

PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS



**Document approuvé par délibération
du Conseil Communautaire en date du
12 mai 2025**



B. Herbert (Logiques Habitat)
Associée Ve2a

SOMMAIRE

PREAMBULE (p.3)

CONTEXTE, PRINCIPES ET ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT (p.4)

- Le contexte économique et social et ses perspectives
- Les principes de la politique de l'habitat
- Vue synthétique sur les six ans du POA et son évaluation à mi-parcours
- Tableau de synthèse des cinq orientations et de leur déclinaison en 21 fiches - actions

ORIENTATION 1 : PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE (p.11)

- Produire une offre nouvelle à hauteur de 100 logements annuels
- Répartir l'offre selon l'armature urbaine et la diversifier
- Produire des logements sociaux plus adaptés aux besoins
- Accorder une priorité à la sobriété foncière et au renouvellement urbain

ORIENTATION 2 : RENFORCER LA MOBILISATION DU PARC EXISTANT (p.28)

- Recycler le parc vacant
- Faciliter l'accession à la propriété dans de bonnes conditions dans le parc existant
- Créer des logements dans des bâtiments non voués à l'habitation
- Promouvoir la préservation du patrimoine architectural et la qualité de l'environnement du logement

ORIENTATION 3 : AMELIORER LA QUALITE DU PARC ET LES CONDITIONS DE LOGEMENT (p.41)

- Améliorer la performance énergétique des logements privés
- Poursuivre l'amélioration énergétique du parc locatif social
- Renforcer l'information à destination des bailleurs privés
- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne

ORIENTATION 4 : REPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES (p.51)

- Favoriser l'adaptation du logement des personnes en perte d'autonomie
- Développer les formules intermédiaires entre le logement et l'établissement
- Proposer aux jeunes une offre à loyers modérés de bonne qualité
- Favoriser la prévention et le traitement des impayés locatifs
- Améliorer les réponses aux situations d'urgence
- Répondre aux besoins des gens du voyage

ORIENTATION 5 : PILOTER ET ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT (p.67)

- Mettre en place le pilotage et le suivi de la politique de l'habitat
- Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier
- Faire connaître et animer la politique de l'habitat

ANNEXES (p.74)

PREAMBULE

• Contexte juridique

Le volet habitat du PLUi-H, comme le souligne le Porter à connaissance de l'Etat est « un outil de coordination à disposition de la CCGC. Il a donc un caractère opérationnel, stratégique, programmatif. Il a également une portée juridique et est appelé à jouer un rôle important dans l'organisation des rapports entre les communes, l'intercommunalité, l'Etat et tous ses partenaires ». (Le POA n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme)

- L'article L 151-45 du code de l'urbanisme stipule que « Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat (...), il comporte un programme d'orientations et d'actions. Le POA comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat (...) définie par le plan d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat (...). Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus.
- L'article R151-54 du Code de l'Urbanisme définit le contenu du POA : « Le programme d'orientations et d'actions comprend notamment les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, ainsi que le programme d'actions (IV article L. 302-1 et article R. 302-1-3 du code de la construction et de l'habitation). Il indique également les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier (III article L. 302-1 du CCH et R 302-1-4)

• Spécificités du POA du Grand Châteaudun

Le POA, qui précise les objectifs du PADD sur la période de 6 ans pour laquelle est établie le PLH (2023-2028) est le premier document de planification intercommunal en matière d'habitat d'une intercommunalité créée en 2017 dans le sillage de la loi Notre et qui a rapidement manifesté son intérêt en faveur d'une politique intercommunale de l'habitat (OPAH et PCAET).

L'élaboration de la stratégie opérationnelle de la Communauté de Communes du Grand Châteaudun présentée dans ce POA et déclinée en orientations et actions a été coordonnée avec le déroulement de l'étude du PLUiH. Des temps de concertation ont été organisés sous forme d'ateliers réunissant collectivités, services de l'Etat, et partenaires *ad hoc* (Département, Action Logement, Adil 28 notamment), consacrés respectivement à l'accession sociale à la propriété, à l'amélioration de la performance énergétique du parc logement et aux besoins liés au vieillissement de la population. Une réunion partenariale a en outre été consacrée aux publics spécifiques (ménages à ressources modestes et publics particuliers).

L'élaboration du POA s'étend sur une période de deux ans, soumise aux aléas de la crise sanitaire mais aussi au renouveau des équipes municipales, aux transformations des bailleurs sociaux (fusions d'organismes) et à un contexte très particulier, à savoir la fermeture de la base aérienne, moteur historique de l'emploi du Pays Dunois, faisant suite à plusieurs autres départs d'entreprises ou fermetures de services. (Le solde migratoire négatif de la dernière période intercensitaire, s'agissant de la population en âge d'activité et le vieillissement corrélatif de la population ont en effet largement impacté le marché du logement au cours des dernières années. Abondance des biens existants à vendre et prix de vente peu élevé, faible demande en logement social et croissance du parc vacant sont les marqueurs de cette époque).

