faire vivre le PLH
17.1	Réunir régulièrement les organes de gouvernance du PLH, notamment le comité partenarial de suivi et d'évaluation du PLH (rythme semestriel)
17.2	Définir et mettre en œuvre la gouvernance du PLH au sein de Chartres métropole
17.3	Renforcer une culture intercommunale de l'habitat portée par les maires des communes
17.4	Mettre en place les outils de mise en œuvre du PLH : partenariats et contractualisation avec les différents partenaires : communes, organismes HLM, SEM, promoteurs privés, Conseil Départemental, organismes bancaires et professionnels...
17.5	Renforcer le dispositif de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat afin d'adapter les actions de manière réactive : observatoire (poursuite de l'observatoire habitat), mise en place des tableaux de bord, suivi de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme
17.6	Mettre en place des sessions de formation/information en matière d'urbanisme, d'action foncière et d'habitat à destination des élus et des partenaires
17.7	Se positionner sur la délégation des aides à la pierre de l'Etat
17.8	Proposer un appui en ingénierie aux communes dans le champ de l'habitat
17.9	Mettre en place des outils d'animation du PLH
17.10	Créer un observatoire du foncier
17.11	Informier et impliquer les habitants de l'agglomération

Synthèse des orientations du PLH

De manière synthétique et sur cette base, les orientations suivantes ont été retenues :

- **Rééquilibrage des priorités d'intervention en faveur du parc privé existant**
 - **Mise à niveau du parc** (amplification de Chartres Rénov' Habitat avec un objectif de 1 000 réhabilitations par an) – Poursuite de dispositifs opérationnels de réhabilitation des logements après 2021 – Enjeu d'un niveau élevé d'objectifs ANAH Propriétaires occupants mais aussi propriétaires bailleurs
 - Un effort sur les **copropriétés** à engager (presque 25 % des résidences principales : POPAC (programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés) et actions ciblées
 - Lutte contre le **logement vacant** (repérage et outils de remise sur le marché) **avec un objectif annuel de 100 remises sur le marché de logements vacants**
 - Lutte contre le **logement dégradé** (**bourg centres, Action Cœur de Ville, ORT**)
 - **Adaptation des logements à la perte d'autonomie**
- **Objectif de production de nouveaux logements : 750 à 800 logements par an**
 - **Objectif 1/3 hors pôle urbain – 2/3 pôle urbain**
 - Un enjeu de gestion des livraisons pour éviter les concurrences et l'embolie du marché – Création **d'une conférence des promoteurs et des investisseurs** pour organiser la production et éviter la concurrence entre neuf et ancien
 - Articulation avec les **besoins des entreprises** (articulation renforcée avec Action Logement)
- **Enjeu de diversification et de prix dans le neuf :**
 - Création d'une **accession abordable et sociale** qui est quasi inexistante
 - Développement des **logements intermédiaires** (forme urbaine) à déployer
 - Veiller au maintien du **zonage B1/B2** sur l'agglomération
 - Contenir la part de l'investissement fiscal de type Pinel (**cible 50 %/50 %**)
 - Typologie de logements (**rééquilibrage vers le T3-T4**)
- **Objectifs logements sociaux neufs annuels : 170 logements par an hors NPNRU (NPNRU = 610 d'ici 2024), soit au total 1 630 sur 6 ans (272 logements par an)**
- **Objectif de 30 % de PLAi, 20 % de PLS et de 50 % de PLUS**
- **Mixité dans le parc social :**
 - Rééquilibrage territorial :
 - Baisse de la part de logements sociaux à Lucé (56 %), Mainvilliers (41 %) et Chartres (26 %)

- Atteinte des objectifs pour les 5 communes SRU (Maintenon, Lèves, Champhol, Luisant, le Coudray) = 305 logements à créer d'ici 2025 (sauf Maintenon 2029)
- Démolition de logements sociaux à Lucé (Vieux Puits et Maunoury, en commençant par le secteur Foreau-Paradis)
- Principe de création de logements sociaux dans les communes rurales en fonction du niveau d'offre de services et de proximité par rapport aux axes de circulation, en intégrant d'office les communes à 10km du centre de l'agglomération) ; cette offre de logements sociaux ruraux est plafonnée à 15 % des agréments annuels hors NPNRU
- Mixité de peuplement dans le parc social (convention intercommunale d'attribution - CIA, plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs - PPGDID) – Enjeu fort des questions de peuplement du parc HLM sur le pôle urbain
- **Problématique du logement des jeunes**
 - Jeunes en situation de fragilité
 - Jeunes en début de parcours résidentiel et professionnel :
 - Création d'une nouvelle résidence jeunes actifs
 - Captation du parc privé à loyer encadré (Agence immobilière sociale)
- **Création d'une offre dédiée**
 - Résidence d'accueil (problématiques souffrance psychique)
 - Habitat inclusif
 - Habitat intergénérationnel et résidences Euréliales
 - Terrain familial pour les gens du voyage sédentarisés

Dans le cadre du PLH sera créée une conférence des promoteurs et des investisseurs afin de pouvoir mieux piloter le lancement des opérations de promotion et éviter ainsi des concurrences entre opérations à l'échelle de l'agglomération. L'observatoire de l'habitat a vocation à suivre finement les typologies et cibles des opérations immobilières.

Ainsi, les 5 orientations qui seront déclinées dans le plan d'actions sont les suivantes :

Orientation 1 : Mettre à niveau le parc ancien

Orientation 2 : Diversifier l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages en intégrant les évolutions sociétales en cours

Orientation 3 : Faire évoluer le parc de logements sociaux, en tenant compte des besoins et des obligations réglementaires

Orientation 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Orientation 5 : Organiser la gouvernance et faire vivre le PLH

La mise en œuvre du plan d'actions est organisée de la manière suivante :

1	Poursuivre, amplifier et pérenniser la plateforme Chartres Rénov' Habitat comme outil central d'intervention en direction de l'amélioration du parc privé
2	Accompagner la mise à niveau du parc d'habitat existant
2.1	<i>Reconduire les outils d'ingénierie d'intervention pour la rénovation énergétique et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie</i>
	<i>Revaloriser les aides à la pierre du parc privé (passage progressif de 200 000 € à 450 000 €) et intégrer la création d'une subvention d'équilibre suite à une ORI dans le cadre de l'OPAH RU</i>
3	Sensibiliser et mobiliser les particuliers sur rénovation énergétique et d'adaptation au vieillissement de la population
3.1	<i>Elargir progressivement la thermographie sur les autres communes de l'agglomération</i>
	<i>Définir chaque année un programme ambitieux de sensibilisation et de mobilisation des particuliers concernant la rénovation énergétique et d'adaptation au vieillissement de la population</i>
4	Intervenir sur les copropriétés
4.1	<i>Mettre en place un dispositif d'observation des copropriétés fragiles</i>
	<i>Mettre en œuvre un dispositif d'intervention renforcé en direction des copropriétés fragiles ou dégradées</i>
	<i>Valoriser et utiliser le registre des copropriétés : repérage et communication des copropriétés</i>
5	Lutter contre l'habitat dégradé et/ou vacant
5.1	<i>Réduire la vacance des logements privés</i>
	<i>Accompagner les opérations de restructuration d'habitat existant dans les communes hors pôle urbain</i>
	<i>Lutter contre le logement dégradé dans le cadre de l'OPAH RU de Chartres</i>
	<i>Informier et accompagner les communes sur les dispositifs de lutte contre le logement dégradé et/ou vacant et de recyclage d'habitat (« permis de louer », dispositifs incitatifs et coercitifs, etc.)</i>
6	Intervenir pour les ménages fragiles
6.1	<i>Poursuivre l'adhésion à l'agence immobilière sociale (AIS)</i>
	<i>Lutter contre la précarité énergétique des ménages fragiles</i>
	<i>Mettre en place un plan d'actions volontariste sur la qualité de l'air intérieur dans les logements, en lien avec le Contrat Local de Santé (information, mesure, expérimentation, accompagnement aux travaux)</i>
7	Déterminer les objectifs quantitatifs de production
7.1	Maintenir un niveau adéquat de production de logements à hauteur de 750 à 800 logements par an, réparti à hauteur de 2/3 sur le pôle urbain et 1/3 hors pôle urbain
7.2	Diversifier l'habitat neuf produit, tant en forme qu'en typologie et en statut
7.3	Définir et déployer une stratégie foncière et urbaine pour l'habitat
7.4	Développer et coordonner la stratégie Habitat des opérations d'aménagement structurantes
7.5	Créer une Conférence des promoteurs et des investisseurs pour organiser la production et éviter la concurrence entre neuf et ancien
8	Répondre à l'enjeu de mixité sociale et territoriale
8.1	Mieux anticiper et répondre aux besoins en habitat des salariés des entreprises (articulation renforcée avec Action Logement)
8.2	Accompagner les communes sur la diversification des formes et l'usage maîtrisé du foncier, en particulier dans les lotissements
9	Disposer d'outils d'accompagnement
9.1	Poursuivre l'adhésion à OCELOR
9.2	Favoriser le déploiement d'une économie circulaire dans le domaine de l'habitat
9.3	Accompagner l'émergence du BIM (maquette numérique) auprès des acteurs de l'habitat
10	Rééquilibrer l'offre de logements locatifs

	10.1	Produire 170 logements sociaux hors NPNRU par an
	10.2	Mettre en œuvre le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)
	10.3	Maintenir et développer une offre nouvelle équilibrée de logements sociaux sur l'agglomération
	10.4	Organiser un suivi concerté de la programmation des ventes HLM et de la reconstitution de l'offre
	11 Améliorer le parc existant	
	11.1	Achever la requalification thermique du parc social
	11.2	Lutter contre la précarité énergétique des ménages fragiles
	11.3	Assurer un suivi des Conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux et accompagner les processus de recomposition du tissu des opérateurs HLM
	12 Assurer la mixité sociale	
	12.1	Animer la Conférence Intercommunale du Logement
	12.2	Assurer une vision partagée et commune de la politique d'attribution de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération
	13 Un habitat pour tous	
	13.1	Garantir l'accès au logement des publics prioritaires tout en favorisant l'équilibre social du territoire
	13.2	Compléter l'offre d'hébergement et de logement à destination des publics en difficulté d'accès au logement
	13.3	Créer une offre dédiée pour certains publics
	14 Intervenir pour l'adaptation du parc d'habitat	
	14.1	Déployer la démarche ECLAT à l'échelle de l'agglomération
	14.2	Diversifier les réponses aux besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap
	14.3	Réaliser deux opérations d'habitat inclusif à l'échelle de l'agglomération
	14.4	Encourager l'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées
	15 Répondre aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage	
	16 Adapter l'offre existante et accompagner l'accès au logement des jeunes et des étudiants	
	17 Faire vivre le PLH	
	17.1	Réunir régulièrement les organes de gouvernance du PLH, notamment le comité partenarial de suivi et d'évaluation du PLH (rythme semestriel)
	17.2	Définir et mettre en œuvre la gouvernance du PLH au sein de Chartres métropole
	17.3	Renforcer une culture intercommunale de l'habitat portée par les maires des communes
	17.4	Mettre en place les outils de mise en œuvre du PLH : partenariats et contractualisation avec les différents partenaires : communes, organismes HLM, SEM, promoteurs privés, Conseil Départemental, organismes bancaires et professionnels...
	17.5	Renforcer le dispositif de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat afin d'adapter les actions de manière réactive : observatoire (poursuite de l'observatoire habitat), mise en place de tableaux de bord, suivi de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme
	17.6	Mettre en place des sessions de formation/information en matière d'urbanisme, d'action foncière et d'habitat à destination des élus et des partenaires
	17.7	Se positionner sur la délégation des aides à la pierre de l'Etat
	17.8	Proposer un appui en ingénierie aux communes dans le champ de l'habitat
	17.9	Mettre en place des outils d'animation du PLH
	17.10	Créer un observatoire du foncier
	17.11	Informer et impliquer les habitants de l'agglomération

Chapitre 3 : Le plan d'actions



CHARTRES
MÉTROPOLE

Programme Local de
l'Habitat de Chartres
métropole

2021-2027

Orientation : Mettre à niveau le parc ancien

Action n°1 : Poursuivre, amplifier et pérenniser la plateforme Chartres Rénov' Habitat comme outil central d'intervention en direction de l'amélioration du parc privé

Eléments de contexte :

Pour accompagner les administrés dans leurs projets de travaux de rénovation, la loi de transition énergétique du 17 août 2015 a inscrit le fait de réduire la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à la référence 2012. Le secteur du bâtiment représente à lui seul 44 % de la consommation énergétique en France en 2012. Il est le plus important consommateur d'énergie et constitue un gisement majeur d'efficacité énergétique. Ainsi, le projet politique en matière de rénovation des bâtiments apparaît être un enjeu majeur.

Pour cela, ladite loi incite les collectivités à organiser sur leur territoire respectif des plateformes de rénovation énergétique de l'habitat.

Les plateformes territoriales de rénovation énergétique (PTRE) constituent un service public de la performance énergétique de l'habitat. Il s'agit d'un guichet unique proposant l'accompagnement personnalisé par un conseiller spécialiste et neutre, en vue de simplifier les démarches pour les particuliers.

Une PTRE guide les particuliers vers une solution technique globale, cohérente et économiquement pertinente, et vers des professionnels référencés. Elle vise à proposer à tous les particuliers une solution clé en main.

Cet outil s'appuie sur des dispositifs déjà existants, tels que l'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) sous maîtrise d'ouvrage de Chartres métropole, le PRIS (point rénovation info service) géré par l'Etat et par l'Espace Info Energie, ou bien encore les aides au logement.

Par ailleurs, la PTRE a pour but de coordonner les actions des partenaires de la rénovation énergétique, dans l'objectif d'améliorer la lisibilité des divers accompagnements financiers, techniques et professionnels dont peuvent déjà bénéficier les administrés. C'est pourquoi des organismes tels que SOLIHA, l'Espace Info Energie, la Chambres de Métiers et de l'Artisanat, Procivis Eure-et-Loir, les services de l'Etat, le Département, la caisse d'allocations familiales, AG2R La Mondiale, l'ADEME et la Région Centre-Val de Loire sont associés à la mise en œuvre de cet outil local.

Chartres Rénov' Habitat a été mis en place en mai 2018 dans le cadre d'une convention de 3 ans.

Une campagne de thermographie (Action 2) est mise en œuvre depuis l'hiver 2019 et se déployera progressivement sur les communes de l'agglomération. Afin d'assurer une réponse aux sollicitations des particuliers souhaitant récupérer et avoir une analyse, mais aussi un conseil, le « Boost'Contacts Chartres Rénov' Habitat » permet de faire face à l'afflux de demandes par un renforcement des ressources humaines consacrées à Chartres Rénov' Habitat. Une première période a été contractualisée de mai 2019 à août 2020. Elle sera renouvelée à partir de l'été 2021.

La poursuite de la PTRE se réalise dans le cadre du SARE (**Service d'accompagnement à la rénovation énergétique**).

Objectifs :

Objectifs stratégiques

- Favoriser la rénovation des logements privés et le renouvellement de l'offre de logements en misant avant tout sur la rénovation du parc ancien (datant d'avant 1975)
- Réduire la facture énergétique des ménages de l'agglomération chartraine
- Encourager la sobriété énergétique des ménages et contribuer au respect du climat et de notre environnement
- Développer l'économie locale en soutenant les entreprises artisanales

Objectifs opérationnels

- Mobiliser et fédérer les acteurs concernés du territoire
- Stimuler la demande des particuliers et simplifier leur parcours pour la réalisation de leurs projets de rénovation énergétique
- Inciter les professionnels de la réhabilitation énergétique à se mobiliser et les encourager à monter en compétence
- Inciter les professionnels de la rénovation de l'habitat à structurer une réponse groupée et performante au bénéfice des porteurs de projets de rénovation
- Associer les organismes de financement (ingénierie financière, tiers financement, ...)
- Etudier et préfigurer une forme juridique et un modèle économique adapté à la pérennisation de la plateforme

Modalités de mise en œuvre :

Il s'agit dans le cadre du PLH de :

- Finaliser la première période de fonctionnement du Chartres Rénov' Habitat
- Pérenniser Chartres Rénov' Habitat au-delà de mai 2021
- Reconduire le dispositif du boost' Contacts Rénov' Habitat

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés :

- La Région Centre-Val de Loire
- L'ADEME Centre-Val de Loire
- L'ANAH
- La DDT d'Eure et Loir

- L'Espace Info-Energie (EIE)
- SOLIHA (prestataire de l'OPAH)
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Eure et Loir (CMA28)
- Procivis Eure et Loir
- Chartres métropole
- Le CD28
- La Caisse d'allocations familiales
- AG2R- La Mondiale
- Action Logement
- FFB
- CAPEB
- Fournisseurs d'énergie

Prévisions budgétaires :

- Finaliser la première période de fonctionnement du Chartres Rénov' Habitat : 276 500 €
- Pérenniser Chartres Rénov' Habitat au-delà de mai 2021 : 553 000 €
- Reconduire le dispositif du boost' Contacts Rénov' Habitat : 5,5 X32 000 €

Calendrier de mise en œuvre :

- Finaliser la première période de fonctionnement du Chartres Rénov' Habitat : jusqu'en mai 2021
- Pérenniser Chartres Rénov' Habitat au-delà de mai 2021 : mai 2021 – août 2023 puis jusqu'en août 2026 puis jusqu'en août 2029
- Reconduire le dispositif du boost' Contacts Rénov' Habitat : juin 2021 - décembre 2027

Moyens humains mobilisés :

1 Coordinatrice (1ETP) de Chartres Rénov' habitat
 0,3 ETP agents de la direction Aménagement, urbanisme et habitat de Chartres métropole
 Convention avec l'Espace FAIRE (EIE)
 Articulation avec le suivi animation OPAH-RU, l'OPAH sur périmètre ORT et le PIG

Critères d'évaluation :

- Nombre de foyers accompagnés
- Nombre d'entreprises informées
- Nombre d'entreprises intégrées à un groupement
- Nombre de groupements d'entreprises
- Nombre d'entreprises ayant réalisé des travaux
- Nombre de chantiers réceptionnés
- Montant total des travaux réalisés



CHARTRES
MÉTROPOLE

Programme Local de
l'Habitat de Chartres
métropole

2021-2027

Orientation : Mettre à niveau le parc ancien

Action n°2 : Accompagner la mise à niveau du parc d'habitat existant

2		Accompagner la mise à niveau du parc d'habitat existant
	2.1	Reconduire les outils d'ingénierie d'intervention pour la rénovation énergétique et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie
	2.2	Revaloriser les aides à la pierre du parc privé (passage progressif de 200 000 € à 450 000 €) et intégrer la création d'une subvention d'équilibre suite à une ORI dans le cadre de l'OPAH RU

Action n°2.1 : Reconduire les outils d'ingénierie d'intervention pour la rénovation énergétique et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie

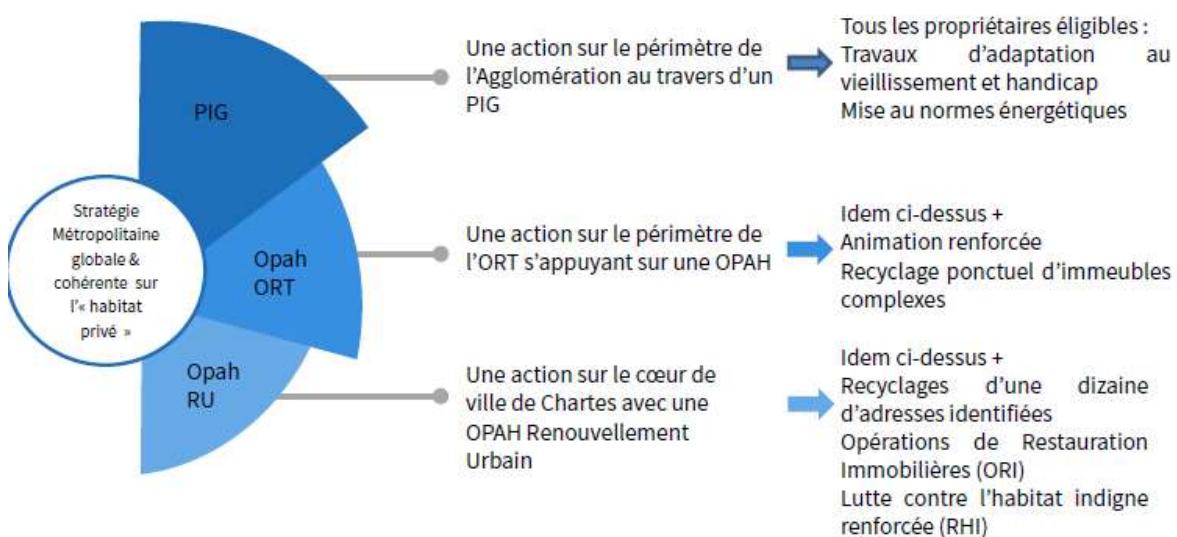
Eléments de contexte :

Depuis presque 11 ans, le territoire de Chartres métropole bénéficie d'outils programmés d'amélioration de l'habitat permettant d'accompagner les propriétaires occupants et bailleurs sur la rénovation de leur logement.

Une OPAH de 5 ans est en cours depuis avril 2016 et se terminera en avril 2021.

L'animation par des outils de suivi-animation permet de créer une véritable dynamique permettant d'améliorer le parc existant. Suite à l'étude pré opérationnelle d'OPAH RU rendue en septembre 2019, le schéma suivant a été retenu :

L'OPAH RU, inscrite dans une stratégie de territoire



Modalités de mise en œuvre :

Différentes actions sont réalisées :

- Mise en place de l'OPAH-RU en novembre 2020 dans le cadre d'Action Cœur de Ville-ORT
- Poursuite de l'OPAH actuelle jusqu'en avril 2021 sur le territoire communautaire hors périmètre OPAH-RU
- Etude pré opérationnelle pour déterminer les objectifs et moyens à mettre en place pour la suite de l'OPAH actuelle
- Mise en place d'une OPAH sur le périmètre des communes de l'ORT
- Mise en place d'un PIG rénovation énergétique et adaptation des logements à la perte d'autonomie
- Evaluation de l'OPAH RU et mise en place d'une nouvelle OPAH RU dans le cadre d'Action Cœur de Ville - ORT

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : DDT (ANAH), communes, acteurs de l'immobilier privés

Prévisions budgétaires :

Etude pré opérationnelle : 60 000 €

OPAH actuelle : 1,3 X 130 000 €

OPAH RU Chartres : 5 X 110 000 €

OPAH RU 2 Chartres dans le cadre d'Action Cœur de Ville : 5 X 110 000 €

OPAH sur le périmètre des communes de l'ORT élargie et PIG thématique sur le reste du territoire communautaire : 5 X 140 000 €

Calendrier de mise en œuvre :

Etude pré opérationnelle : octobre 2020 - mars 2021

OPAH actuelle : jusqu'en avril 2021

OPAH RU Chartres : novembre 2020- novembre 2025

OPAH RU 2 Chartres dans le cadre d'Action Cœur de Ville : 2025-2030

OPAH sur le périmètre de l'ORT et PIG sur le reste du territoire communautaire : juillet 2021-juillet 2026

Moyens humains mobilisés :

Pilotage par le chargé d'opération habitat ancien de Chartres métropole (1 ETP)

Gestion des dossiers de financement par la chargée d'opération habitat et renouvellement urbain (1 ETP)

Critères d'évaluation :

- Nombre de contacts avec les particuliers
- Niveau d'atteinte des objectifs de chaque opération programmée d'amélioration de l'habitat
- Budget de travaux générés
- KWh économisés

Action n°2.2 : Revaloriser les aides à la pierre du parc privé (passage progressif de 200 000 € à 450 000 €) et intégrer la création d'une subvention d'équilibre suite à une ORI dans le cadre de l'OPAH RU

Eléments de contexte :

Dans le cadre de la mise en œuvre de ses actions, Chartres métropole a mis en place un dispositif de soutien aux propriétaires privés réalisant des travaux d'amélioration ou d'adaptation de leur logement. Ce dispositif a été défini au lancement de l'OPAH 2016-2021. Il a été régulièrement actualisé au fur et à mesure des évolutions des dispositifs de l'ANAH.

L'étude pré opérationnelle permettant de faire l'évaluation de l'OPAH et de déterminer les programmes prenant le relais de l'OPAH posera l'opportunité de réinterroger le dispositif de soutien de Chartres métropole à la réhabilitation de l'habitat privé.

L'augmentation régulière des objectifs de l'OPAH actuelle et la mise en œuvre de l'OPAH RU sur la ville de Chartres nécessitent une revalorisation progressive de l'enveloppe réservée au soutien à la rénovation du parc privé en complément de l'ANAH.

Le déploiement courant 2020 des opérations de restauration immobilière (ORI) ré interrogera le principe d'une subvention d'équilibre à l'opération. Une adaptation du dispositif sera à examiner.

Objectifs :

- Accompagner les particuliers à la mise en œuvre de leur projet d'amélioration de leur logement (rénovation énergétique et adaptation des logements à la perte d'autonomie)
- Compléter éventuellement le dispositif de soutien par une subvention d'équilibre aux opérations de restauration immobilière (ORI)

Modalités de mise en œuvre :

Le plan pluriannuel d'investissement sera ajusté afin d'augmenter progressivement le budget de 200 000 € à 450 000 €.

Un travail d'évaluation du dispositif d'aide à la pierre de la collectivité sera mené afin d'intégrer les actions de l'OPAH RU et l'impact de la délégation des aides à la pierre de l'Etat.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : prestataires des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, ANAH, Action Logement, Banque des Territoires

Prévisions budgétaires : 2 080 000 € sur les 6 ans

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2027

Critères d'évaluation :

- Atteinte des objectifs des opérations programmées d'amélioration de l'habitat



CHARTRES
MÉTROPOLE

Programme Local de
l'Habitat de Chartres
métropole

2021-2027

Orientation : Mettre à niveau le parc ancien

3		Sensibiliser et mobiliser les particuliers sur rénovation énergétique et d'adaptation au vieillissement de la population
	3.1	<i>Elargir progressivement la thermographie sur les autres communes de l'agglomération</i>
	3.2	<i>Définir chaque année un programme ambitieux de sensibilisation et de mobilisation des particuliers concernant la rénovation énergétique et d'adaptation au vieillissement de la population</i>

Action n°3.1 : Elargir progressivement la thermographie sur les autres communes de l'agglomération

Eléments de contexte :

Dans le cadre d'Action Cœur de Ville à Chartres, l'objectif d'une remise à niveau global du parc d'habitat du cœur de ville a été retenu afin d'attirer de nouveaux ménages en cœur de ville et ainsi de lutter contre la vacance grâce à des logements moins énergivores dont les charges d'énergie sont contenues et qui sont davantage confortables. Au-delà des immeubles présentant des dysfonctionnements graves pour lesquels une action de « recyclage » sera engagée, il s'agit de mener des actions convainquant les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les copropriétaires à engager des travaux sur leurs immeubles.

A cet effet, deux thermographies ont été réalisées à l'hiver 2019 (et complétées à l'hiver 2019-2020). Elles doivent remplir plusieurs objectifs :

- Repérer les îlots bâtis du cœur de ville où les ménages sont potentiellement en situation de précarité énergétique
- Susciter la curiosité des propriétaires et des locataires sur la situation de leur logement, dans leur immeuble, dans leur quartier
- Prendre conscience des risques de dégradation de leur propriété
- Les inciter à se faire conseiller sur la réalisation de travaux.

Ces thermographies sont un élément essentiel dans le repérage des immeubles susceptibles de bénéficier de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) grâce à leur action systématique sur le parc et auprès des habitants. Sur les 1 717 propriétaires occupants

éligibles aux aides de l'ANAH sur le territoire chartrain, plus de 50 % sont dans le périmètre de l'ORT dont la moitié concerne des séniors.

Les informations et données collectées permettront d'alimenter les documents stratégiques et plans d'actions de l'Agglomération, tels que le PCAET, le PLH, l'OPAH, ou encore l'opération façade.

Le bilan après 6 mois de mise en œuvre est très positif : le nombre de contacts auprès de Chartres Rénov' Habitat a été fortement augmenté.

Dans le cadre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) retenue sur les 3 communes de Lucé, Mainvilliers et Chartres, le principe de déploiement de la même démarche a été retenu.

Objectifs :

- Déployer une thermographie aérienne sur les communes de l'agglomération sur la durée des 6 ans
- Renforcer l'information des particuliers sur la rénovation énergétique
- Mener des actions au plus près des habitants

Modalités de mise en œuvre :

A l'hiver 2019-2020 a eu lieu la campagne résiduelle de prise de clichés de thermographie de façade sur le périmètre initial d'Action Cœur de Ville (Cœur de Ville de Chartres).

La campagne de clichés termographiques aériennes a été réalisée à l'hiver 2020-2021 à Lucé et Mainvilliers (intégralité des communes) avec parallèlement une campagne de thermographie de façade programmée sur le périmètre de l'ORT.

L'afflux de contacts sera pris en compte par le Boost'Contacts Chartres Rénov' Habitat (cf. action 1 du PLH).

La thermographie aérienne sera progressivement élargie aux communes de l'agglomération : du pôle urbain vers les autres communes.

Chartres Rénov' Habitat en lien avec les communes, réalisera des évènements de communication permettant d'amplifier l'information des particuliers, notamment grâce au truck NPNRU/Chartres Rénov' Habitat.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés :

- La Région Centre-Val de Loire
- L'ADEME Centre-Val de Loire
- L'ANAH
- La DDT d'Eure et Loir
- L'Espace Info-Energie (EIE)
- SOLIHA (prestataire de l'OPAH)
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Eure et Loir (CMA28)
- Procivis Eure et Loir
- Chartres métropole
- Le CD28
- La Caisse d'allocations familiales

- AG2R- La Mondiale
- Action Logement
- FFB
- CAPEB
- Fournisseurs d'énergie

Prévisions budgétaires :

Périmètre de l'ORT élargi (thermographies aérienne et de façade) : 69 000 €

Communes du pôle urbain hors ORT (thermographie aérienne) : 30 000 €

Communes hors pôle urbain (thermographie aérienne) : 50 000 €

Calendrier de mise en œuvre :

Périmètre de l'ORT élargi (thermographies aérienne et de façade) : 2020-2021

Communes du pôle urbain hors ORT (thermographie aérienne) : 2021-2022

Communes hors pôle urbain (thermographie aérienne) : 2023-2027

Moyens humains mobilisés :

Marché avec un prestataire réalisant la thermographie

Pilotage du marché par la DAUH de Chartres métropole

Rendu des clichés thermographiques : Boost'Contact : 1ETP (convention avec l'espace faire) en plus des ressources humaines de Chartres Rénov' Habitat

Indicateurs d'évaluation :

- Mètres linéaires de façades thermographiées
- Surface de toiture thermographiée
- Nombre de ménages sensibilisés et informés
- Nombre chantiers réalisés

Action n°3.2 : Définir chaque année un programme ambitieux de sensibilisation et de mobilisation des particuliers concernant la rénovation énergétique et d'adaptation au vieillissement de la population

Eléments de contexte :

La massification de la rénovation énergétique attendue à l'échelle nationale, régionale et locale ne sera possible qu'en mobilisant le maximum de particuliers :

- Propriétaires occupants
- Propriétaires bailleurs
- Copropriétaires

A cet effet, une campagne de communication doit être établie pour toucher le maximum de particuliers, dans un contexte de saturation des informations sur la rénovation énergétique, voire parfois une atmosphère de défiance. La collectivité doit garder son capital de confiance pour les particuliers et développer différents types de messages de sensibilisation et d'information.

Objectifs :

- Sensibiliser les particuliers à la rénovation énergétique de leur logement
- Sensibiliser les particuliers à l'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie
- Inciter les particuliers à la réalisation des travaux

Modalités de mise en œuvre :

Dans ce cadre, des actions suivantes seront déployées :

- Actions de communication (truck, journée d'information, participation à des salons, etc.)
- Mise en œuvre de DEPAR en 2019-2021
- Mise en place d'autres actions de mobilisation des particuliers (ex. action de type DEPAR)

A titre d'illustration, le programme du premier semestre 2019 est le suivant :

- Articles de presse :
 - Votre Agglo ou Votre Ville – un article par mois
 - « Votre Agglomération » janvier – Autonomie
 - « Votre Ville » janvier – Thermographie
 - « Votre Agglomération » février - DEPAR
 - Site internet régional des PTRE – pages Chartres Rénov' Habitat
 - Site Internet de l'Agglomération - pages Chartres Rénov' Habitat
 - Bulletins d'information et sites internet des communes
- Balades thermographiques – Hiver 2019-2020
 - Sur 6 communes dont Berchères Saint Germain, Le Coudray, Mainvilliers
- Salon de l'Habitat – 13 - 15 mars 2020
 - Stand Chartres Rénov' Habitat
- Truck Chartres Rénov' Habitat mutualisé avec le NPNRU
 - Proposer des permanences délocalisées – lieux à définir
- Truck autonomie SOLIHA
 - Déploiement sur plusieurs communes dont Barjouville et Maintenon
- Journées « bien vieillir » en octobre 2020 sur la place des Epars à Chartres

Conduite de l'action : Chartres métropole dans le cadre de Chartres Rénov' Habitat

Partenaires mobilisés : ensemble des partenaires de Chartres Rénov' Habitat

Prévisions budgétaires :

Actions de communication (truck, journée d'information, participation à des salons, etc.) : compris dans le budget de Chartres Rénov' Habitat

Mise en œuvre de DEPAR (2019-2021) : 31 528 € (2 ans)

Mise en place d'actions de mobilisation des particuliers (ex. action de type DEPAR) : 50 000 €

Calendrier de mise en œuvre :

Actions de communication (truck, journée d'information, participation à des salons, etc.) : 2019-2027

Mise en œuvre de DEPAR : 2019-2021

Mise en place d'actions de mobilisation des particuliers (ex. action de type DEPAR) : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Equipe de Chartres Rénov' habitat et chargée de missions urbanisme et développement durable (1 ETP)

Critères d'évaluation :

- Nombre de ménages rencontrés
- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre de DEPAR



CHARTRES
MÉTROPOLE

Programme Local de
l'Habitat de Chartres
métropole

2021-2027

Orientation : Mettre à niveau le parc ancien

Action n°6 : Mettre en place un dispositif d'observation des copropriétés fragiles

4	Intervenir sur les copropriétés
4.1	Mettre en place un dispositif d'observation des copropriétés fragiles
4.2	<i>Mettre en œuvre un dispositif d'intervention renforcé en direction des copropriétés fragiles ou dégradées</i>
4.3	<i>Valoriser et utiliser le registre des copropriétés : repérage et communication des copropriétés</i>

Action n°4.1 : Mettre en place un dispositif d'observation des copropriétés fragiles

Eléments de contexte :

Malgré le rendu de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH actuelle qui avait identifié une forte problématique de fragilité, les copropriétés du territoire n'ont pour l'instant pas fait l'objet de politiques publiques spécifiques sur le territoire de Chartres métropole.

Confier à un bureau d'étude spécialisé, sous la maîtrise d'ouvrage de Chartres métropole, le lancement d'un marché de POPAC (programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés) permettra d'apporter une réponse globale aux difficultés rencontrées, par la mise en place d'un dispositif de repérage, de veille et d'animation, et de communication pour la mise en œuvre d'une gestion dynamique des copropriétés, pour la période 2020-2022.

Les missions du POPAC sont les suivantes :

Phase 1 : Approfondissement du repérage des copropriétés fragiles, production d'outils d'observation et de partenariats à l'échelle de l'agglomération

Mission 1 : Approfondissement du repérage des copropriétés fragiles

Mission 2 : Production d'outils opérationnels et mise en place de partenariats avec les milieux professionnels

Phase 2 : Actions d'accompagnement et d'animation d'au maximum 10 copropriétés

Mission 1 : Mise en œuvre de la veille

Mission 2 : Accompagnement au fonctionnement et à la gestion d'au maximum 10 copropriétés fragiles - Actions de sensibilisation, d'information générale ou ciblée et expertises spécifiques ponctuelles

Objectifs :

- consolider la connaissance des copropriétés fragiles sur le territoire (repérage et mise en œuvre d'un dispositif de veille) ;
- mettre en place un partenariat dédié aux copropriétés fragiles ;
- prévenir ou stopper des spirales de dégradations à l'œuvre dans certaines copropriétés, notamment les 4 plus grandes à Chartres et Lucé ainsi que les 4 copropriétés repérées comme très fragiles ;
- déployer, en lien avec la Région et l'ADEME un volet fort relatif aux copropriétés dans le projet de Chartres Rénov' Habitat et prendre sa place dans l'action de « front office » auprès des particuliers.

Modalités de mise en œuvre :

Dans ce cadre, Chartres métropole déployera le POPAC en 2021 pour une durée de 3 ans. Un autre dispositif prendra éventuellement le relais sur la période 2024-2027

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : syndics de copropriété, communes

Prévisions budgétaires :

Suivi-animation du POPAC 2021-2024: 3 X 50 000 €

Suivi-animation du POPAC 2024-2027 : 3 X 50 000 €

Calendrier de mise en œuvre :

Suivi-animation du POPAC 2021-2024

Suivi-animation du POPAC 2024-2027

Moyens humains mobilisés :

Suivi du marché par le chef de service habitat et solidarités (1 ETP) et par le chargé d'opérations habitat ancien (1 ETP)

Critères d'évaluation :

- nombre de copropriétés fragiles repérées
- nombre de copropriétés accompagnées

Action n°4.2 : Mettre en œuvre un dispositif d'intervention renforcé en direction des copropriétés fragiles ou dégradées

Eléments de contexte :

Le diagnostic a montré l'importance quantitative des copropriétés sur le territoire du pôle urbain de Chartres métropole. Les études pré opérationnelles de l'OPAH (2016) et de l'étude pré opérationnelle d'OPAH RU (2019) confirment l'étendue des actions à mener en direction des copropriétés fragiles ou dégradées.

Le POPAC (programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés) permettra de repérer et de suivre les copropriétés fragiles. L'opérateur du POPAC aura à sensibiliser les acteurs immobiliers, les syndics de copropriété et les syndicats de copropriété.

Si dans le cadre de l'OPAH RU, des interventions sont programmées, il semble nécessaire d'identifier en complément des opérations programmées (OPAH sur le périmètre de l'ORT et PIG), une intervention ciblée d'accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées. Il s'agit d'un véritable accompagnement à la prise de décision et à la réalisation des travaux.

Objectifs :

- Faire prendre conscience aux copropriétés repérées de leur situation en termes de consommation énergétique, de dégradation du bâti et d'impact sur les charges de copropriétés
- Accompagner les copropriétés repérées pour la définition d'un programme de travaux
- Accompagner ces copropriétés à la prise de décision et au lancement des travaux
- Articuler le repérage et l'accompagnement avec le comité local de lutte contre l'habitat indigne (périmètre ORT) et le comité opérationnel du PDLHI (plan départemental de lutte contre l'habitat indigne)
- Faire le relais vers les dispositifs opérationnels de Chartres Rénov' Habitat

Modalités de mise en œuvre :

Chartres métropole mettra en place une étude pré opérationnelle afin de déterminer les objectifs quantitatifs et définir l'outil adéquat d'intervention. Un COTECH et un COPIL permettra d'associer les acteurs locaux (DDT, DDCSPP, CD 28, CAF 28, Chartres Rénov' Habitat).

Une fois l'étude pré opérationnelle réalisée, une mission d'accompagnement sera lancée sur 3 ans.

Chartres métropole mettra en place le programme « Engager la Transition Énergétique dans l'Habitat Collectif Privé » (ETEHC).

Ce programme pour l'appui en ingénierie des petites copropriétés de centres anciens, piloté par l'Anah, a été désigné lauréat de l'appel à programmes lancé par le Ministère de la Transition Écologique et Solidaire, dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE). La convention de mise en œuvre du Programme ETEHC a été signée le 7 octobre 2020.

Le programme ETEHC propose d'intervenir sur l'ensemble de l'habitat collectif privé dans les centres-villes/quartiers anciens et les villes en reconstruction au premier rang desquels ceux des villes lauréates du programme Action Cœur de Ville, mais aussi les villes bénéficiant du PNRQAD et d'un quartier ancien en périmètre NPNRU. Le programme ETEHC permet le financement à 100% de réunions de sensibilisation et de formation des principaux acteurs de la gestion des copropriétés aux questions de rénovation énergétique, mais aussi en encourageant les copropriétaires eux-mêmes à entreprendre des actions de rénovation énergétique à travers un accompagnement sur-mesure.

Prévu pour une durée de 2 ans, le programme ETEHC permet ainsi la mise en place d'un nouveau régime d'aides visant à financer quatre types d'actions relatifs à l'information et la sensibilisation, la formation, l'accompagnement et la documentation. Ces actions sont à destination des syndics (bénévoles ou professionnels) de copropriété, des conseils syndicaux, des professionnels de la gestion immobilière, des copropriétaires et des syndicats des copropriétaires.

Conduite de l'action : Chartres métropole en articulation avec Chartres Rénov' Habitat

Partenaires mobilisés : professionnels gestionnaires de copropriétés, DDT, DDCSPP, CD 28, CAF 28, Chartres Rénov' Habitat, Région, ADEME

Prévisions budgétaires :

Etude pré opérationnelle : 20 000 €
Outil de suivi-animation : 5 X 50 000 €

Calendrier de mise en œuvre :

Etude pré opérationnelle : 2023-2024
Outil de suivi-animation : 2024-2027

Moyens humains mobilisés :

Suivi du marché par le chef de service habitat et solidarités (1 ETP) et par le chargé d'opérations habitat ancien

Critères d'évaluation :

- Nombre de copropriétés identifiées et accompagnées
- Nombre de copropriétés ayant décidé de réaliser des travaux
- Nombre de copropriétés ayant réalisé des travaux

Action n°4.3 : Valoriser et utiliser le registre des copropriétés : repérage et communication des copropriétés

Eléments de contexte :

Immatriculer une copropriété signifie l'inscrire auprès d'un registre national, géré par l'ANAH.

Cette démarche, réalisée par le syndic professionnel ou bénévole, est obligatoire pour les immeubles d'habitation en copropriété même lorsqu'ils comportent aussi des bureaux ou des commerces.

La démarche d'inscription de la copropriété et la mise à jour annuelle des informations la concernant auprès du registre sont gratuites.

Le registre comprend l'ensemble des informations recueillies pour chaque copropriété immatriculée : son **identité** (adresse, taille, âge, composition), sa **gouvernance** (syndic professionnel ou bénévole), ses **finances**, son **bâti** et les éventuelles **procédures administratives ou judiciaires** en cours.

Depuis le 31 décembre 2018, toutes les copropriétés sont concernées quel que soit le nombre de lots devront être immatriculées.

L'exploitation de la base de données montre que de nombreuses copropriétés ne respectent pas cette obligation. L'absence d'immatriculation rend inéligible la copropriété par rapport aux subventions publiques. A noter également que lorsque le syndic n'a pas immatriculé la copropriété au plus tard le 31 décembre 2018, il peut être tenu de verser au registre national une astreinte de 20 € maximum par lot et par semaine jusqu'à la complète transmission ou l'actualisation des données. Cette sanction est appliquée après qu'une mise en demeure restée sans effet pendant un mois ait été adressée au syndic par le teneur du registre, un copropriétaire ou par toute personne qui y a un intérêt.

Le montant de l'astreinte ne peut pas être facturé par le syndic aux copropriétaires sauf dans le cas où le syndic est bénévole

Les informations disponibles dans le répertoire sont importantes pour la mise en œuvre des différentes actions de remise au niveau du parc privé sur le territoire de Chartres métropole.

Objectifs :

- Inciter les copropriétés à s'immatriculer
- Utiliser les données du répertoire pour mettre en œuvre les actions d'amélioration de l'habitat privé

Modalités de mise en œuvre :

Chartres métropole vérifie à chaque contact de copropriétaire que la copropriété est bien immatriculée. Par ailleurs, la collectivité utilisera ses différents supports pour inciter les syndics à s'immatriculer.

Une fois les données du répertoire des copropriétés davantage stabilisées, ces éléments serviront pour alimenter les différentes actions et interventions sur le champ de l'amélioration de l'habitat.

Conduite de l'action : Chartres métropole via Chartres Rénov' Habitat

Partenaires mobilisés : syndics de copropriété

Prévisions budgétaires : compris dans le budget de Chartres Rénov' Habitat

Moyens humains mobilisés :

Pilotage par le chargé d'opérations habitat ancien

Mise en œuvre de l'action dans le suivi animation du POPAC, de l'OPAH-RU, de l'OPAH sur périmètre ORT et éventuellement dans le PIG

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2022

Critères d'évaluation :

- Nombre de nouvelles copropriétés immatriculées



CHARTRES
MÉTROPOLE

Programme Local de
l'Habitat de Chartres
métropole

2021-2027

Orientation : Mettre à niveau le parc ancien

Action n°5 : Lutter contre l'habitat dégradé et/ou vacant

5	Lutter contre l'habitat dégradé et/ou vacant
5.1	<i>Réduire la vacance des logements privés</i>
5.2	<i>Accompagner les opérations de restructuration d'habitat existant dans les communes hors pôle urbain</i>
5.3	<i>Lutter contre le logement dégradé dans le cadre de l'OPAH RU de Chartres</i>
5.4	<i>Informier et accompagner les communes sur les dispositifs de lutte contre le logement dégradé et/ou vacant et de recyclage d'habitat (« permis de louer », dispositifs incitatifs et coercitifs, etc.)</i>

Action n°5.1 : Réduire la vacance des logements privés

Eléments de contexte :

Selon la définition de l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé correspondant à l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement vétuste).

Les deux premiers cas relèvent de la vacance dite « frictionnelle » ou « de courte durée », nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement.

Un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6 à 7 %.

Les deux autres cas relèvent de la vacance dite « structurelle » ou « de longue durée ».

Les 4 types de vacances structurelles



Les politiques publiques de lutte contre les logements vacants doivent se concentrer sur la vacance structurelle.

Si le taux moyen de l'agglomération reste acceptable, il a fortement augmenté ces dernières années. Par ailleurs, il cache de très fortes disparités entre les communes où, par exemple Chartres a un taux de vacance à plus de 10 % (représentant environ 2 000 logements-Données réactualisées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU) ainsi que de plus petites communes.

Objectifs :

- fiabiliser le repérage des logements vacants
- identifier les motifs de vacances et proposer un plan d'action global
- mettre en place des outils et dispositifs de sortie de vacance

Modalités de mise en œuvre :

Pour les communes présentant les taux de vacance les plus élevé, il est retenu le principe de déployer un plan d'action global :

- Repérage (campagne de repérage et d'identification des raisons de la vacance)
- Expérimentation d'un dispositif d'intervention avec des volontaires en service civique
- Mise en place de dispositifs d'interventions et d'accompagnement (prime sortie de vacance en complément de l'aide de l'ANAH, expérimentation d'outil de sécurisation et de gestion locative comme l'Agence immobilière Sociale)

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : communes, services de l'Etat

Prévisions budgétaires :

- repérage (campagne de repérage et d'identification des raisons de la vacance) : 20 000 €
- Expérimentation d'un dispositif d'intervention avec des volontaires en service civique : /
- Mise en place de dispositifs d'interventions et d'accompagnement (prime sortie de vacance en complément de l'aide ANAH, expérimentation d'outil de sécurisation et de gestion locative comme l'Agence immobilière Sociale) : 30 000 € + Aide à la pierre de Chartres métropole

Calendrier de mise en œuvre :

- Deux campagnes de repérage : 2021 puis 2024
- Réponse à Lancement d'un appel à candidatures pour accompagner des collectivités dans leurs démarches de lutte contre la vacance des logements
- Mise en place de dispositifs d'interventions et d'accompagnement (prime sortie de vacance en complément de l'aide ANAH, expérimentation d'outil de sécurisation et de gestion locative comme l'Agence immobilière Sociale) : 30 000 € + Aide à la pierre de Chartres métropole : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Mobilisation du chargé d'opération habitat ancien

Si la collectivité est retenue dans le cadre de l'appel à candidature, recrutement d'un deuxième chargé d'opération habitat ancien

Critères d'évaluation :

- Actualisation du taux de vacance des communes
- Nombre de communes ayant bénéficié de la mise en place d'un programme d'actions global

Action n°5.2 : Accompagner les opérations de restructuration d'habitat existant dans les communes hors pôle urbain

Eléments de contexte :

Lors des ateliers, les communes hors pôle urbain ont fait remonter leur besoin d'accompagnement pour réaliser de petites opération de curetage d'îlot ou de petites opérations d'aménagement, leur permettant par exemple de supprimer une verrue de la commune et/ou de produire quelques unités d'habitat en faveur des personnes âgées ou des jeunes actifs de la commune.

Ces interventions sont réalisées en lien avec le PADD du document d'urbanisme de la commune (PLU ou carte communale).

Objectifs :

- Intervenir sur des dents creuses ou des îlots dégradés ou en cœur de ville/village
- Définir un programme de travaux, un chiffrage et un porteur éventuel

Modalités de mise en œuvre :

Sur cette base, Chartres métropole a retenu le principe d'accompagner les communes par la prise en charge d'une étude de faisabilité en :

- mobilisant le CAUE (Conseil en Aménagement Urbanisme et Environnement) et la SPL Chartres Aménagement
 - mobilisant le cas échéant un opérateur HLM
- afin de réaliser une analyse de situation et proposer des pistes de restructuration de la zone concernée (programme de travaux, chiffrage et maître d'ouvrage de l'opération).

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : communes, bailleurs sociaux, CAUE, SPL Chartres Aménagement

Prévisions budgétaires : 6 X 10 000 € ainsi que le cas échéant les aides à la pierre ou les fonds de concours de Chartres métropole

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2027

Critères d'évaluation :

- nombre d'études de faisabilité réalisées
- nombre de logements créés

Action n°11 : Lutter contre le logement dégradé dans le cadre de l'OPAH RU à Chartres

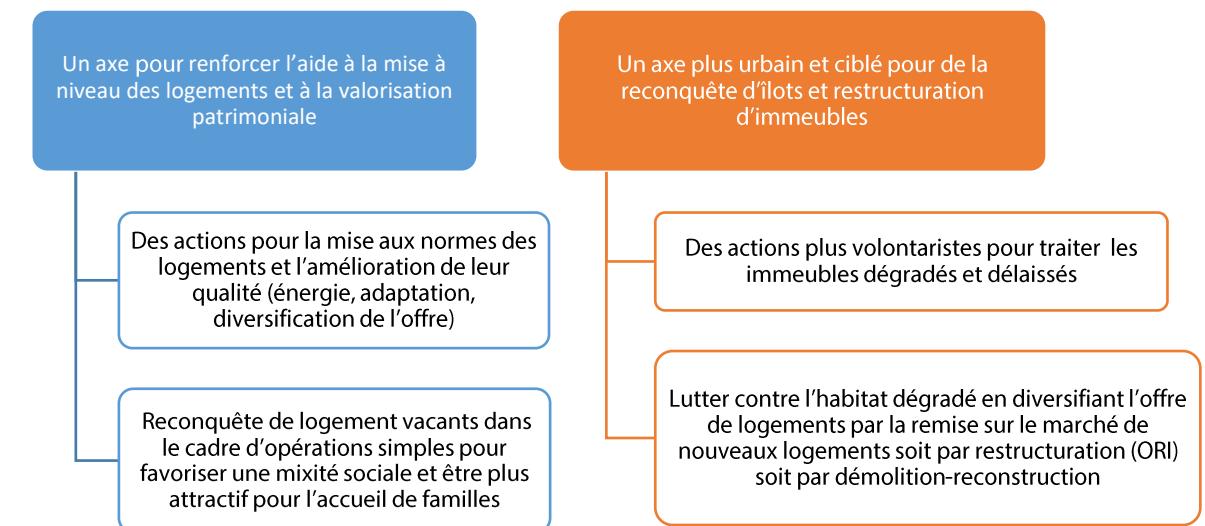
Eléments de contexte :

L'étude pré opérationnelle a défini les objectifs quantitatifs suivants pour l'OPAH RU :

Conseil architectural global et aide à la décision en vue d'engager un projet de rénovation du bâti	600 propriétaires impactés afin de déclencher des travaux dans 120 immeubles
Potentiel d'immeubles sur l'OPAH RU	60 immeubles correspondant à un potentiel de 210 logements

Conventionnement	100 logements (100 logements locatifs ANAH du volet incitatif),
Intermédiation locative	50 logements (1 logement sur 2 des 100 logements locatifs ANAH conventionnés)
Sortie de vacance	120 logements (60 ANAH + 30 hors ANAH + 30 du volet coercitif)
Changement d'usage	40 logements (10 ANAH + 30 du volet coercitif)
Habitat indigne et très dégradé	114 logements (4 PO ANAH + 50 PB ANAH + 60 du volet coercitif)
Accompagnement et réhabilitation en parties communes de copropriété dégradées	23 logements sur 3 copropriétés (12 ANAH (2 x 6 logements) + 11 du volet coercitif (= copro 20 rue de la Clouterie) - Attention, double compte.)
Accompagnement et réhabilitation en parties communes de copropriétés fragiles	6 logements sur 1 copropriété (6 ANAH (1 x 6 logements) Attention, double compte)
Volet réhabilitation énergétique	30 logements (hors HI/TD, autonomie, RSD, ...) correspondant à 10 PO ANAH + 20 PB ANAH
Volet autonomie	10 logements (10 PO ANAH dont 4 double compte avec Habiter Mieux)
Accompagnement social et sanitaire	10 ménages
Façades	68 façades (1 façade sur 10 des 684 immeubles des secteurs identifiées dans l'OPAH RU en rouge et orange)

La stratégie repose sur un potentiel de logements vacants à reconquérir dans le centre ancien mais aussi sur la persistance de situations bloquées qui nécessitent des moyens plus ciblés et l'utilisation d'outils coercitifs pour servir de « catalyseur » et amener les propriétaires à se positionner :



La convention d'OPAH-RU « cœur de ville de Chartres » a été signée le 30 novembre 2020.

Le cercle vertueux du recyclage des immeubles permet de visibiliser les avantages d'une action publique :



Pour la mise en œuvre opérationnelle, la collectivité doit pouvoir s'appuyer sur un opérateur qui lui permette de se rendre acquéreur des biens afin d'en assurer le recyclage.

Objectifs :

- mettre en place les outils stimulant la mise en œuvre des travaux au titre de l'OPAH RU
- mettre en place un opérateur de portage foncier et de recyclage des immeubles
- favoriser la réalisation de travaux d'office par la Ville de Chartres
- favoriser le retour d'une population familiale dans le centre-ville
- assurer la mixité dans la production de logements dans le centre-ville

Modalités de mise en œuvre :

Chartres métropole doit définir les conditions de mise en place d'un outil de portage et de recyclage des immeubles. L'hypothèse de la création d'une SEM comprenant Chartres développements Immobiliers, la Banque des territoire, la Ville de Chartres, Chartres métropole et tout autre partenaire intéressé est vraisemblablement à retenir.

Parallèlement, la Ville de Chartres doit prévoir, dans l'attente de la création de cet outil, un budget relatif aux travaux d'office. Les aides à la pierre du parc privé (en complément des aides de l'ANAH) seront également mobilisées au bénéfice des maîtres d'ouvrage privés. Une fois les opérations de restauration immobilière (ORI) créées, le dispositif des aides à la pierre du parc privé sera éventuellement à compléter pour créer une subvention d'équilibre en ORI. En cas de réalisation de logements sociaux, ce sont les aides à la pierre du parc public qui seront sollicitées.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : Action Logement, Banque des Territoires, ANAH, Commune de Chartres, Etat, Région, Procivis Eure et Loir, Chambre des Métiers et de l'Artisanat Régionale

Prévisions budgétaires :

Création d'une SEM comprenant Chartres développements Immobiliers, la Banque des territoire, la Ville de Chartres, Chartres métropole et tout autre partenaire intéressé

Capitalisation par la Ville de Chartres : 3 M€ répartis sur 2021, 2022 et 2023

Acquisitions et travaux d'office : 1,05 M€ par an + 200 000 par an (dans l'attente de la création de l'outil de portage et de recyclage)

Réalisation de travaux par des maîtres d'ouvrage privés : Aide à la pierre de Chartres métropole.

mise en œuvre de logements locatifs sociaux : Aide à la pierre de Chartres métropole

Calendrier de mise en œuvre : 2020-2025

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chargé d'opération habitat privé en mobilisant les agents de la Ville de Chartres et de Chartres métropole identifiés dans le schéma p. 62, en lien avec la cheffe de projet Action cœur de Ville

Critères d'évaluation :

- Atteinte des objectifs de l'OPAH RU
- Mise en place de l'outil de portage et de recyclage

Action n°5.4 : Informer et accompagner les communes sur les dispositifs de lutte contre le logement dégradé et/ou vacant et de recyclage d'habitat (« permis de louer », dispositifs incitatifs et coercitifs, etc.)

Eléments de contexte :

La loi ALUR (art. 92 et 93 / CCH : L.634-1 à L.635-11) permet aux établissements de coopération intercommunale (EPCI) et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs géographiques, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location.

Le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 (CCH : R.634-1 à R.635-4) définit les modalités réglementaires d'application de ces deux régimes.

Les deux arrêtés du 27 mars 2017 fixent trois formulaires CERFA relatifs :

- à la déclaration de mise en location : [CERFA 15651*01](#)
- à la demande d'autorisation préalable de mise en location : [CERFA 15652*01](#)
- à la déclaration de transfert d'autorisation préalable de mise en location en cours de validité : [CERFA 15663*01](#).

Ils sont accompagnés de notices explicatives.

Autorisation préalable de mise en location (CCH : L.635-1 à L.635-11 et R.635-1 à R.635-4)

La mise en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité peut être conditionnée à l'obtention d'une autorisation préalable. Ce régime peut ne concerner qu'un ou plusieurs ensembles immobiliers lorsqu'ils se situent dans une zone qui ne comporte pas d'autres habitats dégradés.

Mise en place d'un régime d'autorisation préalable (CCH : L.635-1)

L'EPCI compétent en matière d'habitat ou à défaut le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires. Ces zones, délimitées en fonction de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne, doivent être en cohérence avec le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et le programme local de l'habitat (PLH).

Pour chacune des zones géographiques, la délibération de l'EPCI ou du conseil municipal peut préciser les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à autorisation préalable et doit mentionner la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la demande d'autorisation. La Caisse d'allocations familiales (CAF) et la Caisse de mutualité sociale agricole (CMSA) sont informées de la délibération.

Les EPCI compétents en matière d'habitat sont autorisés à déléguer aux communes qui en font la demande, la mise en œuvre et le suivi du dispositif d'autorisation préalable de mise en location sur leurs territoires respectifs. Cette délégation est limitée à la durée de validité du PLH. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'EPCI un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.

Locations concernées (CCH : L.635-1, R.635-1)

Ce régime s'applique aux locations à usage de résidence principale soumises à la loi du 6.7.89, vides (Titre Ier de la loi) ou aux locations meublées (Titre I^{er} bis de la loi). La loi Elan précise désormais qu'il ne concerne ni les logements mis en location par un organisme de logement social, ni ceux faisant l'objet d'une convention APL avec l'État (CCH : L.351-2).

Seule la mise en location ou la relocation d'un logement est visée. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis à l'obligation de déclaration.

Contenu et forme de la demande d'autorisation préalable (CCH : L.635-4 et R.635-2)

La demande d'autorisation préalable est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté et peut être adressée par voie électronique si la délibération a prévu cette formalité. Lorsque la location est soumise à l'obligation de fournir un diagnostic technique (locations vides et locations meublées), celui-ci est annexé à la demande.

La demande d'autorisation préalable de mise en location est établie par le ou les bailleurs ou leur mandataire et précise :

- pour un bailleur personne physique, son identité, son adresse et ses coordonnées ;
- pour un bailleur personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration ;
- dans le cas où le mandataire agit pour le compte du bailleur, le nom ou la raison sociale du mandataire, son adresse ainsi que l'activité exercée et, le cas échéant, le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle ;
- la localisation, la désignation et la consistance du logement et, le cas échéant, de l'immeuble dans lequel il est situé.

Dépôt de la demande d'autorisation préalable (CCH : L.635-4 et R.635-3)

Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé. La délivrance de l'accusé de réception (mentionné aux articles L.112-3, R.112-5 et R.112-6 du code des relations entre le public et l'administration) vaut récépissé de demande d'autorisation.

Obtention de l'autorisation préalable (CCH : L.635-3, L.635-5 et R.635-3)

La mise en location d'un logement dans ces zones est subordonnée à la délivrance d'une autorisation qui reproduit l'ensemble des informations mentionnées dans la demande d'autorisation.

À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par l'EPCI ou le maire vaut autorisation préalable de mise en location. Cette autorisation préalable délivrée à titre tacite est sans incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques de décence ou du caractère indigne de l'habitat.

L'autorisation doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location et est jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

La délivrance d'une autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publiques, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de police administrative.

L'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

L'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement. Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, auprès de l'autorité compétente, d'une déclaration de transfert, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation. La déclaration de transfert est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement et déposée selon des modalités définies par l'autorité compétente (organe délibérant de l'EPCI ou le conseil municipal).

Rejet de la demande d'autorisation (CCH : L.635-3 et L.635-6)

La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location peut être refusée ou soumise à conditions lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

Elle est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire

aux exigences de sécurité et de salubrité. Cette décision est transmise à la CAF, à la CMSA et aux services fiscaux.

Les refus d'autorisation préalable de mise en location ou les autorisations assorties de réserves sont transmis par les autorités compétentes au PDALHPD et sont inscrits à l'observatoire des logements indignes.

Conséquences de l'absence de demande d'autorisation (CCH : L.635-7)

L'absence d'autorisation préalable est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. Le fait de mettre en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation ou en dépit d'une décision de rejet de cette demande est sanctionné par une amende.

L'amende tient compte de la gravité des manquements constatés et est au plus égale à 15 000 €.

Lorsqu'il est fait le constat d'une absence d'autorisation, le préfet invite le bailleur à présenter ses observations et à procéder à la régularisation de sa situation dans un délai d'un mois. A cet effet, le bailleur joint aux observations adressées au préfet copie du récépissé du dépôt de la demande d'autorisation. À défaut de réponse dans le délai, le paiement de l'amende peut être ordonné par le préfet dans le délai d'un an à compter de la constatation des manquements.

Le produit des amendes est intégralement versé à l'ANAH.

Déclaration de mise en location (CCH : L.634-1 à L.634-5 / R.634-1 à R.634-5)

Les mises en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité peuvent être soumises à une obligation de déclaration qui diffère de la demande d'autorisation préalable en ce qu'il s'agit d'une simple formalité déclarative. Le régime de déclaration de mise en location peut permettre à la collectivité locale d'être informée des logements mis en location, sans avoir à assumer la mise en œuvre du régime d'autorisation.

Mise en place d'un régime de déclaration de mise en location (CCH : L.634-1 et CCH : L.634-2)

L'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal, peut délimiter des zones soumises à déclaration de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers. Celles-ci doivent être en cohérence avec le PDALHPD et le PLH.

Pour chacune des zones géographiques, la délibération de l'EPCI ou du conseil municipal peut préciser les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à déclaration et doit mentionner la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration.

Les EPCI compétents en matière d'habitat sont autorisés à déléguer aux communes qui en font la demande, la mise en œuvre et le suivi du dispositif de déclaration de mise en location sur leurs territoires respectifs. Cette délégation est limitée à la durée de validité du PLH. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'EPCI un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.

Locations concernées (CCH : L. 634-1, R.634-1)

Le régime de déclaration s'applique aux locations vides soumises à la loi du 6. 7. 89 (Titre Ier de la loi) et aux locations meublées (Titre Ier bis de la loi).

La loi Elan précise désormais expressément qu'il ne concerne ni les logements mis en location par un organisme de logement social, ni ceux faisant l'objet d'une convention APL avec l'État (CCH : L.351-2).

Seul le logement mis en location ou faisant l'objet d'une nouvelle mise en location est visé. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis à l'obligation de déclaration.

Contenu de la déclaration de mise en location (CCH : L.634-3 et CCH : R.634-2)

Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location le déclarent, dans un délai de 15 jours suivant la conclusion du contrat de location, à l'EPCI ou au maire de la commune.

Les mêmes dispositions que pour le régime d'autorisation préalable s'appliquent concernant les formalités pour le bailleur (formulaire-type, diagnostics).

La déclaration de mise en location est établie par le ou les bailleurs ou leur mandataire et précise :

- pour un bailleur personne physique, son identité, son adresse et ses coordonnées ;
- pour un bailleur personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration ;
- dans le cas où le mandataire agit pour le compte du bailleur, le nom ou la raison sociale du mandataire, son adresse ainsi que l'activité exercée et, le cas échéant, le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle ;
- la localisation, la désignation et la consistance du logement et, le cas échéant, de l'immeuble dans lequel il est situé, ainsi que la date de conclusion du contrat.

Dépôt de la déclaration (CCH : L.634-3 et R.634-3)

Le dépôt de la demande déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

Le déclarant reçoit :

- lorsque la déclaration est complète, un récépissé indiquant la date de dépôt de la déclaration et reproduisant l'ensemble des informations mentionnées dans celle-ci ;
- lorsque la déclaration est incomplète, un accusé de réception indiquant la date de dépôt de la déclaration, les pièces ou informations manquantes et invitant le déclarant à fournir ces pièces ou informations dans un délai fixé par l'autorité compétente, qui ne peut être supérieur à un mois. Si le déclarant ne produit pas l'ensemble des pièces ou informations demandées dans le délai qui lui est imparti, il doit procéder au dépôt d'une nouvelle déclaration ; l'accusé de réception adressé au requérant lui demandant de compléter son dossier mentionne cette conséquence.

Ces informations sont adressées au déclarant dans la semaine suivant le dépôt d'une déclaration.

Conséquences de l'absence de déclaration (CCH : L.634-3 et R.634-4)

L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.

Le fait de mettre en location un logement sans remplir les obligations de déclaration est passible d'une amende.

Elle tient compte de la gravité des manquements constatés et est au plus égale à 5 000 €.

Lorsqu'il est fait le constat d'une absence de déclaration, le préfet invite le bailleur à présenter ses observations et à procéder à la régularisation de sa situation dans un délai d'un mois. À cet effet, le bailleur joint aux observations adressées au préfet copie du récépissé du dépôt de la déclaration (CCH : R.634-4). À défaut de réponse dans le délai, le paiement de l'amende est ordonné par le préfet dans le délai d'un an à compter de la constatation des manquements. Le produit des amendes est intégralement versé à l'ANAH.

Chartres métropole ne retient pas le principe de mettre en place à l'échelle de l'agglomération le régime de déclaration ou d'autorisation de mise en location. Ses services peuvent accompagner les communes qui souhaitent le mettre en place.

Objectifs :

- Informer les communes sur les modalités de mise en place de ce régime :
 - o Déterminer des secteurs sur lesquels ces deux régimes pourraient s'appliquer, par exemple dans le cadre de l'ORT
 - o Mettre en œuvre ces deux régimes en articulation avec l'OPAH RU et la future OPAH sur le périmètre de l'ORT
- Conseiller d'autres communes éventuellement intéressées par ce dispositif

Modalités de mise en œuvre :

Dans le cadre du déploiement des actions au titre de l'ORT, en lien avec les communes concernées, déterminer, le cas échéant, les secteurs ou les catégories de logements sur lesquels les deux régimes pourraient s'appliquer.

Dans les deux cas, il conviendra de mesurer l'impact sur l'activité des services, notamment en termes de ressources humaines.

Par ailleurs, le comité local de lutte contre l'habitat indigne (service de Chartres métropole) peut apporter un conseil aux communes sur les procédures d'intervention sur l'habitat privé, dans le cadre de mesures incitatives et/ou coercitives.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : Communes, Services de l'Etat, représentants de la propriété privée

Prévisions budgétaires : /

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2022

Moyens humains mobilisés :

Chargé d'opération habitat ancien et Service Communal Hygiène et santé de la Ville de Chartres

Critères d'évaluation :

- Nombre d'Autorisations préalables de mise en location délivrées par an
- Nombre de Déclarations de mise en location
- Nombre de conseils aux communes sur le champ de l'habitat dégradé



CHARTRES
MÉTROPOLE

Programme Local de
l'Habitat de Chartres
métropole

2021-2027

Orientation : Mettre à niveau le parc ancien

Action n°6. : Intervenir pour les ménages fragiles

6		Intervenir pour les ménages fragiles
	6.1	Poursuivre l'adhésion à l'agence immobilière sociale (AIS)
	6.2	Lutter contre la précarité énergétique des ménages fragiles
	6.3	Mettre en place un plan d'actions volontariste sur la qualité de l'air intérieur dans les logements, en lien avec le Contrat Local de Santé (information, mesure, expérimentation, accompagnement aux travaux)

Action n°6.1 : Poursuivre l'adhésion à l'agence immobilière sociale (AIS)

Eléments de contexte :

SOLIHA Centre-Val de Loire a décidé de déployer à l'échelle régionale une Agence Immobilière Sociale (AIS).

Il s'agit d'un service de gestion locative sociale de proximité, avec un accompagnement sur mesure, pour les propriétaires privés. D'ores et déjà, 282 logements sont gérés dans ce cadre à l'échelle régionale.

Dotée de la carte professionnelle d'agent immobilier, cette structure propose aux propriétaires les services suivants :

- La recherche d'un locataire dont les besoins et la situation de ressources correspondent aux caractéristiques du logement,
- La gestion du logement
- L'accompagnement à l'entrée dans le logement et lors de la sortie : rédaction du bail, état des lieux ...
- Le suivi de l'occupation de votre logement et un soutien de votre locataire en cas de difficulté : médiation, mise en place d'échéancier, mobilisation des dispositifs d'aides, de sécurisation et de garantie, recherche de solutions, etc.

Les honoraires de gestion sont de 7 %. Le propriétaire ayant recours à ce dispositif dispose d'avantages fiscaux majorés et d'une sécurisation facilitée de ses revenus locatifs :

- 85 % de déduction sur les revenus fonciers, via le dispositif fiscal « Louer Abordable » sous réserve du conventionnement du logement avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), sur tout le territoire de l'agglomération, y compris en zone C ;
- Le dispositif VISALE d'Action Logement de garantie des loyers ;
- La possibilité de bénéficier de la prime de 1 000 € de l'ANAH pour intermédiation locative, en cas de location en loyer social ou très social.

Ce dispositif vient compléter les aides mises en place par Chartres métropole dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat en incitant les propriétaires bailleurs à mettre sur le marché des logements conventionnés avec ou sans travaux, en particulier sur le territoire de l'opération de revitalisation de territoire (ORT) de Chartres métropole. Un objectif de 24 logements captés par an est programmé sur le territoire.

En permettant d'accroître l'offre de logements privés abordables, le dispositif permettra de répondre aux besoins des jeunes inscrits à la Mission Locale pour lesquels l'absence de logement pérenne est un frein à l'insertion professionnelle. Il pourra également être utilisé par le CIAS de Chartres métropole dans le cadre du parcours résidentiel des ménages accompagnés au titre du fonds de solidarité pour le logement. Il vient en complément de l'offre de logements gérée par les agences immobilières.

Objectifs :

- Capter une offre locative à loyer abordable pour notamment les jeunes
- Maximiser les dispositifs fiscaux comme « Louer Abordable »
- Disposer d'un dispositif supplémentaire pour améliorer les équilibres d'opérations pour les propriétaires bailleurs.

Modalités de mise en œuvre :

Chartres métropole a adhéré en 2019 à la création de l'antenne euréienne de l'AIS. La collectivité participera aux instances de gouvernance de l'outil afin de s'assurer de l'atteinte des objectifs quantitatifs et de l'orientation vers les cibles prioritaires :

- Propriétaires bailleurs de l'OPAH RU
- Propriétaires bailleurs dans l'ORT
- Locataires jeunes présentés par la Mission locale de l'Arrondissement de Chartres

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : SOLIHA, Mission Locale de l'Arrondissement de Chartres

Prévisions budgétaires : 5 X 7 500 €

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Gestion par le chef du service habitat et Solidarités

Mobilisation de l'AIS dans le cadre du suivi animation des programmes d'amélioration de l'habitat

Critères d'évaluation :

- Nombre de logement captés
- Part des jeunes dans les relogements réalisés

Action n°6.2 : Lutter contre la précarité énergétique des ménages fragiles

Eléments de contexte :

Différentes définitions de la précarité énergétique existent mais l'une des plus courantes est de consacrer plus de 10 % de ses ressources à ses consommations énergétiques résidentielles. La vulnérabilité énergétique est une notion plus large incluant la consommation énergétique liée aux déplacements.

Afin d'accompagner les ménages présentant une consommation importante d'énergie, deux modalités d'interventions sont nécessaires simultanément :

- Intervenir sur le bâti pour le rendre plus performant
- Accompagner les changements de comportement des habitants.

Pour ce dernier point, différentes actions sont envisageables, comme la mise en place d'un SLIME, le développement d'actions et de dispositifs de sensibilisation des particuliers. Un programme d'actions global devra être mis en place dans le cadre de Chartres Rénov' Habitat qui n'a pas encore développé le segment de la lutte contre la précarité énergétique.

Qu'est-ce qu'un SLIME ?

Le programme SLIME (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie) est un programme national d'information et d'action en faveur de la maîtrise de la demande énergétique, qui s'inscrit dans le cadre du dispositif des certificats d'économie d'énergie.

Au niveau local, toute collectivité peut porter sur son territoire un dispositif SLIME, après acceptation de son dossier de candidature par le CLER - Réseau pour la transition énergétique (anciennement Comité de liaison pour les Energies Renouvelables), qui coordonne le programme SLIME au niveau national.

Quels sont les objectifs d'un SLIME ?

L'objectif d'un SLIME est d'intervenir rapidement et massivement auprès des ménages en difficulté dans leur gestion de l'énergie. Le dispositif SLIME cherche à :

- identifier les ménages en situation de précarité énergétique par l'organisation d'une chaîne de détection
- aider ces ménages à réduire leurs consommations et leurs factures d'énergie et d'eau
- organiser la chaîne des acteurs à même de proposer des solutions au cas par cas

Comment fonctionne un SLIME ?

La méthodologie SLIME consiste à :

- sensibiliser et impliquer les « donneurs d'alerte » locaux en leur proposant une procédure simple de signalement
- effectuer des visites à domicile pour identifier les ménages concernés, et leur fournir gratuitement des conseils et des petits équipements d'économies d'eau et d'énergie
- orienter les ménages vers des solutions durables et locales leur permettant de sortir de la précarité énergétique
- mobiliser et impliquer les acteurs du territoire, grâce à un animateur SLIME désigné par la collectivité

Objectifs :

- doter Chartres Rénov' Habitat d'un volet accompagnement des particuliers sur la consommation énergétique (information avant/après travaux)
- définir un plan d'actions global de sensibilisation et de mobilisation des particuliers
- déployer un SLIME, coordonner avec le SLIME du CD 28

Modalités de mise en œuvre :

Préalablement, en 2020, Chartres métropole définira son plan d'actions global en termes de sensibilisation des particuliers sur la consommation énergétique, en lien avec SOLIHA, la Région et l'ADEME.

Chartres métropole mettra en place une démarche projet visant à déployer un dispositif SLIME, éventuellement coordonné avec celui du CD 28. Le lien avec le CIAS et les CCAS sera recherché afin de compléter le repérage des ménages en précarité énergétique. Chartres métropole répondra aux appels à projets du CLER. Les coûts de fonctionnement sont couverts par les certificats d'économie d'énergie.

Le dispositif du SLIME prévoit des démarches d'identification des publics cibles comme :

- traiter le stock de dossiers FSL qui constitue un premier gisement de cas à visiter systématiquement, notamment les ménages qui ont bénéficié plusieurs fois d'aides pour impayés d'énergie
- mener une campagne de visites systématiques dans les zones où se concentrent les situations de précarité énergétique
- intervenir au cas par cas, suite à un signalement par des « donneurs d'alertes » (travailleurs sociaux, intervenants médicaux...) ou par les ménages eux-mêmes

Le dispositif comporte à minima une visite du ménage dans son logement, pour établir avec lui un diagnostic sociotechnique de sa situation. Cette visite ne présuppose pas de travaux. Elle est d'abord destinée à identifier les situations de précarité énergétique, et qualifier la situation du ménage.

Le dispositif prévoit la distribution, voire l'installation, durant la visite, de petits équipements peu onéreux et permettant rapidement des économies et/ou l'amélioration du confort. Ces équipements peuvent concerter l'énergie et l'eau (ampoules basse consommation, prise coupe veille interrupteur, joint de fenêtre, survitrage, aérateur de robinet, réducteur de débit...).

Le dispositif prévoit et organise l'information et la coordination des partenaires concernés, notamment pour les donneurs d'alerte et relais locaux à même de faire « remonter » des ménages susceptibles de bénéficier d'une visite à domicile. Chaque fois que possible, le SLIME sera intégré en tant qu'action de lutte contre la précarité énergétique dans le PDALHPD. Cela garantira une bonne articulation avec d'autres programmes et en particulier les aides de l'ANAH.

Le dispositif prévoit les outils de liaison et l'organisation nécessaires pour assurer, chaque fois qu'ils pourraient être éligibles, la réorientation des ménages détectés via le SLIME vers Chartres Rénov' Habitat.

Les objectifs de visites à domicile correspondent à au moins 1 ménage/1000 sur le territoire concerné, soit Chartres métropole, à **minimum 140 ménages sur 3 ans**.

Par ailleurs, Chartres Rénov' Habitat définira un volet d'accompagnement des particuliers ayant bénéficié des travaux de rénovation énergétiques (propriétaires occupants) afin de les sensibiliser aux questions de consommation énergétique (et ainsi éviter le phénomène de « relapse » après travaux).

Le truck NPNRU/Chartres Rénov' habitat sera également le support d'actions de sensibilisation auprès des particuliers, ainsi que le truck de l'EIE (Espace Info Energie).

Conduite de l'action : Chartres Rénov' Habitat (Chartres métropole)

Partenaires mobilisés : associations, bailleurs sociaux, CCAS, CIAS, communes, Région, Département, ADEME, fournisseurs d'énergie, etc.

Prévisions budgétaires : les actions d'animations et d'accompagnement sont intégrées au budget de Chartres Rénov' Habitat.

Pour le SLIME, un budget de 20 000 € annuels est programmé.

Calendrier de mise en œuvre :

SLIME : deux périodes sont prévues : 2021-2023 puis 2024-2026

Les autres actions se déployeront sur la durée du PLH 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Mise en œuvre dans le cadre de Chartres Rénov' Habitat

Critères d'évaluation :

- nombre de ménages accompagnés par le SLIME
- nombre de ménages repérés en précarité énergétique

- nombre de ménages ayant suivi une session de sensibilisation/information
- nombre de propriétaires occupants accompagnés suite à la réalisation de travaux d'économie d'énergie

Action n°6.3 : Mettre en place un plan d'actions volontariste sur la qualité de l'air intérieur dans les logements, en lien avec le Contrat Local de Santé (information, mesure, expérimentation, accompagnement aux travaux)

Eléments de contexte :

Logement, moyens de transport, lieu de travail, école... Nous passons plus de 80 % de notre temps dans des lieux clos, et l'air que nous y respirons n'est pas toujours de bonne qualité.

Outre les apports de l'air extérieur, les sources potentielles de pollution dans les bâtiments sont en effet nombreuses : appareils à combustion, matériaux de construction, produits de décoration (peinture, colles, vernis...), meubles, activité humaine (tabagisme, produits d'entretien, bricolage, cuisine...). À l'intérieur des logements, l'air est bel et bien pollué de manière spécifique par rapport à l'air extérieur.

La bonne qualité de l'air à l'intérieur d'un bâtiment a un effet démontré sur la qualité de concentration, le taux d'absentéisme dans les écoles, le bien-être. A contrario, une mauvaise qualité de l'air peut favoriser l'émergence de symptômes tels que maux de tête, fatigue, irritation des yeux, du nez, de la gorge et de la peau, vertiges ainsi que des manifestations allergiques et l'asthme. Les enjeux sanitaires et économiques liés à la qualité de l'air intérieur sont importants. En France on estime à 19 milliards d'euros par an le coût de la mauvaise qualité de l'air intérieur.