Le POA 2023-2028 s'inscrit aujourd'hui dans un contexte plus favorable, le développement économique étant la priorité absolue du Grand Châteaudun. La mobilisation des différentes procédures contractuelles au service du ce développement économique et le caractère diversifié des emplois dans la zone d'activité placent le POA sous le signe de l'entrée dans une nouvelle ère de développement. L'évaluation (obligatoire) de ce document à mi-parcours et l'éventuelle adaptation des actions revêtiront à cet égard une importance particulière. Au-delà du contexte économique, les évolutions de la politique du logement nationale conjuguées à la prise en compte renforcée des enjeux environnementaux tout comme l'évolution des contraintes pesant sur les ménages, à l'image des conditions d'accès au crédit, sont des points clés des politiques locales de l'habitat.

CONTEXTE, PRINCIPES ET ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Préalablement à la présentation des cinq orientations déclinées en actions, cette première partie du POA expose les éléments prospectifs de la stratégie en matière d'habitat et les principes ayant présidé à son élaboration, une vision globale du calendrier 2023-2028 ainsi que les orientations déclinées en actions.

- Perspectives économiques et perspectives d'attractivité territoriale
- Principes de la politique de l'habitat déclinés dans le PADD, évoqués dans le Porter à connaissance de l'Etat, traduits en six points clés transversaux de la politique de l'habitat du Grand Châteaudun
- Calendrier du POA mis en perspective avec les politiques contractuelles en cours et l'évaluation à mi-parcours
- Vue synthétique des orientations et actions.

PERSPECTIVES ECONOMIQUES ET D'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

Si la Communauté de communes a été durement touchée par la perte de nombreux emplois, ses perspectives de développement économique, liées aux atouts du territoire et au soutien de l'Etat, de la région et du département sont bien réelles, comme le souligne notamment la convention cadre 2021-2026 du Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) du Pays Dunois, signée fin novembre 2021 et comme en attestent les actions en cours.

- **L'emploi, moteur du développement du Grand Châteaudun**

Le Pays Dunois a connu de nombreuses pertes d'emploi au cours des dernières années : départ de grandes entreprises (Axereal, Flextronics) ; décision de la Haute Autorité de Santé de fermer le service maternité de l'hôpital de Châteaudun en mai 2018 ; réduction des effectifs militaires de la Base Aérienne devenue Elément Air Rattaché 279 à la BA de Bricy en 2014 jusqu'à la fermeture complète de la base fin 2021.

Pour pallier les conséquences démographiques et économiques de ces décisions, le territoire a bénéficié depuis 2015, de deux Contrats de Redynamisation du Site de Défense (CRDS) cosigné par l'Etat et les collectivités locales, afin de recréer un volume d'emplois et une dynamique économique comparable et a été labellisé « Territoire d'industrie » fin 2018. Un Contrat régional de solidarité territoriale a en outre été conclu avec la Région pour la période 2018-2024. Pour les cinq prochaines années, un Contrat Régional de Transition Ecologique (nouvelle génération de contrats territoriaux ayant vocation à regrouper les démarches contractuelles existantes) a été signé pour une durée sensiblement équivalente à celle du POA.

Une des trois orientations stratégiques de ce récent CRTE est de créer les conditions pour conforter et accueillir de nouvelles activités économiques, promouvoir un développement commercial garant des complémentarités centre-périphérie, affirmer une identité touristique et conforter le rôle de l'agriculture dans le but de générer une nouvelle dynamique économique et sociale. « *La reconversion économique et le démantèlement progressif des sites militaires laissent de nombreuses friches à requalifier (GSP, ex-ETAMAT EAR 279). Ces bonnes capacités foncières (22% de foncier disponible) et d'accueil permettent de proposer une offre diversifiée et adaptée auprès d'éventuels investisseurs* ».

Le transfert de l'ex-base aérienne au Grand Châteaudun, effectif en 2022, et le fléchage à ce titre d'un budget d'investissement conséquent sont au cœur du projet communautaire qui vise à attirer de nouvelles PME, renforcer l'attractivité du Dunois auprès des entreprises et créer ainsi de la richesse. A la reconversion de la base aérienne s'ajoute l'appel à projets lancé par la communauté de communes sur un site de 46 ha, afin « d'installer des activités qui permettraient de créer à court terme des emplois - activités économiques avec un caractère prioritairement industriel et tertiaire, le cas échéant logistique. (Cf. compte-rendu du Conseil communautaire du 8 novembre 2021)

Priorité du territoire, le renforcement du tissu économique permettra d'enrayer le mouvement de départ d'actifs constaté entre les derniers recensements de population, de favoriser le retour à l'emploi d'actifs aujourd'hui au chômage, voire d'amorcer, au cours des six ans du POA, un redémarrage de la croissance démographique grâce à l'arrivée de nouveaux actifs.