Il est donc important de mettre en œuvre des actions pour améliorer la qualité de l'air intérieur, que ce soit dans les logements ou dans les établissements recevant du public comme les écoles.

Les ministères de l'Environnement et de la Santé ont lancé en 2013 le Plan d'actions sur la qualité de l'air intérieur. Ce plan prévoit des actions à court, moyen et long termes afin d'améliorer la qualité de l'air dans les espaces clos, dont :

- la création d'une application grand public permettant d'améliorer la qualité de l'air dans son logement ;
- la mise en œuvre de la surveillance de la qualité de l'air dans certains établissements recevant du public, dont les écoles et crèches ;
- la mise en œuvre d'une surveillance dans des lieux ayant des pollutions spécifiques, tels que les enceintes ferroviaires souterraines ;
- la réduction de l'exposition aux principales sources de pollution de l'air intérieur (produits désodorisants : encens, bougies, diffuseurs, produits d'entretien et meubles...), en travaillant en particulier sur l'information et l'étiquetage de ces produits ;
- l'interdiction progressive de l'utilisation du perchloréthylène dans les pressings ;
- la publication de valeurs guides pour l'air intérieur ;
- le soutien au développement du métier de conseiller en environnement intérieur.

Le Plan d'actions sur la qualité de l'air intérieur est intégré dans le troisième Plan national santé environnement et sera décliné en région dans les plans régionaux santé environnement.

Cette problématique a été intégrée dans le Contrat Local de Santé de Chartres métropole qui a été adopté le 19 décembre 2019.

Par ailleurs, le rôle des conseillers en environnement intérieur (CEI) est très largement méconnu.

Les patients souffrant de pathologies respiratoires ou d'allergies sont plus sensibles à la mauvaise qualité de l'air et peuvent voir leur état de santé se dégrader en raison de la qualité de l'air intérieur.

L'ARS Centre-Val de Loire a souhaité développer un réseau régional de conseillers en environnement intérieur (CEI), comme le prévoit le troisième Plan régional en santé environnement.

Un conseiller en environnement intérieur est un professionnel diplômé en capacité d'établir un audit de l'environnement intérieur. Il intervient à la demande d'un médecin pour un patient souffrant d'une pathologie en lien avec un (ou plusieurs) polluant(s) de l'air intérieur.

Le CEI se déplace au domicile du patient où il effectue une enquête environnementale et comportementale. Il peut réaliser des prélèvements et donne les premiers conseils au patient pour améliorer la qualité de l'air dans son logement. A l'issue de la visite, il rédige un rapport et le transmet au patient et à son médecin demandeur.

Il a été démontré que la visite à domicile d'un CEI est bénéfique pour les patients souffrant de pathologies respiratoires ou allergiques chroniques pour lesquelles un environnement domestique défavorable constitue un facteur aggravant.

L'ARS a établi récemment une convention avec un conseiller en environnement intérieur afin qu'il intervienne chez les patients résidant dans les départements d'Eure-et-Loir, du Loir-et-Cher et du Loiret.

Si un pneumologue ou allergologue l'estime nécessaire, il peut solliciter la demande d'intervention d'un CEI pour que son patient puisse bénéficier de la visite gratuite d'un CEI à son domicile. A cet effet, le formulaire de demande d'intervention d'un conseiller en environnement intérieur devra être complété par le spécialiste et adressé à l'unité santé-environnement de l'ARS Centre-Val de Loire.

Une fois la demande d'intervention réceptionnée par l'ARS, le patient sera alors directement contacté par le CEI pour convenir d'un rendez-vous. Le CEI effectuera un audit environnemental au domicile du patient qu'il adressera au médecin.

Objectifs :

- Sensibiliser les particuliers à la question de l'air intérieur, notamment après réalisation des travaux de rénovation énergétique
- Accompagner la réalisation de mesures de la qualité de l'air intérieur
- Mobiliser les conseillers en environnement intérieur

Modalités de mise en œuvre :

La sensibilisation des particuliers peut se dérouler lors de la prise en charge par Chartres rénov' Habitat, s'agissant des propriétaires occupants et des copropriétaires.

Le CLS a retenu le principe d'ateliers en direction des locataires pour les sensibiliser à la question de la qualité de l'air intérieur.

A l'occasion du suivi des dossiers sur le périmètre de l'ORT, une expérimentation pourra être menée pour déterminer les conditions de réalisation de travaux adaptés sur la question de la qualité de l'air. A cette occasion pourront être mobilisés les conseillers en environnement intérieur.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : ADEME et Région, Communes, CCAS, ARS

Prévisions budgétaires : 50 000 €

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2022

Moyens humains mobilisés :

Coordinatrice du Contrat Local de santé (1 ETP) et CIAS de Chartres métropole (1 ETP) en s'appuyant sur les prestataires retenus

Critères d'évaluation :

- Nombre de ménages accompagnés
- Nombre de logements pour lesquels des travaux ont été réalisés

Orientation : Diversifier l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages en intégrant les évolutions sociétales en cours

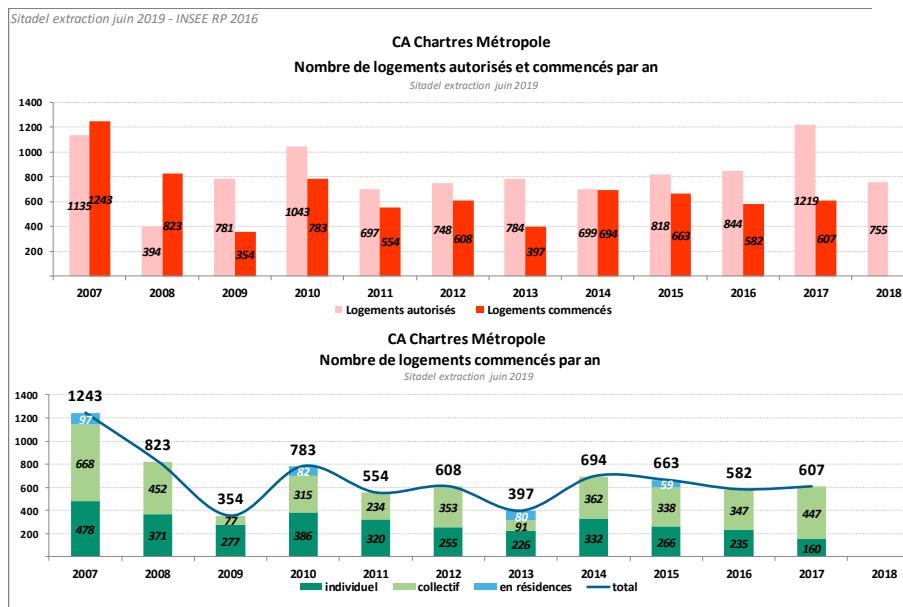
Action n°7 : Déterminer des objectifs quantitatifs de production

7		Déterminer les objectifs quantitatifs de production
	7.1	Maintenir un niveau adéquat de production de logements à hauteur de 750 à 800 logements par an, réparti à hauteur de 2/3 sur le pôle urbain et 1/3 hors pôle urbain
	7.2	Diversifier l'habitat neuf produit, tant en forme qu'en typologie et en statut
	7.3	Définir et déployer une stratégie foncière et urbaine pour l'habitat
	7.4	Développer et coordonner la stratégie Habitat des opérations d'aménagement structurantes
	7.5	Créer une Conférence des promoteurs et des investisseurs pour organiser la production et éviter la concurrence entre neuf et ancien

Action n°7.1 : Maintenir un niveau adéquat de production de logements à hauteur de 750 à 800 logements par an, réparti à hauteur de 2/3 sur le pôle urbain et 1/3 hors pôle urbain

Eléments de contexte :

Les éléments du diagnostic du PLH, confirmés par les orientations retenues dans le SCoT, rendent réalistes des objectifs moyens de 750 à 800 logements créés par an (logements neufs ou logements remis sur le marché résidentiel par transformation de locaux non affectés à l'habitat).



Cette valeur a été fixée dans l'objectif d'accueillir 1 000 nouveaux habitants par an tout en assurant le renouvellement du parc (démolition de logements, sortie du parc, retour des résidences secondaires, etc.).

La répartition par type de produit est la suivante :

	Pôle urbain Logts/an	Hors pôle urbain Logts/an
Locatif privé (remise sur le marché de logements en acquisition Amélioration, Pinel, etc.)	150	20
Locatif HLM	221	60
Dont accroissement du parc	130	50
Dont reconstitution NPNRU	91	10
Accession	162	187
Dont accession sociale et abordable	72	78
Dont accession	90	109
Total	533	267

Objectifs :

- Produire entre 750 et 800 nouveaux logements en moyenne
- Assurer une répartition d'1/3 hors pôle urbain et 2/3 sur le pôle urbain

Modalités de mise en œuvre :

En lien avec les communes, identification de l'ensemble des opportunités foncières et immobilières afin de constituer un référentiel des disponibilités

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : communes, aménageurs-lotisseurs, promoteurs, architectes, etc.

Prévisions budgétaires : /

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités en lien avec l'observatoire de l'habitat PLH (marché par GTC)

Critères d'évaluation :

- Nombre de logements produits/an
- Répartition entre pôle urbain et hors pôle urbain (en pourcentage)

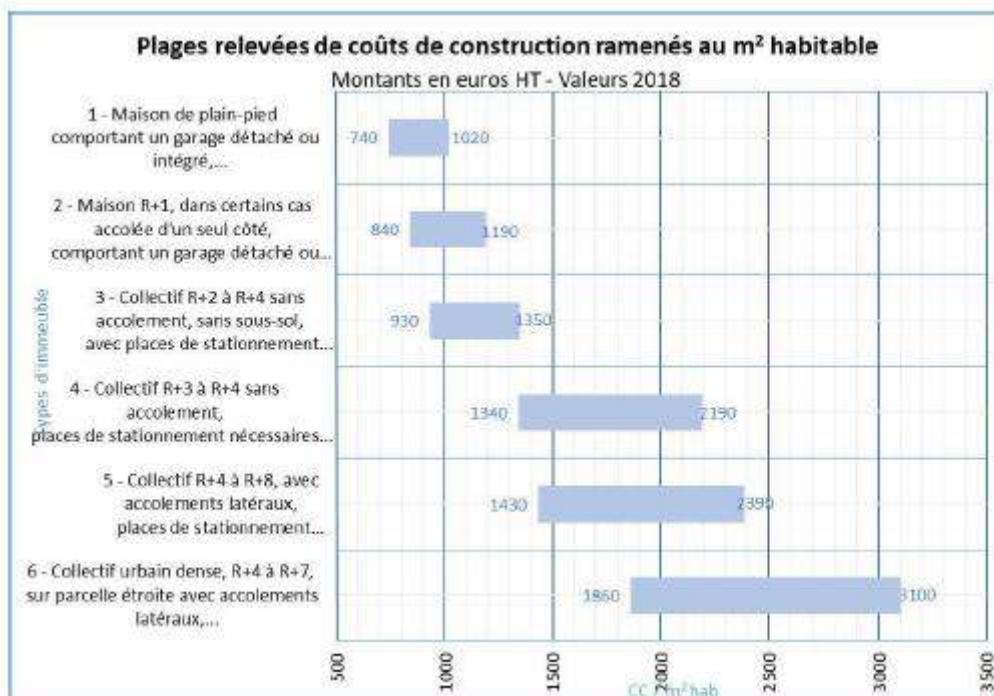
Action n°7.2 : Diversifier l'habitat neuf produit, tant en forme qu'en typologie et en statut

Eléments de contexte :

Les éléments du diagnostic ont mis en avant, s'agissant de la promotion :

- Une sur-représentation (particulièrement en 2020) des logements investisseurs
- Une sur-représentation des petits logements (notamment T2)
- Un niveau de prix de vente très élevé avec une faible dispersion des prix
- Une accession sociale ou à prix abordable quasiment inexiste
- Une sur représentation, en termes de production, des logements collectifs et la quasi absence de logements intermédiaires

Le tableau ci-après montre l'impact de la forme urbaine sur le coût (« Des coûts de construction très différents selon le type d'immeuble » par Arnaud Bouteille le 8 décembre 2019) :



Objectif :

- Diversifier l'offre de logements, notamment en promotion immobilière, sur la taille des logements, la forme et le niveau de prix

Modalités de mise en œuvre :

Dans le cadre de ces objectifs, Chartres métropole, en lien avec les communes concernées, va engager les actions suivantes :

- expérimenter avec Procivis un partenariat permettant de créer une offre d'accession abordable
- sensibiliser les professionnels et leurs clients à l'intérêt du logement intermédiaire, par exemple sous la forme d'une journée sur l'habitat intermédiaire
- inciter dans les opérations aménagées à renforcer la part de logements intermédiaires
- renforcer les échanges et le dialogue actif avec les opérateurs
- contribuer activement aux travaux sur le zonage B1/B2/C sur le périmètre de l'agglomération
- contenir la part de l'investissement fiscal par rapport à l'accession à la propriété (cible 50 %/50 %)
- diversifier les typologies de logements (rééquilibrage vers le T3-T4). Un objectif de 35 % à 45 % de Studio-T1-T2 est déterminé dans les opérations d'habitat collectif.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : promoteurs, communes, aménageurs, CAUE

Prévisions budgétaires :

- expérimenter avec Procivis un partenariat permettant de créer une offre d'accession abordable : 5 X 20 000 €
- sensibiliser les professionnels et leurs clients à l'intérêt du logement intermédiaire, par exemple sous la forme d'une journée sur l'habitat intermédiaire : 3 000 € (organisation de la journée d'information)

Calendrier de mise en œuvre :

- expérimenter avec Procivis un partenariat permettant de créer une offre d'accession abordable : 2021-2027
 - organisation de la journée d'information : 2021
 - sensibiliser les professionnels : 2021-2027
- sensibiliser les professionnels et leurs clients à l'intérêt du logement intermédiaire, par exemple sous la forme d'une journée sur l'habitat intermédiaire : 2021-2027
 - organisation de la journée d'information : 2021
 - sensibiliser les professionnels : 2021-2027
- inciter dans les opérations aménagées à renforcer la part de logements intermédiaires
- renforcer les échanges et le dialogue actif avec les opérateurs : 2021-2027
- contribuer activement aux travaux sur l'évolution du zonage B1/B2/C sur le périmètre de l'agglomération : 2021 ou 2022
- contenir la part de l'investissement fiscal par rapport à l'accession à la propriété (cible 50 %/50 %) : 2021-2027
- diversifier les typologies de logements (rééquilibrage vers le T3-T4) : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités en lien avec l'observatoire de l'habitat PLH (marché par GTC) et l'observatoire OCELOR

Critères d'évaluation :

- Nombre de logements en accession abordable créés
- Nombre de participants à la journée sur l'habitat intermédiaire
- Part de logements intermédiaires dans la construction nouvelle (en pourcentage)
- Part des logements dédiés à l'investissement fiscal (en pourcentage)
- Part de T2 (en pourcentage)

Action n°7.3 : Définir et déployer une stratégie foncière et urbaine pour l'habitat

Eléments de contexte :

L'atteinte des objectifs du PLH repose sur la connaissance fine de la stratégie urbaine et foncière des communes. Ces éléments permettront de définir, adopter et mettre en œuvre la stratégie foncière globale de Chartres métropole, en cohérence avec le SCoT (Schéma de Cohérence territoriale) et le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial).

Par ailleurs, la loi ALUR et plus récemment la loi ELAN ont approfondi les dispositifs de dissociation du foncier afin de faciliter notamment l'accès à la propriété abordable. Parmi les outils évoqués se développe aujourd'hui le bail réel solidaire (BRS) porté par des organismes de foncier solidaire (OFS).

Inspiré du modèle des *Community Land Trust* anglo-saxons, il vise notamment à offrir une alternative à la propriété privée du sol et à réguler l'inflation des prix de l'immobilier à travers une dissociation entre le foncier, propriété de l'OFS, et le bâti, détenu par le ménage.

Les OFS sont des organismes, à but non lucratif, agréés par le préfet de région, ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis, afin que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché. Les propriétaires de ces logements ne détiennent que des murs. Ils sont locataires du terrain et bénéficient du droit d'usage par le biais d'un bail emphytéotique rechargeable.

Les OFS consentent ainsi au preneur des droits réels en vue de développer une offre de logements en habitation principale, sous des conditions de plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession, définis dans les statuts.

Le BRS vise à créer un parc de logements en accession sociale à la propriété pérenne, maintenu abordable financièrement sur le long terme pour les ménages modestes éligibles successifs, en préservant les subventions publiques immobilisées dans ce foncier. Ce parc de logements en accession sociale à la propriété, adossé à un OFS, constitue un outil complémentaire au service d'une politique locale de l'habitat. Ce dispositif innovant cherche, par le biais d'une dissociation pérenne du foncier et du bâti permettant une neutralisation du coût d'acquisition du foncier, à améliorer l'adéquation entre le prix des logements construits et le revenu des ménages. Il propose une nouvelle filière dans le parcours résidentiel des ménages, situé entre la location et l'accès en pleine propriété.

Le foncier sous BRS demeure la propriété permanente de l'OFS, qui le met à disposition, moyennant la location du foncier appelée « redevance ». Le ménage preneur occupe le bien

à titre de résidence principale et est propriétaire de droits réels immobiliers qu'il peut revendre, donner ou transmettre par voie de succession. Lorsque le foncier est utilisé pour une opération locative sociale, le bailleur s'engage à louer le bien sous plafond de ressources et de loyers.

Outre le portage perpétuel du foncier affecté à un BRS par l'OFS, la principale innovation du dispositif consiste à permettre la « rechargeabilité » du BRS à chaque mutation : le bail est reconduit pour une durée identique. Cela permet de maintenir dans le temps la valeur des droits réels, qui ne sont donc plus indexés sur la durée restante du bail. Cette approche permet aux ménages modestes éligibles, par ce biais, de se constituer un apport, soit en vue d'une future acquisition en pleine propriété, soit en vue d'une transmission à leurs héritiers.

En contrepartie, le montant des droits réels est encadré, afin de maintenir perpétuellement accessible le bien pour les ménages successifs qui les acquerront auprès du ménage actuellement propriétaire.

A noter que les logements sous BRS rentrent dans le décompte de la loi SRU à compter du 1er janvier 2019.

Objectifs :

- Actualiser régulièrement avec les communes leurs stratégie urbaine et son volet foncier
- Contribuer à la mission de personne publique associée sur les documents d'urbanisme
- Engager une étude de faisabilité sur l'usage du bail réel solidaire

Modalités de mise en œuvre :

Une démarche projet sera engagée pour accompagner l'agglomération dans la définition et la mise en œuvre de sa stratégie urbaine et de son volet foncier. Elle associera l'ensemble des acteurs concernés et appuiera ses travaux sur les axes du SCoT.

Une étude de faisabilité sur le déploiement du BRS sur l'agglomération sera menée afin de déterminer l'effet levier de ce nouvel outil pour la production d'accession abordable à la propriété.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : communes, services de l'Etat, Région, Département, CAUE, bailleurs sociaux

Prévisions budgétaires :

Etude de faisabilité sur la mise en place de BRS : 20 000 €

Calendrier de mise en œuvre :

Stratégie urbaine et foncière : 2022

Etude de faisabilité sur le BRS : 2022 ou 2023

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités

Critères d'évaluation :

- Elaboration de la stratégie urbaine et foncière au service de l'habitat
- Réalisation de l'étude de faisabilité sur le déploiement du BRS

Action n°7.4 : Développer et coordonner la stratégie Habitat des opérations d'aménagement structurantes**Eléments de contexte :**

Une très grande partie du foncier aménagé est gérée dans le cadre de procédures d'aménagement : zone d'aménagement concerté, lotissement, etc.

Au-delà de la connaissance des calendriers et objectifs de chaque zone (voir le répertoire des opérations d'habitat réalisé), un travail de mise en cohérence doit être établi afin d'éviter des concurrences trop frontales entre les opérations engagées.

Objectifs :

- Actualiser le répertoire des opérations d'habitat
- Définir avec les communes concernées les conditions de coordination du déroulement des opérations et des produits cibles, afin d'éviter des concurrences dommageables
- Mutualiser les expertises pour la conduite des opérations d'aménagement

Modalités de mise en œuvre :

La réalisation de ces objectifs repose sur la mise en place d'un réseau des communes maîtres d'ouvrage d'opération d'aménagement afin :

- De partager la connaissance des opérations, de leur calendrier, des produits cibles
- D'identifier les risques de concurrence, tant en termes de délai de commercialisation que de typologie de produit
- De partager les évolutions règlementaires et les opportunités en termes de dispositifs, etc.

Conduite de l'action : Chartres métropole**Partenaires mobilisés :** communes, aménageurs et promoteurs

Prévisions budgétaires : /

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités en lien avec les chargés d'opérations de la SPL Chartres Aménagement et de la SAEDEL

Critères d'évaluation :

- Actualisation annuelle du répertoire des opérations d'habitat
- Mise en place du réseau des communes aménageurs

Action n°7.5 : Créer une conférence des promoteurs et des investisseurs pour organiser la production et éviter la concurrence entre neuf et ancien

Eléments de contexte :

Comme pour l'action précédente (action n°7.4), un fort enjeu est d'éviter la concurrence des opérations d'habitat afin de créer un réseau efficient des acteurs, promoteurs et investisseurs.

Au-delà de la connaissance des calendrier et objectifs de chaque opération (voir le répertoire des opérations d'habitat réalisé), un travail de mise en cohérence doit être établi afin d'éviter des concurrences trop frontales entre les opérations engagées.

Il convient en particulier d'éviter que les opérations complexes de réhabilitation du parc ancien, notamment sur le périmètre de l'ORT (Opération de revitalisation de territoire) ne puissent pas se commercialiser, en raison d'une offre trop importante à un moment donné.

L'accès et l'analyse des données d'OCELOR et de l'observatoire de l'habitat sont un atout pour le déploiement de cette conférence.

Objectifs :

- Actualiser le répertoire des opérations d'habitat
- Constituer un espace de dialogue entre les professionnels de l'habitat et la collectivité
- Définir avec les promoteurs et investisseurs concernés les conditions de coordination du déroulement des opérations et des produits cibles, afin d'éviter des concurrences dommageables
- Mutualiser la connaissance du fonctionnement du marché de l'habitat de l'agglomération

Modalités de mise en œuvre :

La réalisation de ces objectifs repose sur la mise en place d'une conférence des promoteurs et des investisseurs afin :

- De partager la connaissance des opérations, de leur calendrier, des produits cibles
- D'identifier les risques de concurrence, tant en termes de délai de commercialisation que de typologie de produit
- De partager les évolutions réglementaires et les opportunités en termes de dispositifs, etc.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : aménageurs, promoteurs et investisseurs

Prévisions budgétaires : /

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2022

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités en lien avec le service urbanisme réglementaire et salubrité de Chartres métropole (1ETP) et en lien avec l'observatoire de l'habitat PLH

Critères d'évaluation :

- Actualisation annuelle du répertoire des opérations d'habitat
- Mise en place et fonctionnement régulier de la conférence des promoteurs et des investisseurs



CHARTRES
MÉTROPOLE

Programme Local de
l'Habitat de Chartres
métropole

2021-2027

Orientation : Diversifier l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages en intégrant les évolutions sociétales en cours

Action n°8 : Répondre à l'enjeu de mixité sociale et territoriale

8	Répondre à l'enjeu de mixité sociale et territoriale
8.1	Mieux anticiper et répondre aux besoins en habitat des salariés des entreprises (articulation renforcée avec Action Logement)
8.2	Accompagner les communes sur la diversification des formes et l'usage maîtrisé du foncier, en particulier dans les lotissements

Action n°8.1 : Mieux anticiper et répondre aux besoins en habitat des salariés des entreprises (articulation renforcée avec Action Logement)

Eléments de contexte :

Le groupe Action Logement met en œuvre depuis plus de 60 ans la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction et contribue, de manière forte et durable, au financement du logement ainsi qu'aux parcours résidentiels des salariés des entreprises.

Il est désormais l'un des principaux acteurs, au côté de la Banque des Territoires et de l'Etat, pour le financement et l'accompagnement des politiques de l'habitat sur la période 2018-2022 :

- 5 milliards d'euros d'aides directes aux ménages pour favoriser l'accès au logement (AVANCES et GARANTIES LOCA-PASS®, cautions Visale), prêts accession et travaux, aides à la mobilité professionnelle, 15 000 aides dédiées au maintien dans le logement des personnes en difficulté.
- Gestionnaire d'un contingent réservataire de logements sociaux aux salariés.
- 5,5 milliards d'euros de financement des organismes de logement social et intermédiaire (bonification de prêts de haut de bilan).
- 5 milliards d'euros de cofinancement des politiques nationales dont 3,5 milliards d'euros seront consacrés aux politiques de rénovation urbaine et 1,5 milliard d'euros pour redynamiser les centres des villes moyennes (programme Action Cœur de Ville).
- 9 milliards d'Euros au titre du plan d'investissement volontaire (accompagnement sur la rénovation énergétique, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie,

résidences intergénérationnelles, espaces de coworking, etc.) qui a été signé le 25 avril 2019 avec l'Etat.

Compte tenu que la Communauté d'Agglomération est compétente à la fois au titre de la politique de l'habitat et au titre du développement économique, il apparaît pertinent que Chartres métropole et Action Logement conventionnent pour décliner et optimiser l'intervention d'Action Logement sur le territoire. Ce partenariat contribuera à mieux répondre aux besoins en logement des salariés et des personnes en accès à l'emploi et à accompagner le développement économique pour renforcer l'attractivité globale du territoire.

Une convention d'une durée de 3 ans (2019-2022) a été signée en juin 2019. Elle retrace les interventions d'Action Logement sur le territoire de Chartres métropole :

- Renouvellement urbain des quartiers des Clos à Chartres et de Tallemont-Bretagne à Mainvilliers, Programme Local de l'Habitat, réhabilitation et développement des logements privés, programme Action Cœur de Ville, adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap, etc.
- Mise en place du diagnostic emploi-logement (DEL)

Un enjeu fort du PLH est de mieux s'articuler avec les évolutions des entreprises pour répondre aux besoins d'habitat des salariés. Le DEL permet d'anticiper les évolutions du salariat des entreprises et de programmer des réponses en termes de logement.

Objectifs :

- mettre en œuvre la convention de territoire 2019-2021 avec Action Logement
- partager régulièrement un état des lieux des besoins en habitat des salariés et leurs évolutions dans le temps
- engager la production de logements, tant territorialement qu'en terme de typologie, afin de répondre aux besoins des salariés

Modalités de mise en œuvre :

Des points réguliers vont réunir Action Logement, la maison de l'emploi et des entreprises et Chartres métropole (Direction du développement économique et Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat) afin de déterminer et anticiper, autant que possible, les besoins des entreprises.

Sur cette base, une note de conjoncture sera élaborée, de manière à mobiliser les porteurs éventuels des projets :

- promoteurs
- bailleurs sociaux
- bailleurs privés dans le cadre de l'ORT.

La temporalité des mutations des entreprises n'est pas la même que celle de l'habitat. Une démarche d'anticipation à 5 ans est donc nécessaire.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : Action Logement, entreprises du territoire

Prévisions budgétaires : /

Calendrier de mise en œuvre :

1^{ère} convention de territoire : 2019-2021
2^{ème} convention de territoire : 2022-2024

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1ETP)

Critères d'évaluation :

- nombre de points réguliers avec Action Logement
- nombre de projets liées aux besoins d'entreprises

Action n°8.2 : Accompagner les communes sur la diversification des formes et l'usage maîtrisé du foncier, en particulier dans les lotissements

Eléments de contexte :

La production de logements a été marquée par un caractère assez classique : individuel pur et groupé dans les lotissements péri urbains avec quelques rares collectifs tandis que dans les communes du cœur d'agglomération, le collectif a été le modèle dominant.

Un travail de fond doit être mené avec les opérateurs et les communes sur la question de la forme et de l'usage du foncier, en particulier dans les lotissements.

Objectifs :

- diversifier la forme d'habitat à partir d'un découpage du foncier autorisant une diversité des produits
- produire du logement intermédiaire
- poursuivre une consommation raisonnée du foncier
- garantir une gamme de prix adaptée à la diversité des acheteurs

Modalités de mise en œuvre :

2 actions sont envisagées :

- Animation d'un groupe de travail partenarial Agglo – Communes - Promoteurs – Bailleurs pour la diversification de l'habitat

Ce groupe vise à **améliorer le travail partenarial avec les acteurs de la construction** (dont ceux relevant de la promotion privée) pour partager des points de vue sur les enjeux et objectifs de la politique locale de l'habitat, les mécanismes de formation de prix et des méthodes en faveur de la diversification et la qualité de l'offre de logements.

Cette démarche s'appuie sur l'organisation de rencontres partenariales régulières, alimentées et guidées par les résultats de l'observatoire de l'habitat ou les conclusions d'études ad hoc,

telle l'étude des parcours résidentiels et du marché immobilier inscrite dans le cadre du programme de renouvellement urbain sur le quartier des Clos. Les travaux de l'observatoire du foncier viendront également apporter des éléments au débat.

- Charte, carte et référentiels pour la diversification de l'habitat

In fine, les travaux menés par le groupe de travail aboutira à la signature d'une **charte locale pour une production diversifiée de l'habitat (charte de l'habitat désirable)**, destinée à coordonner les constructeurs et les pouvoirs publics, harmoniser les pratiques des acteurs de la filière, orienter la qualité et les prix de l'offre produite en neuf et en renouvellement urbain, et promouvoir la diversité des formes urbaines comme des logements.

En complément, plusieurs **référentiels communs** peuvent être développés, concernant les charges foncières pour chacun des marchés de Chartres métropole, les outils à développer ou à conforter pour une offre nouvelle sur les territoires (outils incitatifs, opérationnels, financiers, fonciers...).

Enfin, en réponse aux manques observés sur le territoire, l'action concerne l'élaboration d'une **cartographie des enjeux de peuplement**. Celle-ci vise à établir, territoire par territoire, les objectifs de diversification et de déspecialisation des territoires (public cible, offre de logement à renforcer, forme d'habitat, gamme de prix/loyers de sortie à atteindre...).

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : communes, bailleurs sociaux, aménageurs et promoteurs

Prévisions budgétaires : /

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2022

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Critères d'évaluation :

- Nombre d'acteurs impliqués
- Mise en place d'une charte locale pour une production diversifiée de l'habitat (charte de l'habitat désirable)
- Mise en place de référentiels communs
- Cartographie des enjeux de peuplement

Orientation : Diversifier l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages en intégrant les évolutions sociétales en cours

Action n°9.: Disposer d'outils d'accompagnement

9	Disposer d'outils d'accompagnement
9.1	Poursuivre l'adhésion à OCELOR
9.2	Favoriser le déploiement d'une économie circulaire dans le domaine de l'habitat
9.3	Accompagner l'émergence du BIM (maquette numérique) auprès des acteurs de l'habitat

Action n°9.1 : Poursuivre l'adhésion à OCELOR

Eléments de contexte :

A l'initiative de la Fédération des Promoteurs Constructeurs de la Région Centre-Val de Loire et du SNAL, un Observatoire du logement neuf Centre Loire a vu le jour en 2008.

Les Acteurs Immobiliers de la Région ont souhaité créer cet outil de suivi des différents marchés immobiliers, avec pour premier objectif ses trois grandes agglomérations, Tours, Orléans et Chartres pour le logement collectif, afin de disposer d'une capacité de connaissance et d'appréhension de ces marchés. En effet, ces acteurs et leurs partenaires ont besoin d'informations pour l'exercice quotidien de leurs métiers : études de marché, aide à la prise de décisions et bon positionnement de leurs opérations immobilières.

OCELOR est aussi un outil Macro-économique facilitant le suivi des évolutions du marché : tendances, faits remarquables, anticipation de l'évolution de l'offre et de la demande. Ces analyses intéressent la collectivité pour la définition des politiques de l'habitat et la programmation des projets d'aménagement.

Objectifs :

- Produire des analyses de la promotion immobilière sur le périmètre de Chartres, tant en foncier aménagé qu'en promotion
- Comparer ces données par rapport aux deux autres principales agglomérations du centre Val de Loire (Tours et Orléans), ainsi qu'à l'échelle nationale
- Mieux connaître les acteurs de la promotion immobilière à l'échelle de l'agglomération
- Contribuer à l'alimentation de l'observatoire de l'habitat de Chartres métropole

Modalités de mise en œuvre :

- Adhésion annuelle dans le cadre d'une convention tri annuelle.
- Accueil une fois par an de l'ensemble des acteurs pour partager sur les analyses produites
- Participation aux événements organisés par OCELOR

Conduite de l'action : OCELOR

Partenaires mobilisés : ensemble des aménageurs lotisseurs et des promoteurs adhérents à OCELOR

Prévisions budgétaires : 6 X 6 000 €/an

Calendrier de mise en œuvre : 2019-2021 puis 2022-2025

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Critères d'évaluation et de suivi :

- Bilans trimestriels et annuels rendus
- Transmission des données

Action n°9.2 : Favoriser le déploiement d'une économie circulaire dans le domaine de l'habitat

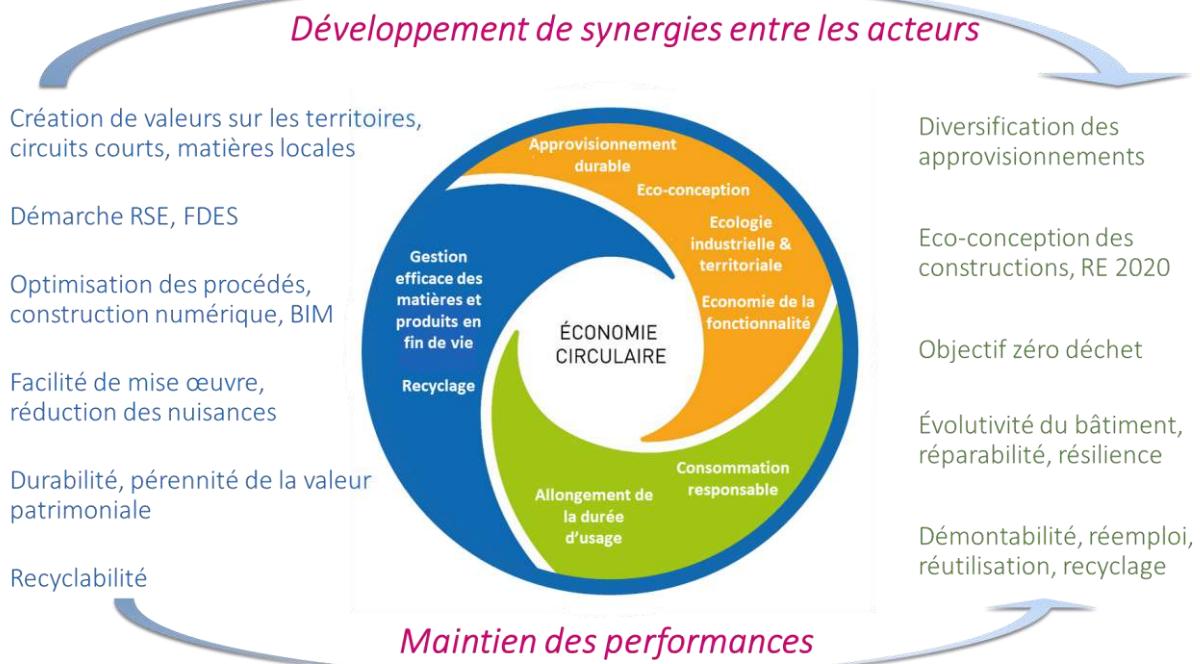
Eléments de contexte :

L'économie circulaire est un « Système économique d'échange et de production qui, à tous les stades du cycle de vie des produits (biens et services), vise à augmenter l'efficacité de l'utilisation des ressources, à diminuer l'impact sur l'environnement tout en permettant le bien-être des individus, dans laquelle la valeur des produits, des matières et des ressources est maintenue dans l'économie aussi longtemps que possible et la production de déchets est réduite au minimum ».

→ Réduire (la production de déchets), Repenser (les process), Réemployer, Réutiliser et Recycler

La notion d'économie circulaire s'inscrit dans l'évolution des réglementations énergétiques :

Co-construire la RE2020 sur la base du couple Energie-Carbone



Objectifs :

- Expérimenter sur le territoire de l'agglomération les principes de l'économie circulaire dans le secteur du bâtiment, en commençant par le recyclage des bétons issus des démolitions afin de constituer des granulats pour la construction
- Impulser une démarche volontariste auprès des acteurs de l'habitat

Modalités de mise en œuvre :

La convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de l'agglomération chartraine cofinancés par l'ANRU (agence nationale de rénovation urbaine) dans le cadre du NPNRU (nouveau programme national de renouvellement urbain) prévoit la mise en œuvre d'une action innovante d'économie circulaire concernant les granulats recyclés pour les bétons.

En effet, des opérations de déconstruction sont programmées dans les deux quartiers : 655 logements seront démolis ainsi que des équipements publics, etc. Des déchets du BTP sont générés et pourraient être réutilisés lors des opérations de construction dans le cadre d'une démarche d'économie circulaire (opérations classiques, chantiers démonstrateurs, etc.). Un premier test a été réalisé dans le cadre de la reconstitution de l'offre avec l'opération de Chartres Métropole Habitat au square des Aubépines à Chartres.

L'ANRU est intéressée pour expérimenter sur des territoires volontaires une démarche de réutilisation des granulats issus des démolitions dans les opérations de construction d'habitat, et non comme aujourd'hui dans les remblais de voirie.

Dans le cadre d'un cofinancement de 50 % de l'ANRU, la Ville de Chartres verse une participation au CERIB (Centre d'études et de recherches de l'industrie du béton) pour un accompagnement des acteurs du territoire (bailleurs sociaux, maîtres d'œuvre, entreprises de démolition et de construction, bureaux d'études, etc.) pour la mise en œuvre de cette démarche économie circulaire.

Pour mémoire, le CERIB, situé à Epernon, est un Centre Technique Industriel (établissement public). Son expertise pour les domaines de la construction et en particulier pour l'industrie du béton (matériaux et produits préfabriqués) ainsi que ses équipements de pointe lui permettent d'accompagner les industriels et prescripteurs du marché en leur fournissant appui technique et information. A ce titre, le CERIB accompagne les acteurs de la convention NPNRU sur différentes thématiques :

- l'application des principes de l'économie circulaire au secteur de la construction ;
- les règles de l'art en lien avec l'économie circulaire relatives à la réutilisation de déchets du BTP dans les bétons ;
- les opportunités permettant de mettre en avant des synergies entre bétons bas carbone et bétons intégrant des matières premières issues du recyclage/coproduits industriels dans le liant ou dans le squelette granulaire ;
- les clauses techniques pouvant être contractualisées pour favoriser l'économie circulaire lors des opérations de déconstruction et de construction ;
- la réalisation de prototypes découlant d'une démarche d'écoconception.

Conduite de l'action : Chartres métropole, Ville de Chartres et Ville de Mainvilliers

Partenaires mobilisés : Région, ADEME, CERIB, promoteurs, bailleurs sociaux, bureaux d'études, maîtres d'oeuvre

Prévisions budgétaires :

Intervention du CERIB : 26 000 €

Lancement d'une démarche d'implication des acteurs sur l'économie circulaire et la production d'habitat économe en énergie et bas carbone : 30 000 €

Calendrier de mise en œuvre :

Intervention du CERIB : 2019-2024

Lancement d'une démarche d'implication des acteurs sur l'économie circulaire et la production d'habitat économe en énergie et bas carbone : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP) et la chargée de mission urbanisme et développement durable (1 ETP)

Critères d'évaluation :

- Nombre d'opérations utilisant les granulats recyclés issus des démolitions de logements
- Volume et types de produits du second œuvre réemployés ou recyclés par an
- Nombre d'acteurs s'engageant dans les principes de l'économie circulaire

Action n°9.3: Accompagner l'émergence du BIM (maquette numérique) auprès des acteurs de l'habitat

Eléments de contexte :

BIM vient de l'anglais Building Information Modeling qui se traduit par Modélisation des Informations (ou données) du Bâtiment. Le terme bâtiment ici est générique et englobe également les infrastructures.

Le BIM correspond surtout à des méthodes de travail et à une maquette numérique paramétrique 3D qui contient des données intelligentes et structurées. Le BIM est le partage d'informations fiables tout au long de la durée de vie d'un bâtiment ou d'infrastructures, de leur conception jusqu'à leur démolition. La maquette numérique quant à elle est une représentation digitale des caractéristiques physiques et fonctionnelles de ce bâtiment ou de ces infrastructures.

Le BIM est souvent assimilé à un logiciel ou à une technologie. C'est en fait une suite de processus ou méthodes de travail utilisés tout au long de la conception, de la construction et de l'utilisation d'un bâtiment. Le BIM définit qui fait quoi, comment et à quel moment.

Un ou plusieurs modèles virtuels 3D paramétriques intelligents et structurés sont utilisés tout au long de la conception, de la construction à l'utilisation d'un bâtiment. Ces modèles virtuels permettent d'effectuer des analyses et simulations (énergétiques, calcul structurel, détections des conflits, etc.), des contrôles (respect des normes, du budget, etc.) et des visualisations.

La maquette numérique structurée permet une collaboration entre tous les intervenants d'un projet, soit par des échanges de données, soit en permettant une intervention sur un seul et même modèle.

Avec le BIM, les analyses-contrôles-visualisation sont effectués très tôt dans l'étude d'un projet, permettant ainsi une conception de meilleure qualité et la détection des problèmes avant la mise en chantier.

Grâce à la maquette numérique constamment tenue à jour, les coûts de construction sont mieux maîtrisés car extraits en temps réel. La qualité des bâtiments se trouve globalement améliorée grâce aux différentes analyses et simulations effectuées à un stade précoce du projet, avant que les coûts des modifications n'aient trop de répercussions.

Le BIM n'est pas un logiciel ou une marque de logiciel, toutefois une application dite BIM capable de modéliser une maquette numérique composée d'objets paramétriques est nécessaire. Cela dit l'utilisation de programmes 2D ou 3D non paramétriques est parfaitement possible dans les processus de conception BIM, par exemple pour la production de plans papier, le partage des informations avec des intervenants sans logiciel BIM, ou lors de la phase d'avant-projet.

Objectifs :

- Sensibiliser les acteurs de la construction au BIM et à la maquette numérique
- Expérimenter leur usage dans deux opérations de Chartres Métropole Habitat

Modalités de mise en œuvre :

Chartres métropole recherchera le concours de Chartres Métropole Habitat pour expérimenter, en lien avec un promoteur, deux opérations de construction en intégrant le BIM et la maquette numérique.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : bailleurs HLM, CERIB, USH Centre-Val de Loire

Prévisions budgétaires : 3 000 €

Calendrier de mise en œuvre : 2022-2027

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Critères d'évaluation :

- Réalisation d'une opération en BIM



CHARTRES
MÉTROPOLE

Programme Local de
l'Habitat de Chartres
métropole

2021-2027

Orientation : Faire évoluer le parc de logements sociaux, en tenant compte des besoins et des obligations réglementaires

Action n°10 : Rééquilibrer l'offre de logements locatifs

10	Rééquilibrer l'offre de logements locatifs
10.1	Produire 170 logements sociaux hors NPNRU par an
10.2	Mettre en œuvre le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)
10.3	Maintenir et développer une offre nouvelle équilibrée de logements sociaux sur l'agglomération
10.4	Organiser un suivi concerté de la programmation des ventes HLM et de la reconstitution de l'offre

Action n°10.1 : Produire 170 logements sociaux hors NPNRU par an

Eléments de contexte :

Les aides à la pierre du parc HLM octroyées par Chartres métropole ont été définies puis actualisées les 8 février 2008, 29 mars 2009, 29 mars 2010 et 30 juin 2011.

Lors de sa réunion du 25 janvier 2018, le Conseil Communautaire a décidé d'actualiser le régime des aides à la pierre du parc HLM selon les modalités suivantes (subvention par logement, éventuellement cumulative) :

- 2 000 € pour le PLUS (prêt locatif à usage social)
- 4 000 € pour le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)
- Bonification énergétique : 2 000 € pour des logements présentant le label « E+C- » (bâtiment à énergie positive et réduction carbone)
- 500 € sur les 7 communes du pôle urbain
- 3 000 € pour la reconstitution de l'offre de logements démolis dans un quartier de renouvellement, en application du protocole de préfiguration NPNRU et de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Le maintien d'un rythme élevé de logements sociaux avec de gros projets d'aménagement conduit la collectivité à revaloriser l'enveloppe affectée aux aides à la pierre du parc HLM.

Par ailleurs, le SCoT prévoit que les opérations de logements de plus de 5 000 m² de surface de plancher doivent disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux, sauf dans les communes disposant de plus de 50 % de logements sociaux (ex. Lucé) et dans les QPV.

Grâce à cet objectif, Chartres métropole pourra maintenir son offre de logements sociaux. En effet, 21,9 % des ménages sont locataires HLM. La réalisation de 170 logements par an sur la base de 800 logements réalisés représente un taux de 21 % de logements sociaux. Cet objectif doit également intégrer le fait que la reconstitution des logements sociaux, au titre de la convention NPNRU signée le 11 mai 2020, des Clos se réalise à hauteur de 1 pour 1. Dans la convention NPNRU signée le 11 mai 2020, la reconstitution pour Tallemont-Bretagne s'effectue sur la base de 0,8 pour 1. Pour Lucé, la reconstitution s'effectue sur la base d'un plafond de 0,6 pour 1. Dans le cadre de l'avenant à la convention NPNRU, le taux de reconstitution sera de 0,6 pour Mainvilliers et 0,5 pour Chartres.

Afin de réduire les fractures territoriales et de renforcer la mixité sociale, la production de logements sociaux dans les communes qui en comptent déjà plus de 40 % est désormais strictement encadrée au profit d'une diversification de l'offre de logement (Comité Interministériel des Villes du 29 janvier 2021 et circulaire N°6247 SG du 18 février 2021). Les demandes d'agrément de logements en PLAI ou PLUS font désormais l'objet d'un examen approfondi dans ces communes et ces agréments ne sont délivrés que dans des cas très limités (projets de renouvellement urbain notamment). Les programmes en accession, accession sociale, PLS ou en logements intermédiaires doivent être privilégiés.

Sur le secteur Foreau-Paradis à Lucé, le principe de reconstitution de l'offre de logements vise un niveau de 0,6 avec la reconstruction de logements HLM, de logements locatifs à loyer maîtrisé hors logement social (logement intermédiaire) mais aussi d'accession abordable à la propriété.

Ainsi 170 logements sociaux réalisés chaque année permettent de maintenir le taux de 22 % de logements sociaux en moyenne sur l'agglomération.

La répartition cible des produits HLM est la suivante : **30 % de PLAI, 20 % de PLS** (prêt locatif social) **et de 50 % de PLUS**.

Objectifs :

- Revaloriser le dispositif d'aide à la pierre de Chartres métropole avec le passage de 600 000 € à 900 000 € progressivement

Modalités de mise en œuvre :

Inscription dans le plan pluriannuel d'investissement de la collectivité

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : services de l'Etat, communes, bailleurs HLM

Prévisions budgétaires : 4 550 000 € sur 6 ans

Calendrier de mise en œuvre : juin 2019-décembre 2027

Moyens humains mobilisés :

Piloté par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)
Géré par la chargée d'opération habitat et renouvellement urbain

Critères d'évaluation et de suivi :

- Nombre de logements sociaux agréés
- Part de PLAI, PLUS et PLS

Action n°10.2: Mettre en œuvre le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)

Eléments de contexte :

En application de la loi pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 et de l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants, le quartier des Clos à Chartres a été retenu parmi les 200 quartiers d'intérêt national et celui de Tallemont-Bretagne à Mainvilliers parmi les 200 quartiers d'intérêt régional.

Forts des retours d'expérience du premier programme de renouvellement urbain (PNRU), les projets du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) font l'objet d'une contractualisation, en deux temps : un protocole de préfiguration à l'échelle de l'agglomération puis une convention de renouvellement urbain.

Le protocole de préfiguration NPNRU a été signé le 13 novembre 2017 et a permis de préparer la « Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de l'agglomération chartraine cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU ».

Les deux projets de renouvellement urbain ont été validés par le Comité d'engagement de l'ANRU respectivement les 10 décembre 2018 et 3 avril 2019. La convention, d'une durée de 6 ans à partir de sa date de signature, permet de poursuivre la transformation du quartier des Clos et d'engager la mutation urbanistique du quartier Tallemont-Bretagne et du centre-ville de Mainvilliers.

Ce sont ainsi au total 98 577 027,01 € de travaux qui seront engagés pour les Clos avec une subvention de l'ANRU de 14 528 540,42 € et 3 497 900 € de prêts bonifiés d'Action Logement.

Pour Tallemont-Bretagne, le projet s'élève à 63 449 082 € avec une subvention de l'ANRU de 11 795 800 € et 2 904 200 € de prêt d'Action Logement. La convention NPNRU de

l'agglomération permet ainsi d'envisager plus de 162 M€ de travaux avec une subvention totale de l'ANRU de 26,32 M€.

Pour les deux quartiers, il s'agit d'une action permettant de :

- Démolir 665 logements locatifs sociaux (410 à Chartres et 255 à Mainvilliers)
- Reconstituer 614 logements sociaux (410 à Chartres et 204 à Mainvilliers), essentiellement hors quartier prioritaire de la politique de la ville (sauf 53 dans le quartier des Clos à Chartres)
- Diversifier l'habitat dans les deux secteurs afin de créer des logements en accession à la propriété
- Requalifier les logements du secteur Bretagne à Mainvilliers
- Apporter des subventions pour la minoration du loyer lors des relogements de certains ménages de Tallemont-Bretagne
- Réaliser des équipements de proximité : équipement sportif d'excellence aux Clos ; construction du centre de loisirs, extension du pôle petite enfance, construction d'une salle culturelle et de la médiathèque à Tallemont-Bretagne
- Mettre en œuvre un plan de sauvegarde pour la copropriété Tallemont à Mainvilliers
- Réaliser des études et piloter les deux projets de renouvellement urbain

Objectifs :

- Diversifier l'habitat sur les deux quartiers prioritaires de la politique de la ville (Les Clos à Chartres et Tallemont-Bretagne à Mainvilliers)
- Reconstituer une offre d'habitat abordable à l'échelle de l'agglomération
- Lutter contre la spécialisation territoriale et sociale des quartiers d'habitat HLM

Modalités de mise en œuvre :

La convention NPNRU signée le 11 mai 2020 prévoit les modalités de coordination des acteurs et les outils à mettre en place.

Un avenant sera élaboré et adopté en 2021.

Conduite de l'action : Chartres métropole en lien avec les deux Villes de Chartres et Mainvilliers

Partenaires mobilisés : ANRU, bailleurs sociaux, aménageur, promoteurs

Prévisions budgétaires :

Les engagements globaux relatifs au logement s'élèvent à 92 457 229 € pour les deux quartiers.

Calendrier de mise en œuvre : mai 2020-décembre 2024

Moyens humains mobilisés :

Piloté par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Géré par la chargée d'opérations habitat et renouvellement urbain (1 ETP) en ce qui concerne le quartier des Clos à Chartres (1 ETP)

Géré par la responsable urbanisme et développement durable en ce qui concerne le quartier Tallemont-Bretagne à Mainvilliers (1 ETP)

Critères d'évaluation et de suivi :

- Indicateurs de la convention NPNRU de chaque quartier



Action n°10.3 : Maintenir et développer une offre nouvelle équilibrée de logements sociaux sur l'agglomération

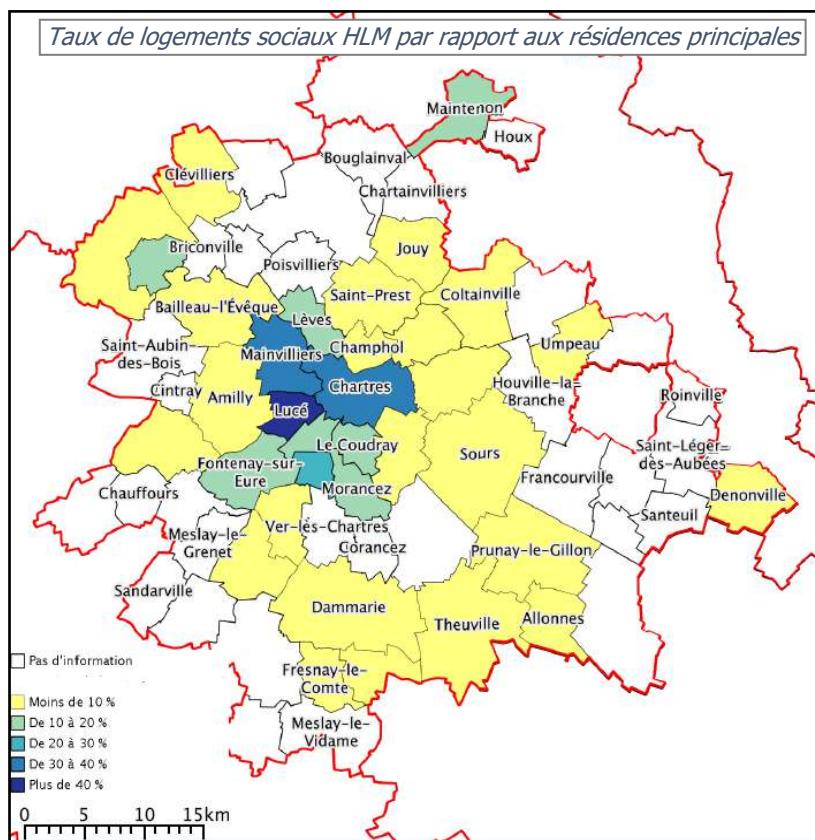
Eléments de contexte :

En 2017, le territoire recense 14 879 logements sociaux (RPLS 2017). Un peu plus de 4 logements sociaux sur 10 (41 %) se situent au sein de la commune de Chartres.

Le RPLS 2018 indique 15 126 logements sociaux.

De manière générale, c'est au sein des communes du pôle urbain que se concentre la majorité de l'offre en logements sociaux (95 % des logements sociaux du SCoT s'y concentrent).

Entre 2014 et 2017, 645 logements sociaux supplémentaires sont venus compléter le parc de l'agglomération (soit une augmentation de 4,5 %).



Objectifs :

- Assurer une offre de logements sociaux de qualité sur l'ensemble du territoire de l'agglomération
- Renforcer la mixité sociale et territoriale des communes
- Permettre le développement de petits programmes dans des communes plus rurales mais dotées d'un certain niveau d'équipement

Modalités de mise en œuvre :

Pour mettre en œuvre ces objectifs, Chartres métropole, en lien avec les communes concernées, retient les actions suivantes :

- Baisse de la part de logements sociaux à Lucé (56 %), Mainvilliers (41 %) et Chartres (26 %) en retenant le principe de reconstitution de l'offre démolie à hauteur de 1 pour Chartres et 0,8 pour Mainvilliers (pour les opérations définies dans la convention NPNRU) et un plafond de 0,6 pour Lucé. Dans le cadre de l'avenant à la convention NPNRU, le taux de reconstitution sera de 0,6 pour Mainvilliers et 0,5 pour Chartres.
- Atteinte des objectifs pour les 5 communes SRU (Maintenon, Lèves, Champhol, Luisant, Le Coudray) = 305 logements à créer d'ici 2025 (sauf Maintenon 2029). Intégrer les modalités de mise en œuvre du projet de loi 4 D avec un objectif de 20% de logements sociaux pour les communes déficitaires au sens de la loi SRU
- Développement de petits programmes adaptés dans les communes plus rurales mais dotées d'un certain niveau d'équipement et de services, et de proximité par rapport aux axes de circulation, en intégrant d'office les communes à 10km du centre de l'agglomération ; cette offre de logements sociaux ruraux est plafonnée à 15 % agréments annuels hors NPNRU
- Programmation de la démolition à terme de logements sociaux à Lucé (Vieux Puits-664 logements et Maunoury-240 logements), en commençant par le secteur Foreau-paradis (238 logements) qui sera sur la période du PLH
- Réflexion sur la rénovation urbaine dans le quartier de La Madeleine à Chartres – Etude de programmation (intégrée dans le programme d'action de l'avenant Action Cœur de ville- Opération de revitalisation de Territoire)
- Programmation de démolitions de logements sociaux à la Madeleine (tour Aristide Briant) et aux Clos (une barre) sur la période 2023-2024.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : communes, services de l'Etat, Région, Banque des Territoires, bailleurs sociaux

Prévisions budgétaires : Le soutien aux opérations de logement sociaux s'inscrit dans les aides à la pierre du parc public de Chartres métropole

L'étude sur le quartier de La Madeleine à Chartres est estimée à 80 000 €.

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2027

- Baisse de la part de logements sociaux à Lucé (56 %), Mainvilliers (41 %) et Chartres (26 %) : 2021-2027
- Atteinte des objectifs pour les 5 communes SRU (Maintenon, Lèves, Champhol, Luisant, le Coudray) d'ici 2025 (sauf Maintenon 2029)
- Développement de petits programmes adaptés dans les communes plus rurales mais dotées d'un certain niveau d'équipement 2021-2027
- Programmation de la démolition de logements sociaux à Lucé (Vieux Puits-664 logements et Maunoury-240 logements), en commençant par le secteur Foreau-paradis
 - o Lancement des réflexions dès 2020
 - o Dépôt d'un dossier au titre du plan de relance en juin 2021
 - o Mise en oeuvre des relogements 2022-2024
 - o Démolitions à partir de 2024-2025
- Réflexion sur la rénovation urbaine dans le quartier de La Madeleine à Chartres – Etude de programmation (intégrée dans le programme d'action de l'avenir Action Cœur de ville- Opération de revitalisation de Territoire) : 2021-2023

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Critères d'évaluation et de suivi :

- part de logements sociaux pour Chartres, Lucé et Mainvilliers
- réalisation de petites opérations de logements sociaux dans les communes rurales de l'agglomération
- relogement des ménages du secteur Foreau Paradis à Lucé
- atteinte des objectifs de production de logements sociaux pour les communes en ratrappage dans le cadre de la loi SRU

Action n°10.4 : Organiser un suivi concerté de la programmation des ventes HLM et de la reconstitution de l'offre

Eléments de contexte :

Dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale, les bailleurs HLM ont conventionné sur un certain nombre de logements qu'ils affichent à la vente au sein de leur patrimoine. La loi ELAN encourage les bailleurs à prévoir la cession de 1 à 2 % de leur patrimoine par an. Le volume est aujourd'hui très en deçà de ces valeurs, sauf en ce qui concerne Chartres Métropole Habitat.

Au-delà de permettre de reconstituer des fonds propres, le processus de vente permet à des ménages à ressources modestes d'accéder à la propriété. Dans des quartiers parfois avec une sur représentation des logements sociaux, la vente HLM permet de renforcer la mixité des statuts d'occupation.

Objectifs :

- Faciliter les processus de vente des bailleurs HLM
- Constituer un référentiel des ventes HLM
- Accompagner la reconstitution de l'offre de logements, particulièrement pour les communes concernées par le déficit de logements sociaux.

Modalités de mise en œuvre :

Pour la mise en œuvre de cette action, Chartres métropole fait un point annuel sur les ventes HLM avec chaque bailleur, en lien avec les communes concernées.

Pour les communes concernées par les dispositions de la loi SRU (Solidarité et renouvellement Urbains), Chartres métropole identifie les modalités de reconstitution de cette offre.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : bailleurs HLM et communes

Prévisions budgétaires : /

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Critères d'évaluation :

- Niveau d'atteinte de l'indicateur de la vente HLM au sein de la CUS
- Nombre de copropriétés créées dans le cadre des ventes



CHARTRES
MÉTROPOLE

Programme Local de
l'Habitat de Chartres
métropole

2021-2027

Orientation : Faire évoluer le parc de logements sociaux, en tenant compte des besoins et des obligations réglementaires

Action n°11 : Améliorer le parc existant

Action n°11.1 : Achever la requalification thermique du parc social

Eléments de contexte :

Dans le cadre du Contrat Régional de Solidarité Territoriale de Chartres métropole, la Région a prévu une enveloppe d'un million d'euros pour l'axe C3 Habitat-logement comprenant notamment une aide à la rénovation thermique du parc public social, à hauteur de 642 000 €.

Dans le cadre du programme opérationnel « axe urbain » des crédits FEDER une subvention complémentaire peut être mobilisée pour la réhabilitation de logements sociaux en quartier prioritaire de la politique de la Ville (QPV).

Le RPLS 2018 indique que 3 624 logements sont identifiés en classe énergétique du DPE E, F ou G, soit 23,96 % des logements HLM de l'agglomération.

Objectifs :

- Accompagner les bailleurs HLM pour la mobilisation des crédits du CRST et du FEDER
- Engager une réflexion sur l'impact des travaux sur la quittance globale du locataire
- Expérimenter une actions de sensibilisation des locataires, dans le cadre des actions de lutte contre la précarité énergétique

Modalités de mise en œuvre :

- Point régulier lors de l'instance de suivi du PLH avec les bailleurs sociaux
- Réunions de bilan annuel avec les bailleurs sociaux et la Région

- Dans le cadre de Chartres Rénov' Habitat, mettre en place des actions de lutte contre la précarité énergétique avec les locataires du parc HLM, sur le modèle de l'action conduite en décembre 2019 à La Madeleine
- Utiliser le truck EIE ou NPNRU/Chartres Rénov' habitat pour engager des actions de sensibilisation sur le terrain ainsi que les évènements de communication (salons, journée du développement durable, agendas 21 locaux, etc.)

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés :

Région, FEDER, plan de relance de l'Etat

Prévisions budgétaires : 1 284 000 €

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Critères d'évaluation et de suivi :

- Nombre de logements sociaux réhabilités
- Niveau d'accroissement de la quittance de loyer
- Nombre de locataires ayant bénéficié d'une action de sensibilisation sur la lutte contre la précarité énergétique
- Part de logements en E, F et G (en pourcentage)

Action n°11.2 : Lutter contre la précarité énergétique des ménages fragiles

Eléments de contexte :

Différentes définitions de la précarité énergétique existent mais l'une des plus courantes est de consacrer plus de 10 % de ses ressources à ses consommations énergétiques résidentielles. La vulnérabilité énergétique est une notion plus large incluant la consommation énergétique liée aux déplacements.

Afin d'accompagner les ménages présentant une consommation importante d'énergie, deux modalités d'interventions sont nécessaires simultanément :

- Intervenir sur le bâti pour le rendre plus performant
- Accompagner les changements de comportement des habitants

Pour ce dernier point, différentes actions sont envisageables, comme la mise en place d'un SLIME, le développement d'actions et de dispositifs de sensibilisation des particuliers. Un programme d'actions global devra être mis en place avec les bailleurs sociaux, notamment ceux qui ont programmé dans leur convention d'utilité sociale un volume de réhabilitations important.

Qu'est-ce qu'un SLIME ?

Le programme SLIME (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie) est un programme national d'information et d'action en faveur de la maîtrise de la demande énergétique, qui s'inscrit dans le cadre du dispositif des certificats d'économie d'énergie.

Au niveau local, toute collectivité peut porter sur son territoire un dispositif SLIME, après acceptation de son dossier de candidature par le CLER, qui coordonne le programme SLIME au niveau national.

Quels sont les objectifs d'un SLIME ?

L'objectif d'un SLIME est d'intervenir rapidement et massivement auprès des ménages en difficulté dans leur gestion de l'énergie. Le dispositif SLIME cherche à :

- identifier les ménages en situation de précarité énergétique par l'organisation d'une chaîne de détection
- aider ces ménages à réduire leurs consommations et leurs factures d'énergie et d'eau
- organiser la chaîne des acteurs à même de proposer des solutions au cas par cas

Comment fonctionne un SLIME ?

La méthodologie SLIME consiste à :

- sensibiliser et impliquer les « donneurs d'alerte » locaux en leur proposant une procédure simple de signalement
- effectuer des visites à domicile pour identifier les ménages concernés, et leur fournir gratuitement des conseils et des petits équipements d'économies d'eau et d'énergie
- orienter les ménages vers des solutions durables et locales leur permettant de sortir de la précarité énergétique
- mobiliser et impliquer les acteurs du territoire, grâce à un animateur SLIME désigné par la collectivité

Objectifs :

- développer avec les bailleurs sociaux le volet accompagnement des particuliers sur la consommation énergétique (information avant/après travaux)
- définir un plan d'actions global de sensibilisation et de mobilisation des particuliers
- déployer un SLIME, coordonner avec le SLIME du Conseil départemental d'Eure et Loir (CD 28)

Modalités de mise en œuvre :

Préalablement, en 2020, Chartres métropole définira son plan d'actions global en termes de sensibilisation des particuliers sur la consommation énergétique, en lien avec SOLIHA, la Région et l'ADEME.

Chartres métropole mettra en place une démarche projet visant à déployer un dispositif SLIME, éventuellement coordonné avec celui du CD 28. Le lien avec le CIAS et les CCAS sera recherché afin de compléter le repérage des ménages en précarité énergétique. Chartres métropole répondra aux appels à projets du CLER. Les coûts de fonctionnement sont couverts par les certificats d'économie d'énergie.

Le dispositif du SLIME prévoit des démarches d'identification des publics cibles comme :

- traiter le stock de dossiers FSL qui constitue un premier gisement de cas à visiter systématiquement, notamment les ménages qui ont bénéficié plusieurs fois d'aides pour impayés d'énergie
- mener une campagne de visites systématiques dans les zones où se concentrent les situations de précarité énergétique
- intervenir au cas par cas, suite à un signalement par des « donneurs d'alertes » (travailleurs sociaux, intervenants médicaux...) ou par les ménages eux-mêmes

Le dispositif comporte à minima une visite du ménage dans son logement, pour établir avec lui un diagnostic sociotechnique de sa situation. Cette visite ne presuppose pas de travaux. Elle est d'abord destinée à identifier les situations de précarité énergétique, et qualifier la situation du ménage.

Le dispositif prévoit la distribution, voire l'installation, durant la visite, de petits équipements peu onéreux et permettant rapidement des économies et/ou l'amélioration du confort. Ces équipements peuvent concerner l'énergie et l'eau (ampoules basse consommation, prise coupe veille interrupteur, joint de fenêtre, survitrage, aérateur de robinet, réducteur de débit...).

Le dispositif prévoit et organise l'information et la coordination des partenaires concernés, notamment pour les donneurs d'alerte et relais locaux à même de faire « remonter » des ménages susceptibles de bénéficier d'une visite à domicile. Chaque fois que possible, le SLIME sera intégré en tant qu'action de lutte contre la précarité énergétique dans le PDALHPD. Cela garantira une bonne articulation avec d'autres programmes et en particulier les aides de l'ANAH.

Le dispositif prévoit les outils de liaison et l'organisation nécessaires pour assurer, chaque fois qu'ils pourraient être éligibles, la réorientation des ménages détectés via le SLIME vers Chartres Rénov' Habitat.

Les objectifs de visites à domicile correspondent à au moins 1 ménage/1000 sur le territoire concerné, soit Chartres métropole, à **minimum 140 ménages sur 3 ans**.

Par ailleurs, Chartres Rénov' Habitat définira un volet d'accompagnement des particuliers ayant bénéficié des travaux de rénovation énergétiques (propriétaires occupants) afin de les sensibiliser aux questions de consommation énergétique (et ainsi éviter le phénomène de « relapse » après travaux).

Le truck NPNRU/Chartres Rénov' habitat sera également le support d'actions de sensibilisation auprès des particuliers, ainsi que le truck de l'EIE (Espace Info Energie).

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : associations, bailleurs sociaux, CCAS, CIAS, communes, Région, Département, ADEME, fournisseurs d'énergie, etc.

Prévisions budgétaires : les actions d'animations et d'accompagnement sont intégrées au budget de Chartres Rénov' Habitat.

Pour le SLIME, un bugdet de 20 000 € annuels est programmé (un seul SLIME pour le parc public et le parc privé).

Calendrier de mise en œuvre :

SLIME : deux périodes sont prévues : 2021-2023 puis 2024-2026

Les autres actions se déployeront sur la durée du PLH 2021-2027.

Moyens humains mobilisés :

Mise en œuvre dans le cadre de Chartres Rénov' Habitat

Critères d'évaluation :

- nombre de ménages accompagnés par le SLIME
- nombre de ménages repérés en précarité énergétique
- nombre de ménages ayant suivi une session de sensibilisation/information
- nombre de locataires accompagnés suite à la réalisation de travaux d'économie d'énergie par le bailleur HLM

Action n°11.3 : Assurer un suivi des Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux et accompagner les processus de recomposition du tissu des opérateurs HLM

Eléments de contexte :

La convention d'utilité sociale (CUS) a pour objectif de définir, pour chaque bailleur social :

- la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme ;
- la politique sociale de l'organisme, développée dans un cahier des charges de gestion sociale ;
- la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires.

Sur chaque aspect de la politique de l'organisme HLM, la CUS comporte :

- un état des lieux de l'activité patrimoniale, sociale et de qualité de service ;
- les orientations stratégiques ;
- le programme d'actions.

Chartres métropole est obligatoirement signataire de la CUS de Chartres Métropole Habitat et a choisi d'être associée et signataire des CUS des autres bailleurs HLM du territoire. Il s'agit de documents présentant l'ensemble des éléments stratégiques et opérationnels du bailleur. Les CUS, d'une durée de 6 ans, ont été signées avant le 31 décembre 2019 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2019.

Les CUS constituent une vision actualisée de la situation du bailleur et du positionnement des groupes de logements sur le marché locatif.

Par ailleurs, la loi ELAN fixe, pour les organismes HLM et les SEM, un seuil minimal de 12 000 logements sociaux en-deçà duquel s'impose une obligation de regroupement au 1^{er} janvier 2021.

La loi propose **différentes modalités de regroupement**, selon deux formes d'organisation :

- une **organisation verticale**, soit un groupe au sens du code du commerce (société mère et filiales) composé majoritairement d'organismes HLM ou de SEM, contrôlé soit par un actionnaire majoritaire ou par une autre société non HLM. Actuellement, les organismes rattachés au groupe Action Logement fonctionnent sur ce modèle.
Le groupe a vocation, notamment, à faciliter la circulation de capitaux entre organismes de logement social afin de renforcer les capacités d'autofinancement du secteur.
- une **organisation plus horizontale**, avec la création possible d'une « société anonyme de coordination » (SAC) sous forme de société anonyme de droit commun ou de société coopérative. Il ne s'agit pas d'une fusion, mais d'une formule de regroupement non capitalistique d'organismes HLM publics ou privés.
Les SAC ont vocation à mutualiser les moyens des organismes tout en conservant leur indépendance : regroupement d'achat, développement d'une identité commune, possibilités d'organiser des prêts et avances pour accroître la capacité d'investissement des membres... Une SAC dispose d'un représentant sans voix délibérante dans les organes de gouvernance des organismes qui la constituent.
Les collectivités locales et leurs groupements sont membres de droit des SAC de leur territoire et représentés au sein des organes de gouvernance (assemblée générale et conseil d'administration ou de surveillance).

Les groupes issus des sociétés de coordination devront obligatoirement établir à l'échelle des organismes constituant le groupe un **plan stratégique de patrimoine de groupe ainsi qu'un cadre stratégique d'utilité sociale**. Ce cadre stratégique définira : « des orientations générales et des objectifs chiffrés pour les engagements sur la qualité de service rendu aux locataires, la politique patrimoniale, la gestion sociale, la concertation locative avec les locataires, et, le cas échéant, la politique en faveur de l'hébergement et la politique d'accès ».

Objectifs :

- mieux connaître les objectifs stratégiques et opérationnels des bailleurs
- visibiliser les engagements des bailleurs sur le territoire de l'agglomération
- assurer une cohérence entre PLH et les engagements des bailleurs, notamment dans le cadre de leurs indicateurs (production, réhabilitation, ventes, peuplement, etc.)
- s'assurer d'une restructuration du tissu des bailleurs HLM qui soit facilitateur de la mise en œuvre du PLH

Modalités de mise en œuvre :

Chartres métropole a été associée à l'élaboration des CUS et a contribué à leur rédaction. La collectivité s'assurera également que les indicateurs proposés par chaque bailleur soient cohérents avec les orientations et objectifs quantitatifs du PLH.

En 2019 et 2020, les bailleurs ont travaillé sur les choix de réorganisation du tissu des organismes HLM. La collectivité, organisme de rattachement de Chartres Métropole Habitat est directement concernée. Elle a participé activement aux réflexions.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : bailleurs sociaux

Prévisions budgétaires : /

Calendrier de mise en œuvre :

Les CUS ont signées fin 2019 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2019. Leurs engagements portent sur la période 2019-2024.

L'option de regroupement des bailleurs sociaux doit être arrêtée avant le 1^{er} janvier 2021. La mise en place de la solution retenue se déployera entre 2021 et 2022.

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Critères d'évaluation :

- Suivi annuel des indicateurs des CUS pour chaque bailleur
- Cohérence avec les orientations et objectifs du PLH



CHARTRES
MÉTROPOLE

Programme Local de
l'Habitat de Chartres
métropole

2021-2027

Orientation : Faire évoluer le parc de logements sociaux, en tenant compte des besoins et des obligations réglementaires

Action n°12 : Assurer la mixité sociale

12		Assurer la mixité sociale
	12.1	Animer la Conférence Intercommunale du Logement
	12.2	Assurer une vision partagée et commune de la politique d'attribution de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération

Action n°12.1 : Animer la Conférence Intercommunale du Logement

Eléments de contexte :

Chartres métropole a mis en place sa conférence intercommunale du Logement le 12 novembre 2018.

La CIL est **co-présidée** par le **Président de Chartres métropole** et la **Préfète**. Elle est composée des maires des communes membres de l'EPCI, de représentants des bailleurs sociaux présents dans le ressort territorial de l'EPCI, des réservataires de logements sociaux, des associations de locataires, des organismes agréés maîtrise d'ouvrage d'insertion, des associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et de représentants des personnes défavorisées.

La CIL **adopte des orientations et des objectifs** quantitatifs et qualitatifs concernant :

- Les **attributions** et les **mutations** sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire ;
- Les **modalités de relogement** des personnes relevant des accords collectifs (départemental ou intercommunal), déclarées prioritaires au titre du DALO ou relevant des projets de renouvellement urbain ;
- Les **modalités de coopération** inter-partenaire.

Les orientations de la CIL sont déclinées dans la convention intercommunale d'attribution (CIA) qui fixe des engagements chiffrés aux différents partenaires. La définition de ces orientations s'appuie sur un **diagnostic partagé et territorialisé** portant sur un socle minimal :

- Le parc de logements locatifs sociaux ;
- L'occupation sociale du parc de logements locatifs sociaux ;
- La demande locative sociale en cours et satisfaites, comprenant l'analyse des attributions au premier quartile des demandeurs les plus pauvres et aux publics prioritaires.

Ce diagnostic peut être enrichi en fonction des spécificités et problématiques locales (ex : personnes âgées) et il peut mettre en avant les caractéristiques propres à certaines parties du territoire intercommunal et permettre la qualification d'enjeux par secteurs géographiques. Il doit être proportionné aux enjeux du territoire.

Objectifs :

- Réunir la CIL 1 à 2 fois par an
- Constituer des groupes de travail avec certains partenaires afin d'expertiser certaines thématiques
- Diffuser une culture commune de la mixité sociale

Modalités de mise en œuvre :

Après la mise en place de la CIL, il convient désormais :

- de faire l'évaluation chaque année des ratios retenus pour les relogements (suivis de baux signés) du 1^{er} quartile de ressources hors QPV (quartier prioritaire de la politique de la ville) et des 2-3-4èmes quartiers en QPV
- mesurer le respect des priorisations des attributions inscrites dans la convention-cadre des attributions
- adopter l'accord collectif intercommunal
- adopter la convention intercommunale d'attribution
- adopter le barème de la cotation de la demande de logement social (obligatoire au 01/09/2021)
- actualiser les documents de référence comme le Plan Partenarial de gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) pour tenir compte notamment de la gestion en flux des réservations de logement (obligatoire en novembre 2021).

Conduite de l'action : Chartres métropole et Etat

Partenaires mobilisés : ensemble des membres de la CIL

Prévisions budgétaires : /

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2022

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Critères d'évaluation :

- Adoption de la CIA
- Adoption de l'Accord Collectif Intercommunal (ACI)
- Pourcentage des relogements (suivis de baux signés) du 1^{er} quartile hors QPV (quartier prioritaire de la politique de la ville)
- Pourcentage des relogements des 2-3-4èmes quartiles en QPV
- Mise en place de la cotation
- Mise en place de la gestion en flux des réservations de logements sociaux

Action n°12.2 : Assurer une vision partagée et commune de la politique d'attribution de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération :

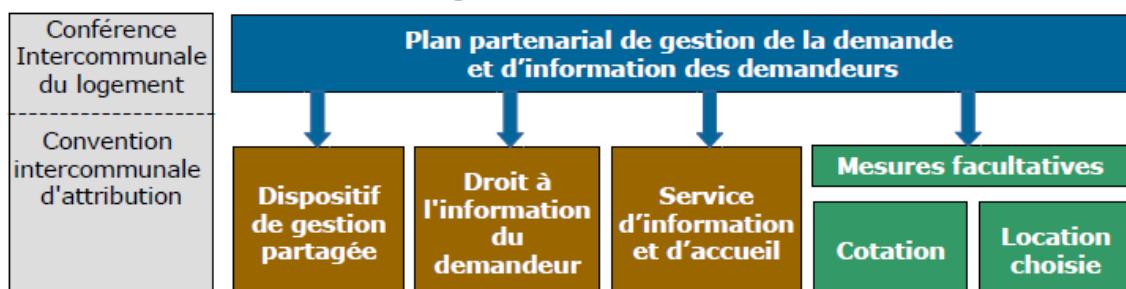
Eléments de contexte :

Chartres métropole a adopté le 26 septembre 2019 son Plan Partenarial de gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) ainsi que la convention-cadre des attributions de logements sociaux.

Le PPGDID définit les orientations destinées à :

- Assurer une gestion partagée des demandes de logement social
- Satisfaire le droit à l'information du demandeur
- Mettre en place un service d'information et d'accueil du demandeur
- Mettre en place des dispositifs expérimentaux (optionnels)

Il le fait en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales.



La convention-cadre des attributions priorise les publics pour l'accès au logement social. Il définit également les lieux d'accueil des demandeurs de logement social ainsi que les guichets enregistreurs.

Objectifs :

- Réaliser régulièrement un point sur l'occupation sociale du parc HLM avec chaque commune (convention avec le GIP-SNE pour l'utilisation et la cartographie des données OPS-occupation du parc social)

- Définir les marges de manœuvre sur les groupes de logement social
- Faire fonctionner le service d'accueil et d'information des demandeurs de logement
- Définir le contenu de l'Accord Collectif Intercommunal (ACI)

Modalités de mise en œuvre :

Après l'adoption des documents de référence, la collectivité prévoit le programme de travail suivant :

- Elaborer le référentiel d'information des demandeurs (indicateurs à différentes échelles) et son actualisation annuelle
- Mettre en place avec les bailleurs et les réservataires les conventions d'application du PPGDID
- Déployer le guichet d'information et d'enregistrement de la demande de logement social
- Définir les conditions de mise en place de l'ACI
- Réaliser et faire adopter l'ACI
- Faire fonctionner la commission de coordination
- Actualiser tous les deux ans la cartographie de l'occupation sociale du parc HLM et la présenter
- Constituer un réseau des guichets enregistreurs et des guichets d'information pour garantir un niveau de qualité quant à la réponse aux demandes des demandeurs de logement HLM

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : communes, bailleurs sociaux, services de l'Etat, réservataires, notamment Action Logement

Prévisions budgétaires : /

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Critères d'évaluation :

- Production annuelle aux différentes échelles programmées des indicateurs d'information des demandeurs
- Nombre de ménages reçus au guichet d'information
- Nombre de ménages inscrits dans le cadre du guichet enregistreur



CHARTRES
MÉTROPOLE

Programme Local de
l'Habitat de Chartres
métropole

2021-2027

Orientation : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action n°13 : Un habitat pour tous

13	Un habitat pour tous
13.1	Garantir l'accès au logement des publics prioritaires tout en favorisant l'équilibre social du territoire
13.2	Compléter l'offre d'hébergement et de logement à destination des publics en difficulté d'accès au logement
13.3	Créer une offre dédiée pour certains publics

Action n°13.1 : Garantir l'accès au logement des publics prioritaires tout en favorisant l'équilibre social du territoire

Eléments de contexte :

En complément des actions liées au processus d'attribution des logements (CIA, PPGDID, contributions aux actions du PDALHPD), Chartres métropole contribue au financement de plusieurs actions relevant des compétences du Département. Il s'agit du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) et du Fonds d'Aide aux jeunes (FAJ).

Les aides du FSL (sous forme de subvention ou de prêt) peuvent notamment permettre de financer :

- les dépenses liées à l'entrée dans le logement : dépôt de garantie, 1er loyer, frais d'agence, frais de déménagement, assurance, achat du mobilier de 1ère nécessité, ...
- les dépenses liées au maintien dans le logement : dettes de loyers et charges, factures d'électricité, de gaz, d'eau et de téléphone, frais d'huissier, ...
- les mesures d'accompagnement social lié au logement

Le Conseil départemental réfléchit actuellement à renforcer l'efficience des aides du FSL concernant les aides à la prise en charge des factures d'énergie, en orientant une partie des subventions vers la réalisation de travaux d'économie d'énergie.

Le fonds d'aide aux jeunes (FAJ), créé en 1989, est destiné à aider financièrement les jeunes de 18 à 25 ans en difficultés matérielles, d'insertion ou qui ont de faibles ressources. Il s'agit d'aides ponctuelles et de faible montant qui doivent répondre à un besoin précis (logement, travail, transports, etc.). Les sollicitations sont gérées principalement par la Mission Locale de l'Arrondissement de Chartres.

Objectifs :

- s'assurer de la cohérence des interventions du FSL et du FAJ par rapport aux orientations et objectifs du PLH
- contribuer aux priorités des règlements intérieurs du FSL et du FAJ

Modalités de mise en œuvre :

Chartres métropole contribuera régulièrement aux travaux de réflexion du Département sur les orientations stratégiques de ces deux outils. A cet effet, la participation aux instances de pilotage sera recherchée ainsi qu'aux groupes de travail.

Un point au moins annuel sera établi avec les services du Département pour articuler l'évolution éventuelle du FSL et du FAJ avec les orientations et les objectifs du PLH.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : Département, bailleurs HLM, Mission Locale

Prévisions budgétaires :

Financement du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) : 6 X 50 000 €

Financement du Fonds d'aide aux jeunes (FAJ) : 6 X 22 900 €

Calendrier de mise en œuvre :

Financement du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) : 2021-2027

Financement du Fonds d'aide aux jeunes (FAJ) : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Pilotage par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Géré par la chargé d'opérations habitat et renouvellement urbain

Critères d'évaluation :

- nombre de ménages accompagnés par le FSL pour une aide à l'accès
- nombre de ménages accompagnés par le FSL pour une aide au maintien
- nombre de ménages accompagnés par le FSL pour une aide pour la prise en charge des impayés d'énergie, d'eau et de service téléphonique

- nombre de ménages accompagnés par le FSL au titre de l'accompagnement social lié au logement
- nombre de jeunes accompagnés par le FAJ

Action n°13.2 : Compléter l'offre d'hébergement et de logement à destination des publics en difficulté d'accès au logement

Eléments de contexte :

Le PDALHPD d'Eure et Loir est en cours d'élaboration. Chartres métropole, cofinanceur de la démarche, s'assurer de la cohérence des actions et interventions envisagées avec les orientations et objectifs du PLH.

Le PDALHPD définit ainsi des outils ou interventions ayant vocation à faciliter l'accès au logement ou son maintien pour des publics prioritaires définis à l'échelle départementale.

Cet objectif correspond pleinement à l'objectif opérationnel « Compléter l'offre d'hébergement à destination des publics en difficulté d'accès au logement ». Certains outils qui sont inscrits dans le PDALHPD sont gérés et mis en œuvre par Chartres métropole.

Par ailleurs, la mise en œuvre des outils d'accès au logement social, comme la convention intercommunale des attributions ou la cotation permet de fluidifier le parcour résidentiel des ménages fragiles et prioritaires du PDALHPD.

Objectifs :

- déployer de façon opérationnelle sur le territoire de Chartres métropole des actions ou interventions programmées dans le PDALHPD
- mettre en œuvre certains outils sous maîtrise d'ouvrage de Chartres métropole
- s'assurer de la cohérence de la politique du PLH de Chartres métropole avec le fonctionnement des marchés à l'échelle départementale, notamment en termes d'équilibre territorial

Modalités de mise en œuvre :

Chartres métropole sera active lors de l'élaboration du PDALHPD pour garantir une cohérence entre les orientations et les objectifs du PLH et les orientations du PDALHPD.

De façon opérationnelle, Chartres métropole assure la mise en œuvre de plusieurs outils, sur son territoire :

- **Convention intercommunale des attributions**

La priorisation des publics, notamment les ménages déclarés prioritaires DALO mais aussi définis à l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, permet de créer une fluidification des sorties de l'hébergement.

- **Commission de coordination de la convention-cadre des attributions de logements sociaux**

Cette commission est composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ou de leurs représentants, de chacun des bailleurs sociaux présents sur le territoire concerné, de représentants du département, de représentants des titulaires de droits de réservation et de représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées qui œuvrent dans le département. Cette commission peut avoir pour mission d'examiner les dossiers de demandeurs de logement social concernés par la convention. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé sur le territoire concerné. La commission se dote d'un règlement intérieur.

Elle voit son rôle précisé par les dispositions de l'article 109 de la loi Elan (article L441-1-1 du CCH). Il est désormais spécifié qu'elle assure le suivi de l'évaluation de la CIA et qu'elle peut examiner « certains » dossiers de demandeurs de logement social puis émettre des avis sur l'opportunité de présenter ces dossiers en CALEOL

Cette commission permet notamment de rechercher dans le cadre d'une démarche inter bailleur des solutions de relogement de certains ménages.

- **Instance de suivi des situations complexes dans le domaine de l'habitat, préfiguration de la cellule opérationnelle du futur Conseil Local de Santé Mentale**

Il s'agit de préfigurer la cellule opérationnelle du Conseil Local de Santé Mentale (CLSM). Le fonctionnement de cette instance fait l'objet d'une convention de partenariat, en cours de signature. Elle associe les partenaires suivants :

- L'Etat (DDCSPP et ARS)
- Le Département (Circonscriptions d'action sociale)
- La Maison Départementale de l'Autonomie
- Chartres métropole
- Centre Hospitalier Henri Ey
- CCAS de Chartres
- CIAS de Chartres métropole
- Ville de Chartres
- Ville de Lucé
- CCAS de Mainvilliers
- Habitat Eurélien
- Chartres Métropole Habitat
- 3F Centre Val de Loire
- La Roseraie
- Eure et Loir Habitat
- L'UDAF
- L'Association Tutélaire d'Eure et Loir (ATEL 28)
- Le Dispositif d'Appui à la Coordination (DAC 28) porté par Appui Santé 28
- CICAT

Cette instance a pour objet les actions suivantes :

1) Information

- Mieux connaître le champ d'intervention de chaque acteur,
- Echanger sur les bonnes pratiques de chaque acteur en vue de leur diffusion au sein du cercle des partenaires,
- Mettre en place un cadre pérenne de partage d'informations entre les signataires,

2) Résolution des problèmes

- Rechercher des solutions pertinentes aux difficultés rencontrées par des occupants de logement présentés dans le cadre du dispositif ;
 - Identifier les leviers permettant d'accompagner les ménages concernés,
 - Mettre en œuvre ces actions, en assurer la bonne information auprès de chaque structure concernée et en mesurer les effets ;
 - Proposer un parcours résidentiel adapté et éolutif aux ménages autonomes afin d'accéder à un logement correspondant à leur besoins et capacités ;
 - Proposer des actions globales de réponse aux besoins identifiés, au-delà de l'intervention individuelle auprès d'un ménage identifié ;
 - Etre source de propositions pour la constitution du CLSM et contribuer au CLS, au Programme Local de l'Habitat (PLH) de Chartres métropole, au Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et au Plan Départemental de l'Habitat (PDH) ;
- **la mise en place d'un outil de mise en relation offre-demande d'habitat adapté à la perte d'autonomie et/ou au handicap**

Il s'agit d'une action de la commission intercommunale d'accessibilité. Elle vise à mettre en place un dispositif mettant en relation un demandeur de logement adapté (équipé pour permettre le maintien à domicile ou adapté à un handicap) et l'offre existante. Cette action nécessite un travail d'identification des logements adaptés existants et des modalités d'examen des demandes de logements. Cet outil est programmé dans le cadre de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) et du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID).

L'objectif de sa mise en place est fixé à courant 2021.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : Département, Etat, Action Logement

Prévisions budgétaires :

Les projets programmés dans le cadre du PDALHPD (ex. résidence jeunes actifs, pension de famille, Aide à la pierre de Chartres métropole)

Calendrier de mise en œuvre :

- commission de coordination de la convention-cadre des attributions de logements sociaux : 2021-2027
- instance de suivi des situations complexes dans le domaine de l'habitat, préfiguration de la cellule opérationnelle du futur Conseil Local de Santé Mentale : 2017-2027
- la mise en place d'un outil de mise en relation offre-demande d'habitat adapté à la perte d'autonomie et/ou au handicap : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Critères d'évaluation :

- nombre de ménages dont la situation a été examinée par la Commission de coordination de la convention-cadre des attributions de logements sociaux
- nombre de ménages dont la situation a été stabilisée par l'instance de suivi des situations complexes dans le domaine de l'habitat, préfiguration de la cellule opérationnelle du futur Conseil Local de Santé Mentale
- la mise en place d'un outil de mise en relation offre-demande d'habitat adapté à la perte d'autonomie et/ou au handicap

Action n°13.3 : Crédit d'une offre dédiée

Eléments de contexte :

L'élaboration du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées et celle du Plan Départemental de l'Habitat confirment les éléments du diagnostic du PLH. Si l'offre de logements sociaux répond en très grande partie aux besoins des demandeurs de logements. Une partie des besoins n'est pas pleinement satisfaite, s'agissant des publics à plus faible ressources ou présentant des freins à l'accès au logement. Il s'agit en particulier des ménages relevant d'une problématique psychique, des seniors à la recherche d'un habitat regroupé, avec ou sans service, ainsi que des personnes nécessitant un habitat adapté de type pension de famille.

Objectifs :

- Répondre aux besoins de ménages présentant des troubles psychologiques et ne pouvant vivre dans un logement autonome
- Répondre au besoin des seniors pour un habitat regroupé et à loyer accessible
- Répondre aux besoins de ménages nécessitant un accès en pension de famille

Modalités de mise en œuvre :

S'agissant de chaque catégorie de résidence, Chartres métropole mettra en place une démarche projet permettant d'identifier le/les porteurs de projet, les objectifs et attendus de chaque projet, le plan de financement et le calendrier.

En particulier, un travail important devra être mené sur le projet social de chaque résidence, afin de le mettre en adéquation avec les aides à la pierre à mobiliser.

A ce titre, le nombre de logements pourrait être le suivant :

- 1 Résidence d'accueil (problématiques souffrance psychique) : 20 à 25 logements en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)
- 3 à 5 opérations d'Habitat intergénérationnel et de résidence senior HLM : 120 à 150 logements répartis de la manière suivante :
 - o 20 % PLS (Prêt locatif Social)
 - o 25 % PLAI
 - o 55 % PLUS (prêt Locatif à Usage Social)
- 1 pension de famille : 25 à 35 logements Prêts locatifs Aidés d'Intégration (PLAI)

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : bailleurs sociaux, associations partenaires, services de l'Etat, communes concernées

Prévisions budgétaires :

Les aides à la pierre du parc HLM de Chartres métropole seront mobilisées.

Calendrier de mise en œuvre :

1 Résidence d'accueil (problématiques souffrance psychique) : 2021-2024

3 à 5 opérations d'Habitat intergénérationnel et résidences senior HLM : 2020-2027

1 pension de famille : 2022-2027

Moyens humains mobilisés :

Piloté par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Critères d'évaluation :

- Réalisation de la Résidence d'accueil (problématiques souffrance psychique) :
- Réalisation de l'Habitat intergénérationnel et des résidences senior HLM (3 à 5 opérations)
- Réalisation de la pension de famille



CHARTRES
MÉTROPOLE

Programme Local de
l'Habitat de Chartres
métropole

2021-2027

Orientation : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action n°14 : Intervenir pour l'adaptation du parc d'habitat

14	Intervenir pour l'adaptation du parc d'habitat
14.1	Déployer la démarche ECLAT à l'échelle de l'agglomération
14.2	Diversifier les réponses aux besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap
14.3	Réaliser deux opérations d'habitat inclusif à l'échelle de l'agglomération
14.4	Encourager l'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées

Action n°14.1 : Déployer la démarche ECLAT à l'échelle de l'agglomération

Eléments de contexte :

Dans le cadre du vieillissement qui va gagner progressivement l'ensemble de l'agglomération, le dispositif ECLAT (Engagement Commun pour le Logement et l'Autonomie en Territoire) a permis d'identifier une série d'actions à réaliser à Chartres mais qui ont vocation à être élargies à l'ensemble de l'agglomération :

1/ l'habitat : **Proposer une offre de logements adaptée aux séniors, notamment en encourageant l'adaptation de leur habitat, en favorisant le maintien à domicile le plus longtemps possible**

2/ les transports et la mobilité : **Favoriser une meilleure appropriation du réseau de transport urbain par les séniors.**

3/ le lien social et la lutte contre l'isolement : **Favoriser les interactions et l'appropriation des espaces de la ville par les séniors, créer du lien social et rompre l'isolement.**

18 fiches actions vont être déployées entre 2019 et 2022 :

1/ Mise en place d'une mission d'accompagnement du programme ECLAT, pour garantir la mise en œuvre opérationnelle des actions précitées.

Contenu : il s'agit d'une mission d'accompagnement des acteurs pour la finalisation des actions et leur déploiement

Maîtres d'ouvrage pressentis : Chartres métropole et CARSAT

Calendrier : mise en œuvre de l'action à partir de mars 2019 pendant toute la durée de la convention

2/ Organiser des animations spécifiques à destination de tous les professionnels intervenant auprès des séniors en GIR 5 et 6 résidant à Chartres

Contenu : Mise en place d'actions de sensibilisation et d'information/formation auprès des agents du CCAS et des autres intervenants auprès des séniors sur le territoire de la ville de Chartres. Cette action prendra appui sur l'achat d'une combinaison simulant le vieillissement. Il s'agit de faire prendre conscience aux professionnels des problématiques physiques du vieillissement. L'action pourra prendre la forme d'interventions de 2 à 3 heures.

Maître d'ouvrage pressenti : SOLIHA

Calendrier : Début à l'automne 2019 et déroulement sur 2019-2020

3/ Organiser un événement de sensibilisation dédié à l'habitat des séniors, en octobre 2019, éventuellement reconduit annuellement : « Bien vivre chez soi »

Contenu : 2 jours d'information et de sensibilisation, sur un vendredi et un samedi, avec des stands d'information des différents acteurs sociaux, immobiliers et institutionnels, et des projections et conférences à la médiathèque afin d'informer les séniors et leur famille des actions menées dans le domaine de l'immobilier, de l'habitat sain et des produits facilitant le maintien à domicile.

Maître d'ouvrage pressenti : AG2R La Mondiale

Calendrier : 1^{ère} édition les 4 et 5 octobre 2019 (en début de semaine bleue), reconduite en 2020 et 2021 (en lien avec la semaine bleue)

4/ Revaloriser les objectifs de l'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) de Chartres métropole, pour le volet adaptation des logements à la perte d'autonomie

Contenu : augmentation des objectifs en termes d'adaptation des logements à la perte d'autonomie de 45 à 65 par an et mise en place d'un programme de communication en direction des séniors pour amplifier les travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie. En fonction des évolutions en lien avec la démarche d'ORT (Opération de Revitalisation du Territoire), ces objectifs seront retranscrits et déployés dans les opérations programmées à intervenir pendant la durée de la convention ECLAT (OPAH Renouvellement Urbain et OPAH sur le périmètre de l'ORT).

Maître d'ouvrage pressenti : Chartres métropole

Calendrier : avenant en mai 2019 pour l'OPAH 2016-2021

5/ Accompagner les ménages hors plafonds de ressources ANAH dans leurs travaux et l'aménagement de leur logement, dont visites-conseils à domicile

Contenu : pour les ménages dépassant un peu le plafond de ressources (le seuil sera à déterminer), organiser des visites conseils pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie afin d'anticiper l'inadaptation des résidences des séniors.

Maître d'ouvrage pressenti : CCAS/SOLIHA

Calendrier : lancement au 2^{ème} semestre 2019

6/ Proposer aux nouveaux arrivants un diagnostic à l'installation pour identifier les difficultés à venir en cas de perte d'autonomie, et proposer un accompagnement adapté.

Contenu : pour les ménages nouvellement arrivants qui le souhaitent, SOLIHA peut effectuer un diagnostic du logement afin d'identifier les futures difficultés que les occupants pourraient connaître dans le logement en raison de leur vieillissement.

Maître d'ouvrage pressenti : Ville de Chartres/Chartres métropole/SOLIHA

Calendrier : mise en œuvre courant 2020

7/ Mettre en place des ateliers « Bien Chez Soi », au profit de tous les retraités pour aborder la question du « Bien Vieillir » (gestes et postures, accessoires innovants, éco-gestes et précarité énergétique, aménagement du logement et aides financières associées)

Contenu : reconduction des ateliers « bien chez soi » permettant de sensibiliser les séniors aux pièges du domicile et anticiper les chutes ou désordres éventuels dans le logement

Maître d'ouvrage pressenti : SOLIHA

Calendrier : courant de l'année 2019

8/ Promouvoir l'information sur les aides existantes pour les locataires de Chartres Métropole Habitat afin d'accroître le parc adapté à la perte d'autonomie

Contenu : Chartres Métropole Habitat propose de sensibiliser le public « séniors » de son parc locatif et les nouveaux arrivants (entrants dans l'année) à l'existence de dispositifs d'aide et d'accompagnement en vue de faciliter le maintien dans les lieux. Cette action se matérialisera par la diffusion de supports d'information délivrés par les partenaires compétents dans ce domaine, la présentation de la Charte Grands Séniors de Chartres Métropole Habitat, l'orientation vers des résidences adaptées (intergénérationnelles...) pour les locataires de Chartres Métropole Habitat lorsque les conditions de plafonds de ressources sont validées et sur décision de la CALEOL.

Maître d'ouvrage pressenti : Chartres Métropole Habitat

Calendrier : 1^{er} semestre 2020

9/ Identifier les locataires du parc HLM nécessitant ou souhaitant une mutation en raison de leur perte d'autonomie et déployer une information auprès de ces ménages

Contenu : la loi ELAN prévoit désormais une identification des ménages nécessitant ou souhaitant une mutation pour un logement plus adapté à leur situation de santé.

Chartres Métropole Habitat va réaliser un état des lieux d'occupation ciblé « public séniors » de 65 à 75 ans, de 75 à 80 ans et de 80 ans et + en vue de cibler les actions de communication adaptées aux dits publics.

Maître d'ouvrage pressenti : Chartres Métropole Habitat

Calendrier : 2^{ème} semestre 2020

10/ Mettre en place un outil de mise en relation de l'offre adaptée et de la demande, dans le parc HLM

Contenu : Action identifiée dans le cadre du plan d'actions du programme local de l'habitat (PLH) et visant à mettre en place un dispositif mettant en relation un demandeur de logement adapté (équipé pour permettre le maintien à domicile ou adapté à un handicap) et l'offre existante. Cette action nécessite un travail d'identification des logements adaptés existants et des modalités d'examen des demandes de logements. Cet outil est programmé dans le cadre de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) et du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID).

Maître d'ouvrage pressenti : Chartres métropole

Calendrier : courant 2021

11/ Déployer un outil mobile d'information et de sensibilisation des habitants, dans le champ du maintien à domicile

Contenu : SOLIHA s'est doté d'un truck permettant l'information du public sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie. Il s'agira de déterminer un programme de déplacements de cet outil mobile afin de toucher le plus de seniors possible.

Maître d'ouvrage pressenti : SOLIHA

Calendrier : mise en œuvre des réunions d'information avec le truck à partir de septembre 2019

12/ Réaliser une étude sur le devenir des locaux de l'EHPAD Marcel Gaujard

Contenu : dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, réaliser une étude sur le devenir du site de l'EHPAD Marcel Gaujard dont les places d'EHPAD vont être intégrées au projet d'EHPAD à Rechèvres. Une étude flash de la Banque des Territoires pourrait être mobilisée. L'action sera inscrite dans la convention de déploiement du programme Action Cœur de Ville.

Maître d'ouvrage pressenti : Ville de Chartres et CCAS

Calendrier : consultation pour retenir le bureau d'études au 2^{ème} semestre 2021 – Réalisation de l'étude sur 4 mois entre fin 2021 et début 2022

13/ Etudier l'intégration au programme de construction du nouvel EHPAD de Rechèvres l'aménagement d'un logement tremplin, assurant la transition pour le retour à domicile après hospitalisation.

Contenu : il s'agit de déterminer les conditions d'intégration au projet d'EHPAD d'un logement de transition permettant le lien entre la sortie d'hospitalisation et le retour à domicile. Le logement permettra au bénéficiaire de tester in vivo les équipements et services dont il pourrait avoir besoin à domicile

Maître d'ouvrage : Chartres métropole

Calendrier : 2^{ème} semestre 2020

14/ Organiser des visites de quartier « Mon quartier et moi », dans le but de renforcer le lien social entre les seniors, et de mieux connaître l'offre de services propre au quartier

Test sur 2 quartiers, dont Les Clos ou le Quartier de La Madeleine

Contenu : en lien avec les acteurs de terrains, organiser des visites de quartier afin d'identifier les services, associations et équipements du quartier pour les seniors nouvellement arrivés. Cette démarche est également de nature à créer du lien social entre les participants.

Maître d'ouvrage pressenti : à définir selon les quartiers retenus

Calendrier : 2021

15/ Clarifier l'offre de mobilité pour les seniors : supports de communication, modalités de fonctionnement des services

Contenu : le diagnostic d'ECLAT a montré que les supports d'information sur le réseau de bus ne sont pas toujours lisibles pour les seniors, tant pour des raisons d'accessibilité au texte (taille de caractère, couleur de fond, contraste, etc.) que de compréhension du mode de fonctionnement du service. Les travaux menés devront permettre d'adapter et clarifier les documents de communication concernant Filibus.

Maître d'ouvrage pressenti : Chartres métropole transports

Calendrier : 2020-2021 en vue de modifier les documents de communication avant le changement des horaires en septembre 2021.

16/ Améliorer l'accès des séniors au réseau de transport Filibus

Contenu : Il s'agit de lever un frein à l'usage des transports en commun de bus de l'agglomération. En effet, certains séniors n'utilisent plus Filibus de peur des chutes dans les véhicules et réduisent ainsi leurs opportunités de lien social. Il s'agira de sensibiliser les chauffeurs à la situation particulière des séniors. Cette action s'appuiera notamment sur des mises en situation avec l'usage de la combinaison simulant le vieillissement.

Maître d'ouvrage pressenti : Chartres métropole transports

Calendrier : 2020-2021

17/ Déployer à minima 2 jardins partagés intergénérationnels.

Test sur 2 quartiers : Les Clos et Résidence Autonomie

Contenu : Mettre en place deux projets de jardin partagés associant des habitants de différents âges afin de renforcer le lien social et les relations de bon voisinage. Un jardin partagé est en cours de mise en place par le Conseil Citoyen aux Clos, quartier de renouvellement urbain. D'autres initiatives de jardin partagé sont présentes sur le quartier des Clos (en lien avec le Régie des 3R et l'Ecole Henri IV). Des initiatives sont également programmées au sein de la résidence autonomie.

Maître d'ouvrage pressenti : Conseil Citoyen des Clos pour le quartier des Clos, CCAS de Chartres pour la Résidence Autonomie

Calendrier : 2020-2021

18/ Organiser une action de lutte contre l'âgisme, en direction du grand public, en octobre 2020

Contenu : Pendant la semaine bleue, le CCAS organise un échange avec le grand public afin de changer le regard sur les personnes vieillissantes. La conférence s'appuie également sur un film.

Maître d'ouvrage pressenti : CCAS de Chartres

Calendrier : octobre 2020

Objectifs :

- Mettre en place un programme global pour construire une agglomération amie des aînés
- Améliorer la qualité de vie des séniors à domicile en visant le maintien à domicile

Modalités de mise en œuvre : Chartres métropole

Conduite de l'action : selon les actions, Chartres métropole, CARSAT, SOLIHA, Chartres Métropole Habitat

Partenaires mobilisés : Action Logement, CARSAT, MSA, SPL Mobilité, CCAS, Chartres Métropole habitat, SOLIHA, CCAS de Chartres, CIAS, Conseil Citoyen des Clos pour le quartier des Clos, Chartres métropole transports, Ville de Chartres, AG2R la Mondiale

Prévisions budgétaires : 60 000 €

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2022

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Intervention du CCAS/CIAS (1 ETP)

AMO de SOLIHA

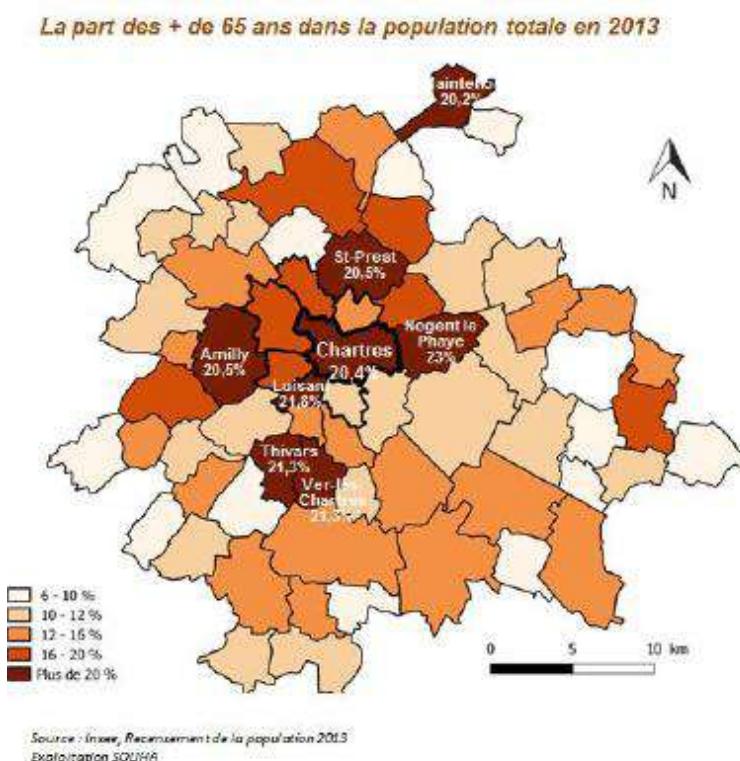
Critères d'évaluation :

- Taux de réalisation des actions du programme

Action n°14.2 : Diversifier les réponses aux besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

Eléments de contexte :

Le diagnostic du PLH a montré un vieillissement progressif de la population :



Le besoin d'habitat adapté pour les personnes en situation de handicap est aujourd'hui important.

Plusieurs pistes pour adapter le parc sont possibles :

- Adapter les logements existants, tant dans le parc privé que dans le parc public
- Réaliser une opération d'autopromotion
- Produire des résidences, avec ou sans services, spécialisée pour les séniors, tant en pleine propriété qu'en locatif privé (dispositif Censi-Bouvard)
- Créer du logement intergénérationnel
- Créer des habitats regroupés pour les séniors ou les personnes en situation de handicap en logement HLM
- Créer ou transformer des foyers logements en résidences autonomie
- Déployer un offre d'habitat en accueil familial

Les promoteurs tendent aujourd’hui de vendre des logements en Censi-Bouvard ou en pleine propriété des logements pour les séniors, plutôt haut de gamme. Un véritable risque de surproduction voit le jour alors que les autres besoins ne sont pas couverts.

Par ailleurs, la convention de partenariat entre Chartres métropole et Action Logement prévoit la création d’un logement tremplin. Il s’agit d’un ou deux appartements permettant à une personne âgée ou à une personne en situation de handicap, de retour d’hospitalisation ou de centre de rééducation, de pouvoir tester pendant 2 à 4 semaines un certain nombre d’adaptations du cadre bâti, d’équipements et de services de maintien à domicile.

Objectifs :

- Sensibiliser les séniors pour anticiper l'accès à un logement adapté (adaptation de son propre logement ou accès à un logement déjà adapté)
- Proposer le développement d'une gamme de réponses variées sur le territoire de l'agglomération
- Adapter le parc existant dans le cadre de Chartres Rénov' Habitat
- Expérimenter la notion de logement tremplin

Modalités de mise en œuvre :

Dans le cadre du programme ECLAT, Chartres métropole déployera les actions suivantes :

- Utiliser le truck « autonomie » de SOLIHA ou le truck NPNRU/Chartres Rénov' Habitat de Chartres métropole pour sensibiliser les séniors
- Réaliser une analyse des projets d'opérations d'habitat séniors et personnes en situation de handicap afin d'éviter une surproduction potentielle
- Apporter un conseil et un accompagnement des communes ayant des projets d'habitat pour les séniors
- Intégrer l'offre d'hébergement du projet d'EHPAD à Chartres dont le projet en cours de montage (étude de programmation en cours puis marché de maîtrise d'œuvre)
- Lancer une étude de faisabilité de logement tremplin

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : Maison Départementale de l'Autonomie, Etat, bailleurs sociaux, promoteurs, associations, Action Logement

Prévisions budgétaires :

Le budget de l'EHPAD est porté par le CIAS de Chartres métropole.

L'étude de faisabilité de logement tremplin est prévue à hauteur de 50 000 €.

Calendrier de mise en œuvre :

- Truck « autonomie » de SOLIHA ou truck NPNRU/Chartres Rénov' Habitat de Chartres métropole pour sensibiliser les séniors : 2021-2027
- Réaliser une analyse des projets d'opérations d'habitat séniors et personnes en situation de handicap afin d'éviter une surproduction potentielle : 2021-2027

- Apporter un conseil et un accompagnement des communes ayant des projets d'habitat pour les séniors : 2021-2027
- Intégrer l'offre d'hébergement du projet d'EHPAD à Chartres dont le projet en cours de montage (étude de programmation en cours puis marché de maîtrise d'œuvre) : à partir de 2022-2023
- Lancer une étude de faisabilité de logement tremplin : 2020-2021.

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Critères d'évaluation :

- Nombre de ménages séniors sensibilisés
- Nombre d'opérations d'habitat senior analysées
- Nombre d'opérations d'habitat senior sous maîtrise d'ouvrage communale accompagnées
- Réalisation de l'étude de faisabilité sur l'habitat tremplin

Action n° 14.3 : Réaliser deux opérations d'habitat inclusif à l'échelle de l'agglomération

Eléments de contexte :

Dans le cadre du travail d'élaboration du programme local de l'habitat, Chartres métropole souhaite, engager deux projets d'habitat inclusif pour les personnes en situation de handicap et les personnes âgées. L'habitat inclusif est défini par le guide de la CNSA suivant :

https://www.cnsa.fr/documentation/guide-de_l-habitat-inclusif-pour-les-personnes-handicapées-et-les-personnes.pdf

Un nombre croissant de personnes handicapées et de personnes âgées souhaite choisir son habitat et les personnes avec qui le partager. Elles expriment une demande d'aide, d'accompagnement et de services associés au logement, dans un environnement adapté et sécurisé qui garantisse conjointement inclusion sociale et vie autonome tout en restant au domicile.

Pour satisfaire cette demande croissante, une diversité d'offres d'habitat inclusif s'est développée en France dans le cadre de partenariats impliquant des bailleurs sociaux, des collectivités, des associations, des mutuelles, des fondations ou encore des gestionnaires d'établissements et de services sociaux et médico-sociaux.

L'habitat inclusif peut prendre des formes variées selon les besoins et souhaits exprimés par les occupants.

Selon les besoins exprimés par les occupants, les modèles d'habitat peuvent prendre la forme suivante :

- Des logements individuels constitués d'un espace commun : studio ou petits appartements de type T1, T2 ou autres, groupés dans un même lieu autour d'un espace de vie collectif ;

- Des logements individuels disséminés, constitués au minimum d'un espace commun : studios, pavillons auxquels s'ajoute en proximité un local collectif mis à la disposition des habitants ;

- Un espace de vie individuel privatif au sein de logements partagés (type colocation).

Un premier travail de sensibilisation des acteurs, des institutions et des élus a été réalisé de juillet 2017 à mai 2018. En 2018, une étude de besoins a démontré l'existence d'un public cible et d'une attente des partenaires.

La localisation dans le pôle gare a été confirmée pour le premier projet en direction des personnes en situation de handicap physique.

Objectifs :

- Répondre à une partie des besoins d'habitat autonome mais sécurisé pour les personnes en situation d'handicap
- Développer le lien social pour les personnes en situation de handicap
- Favoriser une société inclusive pour tous les habitants, y compris en situation de handicap

Modalités de mise en œuvre :

Une étude de besoin et une étude de faisabilité ont été réalisées pour le projet au sein du pôle gare à Chartres. Un cahier des charges sommaire des adaptations et de leur financement a été rendu à Chartres Métropole Habitat qui a obtenu l'agrément (PLUS, PLAI) en 2020. L'opération sera achetée en VEFA au promoteur en charge de l'îlot au sein du pôle gare. La livraison de l'opération pourrait avoir lieu en 2023.

Un point particulier, 6 mois avant la livraison, devra concerter le positionnement des futurs locataires afin de valider définitivement l'accompagnement au sein de la résidence.

Dans l'attente de la livraison de la résidence, une action d'accompagnement des acteurs se poursuivra à partir du 2^{ème} semestre 2021.

La démarche d'élaboration de la deuxième résidence d'habitat inclusif sera lancée en 2021 et concernera particulièrement les personnes présentant un handicap mental.

Pour ces deux opérations, Chartres métropole répondra à l'appel à projets du Département d'Eure et Loir sur l'habitat inclusif.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : Conseil départemental d'Eure et Loir, la Maison Départementale de l'Autonomie, les services de l'Etat (ARS, DDT, DDCSPP), Chartres Métropole Habitat, associations du secteur du handicap

Prévisions budgétaires :

Etude de faisabilité : 2 X 21 000 €

Réalisation de deux opérations : Aide à la pierre de Chartres métropole

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Critères d'évaluation :

- Nombre d'ateliers « accompagnement » et « volet immobilier »
- COTECH et COPIL
- Production du cahier des charges techniques
- Production du Cahier des charges sommaire de l'accompagnement pour chaque projet
- Identification fine du site d'implantation
- Dépôt du dossier de demande d'agrément HLM
- Financement du CD 28 pour les deux opérations
- Nombre de logements produits

Action n°14.4 : Encourager l'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées**Eléments de contexte :**

Face au vieillissement de la population et dans le cadre de la lutte contre la vacance des logements, une politique d'adaptation à la perte d'autonomie de l'habitat existant est engagée dans le cadre du PLH.

L'adaptation des logements plafonne à environ 45 logements par an dans le cadre de l'OPAH actuelle. Ce niveau est très au-dessous des besoins effectifs.

Par ailleurs, l'effet seuil du plafond de ressources décourage un certain nombre de ménages à réaliser des travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Objectifs :

- Sensibiliser les séniors à l'adaptation des logements
- Augmenter à environ 100 adaptations de logements à la perte d'autonomie par an
- Déployer un outil d'accompagnement des séniors dépassant le plafond de ressources de l'ANAH dans la limite de 50 % au-dessus du plafond de ressources.

Modalités de mise en œuvre :

Pour les ménages sous plafonds de ressources de l'ANAH, les objectifs 2019, 2020 et 2021 de l'OPAH actuelle ont été revalorisés à hauteur de 60 et 65 logements.

Pour les ménages dont les revenus sont hors plafonds ANAH qui le souhaitent, SOLIHA peut effectuer des visites conseil et les accompagner dans le cadre de leur projet de travaux (financement de la conférence des financeurs).

SOLIHA proposerait alors une double approche à l'occasion d'une visite à domicile :

- Visite d'un ergothérapeute avec état des lieux du logement, identification des usages et évaluation du degré d'autonomie des occupants, prise en compte d'éventuelles pathologies et de leur évolution, conseils et informations sur les risques de chute, les agencements à privilégier, les aides techniques possibles, et préconisations de travaux d'adaptation si nécessaire (à l'intérieur et à l'extérieur du logement)
- Visite d'un technicien habitat présentant les possibilités de financement en lien avec les travaux d'adaptation ; réalisant un diagnostic du logement.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : ANAH, mutuelles, Action Logement, communes

Prévisions budgétaires : Aide à la pierre de Chartres métropole pour les ménages sous plafonds de ressources ANAH

Calendrier de mise en œuvre :

- Adaptation des logements à la perte d'autonomie sous plafonds de ressources ANAH : 2016-2025
- Adaptation des logements à la perte d'autonomie au dessus des plafonds de ressources ANAH 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Piloté par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Intégré au suivi-animation de l'OPAH RU, de l'OPAH sur périmètre ORT et dans le PIG.

Critères d'évaluation :

- Questionnaire de satisfaction complété après le diagnostic
- Nombre de logements diagnostiqués
- Nombre de projets de travaux engagés après diagnostic



CHARTRES
MÉTROPOLE

Programme Local de
l'Habitat de Chartres
métropole

2021-2027

Orientation : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action n°15 : Répondre aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Eléments de contexte :

Le Schéma Départemental d'Accueil des gens du Voyage (SDAGV) a inscrit pour Chartres métropole un certain nombre d'obligations :

- Aire d'accueil des gens du voyage à Chartres : 50 places
- Aire d'accueil des gens du voyage à Lucé : 40 places
- Aire d'accueil des gens du voyage à Mainvilliers : 24 places
- Aire d'accueil des gens du voyage à Luisant : 10 places
 - Soit un total de 124 places
- Aire de grand passage : 200 places
- Habitat adapté à
 - Chartres : 10 places
 - Maintenon : 10 places

Le Schéma actuel prend fin au 31 décembre 2019.

Chartres métropole a répondu à ses obligations par l'aménagement :

- d'un terrain de 50 places de caravanes sur la commune de Lucé ;
- d'un terrain de 24 places de caravanes sur la commune de Mainvilliers ;
- d'un terrain de 50 places de caravanes sur la commune de Chartres.
 - Soit un total de 124 places
- d'une aire de grand passage de 200 places sur plus de 4 hectares.

En revanche, les ménages sédentarisés à Chartres et à Maintenon occupent aujourd'hui des terrains précaires pour lesquels une démarche d'amélioration va être conduite.

Objectifs :

- Participer à l'évaluation et la réécriture du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage
- Poursuivre la bonne gestion des aires d'accueil et de l'aire de grand passage existantes

- Rechercher un autre site d'aire de grand passage à la place de celle existante
- Mettre en place deux terrains familiaux pour les ménages sédentarisés à Chartres et à Maintenon

Modalités de mise en œuvre :

Dans le cadre de la mise en œuvre de ces objectifs, les actions suivantes sont engagées

- Mettre en œuvre une MOUS pour les ménages « ex-Bel-Air » à Chartres
- Mettre en œuvre une MOUS pour les ménages sédentarisés à Maintenon
- Déployer deux terrains familiaux
 - o à Chartres : recherche foncière à réaliser
 - o à Maintenon : cession du foncier actuel à envisager
- Etude de faisabilité pour aire de grand passage
- Réalisation d'une aire définitive de grand passage
- Aide au fonctionnement de l'aire de grand passage
- Marché de gestion des aires d'accueil et de médiation sociale

En cas de stationnement irrégulier, la médiation inscrite dans le marché avec le prestataire gestionnaire des aires d'accueil des gens du voyage permet aux communes de disposer d'un interlocuteur allant au contact des gens du voyage.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : communes, VAGO (prestataire de Chartres métropole au 1^{er} janvier 2020)

Prévisions budgétaires :

Mettre en œuvre une MOUS pour les ménages « ex-Bel-Air » à Chartres : 30 000 €

Mettre en œuvre une MOUS pour les ménages sédentarisés à Maintenon : 30 000 €

Déployer deux terrains familiaux :

- à Chartres : 750 000 €
- à Maintenon : 500 000 €

Marché de gestion des aires d'accueil et de médiation : 825 404 €/an

Etude de faisabilité pour aire de grand passage : 60 000 €

Réalisation d'une aire de grand passage : 1 000 000 €

Aide au fonctionnement de l'aire de grand passage versée à la commune où est implanté cet équipement : 100 000 €/an

Calendrier de mise en œuvre :

Mettre en œuvre une MOUS pour les ménages « ex-Bel-Air » à Chartres : mi 2021-juin 2022

Mettre en œuvre une MOUS pour les ménages sédentarisés à Maintenon : janvier 2023 – septembre 2024

Marché de gestion des aires d'accueil : 2020-2023

Déployer deux terrains familiaux

- à Chartres : 2022-2023

- à Maintenon : 2024-2025

Etude de faisabilité pour aire définitive de grand passage : 2024-2025

Réalisation d'une aire de grand passage définitive : au-delà de 2026

Aide au fonctionnement de l'aire de grand passage : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chargé de mission solidarités (1 ETP)

Critères d'évaluation :

- Taux de fréquentation des aires d'accueil
- Nombre de stationnements irréguliers par an
- Réalisation des terrains familiaux à Maintenon et Chartres
- Réalisation d'une aire de grand passage définitive en remplacement de l'aire provisoire de Chartres



CHARTRES
MÉTROPOLE

*Programme Local de
l'Habitat de Chartres
métropole*

2021-2027

Orientation : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action n°16 : Adapter l'offre existante et accompagner l'accès au logement des jeunes et des étudiants

Eléments de contexte :

Les ateliers avec les acteurs ainsi que les travaux d'élaboration du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) montrent les freins très importants rencontrés par les jeunes en début de parcours résidentiel et professionnel.

En effet, le parc actuel ne permet pas de répondre aux besoins du fait de la cherté des logements locatifs privés, de la frilosité des propriétaires privés mais aussi des procédures qui peuvent apparaître compliquées pour l'accès au parc HLM. La résidence jeunes actifs réalisée dans le quartier des Clos à Chartres est aujourd'hui complète alors que les entreprises indiquent des besoins pour des jeunes salariés en mobilité professionnels ou des apprentis ou stagiaires.

La résidence en cours de construction à La Courtille à Chartres permettra, en complément de l'extension du site de la CCI, de répondre aux besoins des étudiants.

Objectifs :

- Compléter l'offre de logements à loyer modéré accessibles aux jeunes et dans le cadre d'un processus adapté
- Capter une offre locative privée adaptée aux ressources des jeunes
- Accompagner les jeunes vers l'accès au logement dans le cadre d'un parcours global

Modalités de mise en œuvre :

Dans ce cadre, Chartres métropole accompagne la mise en place des actions suivantes :

- Pérennisation et amplification de l'action du Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) concernant les jeunes en situation de fragilité par des mesures d'accompagnement social lié au logement et l'augmentation du nombre de logements d'insertion
- Poursuite du financement de la mission locale et son accompagnement sur les dispositifs d'accès au logement
- Création d'une nouvelle résidence jeunes actifs de 80 à 120 logements en prêts locatifs Aidés d'Intégration.
- Poursuite de l'activité de l'Agence Immobilière Sociale de SOLIHA Centre-Val de Loire

Conduite de l'action :

CIAS de Chartres métropole : accompagnement du parcours résidentiel des jeunes (mesures accompagnement social lié au logement et logements d'insertion)

Chartres métropole : financement de la Mission Locale

Chartres Métropole Habitat : création d'une nouvelle résidence jeunes actifs

Agence immobilière sociale de SOLIHA Centre Val de Loire : captation du parc privé à loyer encadré

Partenaires mobilisés : communes, associations, services de l'Etat, bailleurs sociaux, Département et Région

Prévisions budgétaires :

Jeunes en situation de fragilité – accompagnement du parcours résidentiel par le CIAS (mesures ASLL CIAS et logements d'insertion) : 6 X 100 000 €

Financement de la mission locale : 855 000 € sur 6 ans

Création d'une nouvelle résidence jeunes actifs : aides à la pierre de Chartres métropole

Captation du parc privé à loyer encadré (Agence immobilière sociale) : 6 X 7 500 €

Calendrier de mise en œuvre :

Jeunes en situation de fragilité – accompagnement du parcours résidentiel par le CIAS (mesures ASLL CIAS et logements d'insertion) : 2018-2027

Financement de la mission locale : 2021 à 2027

Création d'une nouvelle résidence jeunes actifs : aides à la pierre de Chartres métropole : 2022

Captation du parc privé à loyer encadré (Agence immobilière sociale) : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Accompagnement par le CIAS (1 ETP)

Gestion des subventions par la chargé d'opération et renouvellement urbain (1 ETP)

Accompagnement à la création d'une résidence jeunes actifs par le chef de service habitat et solidarités (1ETP)

Critères d'évaluation :

- Nombre de mesures ASLL pour les jeunes en situation de fragilité
- Nombre d'accueil en logement d'insertion
- Réalisation d'une nouvelle Résidence Jeunes Actifs
- Nombre de jeunes accueillis dans des logements captés par l'Agence Immobilière Sociale
- Nombre de jeunes de la Mission Locale accompagnés sur l'accès au logement



CHARTRES
MÉTROPOLE

Programme Local de
l'Habitat de Chartres
métropole

2021-2027

Orientation : Organiser la gouvernance et faire vivre le PLH

Action n°17: Faire vivre le PLH

17	Faire vivre le PLH
17.1	Réunir régulièrement les organes de gouvernance du PLH, notamment le comité partenarial de suivi et d'évaluation du PLH (rythme semestriel)
17.2	Définir et mettre en œuvre la gouvernance du PLH au sein de Chartres métropole
17.3	Renforcer une culture intercommunale de l'habitat portée par les maires des communes
17.4	Mettre en place les outils de mise en œuvre du PLH : partenariats et contractualisation avec les différents partenaires : communes, organismes HLM, SEM, promoteurs privés, Conseil Départemental, organismes bancaires et professionnels...
17.5	Renforcer le dispositif de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat afin d'adapter les actions de manière réactive : observatoire (poursuite de l'observatoire habitat), tableau de bord, suivi de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme
17.6	Mettre en place des sessions de formation/information en matière d'urbanisme, d'action foncière et d'habitat à destination des élus et des partenaires
17.7	Se positionner sur la délégation des aides à la pierre de l'Etat
17.8	Proposer un appui en ingénierie aux communes dans le champ de l'habitat
17.9	Mettre en place des outils d'animation du PLH
17.10	Créer un observatoire du foncier
17.11	Informier et impliquer les habitants de l'agglomération

Action n°17.1: Réunir régulièrement les organes de gouvernance du PLH, notamment le comité partenarial de suivi et d'évaluation du PLH (rythme semestriel)

Eléments de contexte :

Elaboré pour 6 ans sur la base d'un diagnostic et des données d'il y a 2 à 4 ans, le suivi opérationnel du PLH nécessite une approche partenariale pour en assurer l'actualisation des objectifs et orientations, d'autant que les politiques de l'habitat évoluent régulièrement.

Objectifs :

- Assurer le suivi du PLH
- Identifier les points à arbitrage dans la mise en œuvre opérationnelle du PLH
- Actualiser les actions et interventions en fonction des éléments de contexte
- Préparer les avenants éventuels
- Préparer les évaluations annuelles, à 3 ans et finale

Modalités de mise en œuvre :

L'organisation du pilotage du PLH se fera dans le cadre des outils de gouvernance suivants :

- **Comité technique** composé des services de l'Etat (DDT, DDCSPP) et des services de l'agglomération (Direction de l'Aménagement, Urbanisme et Habitat). Il se réunira au moins une fois par trimestre. Il a pour objectif de suivre la mise en œuvre des actions et de faire des propositions au Comité de pilotage du PLH.
- **Comité partenarial de suivi et d'évaluation**, composé des membres du Comité technique et d'un représentant de la Région et du Département, des bailleurs sociaux, des promoteurs, des aménageurs, des associations intervenant dans le champ de l'habitat, de Chartres Rénov' Habitat et des communes concernées par l'ORT, le NPNRU et les dispositions de la loi SRU, ainsi que des représentants des communes hors pôle urbain. Il se réunit deux fois par an. Au delà du suivi et des propositions d'adaptation des actions menées, le comité partenarial de suivi et d'évaluation propose des champs d'investigation ou des pistes de réflexion, pour actualiser le PLH.
- Le **Comité de Pilotage** du PLH, présidé par la Vice-Présidente en charge de l'Habitat, associe Mme le Préfet ou son représentant, le Directeur Départemental des Territoires ou son représentant, le Directeur Départemental de la Cohésion Sociale et la Protection des Populations ou son représentant, le Directeur Régional d'Action Logement ou son représentant, un représentant de l'Union Sociale pour l'Habitat, un représentant de la Fédération des Promoteurs Immobiliers, un représentant des aménageurs et un représentant du SIAO. Il vise à valider le bilan annuel et d'identifier les solutions aux difficultés de mise en œuvre du PLH. Il se réunit au moins une fois par an.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : ensemble des acteurs de la politique de l'habitat

Prévisions budgétaires : /

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Critères d'évaluation :

- Nombre de réunions des instances de gouvernance
- Avis de ces instances

Action n°17.2 : Définir et mettre en œuvre la gouvernance du PLH au sein de Chartres métropole**Eléments de contexte :**

Afin de garantir une bonne appropriation et la mise en œuvre efficiente du PLH, il est souhaitable que les instances composées des élus de Chartres métropole pilotent le PLH et s'assurent de son lien avec les politiques locales menées par les communes.

Objectifs :

- Assurer la connaissance du PLH par les élus de Chartres métropole
- Mesurer les impacts du PLH
- Identifier les points d'amélioration et de réorientation éventuels
- Faciliter l'implication des acteurs locaux via le relais des élus communautaires

Modalités de mise en œuvre :

Deux actions sont retenues :

- Mobiliser la commission des affaires sociales et habitat de Chartres métropole comme instance d'échanges et de suivi de la mise en œuvre du PLH. Elle effectuera au moins une fois par an un point sur le PLH et échangera sur les analyses conjoncturelles et thématiques produites par l'observatoire de l'habitat
- Présenter, en Conférence des Maires et en Conseil Communautaire, un bilan annuel de l'état d'avancement du PLH et une programmation annuelle prévisionnelle des opérations aidées.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : les Conseillers communautaires et les maires des communes membres de Chartres métropole

Prévisions budgétaires : /

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Critères d'évaluation :

- Nombre de réunions de la Conférence des Maires ayant traité du PLH
- Nombre de réunions de la Commission des Affaires sociales ayant traité du PLH

Action n°17.3 : Renforcer une culture intercommunale de l'habitat portée par les maires des communes

Eléments de contexte :

Comme pour l'action 45 et afin de garantir une bonne appropriation et la mise en œuvre efficiente du PLH, il est souhaitable que les Maires et leur Conseil Municipal soient impliqués dans la mise en œuvre du PLH.

La loi ALUR a prévu la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement dont les Maires des communes (ou leur représentant) sont membres. Pour mémoire, la CIL est coprésidée par le président de l'EPCI et le préfet de département. Elle est composée des maires des communes membres de l'EPCI, de représentants des bailleurs sociaux présents dans le ressort territorial de l'EPCI, des réservataires de logements sociaux, des associations de locataires, des organismes agréés maîtrise d'ouvrage d'insertion, des associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et de représentants des personnes défavorisées.

La CIL adopte des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs concernant :

- Les attributions et les mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire ;
- Les modalités de relogement des personnes relevant des accords collectifs (départemental ou intercommunal), déclarées prioritaires au titre du DALO ou relevant des projets de renouvellement urbain ;
- Les modalités de coopération inter-partenaire.

Les orientations de la CIL sont déclinées dans la convention intercommunale d'attribution qui fixe des engagements chiffrés aux différents partenaires.

La CIL de Chartres métropole a été mise en place le 12 novembre 2018.

Objectifs :

- Assurer la connaissance du PLH par les Maires et leur Conseil Municipal
- Mesurer les impacts du PLH pour chaque commune
- Identifier les points d'amélioration et de réorientation éventuels
- Faciliter l'implication des acteurs locaux via le relais des élus communaux

Modalités de mise en œuvre :

Il est retenu les deux actions suivantes :

- Réunir deux fois par an les Maires des communes dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- Organiser une fois par an un point bilatéral entre Chartres métropole et chaque commune sur le la mise en œuvre du PLH

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : les membres de la CIL et chaque Maire et représentant du Conseil Municipal

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Prévisions budgétaires : /**Calendrier de mise en œuvre :** 2021-2027**Critères d'évaluation :**

- réunion annuelle avec chaque commune
- nombre de réunions de la CIL

Action n°17.4 : Mettre en place les outils de mise en œuvre du PLH : partenariats et contractualisation avec les différents partenaires : communes, organismes HLM, SEM, promoteurs privés, Conseil départemental, organismes bancaires et professionnels...

Eléments de contexte :

La mise en œuvre du PLH pendant ces 6 années nécessitent de formaliser le cadre d'échanges entre les acteurs et Chartres métropole.

Objectifs :

- contractualiser la mise en place de partenariats concernant l'échange de données
- mettre en place des chartes de bonne pratique avec les acteurs
- expérimenter des modalités de coordination et de partenariat

Modalités de mise en œuvre :

Dans le cadre des actions identifiées dans les axes 1, 2, 3 et 4 du PLH, Chartres métropole recherchera la possibilité de conventionner avec les acteurs pour la mise en œuvre des interventions. Il s'agit par exemple d'expérimenter avec certains acteurs des opérations spécifiques ou de mener des démarches exploratoires.

Ces conventions peuvent également rendre compte de vision partagée sur des approches relatives à des produits d'habitat ou des démarches d'association des habitants.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : communes, organismes HLM, SEM, promoteurs privés, Conseil départemental, organismes bancaires et professionnels...

Prévisions budgétaires : /

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Critères d'évaluation :

- nombre de conventions de partenariat ou de chartes

Action n°17.5 : Renforcer le dispositif de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat afin d'adapter les actions de manière réactive : observatoire (poursuite de l'observatoire habitat PLH), mise en place de tableaux de bord et suivi de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Eléments de contexte :

Dans le cadre de l'élaboration du PLH, Chartres métropole a mis en place un observatoire de l'habitat. La première phase de choix des données et de définition du cadre a été réalisée. Une première production a été remise en septembre 2019. L'actualisation des données aura lieu annuellement. Par ailleurs, le prestataire doit rendre annuellement des notes sur l'analyse du marché et les grandes tendances. Par ailleurs, il sera établi chaque année une note thématique permettant un zoom particulier sur une problématique.

La mise en œuvre du PLH de Chartres métropole repose nécessairement sur le suivi des indicateurs identifiés dans le programme d'actions. Ces éléments sont indispensables au bilan annuel, au bilan à trois ans et à l'évaluation finale du PLH.

Objectifs :

- faire fonctionner l'observatoire de l'habitat PLH
- déterminer des indicateurs de suivi et d'évaluation du PLH et les partager avec les acteurs des politiques de l'habitat
- accompagner la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes dans le délai de 3 ans

Modalités de mise en œuvre :

Le code de l'urbanisme considère les EPCI comme une Personne Publique Associée (PPA) à l'élaboration, la modification ou la révision des documents d'urbanisme communaux.

A ce titre, elle se doit d'accompagner les communes à la mise en cohérence des orientations du PLH avec celles de la commune.

Pour ce faire, Chartres métropole :

- apporte sur les trois premières années du PLH une **assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en compatibilité** réglementaire des documents d'urbanisme en vigueur, selon la volonté des communes d'en bénéficier.
- formalise un **vade-mecum des dispositions réglementaires favorables à la mixité sociale, à la diversification de l'habitat ou à la densité**, que Chartres métropole souhaite promouvoir dans les PLU. Ce livret de recommandations et de prescriptions sera communiqué aux communes dès le lancement des procédures de révision de PLU, pour alimenter les orientations des PADD et les prescriptions des règlements.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : Communes, DDT, CAUE

Prévisions budgétaires : 105 000 € (observatoire de l'habitat)

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2027 (observatoire de l'habitat) et 2021-2024) pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)
Gestion de l'observatoire habitat PLH par GTC

Critères d'évaluation :

- publication des notes thématiques de l'observatoire de l'habitat
- nombre de documents d'urbanisme mis en compatibilité avec le PLH par an
- nombre d'indicateurs de suivi du PLH

Action n°17.6 : Mettre en place des sessions de formation/information en matière d'urbanisme, d'action foncière et d'habitat à destination des élus et des partenaires

Eléments de contexte :

Le succès de la mise en œuvre opérationnelle des orientations du PLH de Chartres métropole repose pour partie sur le partage d'une culture commune dans les champs de l'urbanisme et de l'habitat. La réglementation évolue très régulièrement alors que les opérations, particulièrement dans le champ de l'aménagement, sont longues.

La constitution d'une vision partagée entre opérateurs, communes et agglomération peut se déployer grâce à des sessions de formation/information, ciblées en fonction des attentes des partenaires ou des éléments d'actualité.

Il s'agit en particulier d'accompagner les élus dans leurs différents rôles :

- le rôle de l'élu planificateur-régulateur : règles, contraintes juridiques et financières pour encadrer la mutation du tissu urbain ;
- le rôle de l'élu aménageur : les différentes filières de l'aménagement public et leurs outils financiers (ZAC, AFU, TA Majorés, PUP, etc.), outils des politiques foncières (périmètre de ZAD, acquisitions foncières ponctuelles en vue d'être

- partie prenante de futurs projets, acquisitions de réserves foncières à long terme, montage opérationnel en démembrement de propriété etc.) ;
- le rôle de l'élu négociateur : les conditions de la négociation et du dialogue, les projets partenariaux...

S'agissant de l'action foncière des communes, plusieurs outils sont à disposition des collectivités locales pour leur permettre de constituer des réserves foncières et ainsi maîtriser leur projet d'urbanisation. L'action vise d'une part à faire la promotion des outils de la politique foncière (outils financiers, réglementaires, etc.).

L'action vise également à aider les communes à mieux connaître et mieux maîtriser les projets en division parcellaire. Depuis la suppression des tailles minimales de parcelles et des COS, les communes font, en effet, face à une dynamique d'intensification urbaine qu'elles peinent à maîtriser. La session de formation/information permettra d'établir notamment un état des lieux des outils concourant à une meilleure régulation (OAP, AFU, règles d'urbanisme).

Objectifs :

- Constituer une culture commune dans les champs de l'urbanisme, de l'action foncière et de l'habitat
- Intégrer les évolutions réglementaires
- Identifier les pistes d'amélioration des politiques publiques engagées
- Ajuster les interventions déployées

Modalités de mise en œuvre :

Une à deux fois par an, Chartres métropole proposera une ou des sessions d'information/formation auprès des communes et des partenaires du champ de l'habitat, de l'action foncière et de l'urbanisme, sur des thématiques ou éléments d'actualité.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : tous les acteurs du champ de l'urbanisme et de l'habitat

Prévisions budgétaires : /

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Piloté par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP) en lien avec les deux chargés de missions urbanisme (2 ETP)

Critères d'évaluation :

- Programme annuel de sessions d'information/formation
- Nombre de sessions réalisées
- Nombre de participants
- Questionnaire de satisfaction

Action n°17.7 : Se positionner sur la délégation des aides à la pierre de l'Etat

Eléments de contexte :

L'article L. 301-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation indique que les EPCI à fiscalité propre disposant d'un PLH peuvent demander au représentant dans le département de conclure une convention par laquelle l'État leur délègue la compétence pour l'attribution des aides à la pierre, à savoir les aides financières destinées à :

- la production (construction et acquisition), la réhabilitation et la démolition des logements locatifs sociaux ainsi que la création de places d'hébergement ;
- l'amélioration de l'habitat privé relevant des aides de l'ANAH.

Au-delà des seules aides à la pierre, l'Etat a souhaité renforcer les moyens d'actions des intercommunalités volontaires, en élargissant le dispositif de délégation de compétences existant, défini au L. 301-5-1 du CCH, pour leur permettre de disposer sur leur territoire de tous les leviers nécessaires à la mise en œuvre d'une politique du logement et de l'hébergement cohérente et efficace.

C'est en ce sens que le champ des compétences de l'État « délégables » en la matière, respectivement aux EPCI et aux métropoles dotés d'un programme local de l'habitat (PLH), a été élargi. Cet élargissement concerne ainsi les compétences suivantes :

- le conventionnement sans travaux ANAH ;
- la garantie du droit au logement ;
- la procédure de réquisition avec attributaire ;
- la gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement de toute personne ou famille sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières d'accès au logement.

Cette convention conclue pour 6 ans, fixe, d'une part, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, le montant des droits à engagement alloués à l'EPCI et, d'autre part, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention. Elle précise annuellement, au sein des droits à engagement alloués, les parts affectées au logement social ou à l'hébergement d'une part, à l'habitat privé d'autre part.

Le représentant de l'Etat dans le département, saisi d'une demande tendant à la conclusion d'une convention, notifie, dans un délai de trois mois, son accord ou son refus, qui est motivé.

Objectifs :

La délégation des aides à la pierre permet de :

- moduler certaines règles (plafonds de ressources, plafonds de taux de subvention, plafonds d'assiette subventionnable, etc.) pour tenir compte des spécificités du territoire
- disposer d'une visibilité sur 6 ans des enveloppes financières et d'agrément
- renforcer le positionnement de l'agglomération dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat

Modalités de mise en œuvre :

Une fois le PLH exécutoire, Chartres métropole devra délibérer pour solliciter de l'Etat la délégation des aides à la pierre.

Une étude sur la mise en place opérationnelle du dispositif sera réalisée en 2021 pour déploiement en 2022. Le choix de gestion des crédits délégués devra être arrêté (type 2 ou type 3).

Le cas échéant, le Projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite 4D) prévoit, à titre expérimental, que les compétences suivantes puissent être déléguées en un bloc insécable : celles relatives aux aides à la pierre, à la gestion du droit au logement décent et de réservation de logements relevant du contingent préfectoral, et celles relatives à la gestion de l'hébergement d'urgence. La demande de Chartres métropole pourrait s'inscrire dans ces dispositions.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : services de l'Etat, bailleurs sociaux, ANAH

Prévisions budgétaires : /

Calendrier de mise en œuvre : 2022-2027

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Critères d'évaluation :

- préparation de la convention de délégation des aides à la pierre
- avis de l'Etat
- adoption de la convention de délégation
- mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre

Action n°17.8 : Proposer un appui en ingénierie aux communes dans le champ de l'habitat

Eléments de contexte :

Dans le cadre de la démarche déjà organisée par Chartres métropole au profit des communes, l'agglomération apportera son appui technique dans le champ de l'habitat.

L'action vise à renforcer l'ingénierie de projet des communes qui ne disposent pas de services propres ou qui souhaitent conforter la compétence de leurs services.

Objectifs :

- apporter un appui aux communes dans la définition des leurs actions dans le domaine de l'habitat, au-delà du rôle de Personne Publique Associée (PPA) pour le suivi de l'évolution des documents d'urbanisme
- identifier avec les communes les effets leviers pour la mise en place de leurs actions
- rechercher une synergie d'intervention entre l'agglomération et les communes membres mais également auprès des autres acteurs des politiques de l'habitat
- apporter une expertise dans le champ de l'habitat auprès des communes
- mutualiser entre communes les expériences réalisées

Modalités de mise en œuvre :

Chartres métropole assure en effet des missions de conseil et d'aide à la décision visant à :

- encourager la conduite d'études pré-opérationnelles d'aménagement, dans le cadre d'appels à projets ou la rédaction de cahiers des charges
- appuyer les communes dans les négociations avec les promoteurs / aménageurs pour les communes d'ores et déjà engagées dans des opérations d'aménagement

Dans le cadre du point, au moins annuel, avec les communes, il est identifié les interventions susceptibles d'être apportées par Chartres métropole.

L'analyse des interventions permettra de constituer un référentiel consolidant les conseils et l'accompagnement apportés par Chartres métropole auprès des communes

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : les communes de l'agglomération

Prévisions budgétaires : /

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP) en lien avec les deux chargés de mission urbanisme (2 ETP)

Critères d'évaluation :

- nombre de sollicitations annuelles
- mise en place d'un référentiel consolidant les conseils et l'accompagnement apportés par Chartres métropole auprès des communes

Action n°17.9 : Mettre en place des outils d'animation du PLH

Eléments de contexte :

L'élaboration du PLH et des outils de la politique de l'habitat a permis de faire émerger un écosystème favorable à un travail en réseau des acteurs du champ de l'habitat, à l'échelle de l'agglomération.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, il convient de pérenniser et déployer un ensemble d'actions pour donner corps au PLH, sur les 6 ans.

Objectifs :

- Pérenniser et développer un réseau des acteurs de l'habitat
- Faire fonctionner les instances régulières d'échanges avec les acteurs dont les ateliers parc public et les instances de gouvernance Action Cœur de Ville-ORT et NPNRU
- Informer le grand public et les professionnels sur les actions du PLH

Modalités de mise en œuvre :

Dans le cadre de l'animation du PLH par Chartres métropole, la collectivité :

- Participera aux réunions d'échelle nationale ou régionale (Acteurs de l'habitat, Services du Ministères du Logement, acteurs de la réforme des attributions, etc.)
- Poursuivra le fonctionnement des organes de gouvernance déjà formalisés :
 - Atelier parc public avec les bailleurs HLM, les services de l'Etat et les communes de l'ORT
 - COTECH et COPIL NPNRU
 - COTECH, bureau exécutif et comité de projet Action Cœur de Ville-Opération de Revitalisation de Territoire
- Participera aux salons grands publics « habitat » « artisanaux »
- Mettra en place une journée d'information annuelle pour les professionnels et le grand public
- Mettra en place une Newsletter du PLH

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : tous les acteurs de la politique de l'habitat ainsi que les habitants

Prévisions budgétaires : 6 X 10 000 €

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Critères d'évaluation :

- Nombre de newsletters réalisées
- Nombre d'ateliers et d'instances de gouvernance par an
- Tenue de la journée d'information annuelle pour les professionnels et le grand public
- Nombre de personnes participant aux salons grand public

Action n°17.10 : Créer un observatoire du foncier**Eléments de contexte :**

L'observatoire de l'habitat a été mis en place en 2019 et son activité se déployera sur la durée du PLH. Cependant la gestion et le traitement des données fines sur le foncier nécessitent la mise en place d'un outil dédié, en articulation avec les autres acteurs concernés comme la SPL Chartres Aménagement, la Région et les communes de l'agglomération.

L'observation foncière est un processus de connaissance des marchés dans le temps et dans l'espace dont il importe de préciser le champ, compte tenu du large spectre des thématiques qu'elle recouvre.

D'une façon générale, elle observe d'une part les stocks renseignant sur les caractéristiques du territoire : l'occupation du sol (caractéristiques biophysiques), son utilisation (résidentielle, agricole, etc. mais aussi son niveau de construction : bâti, densité, etc.), son usage (par exemple récréatif) et son affectation au regard du droit.

Ensuite, elle s'intéresse aux stocks selon le type d'appropriation (formes juridiques), les formes physiques de la propriété et la nature des propriétaires.

Pour finir, elle regarde les flux. Il s'agit des mutations foncières et immobilières à titre onéreux ou non, sans modification systématique de la nature du stock. Si le nombre de transactions peut paraître anecdotique (1 à 3 % des propriétés changent de main chaque année), ces transferts de propriété témoignent d'une dynamique spatiale potentiellement forte : changement de valeurs (et différenciation d'attractivité des territoires), changement social (propriétaire) et changements d'usage (fonction des territoires et durabilité environnementale, sociale et économique).

Objectifs :

- Constituer un premier état aussi exhaustif que possible de l'offre foncière et la caractériser en termes de mobilisation
- Partager cet état des lieux avec les acteurs afin de prioriser les interventions
- Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière

Modalités de mise en œuvre :

- Définition des besoins et des objectifs
- Appel d'offres pour retenir un prestataire gestionnaire
- Définition et constitution du socle de données
- Traitement des données en vue de réaliser un état initial complet
- Partager les résultats avec les acteurs de l'habitat
- Dégager des priorités d'interventions

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : SPL Chartres Aménagement, les aménageurs, les bailleurs sociaux et les promoteurs, la Région et les communes de l'agglomération

Prévisions budgétaires : 2 X 50 000 €

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2022

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP) en lien avec les deux chargés de mission urbanisme

Critères d'évaluation :

- Mise en place d'un premier état de l'offre foncière et de son niveau de mobilisation

Action n°17.11 : Informer et impliquer les habitants de l'agglomération

Eléments de contexte :

Même si le PLH peut apparaître comme un outil trop technique pour les habitants, son impact est très fort pour la vie quotidienne des habitants, quel que soit leur âge ou leur profil socio-économique. Le législateur n'a pas prévu pour ce document un temps d'enquête publique ou de mise à disposition du public. Dans la perspective d'une connaissance et d'une appropriation plus forte des habitants de l'agglomération, une série d'actions sur la durée du PLH peut être déployée.

Objectifs :

- Mettre en place un plan de communication global sur la politique de l'habitat
- Créer un lieu d'information unique à destination des habitants
- définir les conditions et expérimenter des actions de co-construction avec les habitants

Modalités de mise en œuvre :

- En lien avec la Direction de la Communication de la Chartres métropole, mettre en place un programme de communication concerté avec les autres acteurs de l'habitat (services de l'Etat, collectivités locales, promoteurs privés, agences immobilières, bailleurs sociaux, CAUE, collectivités locales, CMA, CCI, associations, etc.). Il s'agit de déterminer une cartographie annuelle des actions/interventions sur l'habitat à l'échelle de l'agglomération, afin de porter un message audible pour les habitants
- Poursuivre régulièrement les échanges avec le Conseil de Développement de Chartres métropole
- Saisir l'opportunité du guichet unique au pôle administratif, regroupant notamment Chartres Rénov' Habitat, le service d'accueil et d'information des demandeurs de logements sociaux et Chartres Métropole Habitat, pour diffuser des éléments d'information sur le PLH et la politique de l'habitat de Chartres métropole
- Utiliser le truck NPNRU/Chartres Rénov' Habitat pour des sessions déconcentrées d'information sur l'habitat en direction des habitants, sur des thèmes définis avec les communes d'accueil
- Identifier des thèmes de co construction d'un projet d'habitat avec les acteurs et les habitants, dans le cadre d'ateliers d'échanges avec les habitants. Assurer un benchmark des pratiques sur d'autres territoires et proposer une méthodologie auprès des élus.

Conduite de l'action : Chartres métropole

Partenaires mobilisés : Conseils Citoyens dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, services de l'Etat, collectivités locales, promoteurs privés, agences immobilières, bailleurs sociaux, CAUE, collectivités locales, CMA, CCI, associations, etc.

Prévisions budgétaires : 6 X 1 000 € et mobilisation du truck

Calendrier de mise en œuvre : 2021-2027

Moyens humains mobilisés :

Suivi par le chef du service Habitat et Solidarités (1 ETP)

Critères d'évaluation :

- Nombre de personnes rencontrées
- Nombre de sessions déconcentrées réalisées en territoire

Glossaire

ACI

Accord collectif intercommunal

ADCF

Assemblée des communautés de France

ADIL

Association départementale d'information sur le logement

AEC

Autorisation d'exploitation commerciale

ANAH

Agence nationale de l'habitat

ANIL

Agence nationale pour l'information sur le logement

ALUR

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

APL

Aide personnalisée au logement

ARHLM

Association régionale des organismes d'habitation à loyer modéré

ARS

Agence régionale de santé

ASV

Loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015, relative à l'adaptation de la société au vieillissement

BANATIC

Base nationale de l'intercommunalité

BBC

Bâtiment basse consommation

BE

Bureau d'études

BHNS

Bus à Haut Niveau de Service

BIEN

Base d'informations économiques notariales

BRS

Bail réel solidaire

CA

Communauté d'Agglomération

CAA

Cour administrative d'appel

CADA

Centres d'accueil pour demandeurs d'asile

CAF

Caisse d'allocations familiales

CASF

Code de l'action sociale et des familles

CAUE

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

CCAPEX

Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

CCAS

Centre communal d'action sociale

CCH

Code de la construction et de l'habitation

CCI

Chambre de commerce et d'industrie

CD

Conseil départemental

CDAPH

La commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées

CDCA

Conseil Départemental de la Citoyenneté et de l'Autonomie

CDHLM

Conférence départementale des organismes d'habitations à loyer modéré

CEE

Certificats d'économie d'énergie

CEREMA

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

CERUR

Centre d'études et de recherche urbaines et rurales

CESE

Conseil économique, social et environnemental

CETE

Ex Centres d'études techniques de l'équipement

CGCT

Code général des collectivités territoriales

CGEDD

Conseil général de l'environnement et du développement durable

CGET

Commissariat général à l'égalité des territoires

CHRS

Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

CHU

Centre d'hébergement d'urgence

CIA

Conférence intercommunale d'attribution

CIAS

Centre Intercommunal d'Action Sociale

CIL

Conférence intercommunale du logement

CITE

Crédit d'impôt pour la transition énergétique

CLER - Réseau pour la transition énergétique

Comité de liaison pour les Energies Renouvelables

CLLAJ

Comité local pour le logement autonome des jeunes

CLS

Contrat local de santé

CNAV

Caisse nationale d'assurance vieillesse

COPIL

Comité de pilotage

CPH

Centres provisoire d'hébergement

CR

Conseil régional

CRHH

Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

CROUS

Centre régional des œuvres universitaires et scolaires

CU

Code de l'urbanisme

CUS

Convention d'utilité sociale

DALO

Droit au logement opposable

DAUH

Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat mutualisée Chartres métropole et Ville de Chartres

DAAC

Document d'aménagement artisanal et commercial

DDCSPP

Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations

DDT

Direction départementale des territoires

DEPAR

Diagnostics Énergétiques pour Accompagner la Rénovation

DGALN

Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature

DHUP

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

DIA

Déclaration d'intention d'aliéner

DOO

Document d'orientation et d'objectifs

DPE

Diagnostic de Performance Energétique

DPU

Droit de préemption urbain

DREAL

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

EC

Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, relative à l'égalité et à la citoyenneté

EHPAD

Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

EIE

Espace Info'Energie, désormais appelé Espace FAIRE

DVF

Demande de valeurs foncières

ELAN

Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

ENRX

Espaces naturels régionaux

EP

Établissement public

EPA

Établissement public d'aménagement

EPCI

Établissement public de coopération intercommunale

EPF

Établissement public foncier

FNAU

Fédération nationale des agences d'urbanisme

GIP SNE

Groupement d'intérêt public du système d'enregistrement national

HLM

Habitation à loyer modéré

HUDA

Hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile

INSEE

Institut national de la statistique et des études économiques

LLS

Logement locatif social

MAPTAM

Loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014, de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles

MIQCP

Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques

MOI

Maîtrise d'ouvrage et d'insertion

MOUS

Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

NOTRe

Loi n° 2015-991 du 7 août 2015, portant nouvelle organisation territoriale de la République

NPNRU

Nouveau programme national pour la rénovation urbaine

OAP

Orientation d'aménagement et de programmation

OFS

Organisme foncier solidaire

OLL

Observatoire local des loyers

ONPV

Observatoire national de la politique de la ville

OPAH

Opération programmée d'amélioration de l'habitat

OPAH-RU

Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain

OPS

Enquête sur l'occupation du parc social

ORT

Opération de revitalisation de territoire

PAC

« Porter à connaissance » de l'Etat

PADD

Projet d'aménagement et de développement durables

PCAET

Plan climat air énergie territorial

PDALHPD

Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

PDH

Plan départemental de l'habitat

PDLHI

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

PDU

Plan de déplacement urbain

PERVAL

Base de données regroupant l'ensemble des ventes de biens immobiliers

PIG

Projet d'intérêt général

PIL

Procédure intégrée pour le logement

PIM

Projet d'intérêt majeur

PLAI

Prêt locatif aidé d'intégration

PLH

Programme local de l'habitat

PLS

Prêt locatif social

PLU

Plan local d'urbanisme communal

PLUi

Plan local d'urbanisme intercommunal

PLUi-H

Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat

PLUi-HD

Plan local d'urbanisme intercommunal habitat et déplacements

PLUS

Prêt locatif à usage social

PNRU

Programme national pour la rénovation urbaine

PPPI

Parc privé potentiellement indigne

POA

Programme d'orientations et d'actions

POPAC

Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés

PPGDID

Plan partenarial de la gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

PSP

Plan stratégique de patrimoine

PTZ

Prêt à taux zéro

QPV

Quartier prioritaire de la politique de la ville

RGE

Reconnu garant de l'environnement

RHVS

Résidence hôtelière à vocation sociale

RPLS

Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

RT

Réglementation thermique

SARE

Service d'accompagnement à la rénovation énergétique)

SCoT

Schéma de cohérence territoriale

SD'AP

Schéma directeur d'accessibilité programmée

SDAGV

Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

SDOSMS

Schéma départemental de l'organisation sociale et médico-sociale

SEM

Société d'économie mixte

SIAO

Service intégré de l'accueil et de l'orientation

SIG

Système d'information géographique

Sit@del

Base de données sur la constructionneuve

SLS

Supplément de loyer de solidarité

SMS

Servitudes de mixité sociale

SNCF

Société nationale des chemins de fer français

SNE

Système national d'enregistrement (de la demande de logement social)

SRADDET

Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

SRCE

Schémas régionaux de cohérence écologique

SRHH

Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

SRS

Schéma régional de santé

SRU

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

SYPOLO

Système priorité logement

THLV

Taxe d'habitation sur les logements vacants

TLV

Taxe sur les logements vacants

TVA

Taxe sur la valeur ajoutée

UDAF

Union départementale des associations familiales

UNAFO

Union professionnelle du logement accompagné

UNHAJ

Union nationale pour l'habitat des jeunes

URHAJ

Union régionale pour l'habitat des jeunes

USH

Union sociale pour l'habitat

ZAC

Zone d'aménagement concerté

ZAD

Zone d'aménagement différé

ZONE AU

Zone à urbaniser

ZONE U

Zone urbaine

HLM : plafonds de ressources 2021

Les plafonds de ressources pour accéder à un logement social sont revalorisés chaque année. Les plafonds HLM 2021 qui suivent ont été fixés par un arrêté du 24 décembre 2020 publié au Journal officiel du 30 décembre. Les chiffres qui suivent ne concernent pas les logements sociaux dans les DOM, pour lesquels des plafonds spécifiques s'appliquent.

Les ressources à prendre en compte correspondent à la somme des [revenus fiscaux de référence](#) de l'année N-2 de tous les personnes composant le ménage. Néanmoins, si les revenus du ménage ont baissé d'au moins 10 % sur les 12 derniers mois ou au cours de l'année N-1, ce sont ces revenus plus récents qu'il faut prendre en compte.

Types de logement

Les plafonds ci-dessous varient en fonction du type de logement social. Chacun dépend de son mode de financement. On distingue ainsi :

- les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social : il s'agit des logements sociaux correspondant aux logements HLM ;
- les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social : ces logements sociaux sont destinés aux candidats dont les ressources sont trop élevées pour un logement HLM mais trop faibles pour obtenir un logement dans le privé ;
- les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, qui sont destinés aux locataires en situation de grande précarité.

Il existe également des logements financés par le prêt locatif intermédiaire (PLI), accessibles aux classes moyennes. Les [plafonds du PLI](#) sont plus importants que ceux qui suivent.

Catégories

Les catégories dépendent de la composition du foyer :

- catégorie 1 : une personne ;
- catégorie 2 : 2 personnes sauf jeune ménage ;
- catégorie 3 : 3 personnes ou une personne + une personne à charge ou couple de jeune ménage ;
- catégorie 4 : 4 personnes ou une personne + 2 personnes à charge ;
- catégorie 5 : 5 personnes ou une personne + 3 personnes à charge ;
- catégorie 6 : 6 personnes ou une personne + 4 personnes à charge.

En d'autres termes, les parents isolés bénéficient de plafonds majorés par rapport aux couples.

PLS

Pour les logements financés par le biais d'un Prêt locatif social (PLS), les plafonds de 2021 sont les suivants. Les plafonds PLS sont égaux à ceux du PLUS mais majorés de 30 %. Ce sont les plafonds de ressources les plus élevés pour l'accès à un logement social.

CATÉGORIE DE MÉNAGES	PARIS et communes limitrophes (en euros)	ÎLE-DE-FRANCE hors Paris et communes limitrophes (en euros)	AUTRES RÉGIONS (en euros)
1	31 351	31 351	27 256
2	46 855	46 855	36 397
3	61 421	56 323	43 771
4	73 333	67 466	52 842
5	87 251	79 866	62 163
6	98 180	89 874	70 058
Par personne supplémentaire	+ 10 941	+ 10 014	+ 7 814

Une personne seule à Paris peut donc potentiellement accéder à un logement social si ses revenus ne dépassent pas 31 351 euros annuels. Un couple avec deux enfants en province peut pour sa part faire une demande de logement social si les revenus du ménage ne dépassent pas 52 842 euros.

PLUS

Les plafonds applicables à un logement financé par un prêt locatif à usage social (PLUS) sont les suivants.

CATÉGORIE DE MÉNAGES	PARIS et communes limitrophes (en euros)	ÎLE-DE-FRANCE hors Paris et communes limitrophes (en euros)	AUTRES RÉGIONS (en euros)
1	24 116	24 116	20 966
2	36 942	36 942	27 998
3	47 247	43 325	33 670
4	56 410	51 897	40 648
5	67 116	61 435	47 818
6	75 523	69 134	53 891
Par personne supplémentaire	8 416	7 703	6 011

Si les ressources du foyer dépassent ces montants de plus de 20 %, un [surloyer HLM](#) peut être rajouté au montant du loyer.

PLAI

Pour les logements sociaux financés par le biais d'un Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), les plafonds 2021 sont les suivants.

CATÉGORIE DE MÉNAGES	PARIS et communes limitrophes (en euros)	ÎLE-DE-FRANCE hors Paris et communes limitrophes (en euros)	AUTRES RÉGIONS (en euros)
1	13 268	13 268	11 531
2	21 626	21 626	16 800
3	28 348	25 995	20 203
4	31 029	28 543	22 479
5	36 912	33 792	26 300
6	41 539	38 024	29 641
par personne supplémentaire	4 628	4 235	3 306

Source : <https://droit-finances.commentcamarche.com/faq/2802-hlm-plafonds-de-ressources#categories>

Sources des données

MODULE OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DE CHARTRES METROPOLE - DONNEES ET MISE A JOUR

Sources de données

RECENSEMENT	MILLESIMES	Années d'évolution	Lien
INSEE RP 2016	2006		insee.fr
INSEE RP 2016 fichier détail	2011	2006-2011	insee.fr
	2016	2011-2016	-
Population légale	MILLESIME		Lien
INSEE RP 2016	2016		insee.fr
REVENUS	MILLESIME	Années d'évolution	Lien
Filosofi - INSEE - DGI 2016	2016	2012-2016	insee.fr
DEFM	MILLESIME	Données au 31/12	Lien
STMT, Pôle emploi-Dares 2019 - Données au 31/12 de chaque année	2019	2018	dares.travail-emploi.gouv.fr
EMPLOI	MILLESIME	Années d'évolution	Lien
ACOSS 2018	2018	2017-2018	acoss.fr
CONSTRUCTION	MILLESIME	Date d'extraction	Lien
Sitadel extraction juin 2019	2019	extraction juin 2019	developpement-durable.bsocom.fr/statistiques

MARCHES DU LOGEMENT	MILLESIMES	Lien
DVF 2014 - 2018	2018	cadastre.data.gouv.fr/dvf
Clameur 2014 - 2018	2018	clameur.fr
OCELOR - 2018	2018	Demande spécifique - OCELOR

LOGEMENT SOCIAL	MILLESIMES	Lien
RPLS au 1er janvier 2018	2018	Demande spécifique - DREAL
SRU au 1er janvier 2018	2018	Demande spécifique - DREAL
SNE au 31 déc. 2018	2018	demande-logement-social.gouv.fr
Ministère du logement 2019	2019	DGALN / DHUP
Ministère du logement 2017	2017	DGALN / DHUP

EQUIPEMENTS ET SERVICES	MILLESIME	Lien
BPE 2017	2017	insee.fr

DONNEES ECHELLE QPV	MILLESIMES	Lien
INSEE RP 2015	2015	insee.fr
INSEE RP 2013	2013	insee.fr
INSEE RP 2010	2010	insee.fr
CNAF 2016	2016	insee.fr
Filosofi - INSEE - DGI 2014	2014	insee.fr

Programme Local de l'Habitat de Chartres métropole 2021-2027

Orientation 1 : Mettre à niveau le parc ancien													
N°	Plan d'actions	Calendrier	Budget	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Recettes Partenaires sollicités
1	Poursuivre, amplifier et pérenniser la plateforme Chartres Rénov' Habitat comme outil central d'intervention en direction de l'amélioration du parc privé - Finaliser la première période de fonctionnement du Chartres Rénov' Habitat (budget sur 3 ans : 553 000 €) - Pérenniser Chartres Rénov' Habitat - Reconduire le boost'Contacts Rénov' Habitat	Mai 2018- mai 2021 Mai 2021- décembre 2024 septembre 2021 - décembre 2027	276 500 € 553 000 € 6,5 X32 000 €	184 333 184 333 18 666	184 333 32 000	92 167 184 333 32 000	184 333 32 000	184 333 32 000	184 334 32 000	32 000 32 000	32 000 32 000	18 666	ADEME, Région, AG2R, AAP Idem
2.1	Reconduire les outils d'ingénierie d'intervention pour la rénovation énergétique et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie - Etude pré opérationnelle - OPAH actuelle - OPAH RU Chartres dans le cadre d'Action Cœur de Ville - OPAH RU 2 Chartres dans le cadre d'Action Cœur de Ville - OPAH sur périmètre des communes ORT - PIG thématique sur le reste du territoire communautaire	Juin 2020 - juin 2021 Jusqu'en avril 2021 Février 2020- février 2025 2025-2030 Septembre 2021- septembre 2026 Septembre 2021- septembre 2026	60 000 € 1,3X130 000 € 5X110 000 € 5X110 000 € ∫ 5X140 000 €	130 000 130 000 110 000 110 000 ∫ 65 000	60 000 130 000 110 000 110 000 ∫ 140 000	43 333 110 000 110 000 110 000 ∫ 140 000	110 000 110 000 110 000 80 000 ∫ 140 000	110 000 110 000 110 000 110 000 ∫ 140 000	110 000 110 000 110 000 110 000 ∫ 75000	110 000 110 000 110 000 110 000 ∫ 75000	110 000 110 000 110 000 110 000 110 000	ANAH ANAH ANAH, BdT ANAH ANAH ANAH ANAH ANAH	
2.2	Revaloriser les aides à la pierre du parc privé (passage progressif de 200 000 € à 450 000 €) et intégrer la création d'une subvention d'équilibre suite à ORI dans le cadre de l'OPAH RU	2021-2027	2 080 000 € (période fin 2020-2026)	200 000	200 000	280 000	350 000	400 000	400 000	450 000	450 000	450 000	
3.1	Elargir progressivement la thermographie sur les autres communes de l'agglomération - Périmètre de l'ORT élargi (thermographies aérienne et de façade) - Communes du pôle urbain hors ORT (thermographie aérienne) - Communes hors pôle urbain (thermographie aérienne)	2020-2021 2021-2022 2023-2027	69 000 € 30 000 € 60 000 €		10 000	30 000	20 000	9 000					Fournisseurs d'énergie ANAH FEDER
3.2	Définir chaque année un programme ambitieux de sensibilisation et de mobilisation des particuliers concernant la rénovation énergétique et d'adaptation au vieillissement de la population - Actions de communication (truck, journée d'information, participation à des salons, etc.) - Mise en œuvre de DEPAR - Mise en place d'actions de mobilisation des particuliers (ex. action de type DEPAR)	2020-2026 2019-2020 2021-2027	Compris dans le budget de Chartres Rénov' Habitat 31 528 € (2 ans) 50 000 €	6 528 23 100	25 000	15 000	15 000	15 000	5000				ANAH, organismes de retraite

Programme Local de l'Habitat de Chartres métropole 2021-2027

N°	Plan d'actions	Calendrier	Budget	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Recettes Partenaires sollicités
4.1	Mettre en place un dispositif d'observation des copropriétés fragiles <ul style="list-style-type: none"> • Déployer le POPAC (dispositif de repérage et de suivi des copropriétés fragiles) • Reconduction éventuelle du POPAC ou d'un VOC 	2021-2024 2023-2026	3X50 000 € 3X50 000 €			30 000	65000	65 000	35000	65 000	65 000	65 000	ANAH ANAH
4.2	Mettre en œuvre un dispositif d'intervention renforcé en direction des copropriétés fragiles ou dégradées <ul style="list-style-type: none"> • Etude pré opérationnelle • Outil de suivi-animation 	2021-2022 2023-2026	20 000 € 5 X50 000 €			20 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	ANAH ANAH
4.3	Valoriser et utiliser le registre des copropriétés : repérage et communication des copropriétés	2021-2027	Compris dans le budget de Chartres Rénov' Habitat										
5.1	Réduire la vacance des logements privés <ul style="list-style-type: none"> • repérage (campagne de repérage et d'identification des raisons de la vacance) – Expérimentation d'un dispositif d'intervention avec des volontaires en service civique • dispositifs d'interventions et d'accompagnement (prime sortie de vacance en complément de l'aide ANAH, expérimentation d'outil de sécurisation et de gestion locative comme l'AIS) 	2020 puis 2023 2021-2026	20 000 € 30 000 € + Aide à la pierre de Chartres métropole	Aide à la pierre de Chartres métropole	10 000 10 000		10 000 5 000	10 000					ANAH
5.2	Accompagner les opérations de restructuration d'habitat existant dans les communes hors pôle urbain : <ul style="list-style-type: none"> - mobilisation du CAUE et de la SPL Chartres Aménagement (subvention à la réalisation d'études de faisabilité) - mobilisation d'un opérateur HLM 	2021-2027 2021-2027	6X10 000 € Aide à la pierre de Chartres métropole			10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	
5.3	Lutter contre le logement dégradé dans le cadre de l'OPAH RU de Chartres <ul style="list-style-type: none"> - Portage foncier (outil de portage foncier à créer, intégrant Chartres Développements Immobiliers) - Travaux d'office (Ville de Chartres) - Réalisation de travaux (opérateur) - mise en œuvre de logements locatifs sociaux 	2020-2030	5X1,5 M€ 5X 200 000 € Aide à la pierre de Chartres métropole Aide à la pierre de Chartres métropole										Action Logement, Banque des Territoires ANAH ANAH Etat, Région
5.4	Informer et accompagner les communes sur les dispositifs de lutte contre le logement dégradé et/ou vacant et de recyclage d'habitat (« permis de louer », dispositifs incitatifs et coercitifs, etc.) <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place du permis de louer sur des secteurs de l'ORT (mise en œuvre par les villes concernées) - Accompagnement par les services de l'agglomération des communes (services juridique et habitat) 	2021-2027 2021-2027	/ /										
6.1	Poursuivre de l'adhésion à l'agence immobilière sociale (AIS)	2019-2027	6 X7 500 €	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	

Programme Local de l'Habitat de Chartres métropole 2021-2027

N°	Plan d'actions	Calendrier	Budget	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Recettes Partenaires sollicités
6.2	<p>Lutter contre la précarité énergétique des ménages fragiles</p> <ul style="list-style-type: none"> • mise en place d'un service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (coordination avec le SLIME du CD 28 ?) • développement d'actions et de dispositifs de sensibilisation des particuliers <ul style="list-style-type: none"> • définition d'un plan d'actions global • déploiement d'actions d'accompagnement 	<p>2022-2025 puis 2025-2028</p> <p>2020-2026 2021-2026</p>	<p>6X20 000 €</p> <p>/</p> <p>Compris dans le budget de Chartres Rénov' Habitat</p>	Compris dans le budget de Chartres Rénov' Habitat			20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20000	CEE précarité énergétique
6.3	Mettre en place un plan d'actions volontariste sur la qualité de l'air intérieur dans les logements, en lien avec le Contrat Local de Santé (information, mesure, expérimentation, accompagnement aux travaux)	2021-2026	50 000 €				10 000	10 000	10 000	10 000	10 000		ADEME et Région
			13 312 028 €										

Orientation 2 : Diversifier l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages en intégrant les évolutions sociétales en cours													
	Plan d'actions	Calendrier	Budget	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Recettes partenaires
7.1	Maintenir un niveau adéquat de production de logements à hauteur de 750 à 800 logements par an, réparti à hauteur de 2/3 sur le pôle urbain et 1/3 hors pôle urbain	2021-2027	/										
7.2	Diversifier l'habitat neuf produit, tant en forme qu'en typologie et en statut : <ul style="list-style-type: none"> • Création d'une accession abordable et sociale : <ul style="list-style-type: none"> • Partenariat avec Procivis • Développement des logements intermédiaires (forme urbaine) à déployer <ul style="list-style-type: none"> • Journée d'information sur le logement intermédiaire • Négociation avec les opérateurs • Contribuer activement aux travaux sur le zonage B1/B2 sur le pôle urbain • Contenir la part de l'investissement fiscal par rapport à l'accession à la propriété (cible 50%/50%) • Typologie de logements (rééquilibrage vers le T3-T4) • Niveau de densité selon les territoires (nombre de logements à l'hectare) 	2021-2027 2021-2027 2022 ou 2023 2021-2027 2021-2027 2021-2027 2021-2027 2021-2027	/ 5X20 000 € 3 000 € / / / / /			20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000		
7.3	Définir et déployer une stratégie foncière et urbaine pour l'habitat <ul style="list-style-type: none"> • Définition d'une stratégie foncière globale à l'échelle de l'agglomération : étude • Etude de faisabilité d'un organisme de foncier solidaire • Suivi des documents d'urbanisme 	2022 2022 2021-2027	20 000 € / /				20 000						
7.4	Développer et coordonner la stratégie Habitat des opérations d'aménagement structurantes	2021-2027	/										
7.5	Créer une Conférence des promoteurs et des investisseurs pour organiser la production et éviter la concurrence entre neuf et ancien	2021-2027	/										
8.1	Mieux anticiper et répondre aux besoins en habitat des salariés des entreprises (articulation renforcée avec Action Logement) <ul style="list-style-type: none"> - Convention de territoire - Reconduction de la convention de territoire 	2019-2021 2022-2024	/ /										

Programme Local de l'Habitat de Chartres métropole 2021-2027

	Plan d'actions	Calendrier	Budget	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Recettes partenaires
8.2	Accompagner les communes sur la diversification des formes et l'usage maîtrisé du foncier, en particulier dans les lotissements • Groupe de travail avec les communes et les aménageurs • Expérimentation sur 2 sites	2021-2027	/ /										
9.1	Poursuivre de l'adhésion à OCELOR	2019-2021 puis 2022-2026	6X 6 000 €	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	
9.2	Favoriser le déploiement d'une économie circulaire dans le domaine de l'habitat - Recyclage des granulats issus des démolitions (partenariat avec le CERIB) - Impliquer les acteurs du bâtiment dans l'économie circulaire et la production d'habitat économe en énergie et bas carbone	2019-2024 2020-2026	26 000 € 30 000 €	13 000	13 000		10 000	10 000	5 000	5 000			Région, ADEME
9.3	Accompagner l'émergence de le BIM auprès des acteurs de l'habitat (maquette numérique) - Sensibiliser les acteurs - Expérimenter sur deux opérations de Chartres Métropole Habitat	2020-2026	3 000 € /		1 000	1 000	1 000						
			224 000 €										

		Orientation 3 : Faire évoluer le parc de logements sociaux, en tenant compte des besoins et des obligations réglementaires												
	Plan d'actions	Calendrier	Budget	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Recettes partenaires	
10.1	Produire 170 logements sociaux hors NPNRU par an - Revalorisation du dispositif d'aide à la pierre de Chartres métropole passage de 700 000 € à 900 000 € progressivement	Juin 2019-décembre 2027	4 550 000 €	700 000	700 000	700 000	700 000	750 000	800 000	900 000	900 000	900 000		
10.2	Mettre en œuvre le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) - Démolition de logements sociaux à Chartres et Mainvilliers - Relogement avec minoration de loyer - Copropriété en plan de sauvegarde - Reconstitution de l'offre de logements sociaux - Requalification de logements sociaux - Résidentialisation - Accession sociale	Septembre 2019-décembre 2024	(engagements globaux relatifs aux logements) 18 918 810 € 120 000 € 1 413 600 € 68 437 819 € 2 167 000 € 600 000 € 800 000 €										ANRU, bailleurs sociaux, Action Logement	
10.3	Maintenir et développer une offre nouvelle équilibrée de logements sociaux sur l'agglomération • Baisse de la part de logements sociaux à Lucé (56%), Mainvilliers (41%) et Chartres (26%) • Atteinte des objectifs pour les 5 communes SRU (Maintenon, Lèves, Champhol, Luisant, le Coudray) = 305 logements à créer d'ici 2025 (sauf Maintenon 2029) • Développement de petits programmes adaptés dans les communes plus rurales mais dotées d'un certain niveau d'équipement • Programmation de démolitions à Lucé (secteur Foreau Paradis) • Réflexion sur la rénovation urbaine à Chartres (La Madeleine) – Etude de programmation (à intégrer dans l'ORT)	2020-2026 2021-2027 2025 2022-2023	 Aide à la pierre de Chartres métropole 80 000 €						50 000	30 000			Banque des Territoires	
10.4	Organiser un suivi concerté de la programmation des ventes HLM et de la reconstitution de l'offre	2021-2027	/											
11.1	Achever la requalification thermique du parc social • Aide à la pierre de la Région et éventuellement du FEDER	2021-2027	1 284 000 €	100 000	200 000	200 000	200 000	250 000	300 000	134 000	0		Région, FEDER	

Programme Local de l'Habitat de Chartres métropole 2021-2027

	Plan d'actions	Calendrier	Budget	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Recettes partenaires
11.2	Lutter contre la précarité énergétique des ménages fragiles <ul style="list-style-type: none"> mise en place d'un service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (coordination avec le SLIME du CD 28) développement d'actions et de dispositifs de sensibilisation des particuliers <ul style="list-style-type: none"> définition d'un plan d'actions global partenariat avec les bailleurs HLM déploiement d'actions d'accompagnement 	2022-2025 puis 2025-2028 2020-2027 2021-2027 2021-2027	Cf. axe 1 / / Compris dans le budget de Chartres Rénov' Habitat	Compris dans le budget de Chartres Rénov' Habitat									
11.3	Assurer un suivi des Conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux et accompagner les processus de recomposition du tissu des opérateurs HLM	2019-2027	/										
12.1	Animer la Conférence Intercommunale du Logement (2 réunions par an)	2018-2027	/										
12.2	Assurer une vision partagée et commune de la politique d'attribution de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération : <ul style="list-style-type: none"> Convention-cadre des attributions Convention Intercommunale d'attribution dont l'ACI (accord collectif intercommunal) PPGDID (plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs) dont mise en place du lieu d'information et d'enregistrement 	2019-2027 2020-2027 2019-2027	/ / /										
			99 271 229 €										

Orientation 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

	Plan d'actions	Calendrier	Budget	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Recettes partenaires
13.1	Garantir l'accès au logement des publics prioritaires tout en favorisant l'équilibre social du territoire - Financement du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) - Financement du Fonds d'aide aux jeunes (FAJ)	2019-2027 2019-2027	6X50 000 € 6X22900	50 000 22 900	50 000 22 900	50 000 5000							
13.2	Compléter l'offre d'hébergement et de logement à destination des publics en difficulté d'accès au logement - Selon orientations du PDALHPD - Commission de coordination CIA - Instance de suivi des situations complexes dans le domaine de l'habitat - Outil de mise en relation offre-demande d'habitat adapté à la perte d'autonomie et/ou au handicap	2022-2027 2019-2027 2017-2027 2022-2027	Aide à la pierre de Chartres métropole / /										
13.3	Créer une offre dédiée pour certains publics • 1 Résidence d'accueil (problématiques souffrance psychique) • Habitat intergénérationnel et résidences senior HLM (3 à 5 opérations) • 1 pension de famille	2022-2025 2020-2027 2022-2027	Aide à la pierre de Chartres métropole Aide à la pierre de Chartres métropole Aide à la pierre de Chartres métropole										
14.1	Déployer la démarche ECLAT (Engagement Commun pour le logement et l'autonomie en territoire) à l'échelle de l'agglomération	2019-2027	60 000 €	12 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000		Action Logement, CARSAT, MSA
14.2	Diversifier les réponses aux besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap - Analyse des opérations d'habitat séniors et PH - Conseil et accompagnement des communes ayant des projets d'habitat seniors - Mise en œuvre du projet d'EHPAD à Chartres - Logement tremplin (étude de faisabilité)	2020-2027 2020-2027 2019-2024 2020-2021	/ / Budget EHPAD 50 000										Action Logement
14.3	Réaliser deux opérations d'habitat inclusif à l'échelle de l'agglomération • étude de faisabilité • réalisation de deux opérations	2021-2027	2 X 21 000 € Aide à la pierre de Chartres métropole	22 000	21 000			21 000					

Programme Local de l'Habitat de Chartres métropole 2021-2027

	Plan d'actions	Calendrier	Budget	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Recettes partenaires
14.4	Encourager l'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées <ul style="list-style-type: none"> • Aides à l'adaptation dans le parc privé (ANAH et 50% au-dessus des plafonds de ressources ANAH- Cf. ECLAT 	2019-2027	Aide à la pierre de Chartres métropole	Aide à la pierre de Chartres métropole									ANAH, mutuelles, Action Logement
15	Répondre aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en œuvre une MOUS pour les ménages « ex-Bel-Air » à Chartres - Mettre en œuvre une MOUS pour les ménages sédentarisés à Maintenon - Déployer deux terrains familiaux à Chartres à Maintenon - Etude de faisabilité pour aire de grand passage - Réalisation d'une aire de grand passage - Aide au fonctionnement de l'aire de grand passage - Marché de gestion des aires d'accueil et de médiation sociale - Reconduction du marché 	Septembre 2021-juin 2024 Septembre 2021-juin 2024 2022-2023 2024-2025 2024-2025 Au-delà de 2025 2019-2027 2020-2023 2024-2027	30 000 € 20 000 € 700 000 € 500 000 € 60 000 € 1 000 000 € 6X100 000 € 4X825 404 € 2X 830 000 €		10 000 10 000 350 000 200 000 150 000 300 000 200 000 60 000 500 000 500 000 100 000	10 000 10 000 200 000 150 000 100 000 100 000 830 000 830 000	10 000 10 000 200 000 150 000 100 000 100 000 830 000 830 000					DDT DDT (plan de relance)	
16	Adapter l'offre existante et accompagner l'accès au logement des jeunes et des étudiants <ul style="list-style-type: none"> • Jeunes en situation de fragilité – accompagnement du parcours résidentiel par le CIAS (mesures ASLL CIAS et logements d'insertion) • Financement de la mission locale • Jeunes en début de parcours résidentiel et professionnel: <ul style="list-style-type: none"> • Création d'une nouvelle résidence jeunes actifs • Captation du parc privé à loyer encadré (Agence immobilière sociale) 	2018-2027 2016-2027 2019-2027	6X100 000 € 855 000 € Aide à la pierre de Chartres métropole Voir axe 1	100 000 140 000 Aide à la pierre de Chartres métropole	100 000 140 000 141 000 142 000 143 000 144 000 145 000	100 000 140 000 141 000 142 000 143 000 144 000 145 000	100 000 140 000 141 000 142 000 143 000 144 000 145 000	100 000 140 000 141 000 142 000 143 000 144 000 145 000	100 000 140 000 141 000 142 000 143 000 144 000 145 000	100 000 140 000 141 000 142 000 143 000 144 000 145 000	100 000 140 000 141 000 142 000 143 000 144 000 145 000	100 000 140 000 141 000 142 000 143 000 144 000 145 000	CD 28 (FSL)
	Total		9 866 016 €										

Orientation 5 : Organiser la gouvernance et faire vivre le PLH

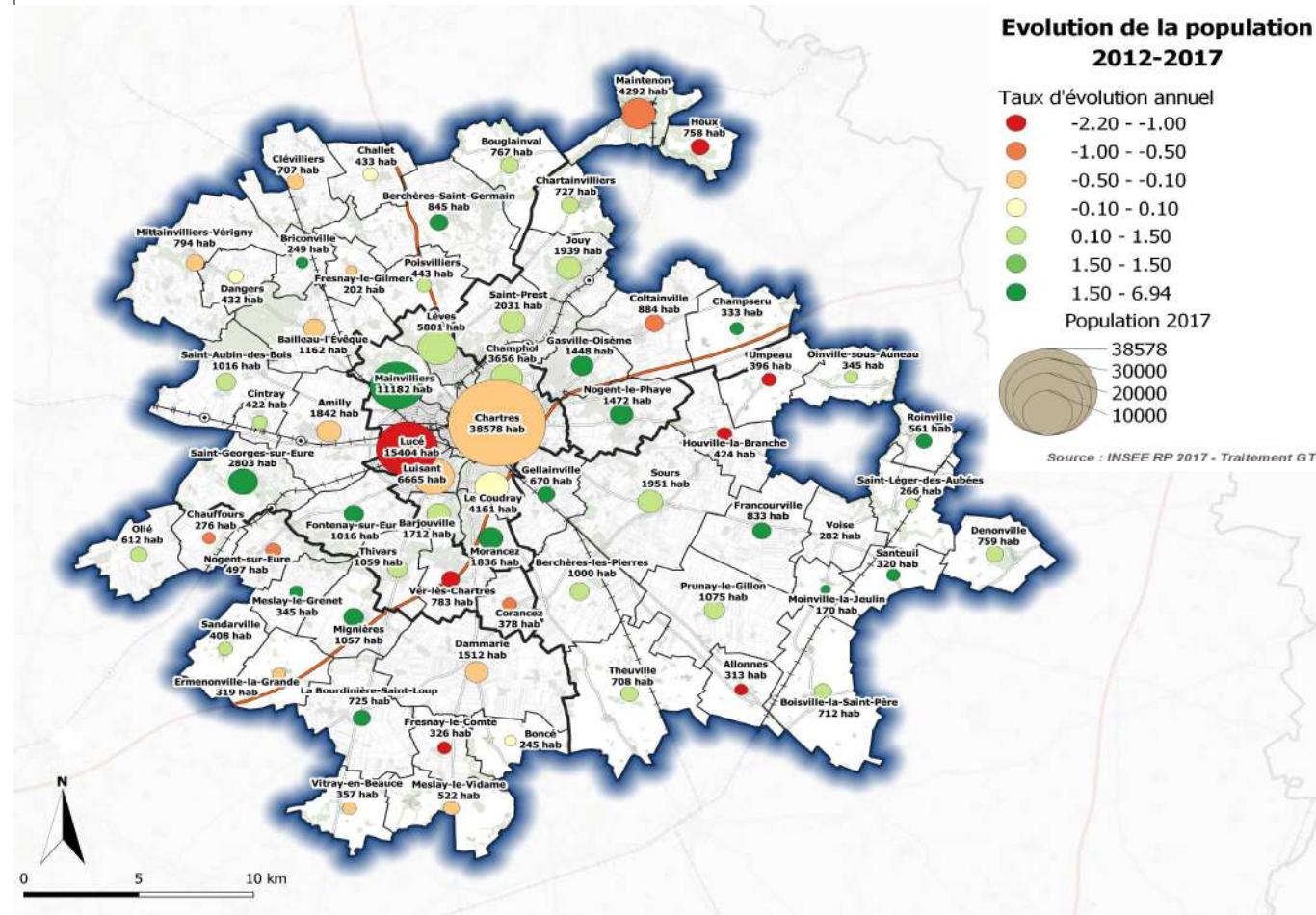
	Plan d'actions	Calendrier	Budget	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Recettes partenaires
17.1	Réunir régulièrement les organes de gouvernance du PLH, notamment le comité partenarial de suivi et d'évaluation du PLH (rythme semestriel)	2021-2027	/										
17.2	Définir et mettre en œuvre la gouvernance du PLH au sein de Chartres métropole - Mobiliser la commission des affaires sociales de Chartres métropole comme instance d'échanges et de suivi de la mise en œuvre du PLH - Présenter en conférence territoriale des Maires et en conseil communautaire, un bilan annuel de l'état d'avancement du PLH et une programmation annuelle prévisionnelle des opérations aidées.	2021-2027 2021-2027	/ /										
17.3	Renforcer une culture intercommunale de l'habitat portée par les maires des communes - Réunir deux fois par an les Maires des communes dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (CIL) - organisation au moins une fois par an d'un point bilatéral Chartres métropole et commune sur le la mise en œuvre du PLH	2021-2027	/										
17.4	Mettre en place les outils de mise en œuvre du PLH : partenariats et contractualisation avec les différents partenaires : communes, organismes HLM, SEM, promoteurs privés, Conseil Départemental, organismes bancaires et professionnels...	2021-2027	/										
17.5	Renforcer le dispositif de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat afin d'adapter les actions de manière réactive : observatoire (poursuite de l'observatoire habitat), tableau de bord, suivi de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme	2021-2027	105 000 €	30 000	15 000	15 000	15 000	30 000	15 000	15 000	15 000		
17.6	Mettre en place des sessions de formation/information en matière d'urbanisme, d'action foncière et d'habitat à destination des élus et des partenaires	2021-2027	/										
17.7	Se positionner sur la délégation des aides à la pierre de l'Etat	2022	/										
17.8	Proposer un appui en ingénierie aux communes dans le champ de l'habitat	2021-2027	/										

Programme Local de l'Habitat de Chartres métropole 2021-2027

	Plan d'actions	Calendrier	Budget	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Recettes partenaires
17.9	Mettre en place des outils d'animation du PLH <ul style="list-style-type: none"> • Pérenniser et développer un réseau des acteurs de l'habitat • Instances régulières d'échanges avec les acteurs dont les ateliers parc public et les instances de gouvernance Action Cœur de Ville-ORT et NPNRU • Journée d'information pour les professionnels et le grand public • Newsletter • Participation aux salons « habitat et artisans » grands publics 	2020-2027	6X10 000 €	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000		
17.10	Créer un observatoire du foncier	2022-2027	2X50 000 €				30 000	10 000	30 000	10 000	10 000	10 000	
17.11	Informier et impliquer les habitants de l'agglomération : <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place un plan de communication sur la politique de l'habitat - Créer un lieu d'information unique à destination des habitants - définir les conditions et expérimenter des actions de co construction avec les habitants 	2021-2027	6X1 000 €		1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	
	Total		271 000 €										

EVOLUTION ET COMPOSITION DE LA POPULATION

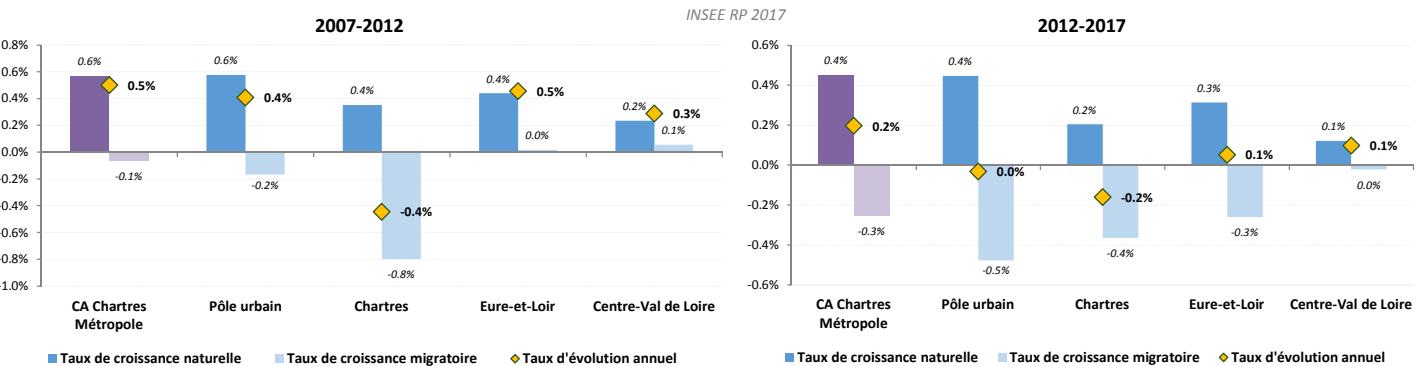
	CA Chartres Métropole	Pôle urbain	Chartres	Eure-et-Loir	Centre-Val de Loire
Population légale 2017 (population municipale + population comptée à part)	139 920 habitants	91 490 habitants	39 763 habitants	443 538 habitants	2 634 852 habitants
Population municipale 2017	136 218 habitants	88 995 habitants	38 578 habitants	433 233 habitants	2 576 252 habitants
Taux d'évolution annuel de la population 2012-2017	0.20% -0.03%	-0.03%	-0.16%	0.05%	0.10%
Date du dernier recensement :		Sondage sur 2015-2019			
INSEE RP 2017					



	CA Chartres Métropole	Pôle urbain	Chartres	Eure-et-Loir	Centre-Val de Loire
Stables (habitants n'ayant pas changé de commune)	124 127	80 623	34 866	398 269	2 362 744
Nouveaux habitants venant de :	10 600	7 319	3 353	-	-
Une autre commune de l'agglomération	44%	42%	32%	-	-
Une autre commune du département	19%	17%	15%	-	-
Un autre département	37%	41%	53%	-	-
Dont île-de-France	13%	11%	15%	-	-
Anciens résidents étant partis vers :	10 588	7 663	3 713	-	-
Une autre commune de l'agglomération	44%	46%	38%	-	-
Une autre commune du département	17%	14%	15%	-	-
Un autre département	39%	43%	54%	-	-
Dont île-de-France	11%	10%	16%	-	-

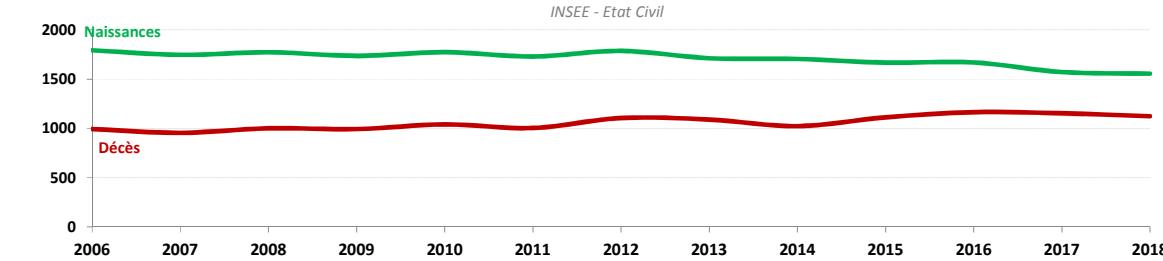
INSEE RP 2017 fichier détail

Dynamiques démographiques



CA Chartres Métropole

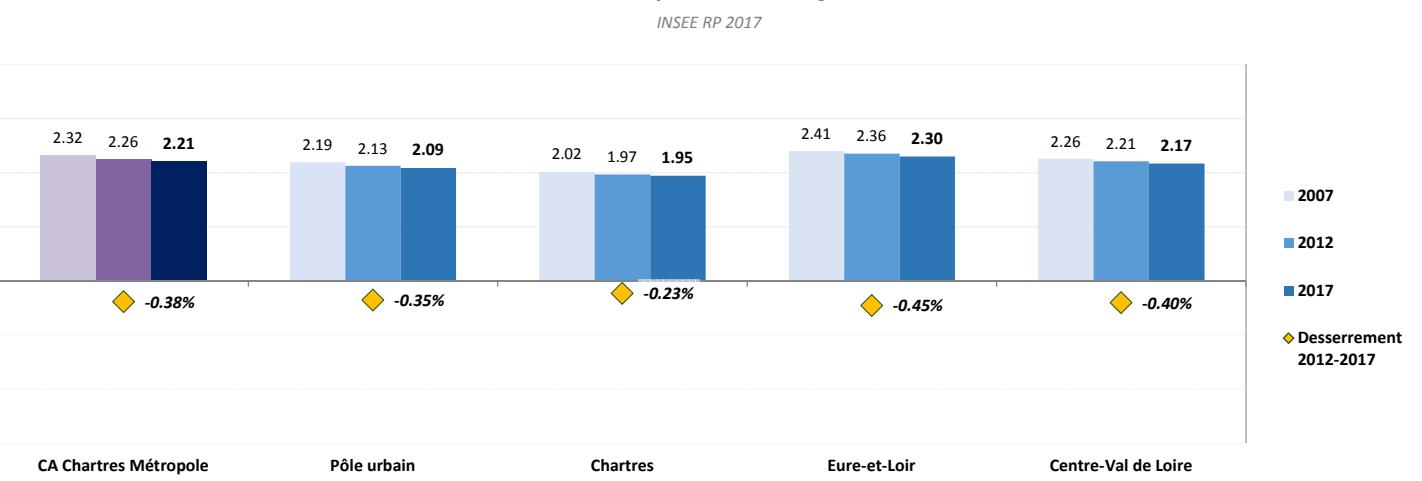
Nombre de naissances et de décès 2006-2018



Âge de la population en 2017



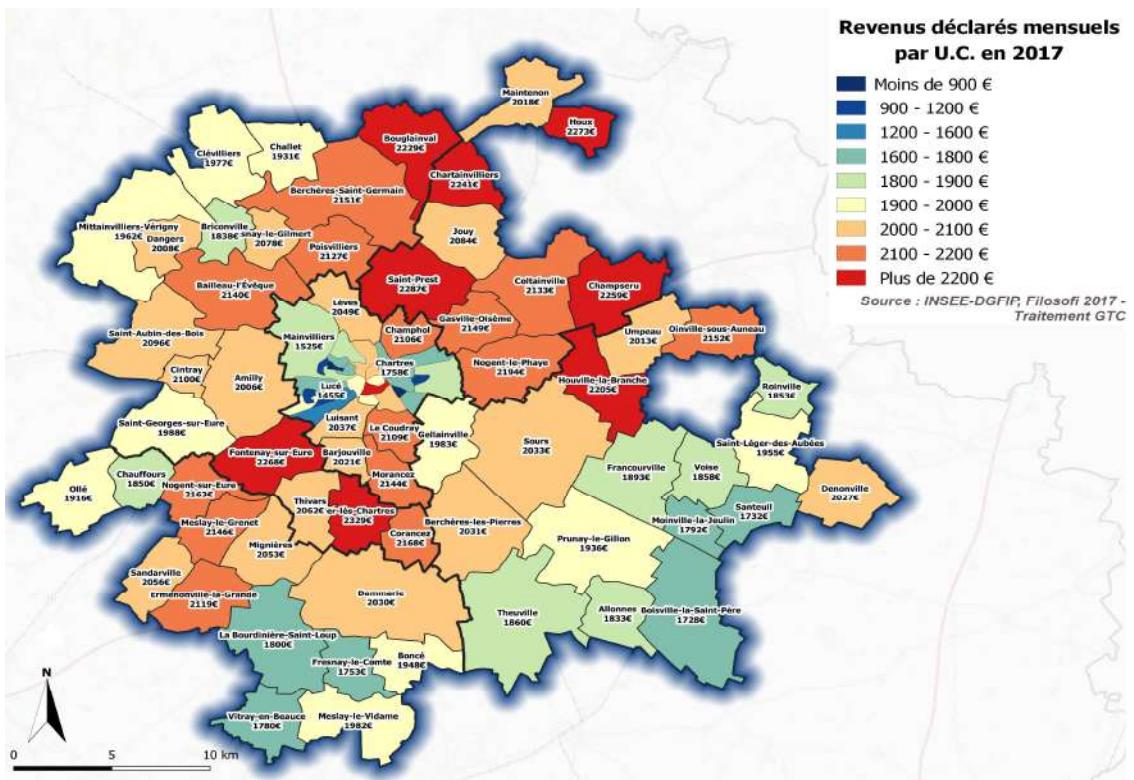
Taille moyenne des ménages



SOCIO-ECONOMIE

	CA Chartres Métropole	Pôle urbain	Chartres	Eure-et-Loir	Centre-Val de Loire
Revenus déclarés en 2017	1 881 € par mois et par U.C.	1 755 € par mois et par U.C.	1 758 € par mois et par U.C.	1 777 € par mois et par U.C.	1 735 € par mois et par U.C.
Evolution annuelle des revenus 2012-2017 (€ constant 2016)	1.42%	1.13%	1.34%	1.00%	1.09%
Rapport interdécile en 2017	4.6	N.R.	6.3	4.5	4.8
Taux de pauvreté en 2017 (60% du revenu disponible médian)	11.2%	N.R.	N.R.	12.4%	13.2%

Filosofi - INSEE - DGFiP 2017

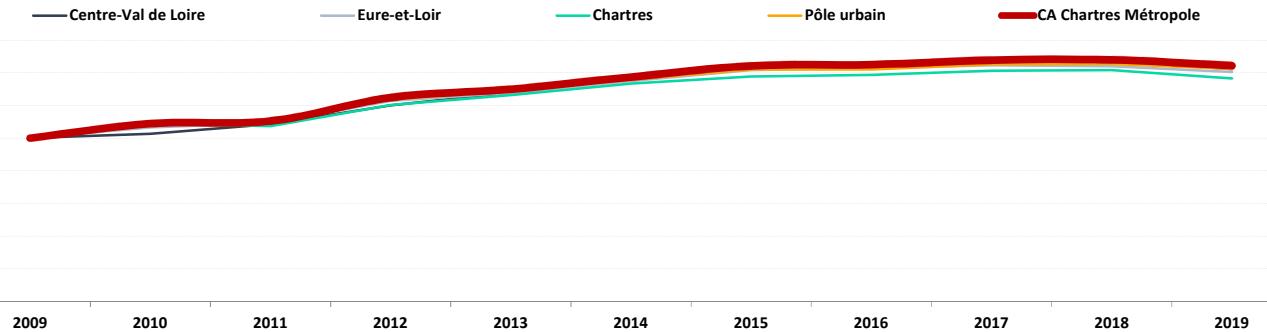


	CA Chartres Métropole	Pôle urbain	Chartres	Eure-et-Loir	Centre-Val de Loire
Demandeurs d'emploi de catégorie A, B, C en décembre 2019	11 430	8 730	3 980	35 080	212 360
Dont moins de 25 ans	12.4%	13.4%	13.9%	11.9%	12.8%

STMT, Pôle emploi-Dares 2020 - Données au 31/12 de chaque année

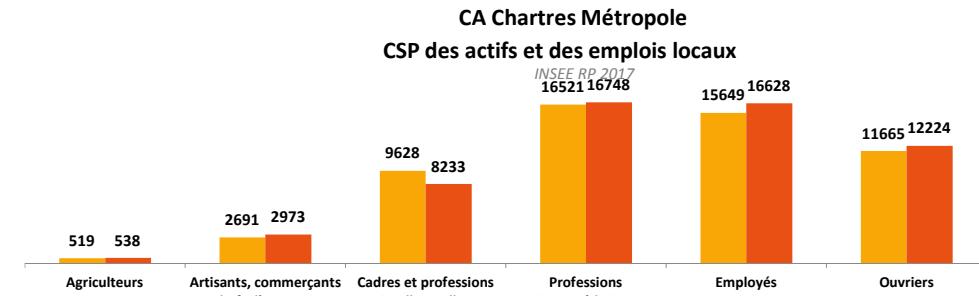
Evolution comparée du nombre de demandeurs d'emploi

STMT, Pôle emploi-Dares 2020 - Données au 31/12 de chaque année



	CA Chartres Métropole	Pôle urbain	Chartres	Eure-et-Loir	Centre-Val de Loire
Emplois en 2017	57 834 emplois locaux	47 168 emplois locaux	29 264 emplois locaux	146 890 emplois locaux	974 854 emplois locaux
Evolution annuelle des emplois au lieu de travail 2012-2017	0.01%	-0.10%	0.16%	-0.42%	-0.37%
Actifs occupés en 2017	57 081 actifs occupés	35 436 actifs occupés	15 220 actifs occupés	175 151 actifs occupés	1 014 677 actifs occupés
Evolution annuelle des actifs occupés 2012-2017	-0.61%	-1.00%	-1.05%	-0.62%	-0.45%
Indice de concentration de l'emploi	1.00	1.31	1.90	0.83	0.95

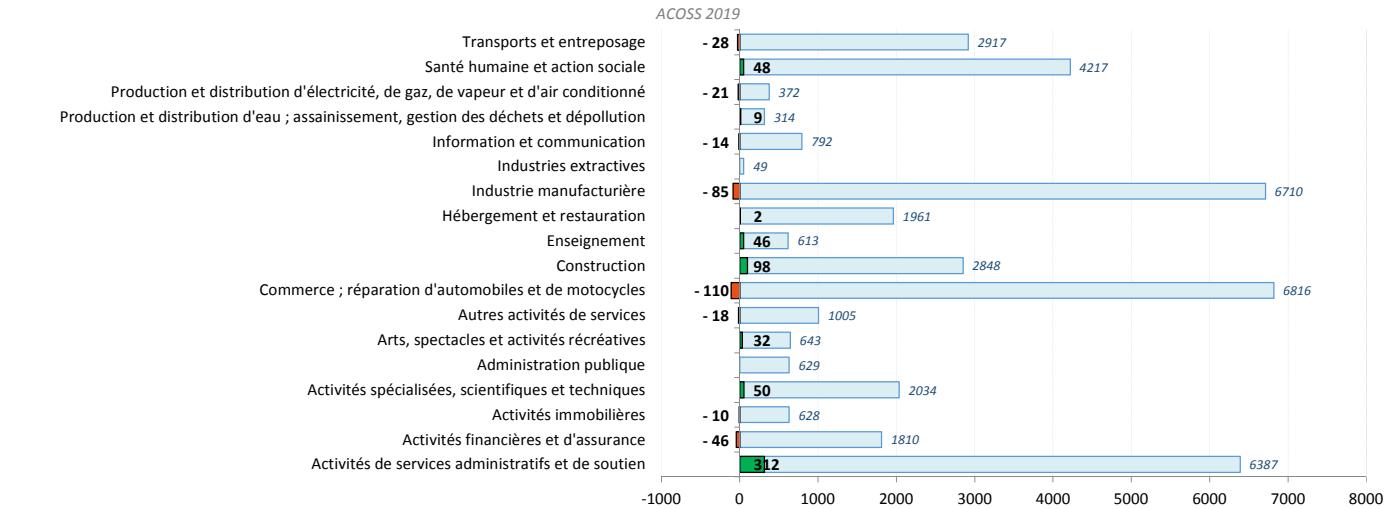
INSEE RP 2017



CA Chartres Métropole
CSP des actifs et des emplois locaux

Solde 2018-2019
Nombre d'emplois en 2019

CA Chartres Métropole Evolution des emplois salariés privés par secteur d'activité depuis un an

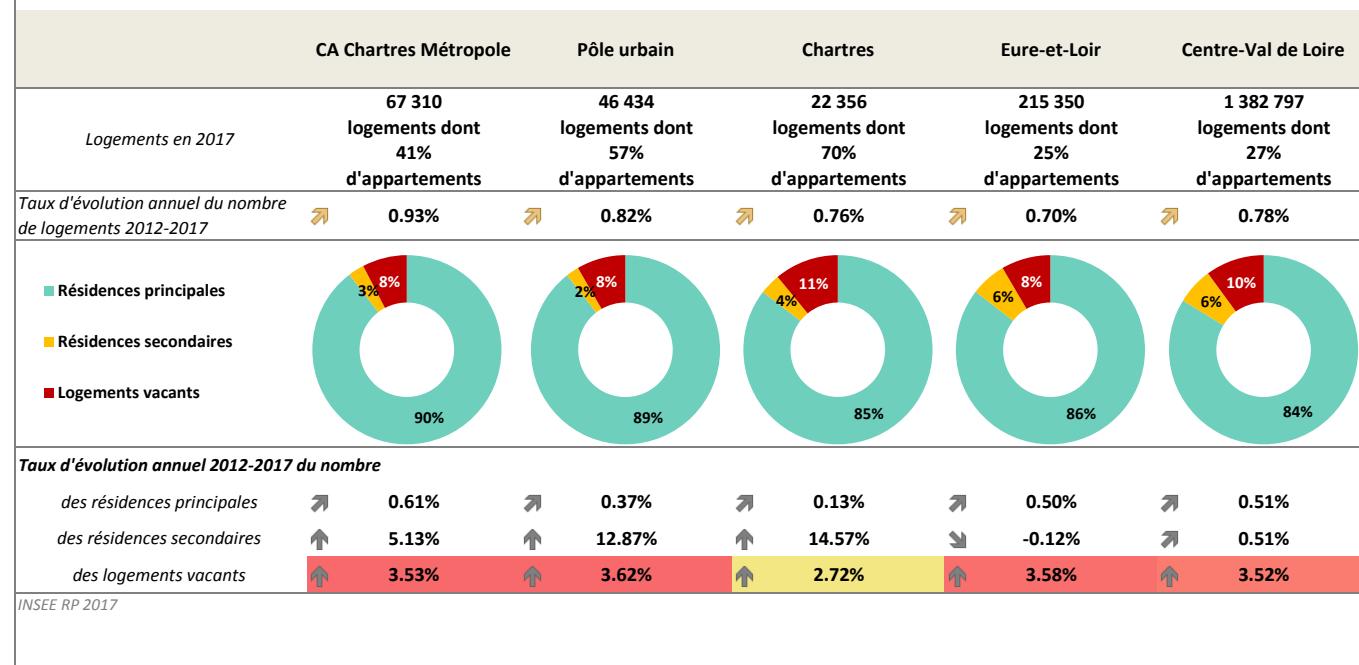


Mobilités professionnelles : lieu de résidence et lieu de travail

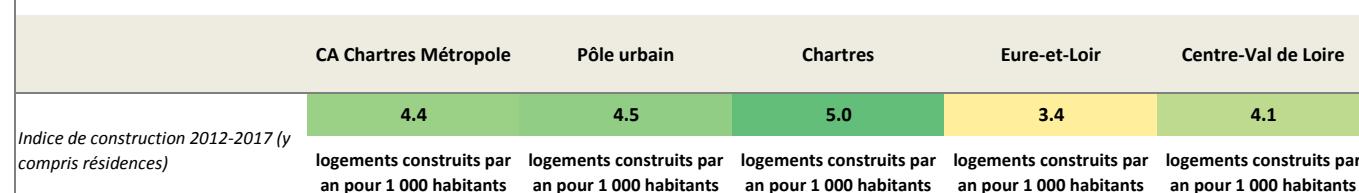
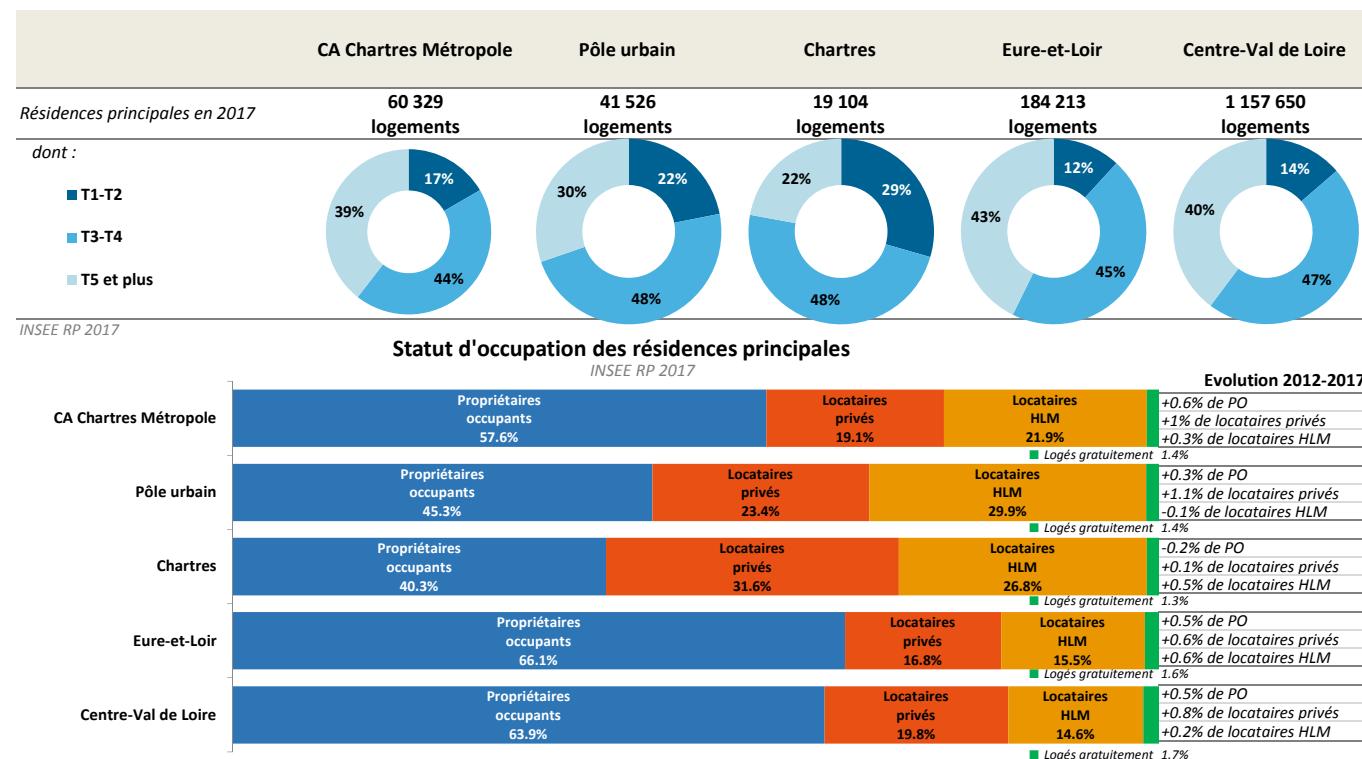
	CA Chartres Métropole	Pôle urbain	Chartres	Eure-et-Loir	Centre-Val de Loire
Actif travaillant dans la commune de résidence	26%	34%	54%	26%	32%
Actif travaillant dans une autre commune de l'agglomération	44%	40%	20%	-	-
Actif travaillant dehors de l'agglomération	30%	25%	26%	-	-
Dont île-de-France	15%	12%	13%	-	-
Actifs hors agglomération venant travailler sur le territoire	17 106	13 705	8 959	-	-
Part des emplois locaux occupés par des actifs extérieurs	29.6%	29.1%	30.6%	-	-
Dont île-de-France	2.4%	2.5%	3.0%	-	-

INSEE RP 2017 fichier détail

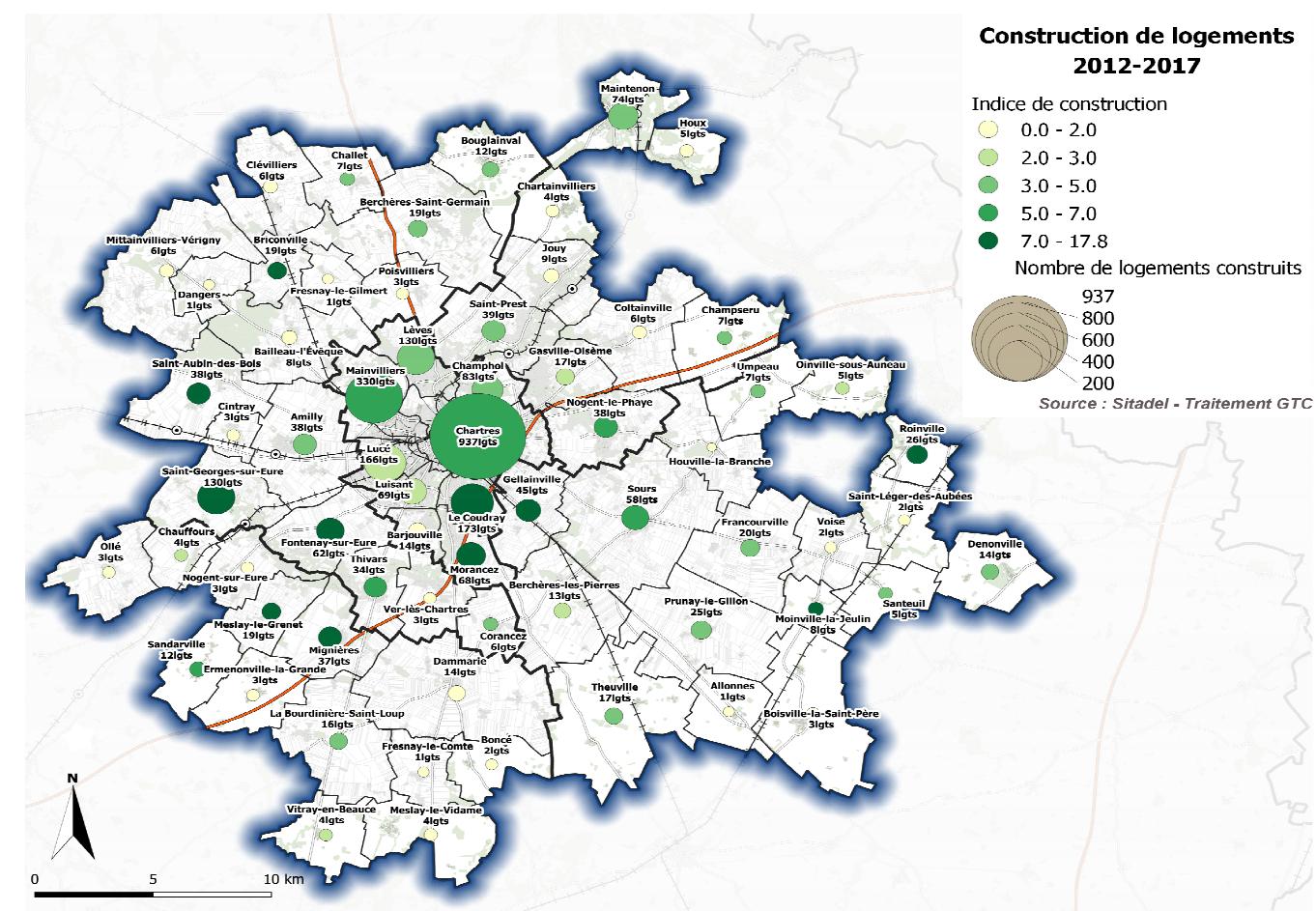
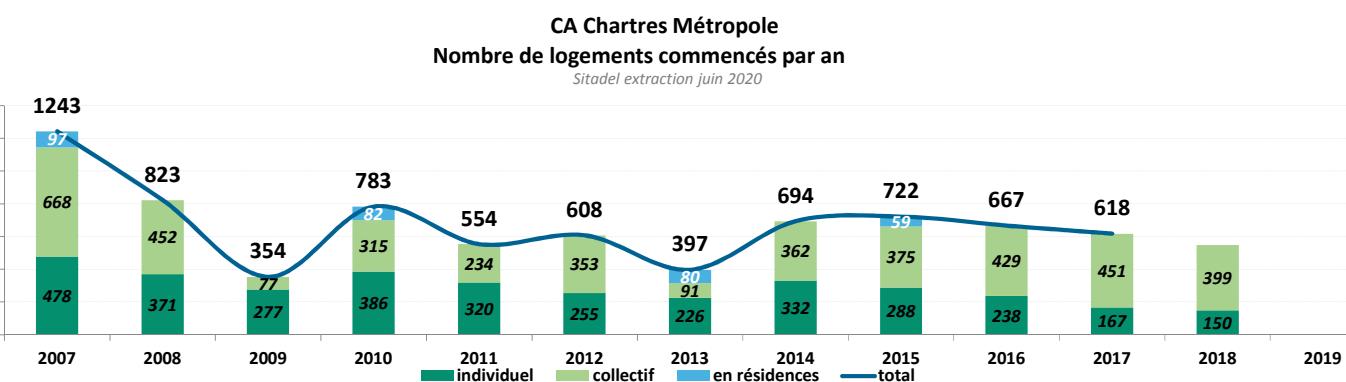
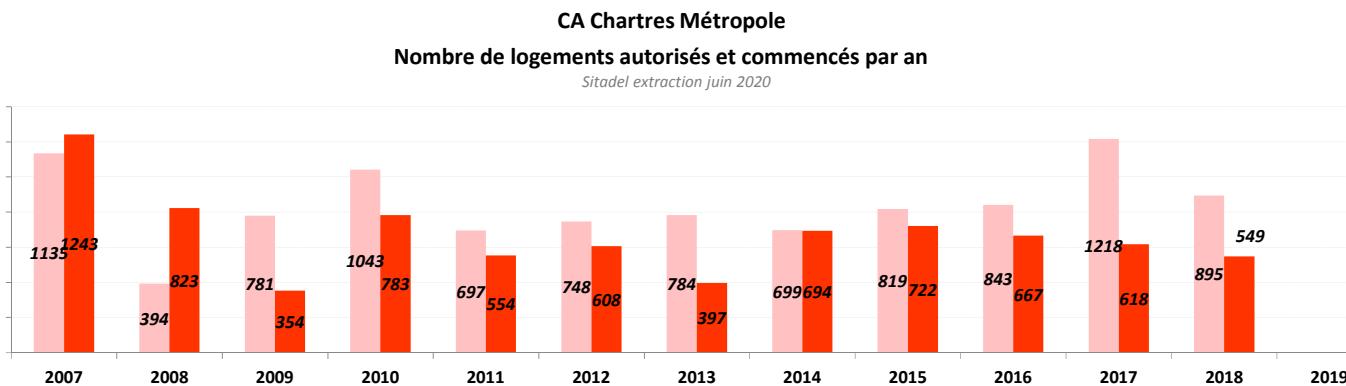
PARC DE LOGEMENT ET PRODUCTION



INSEE RP 2017



Sitadel extraction juin 2020 - INSEE RP 2017



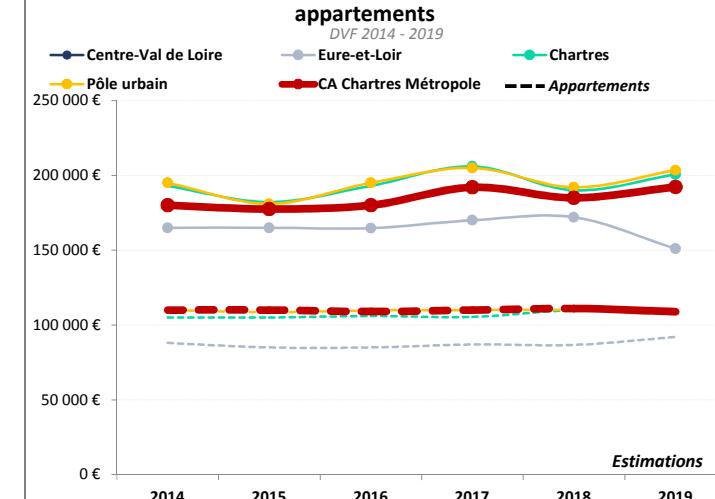
MARCHES DU LOGEMENT

	CA Chartres Métropole	Pôle urbain	Chartres	Eure-et-Loir	Centre-Val de Loire
Estimations des prix de vente médians en 2019 :					
Des maisons anciennes	192 250 €	203 500 €	200 700 €	151 000 €	N.R.
Des appartements anciens	108 900 €	108 650 €	109 800 €	92 003 €	N.R.
Loyers moyens dans le parc privé en 2019	10.50 €	N.R.	10.60 €	10.40 €	10.40 €

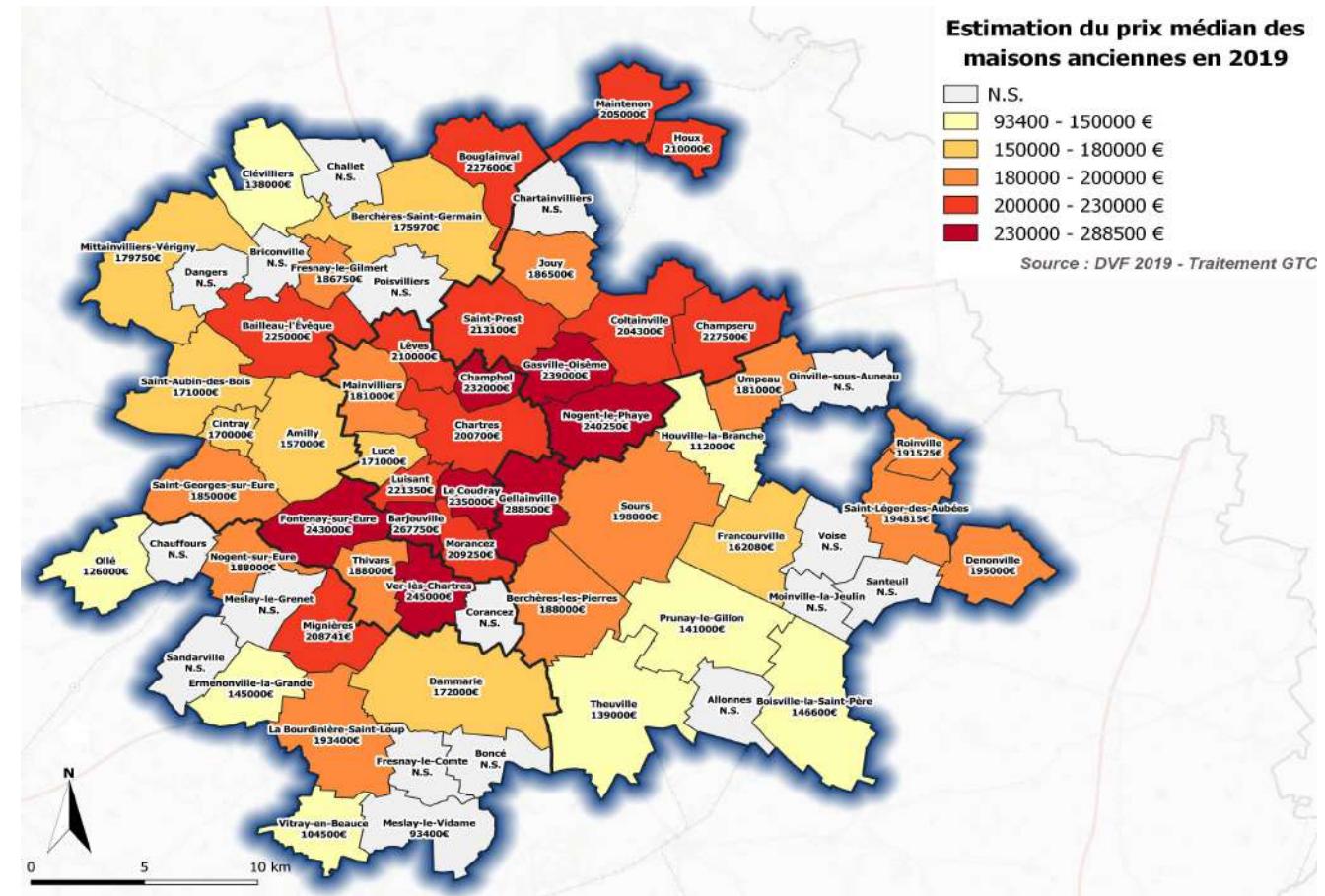
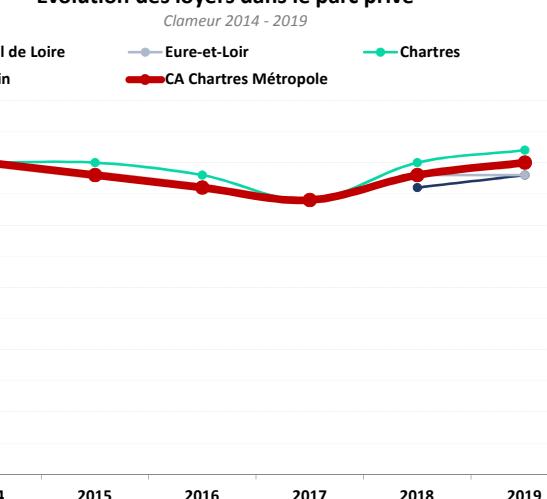
DVF 2014 - 2019 / Clameur 2014 - 2019

N.S. : Moins de 10 transactions sur l'année

Evolution des prix médians des maisons et appartements



Evolution des loyers dans le parc privé



LOGEMENT SOCIAL

	CA Chartres Métropole	Pôle urbain	Chartres	Eure-et-Loir	Centre-Val de Loire
Nombre de logements sociaux conventionnés en 2019*	13 418	12 570	5 548	32 314	193 254
dont en QPV	28%	30%	18%	32%	32%
Taux de logements sociaux en 2019*	22%	30%	29%	18%	17%

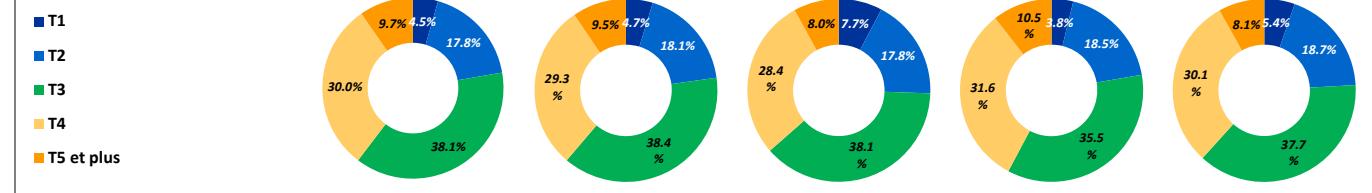
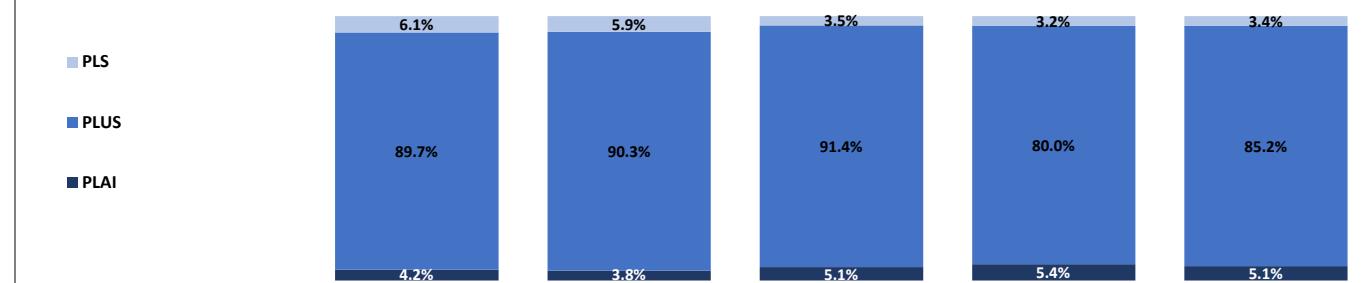
Nombre de nouvelles mises en service en 2018	368	263	124	379	1 761
--	-----	-----	-----	-----	-------

RPLS au 1er janvier 2019 - *SRU au 1er janvier 2019 pour les communes concernées
Parc total pour les territoires de référence

Commune soumise à la Loi SRU

Répartition par type de financement des logements conventionnés

RPLS au 1er janvier 2019

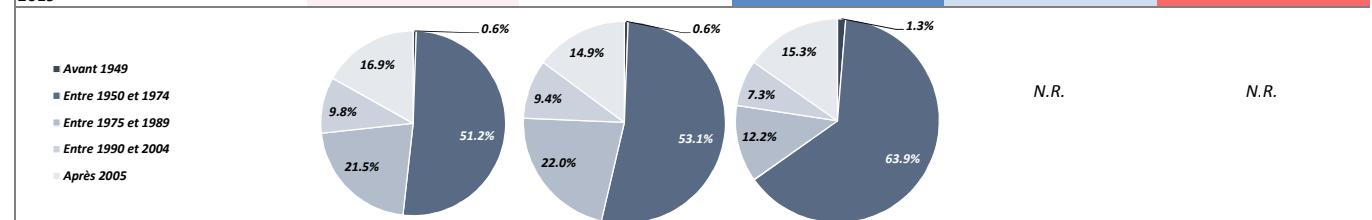


Taux de rotation dans le parc social en 2018	9.8%	9.6%	7.7%	10.1%	11.6%
--	------	------	------	-------	-------

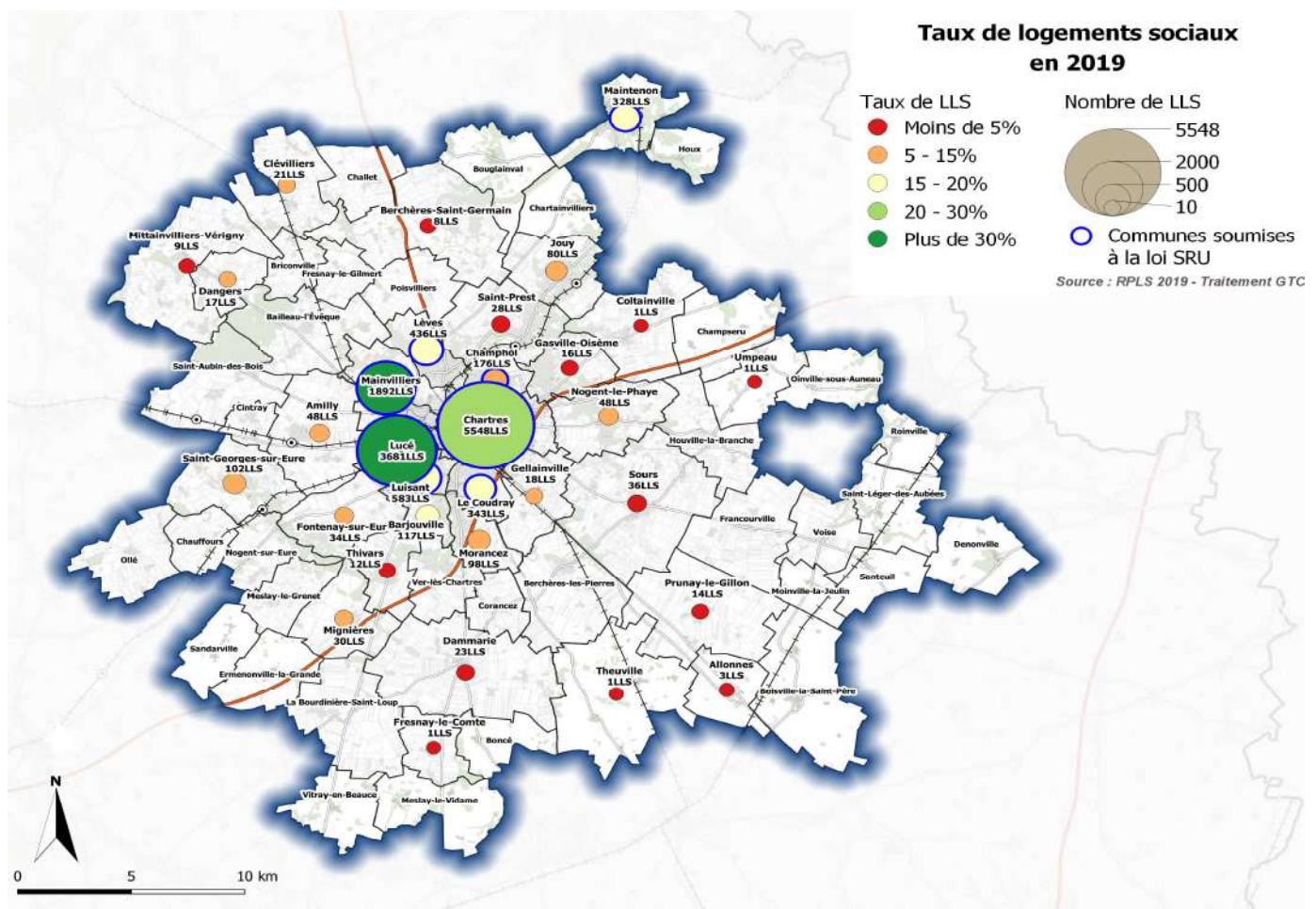
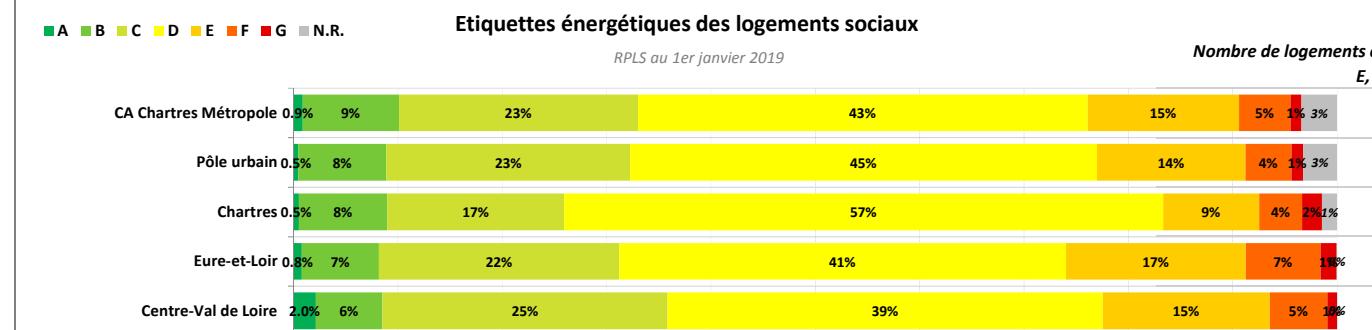
Taux de vacance commerciale dans le parc social au 1er janvier 2019	4.2%	4.4%	6.3%	4.0%	4.2%
---	------	------	------	------	------

Taux de vacance commerciale de plus de 3 mois	2.0%	2.1%	4.1%	2.0%	2.3%
---	------	------	------	------	------

Loyer moyen dans le parc social en 2019	5.08 €	5.06 €	4.96 €	5.03 €	5.26 €
---	--------	--------	--------	--------	--------

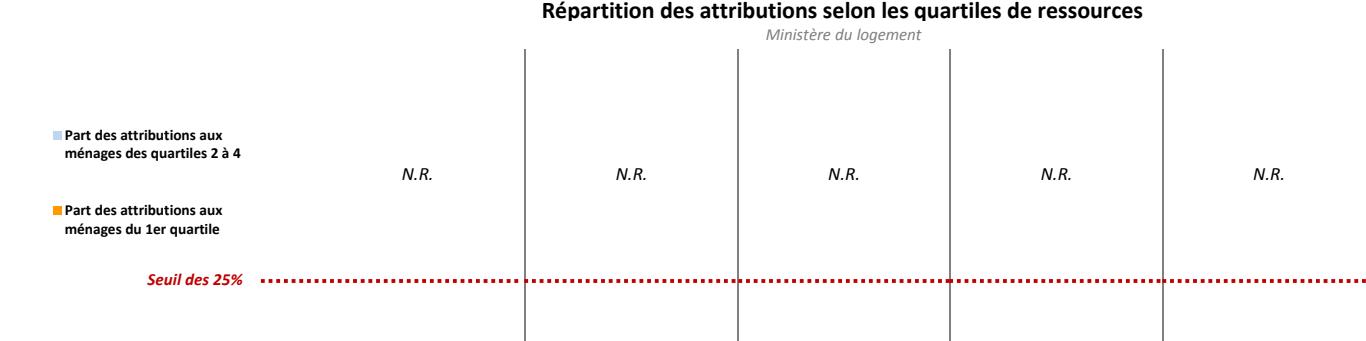


RPLS au 1er janvier 2019



	CA Chartres Métropole	Pôle urbain	Chartres	Eure-et-Loir	Centre-Val de Loire
Nombre de demandes actives au 31/12/2019	4 435	4 079	2 270	9 020	55 682
dont mutations (%)	46.0%	47.1%	42.5%	45.9%	41.5%
Nombre d'attributions en 2019	1 530	N.R.	495	3 184	21 082
dont mutations (%)	39.5%	N.R.	39.6%	33.6%	30.8%
Nombre de demandes pour une attribution	2.9	N.R.	4.6	2.8	2.6
Nombre de demandes pour une attribution en mutation	3.4	N.R.	4.9	3.9	3.6
Seuil du 1er quartile de ressources des demandeurs en 2020	8 401 €	8 401 €	8 401 €	N.R.	N.R.

SNE au 31 déc. 2019 - Ministère du logement 2020



0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

En QPV Hors QPV En QPV Hors QPV En QPV Hors QPV En QPV Hors QPV En QPV Hors QPV