- **Des atouts liés à la proximité de l'Île de France, à l'impact de la crise Covid sur les projets des ménages et aux prix très accessibles de l'immobilier**

L'expansion du télétravail s'affirme aujourd'hui comme une des principales évolutions des modes de vie causées par la pandémie de Covid-19. Alors que plus de 4 actifs franciliens sur 10 télétravaillent toujours régulièrement et que neuf télétravailleurs sur dix souhaitent voir leur temps de télétravail maintenu, voire augmenté, selon l'enquête annuelle de l'Institut Paris Région (Note rapide n°937, mars 2022 « Comment le télétravail bouscule nos vies et nos envies »), la diffusion du télétravail interroge sur les perspectives de déménagement des télétravailleurs.

Après deux ans de pandémie, la réalité de l'attractivité de la province est attestée. Le dynamisme de l'immobilier des villes moyennes a été mis en évidence en juin 2021 par le Conseil supérieur du notariat et confirmé par

l'indice Notaire-Insee du prix des logements anciens au deuxième semestre 2021 (+ 6,7% en province pour les appartements contre 2,1% en Ile de France et -0,2% à Paris). Si des travaux récents sur ces départs (enquêtes menées par l'IFOP et l'Institut France Région, travaux de recherche divers) soulignent la réalité du phénomène, ils en cernent aussi les limites : d'une part sur les 35% de télétravailleurs envisageant de changer de logement, 15% souhaitent rester en Ile de France, d'autre part le cap à franchir entre l'intention et le déménagement est majeur.

L'institut France Région écrit ainsi « Quitter l'Ile de France n'est pas toujours synonyme d'un départ lointain : pour certains, les départements limitrophes de l'Ile de France apparaissent comme une opportunité à l'heure où les déplacements ne sont plus quotidiens ». A condition que les entreprises permettent durablement à leurs salariés de télétravailler un nombre de jours suffisant, s'installer hors Ile de France est possible en réalisant des navettes hebdomadaires.

Les renseignements pris par certains ménages actifs auprès d'Action Logement quant à un éventuel départ d'Ile de France et les témoignages de nombreux élus du Grand Châteaudun constatant un raccourcissement du délai de vente de biens anciens et de nouvelles inscriptions dans les écoles, corroborent la réalité de ce mouvement, modeste mais d'importance pour le territoire. Si le Grand Châteaudun n'appartient pas à la troisième couronne francilienne, le territoire est proche de l'Ile de France et accessible en train, la qualité de la desserte ferroviaire méritant toutefois des améliorations.

La proximité de l'Ile de France conjuguée au développement du télétravail et au souhait de certains ménages de « quitter la ville » à la suite de la crise sanitaire sont, avec le développement de l'emploi, d'indéniables atouts du Grand Châteaudun, où les prix de l'immobilier et des terrains restent très accessibles. Au regard des « migrations de retraite » le Grand Châteaudun pourrait aussi être attractif aux yeux de ménages plus âgés.

LES PRINCIPES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Les Principes de la politique de l'habitat s'inscrivent dans la lignée des orientations du PADD et du Porter à connaissance de l'Etat et ont été validés en comité de pilotage en mars 2021.

• Les orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, (PADD) a été présenté à l'ensemble des personnes publiques associées ainsi qu'à l'ensemble des élus du territoire du Grand Châteaudun en janvier 2020. A l'unanimité, le 25 février 2020, le Conseil communautaire a débattu des orientations générales du PADD du PLUI valant PLH du Grand Châteaudun et acté la tenue du débat sur les orientations du PADD. En avril 2023, le PADD a fait l'objet d'adaptation sur certains engagements de la collectivité. Le PADD a ainsi été redébatu et acté le 3 avril 2023.

L'une des six actions du PADD concerne la démographie, l'habitat, le renouvellement et le développement urbain et se décline en quatre orientations stratégiques : enrayer la baisse démographique puis se donner les moyens de tendre vers une progression mesurée de la population ; garantir la production d'une offre en habitat diversifiée et attractive pour toutes les générations ; penser l'habitat dans le cadre du renouvellement urbain ; lier le développement du parc de logements (réhabilitation et/ou création) à la présence de services.

Au titre de l'habitat, la volonté de favoriser les parcours résidentiels des habitants du Grand Châteaudun et d'attirer de nouveaux ménages se traduit notamment par les objectifs suivants dans le PADD

- Favoriser la requalification du parc privé dans une perspective d'amélioration des conditions de logement (confort et performance énergétique)
- Faire de la réoccupation des logements vacants un objectif majeur, dans une perspective de revitalisation du centre-ville de Châteaudun et des centres-bourgs des communes pôles relais et de proximité.
- Favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages par l'acquisition-amélioration de logements anciens.

- Poursuivre l'amélioration du parc locatif social et sa transformation, la demande portant largement sur des deux ou trois pièces
- Accroître les possibilités de parcours résidentiel des personnes âgées, toujours plus nombreuses (poursuite du développement de formules habitat + services) et inscrire ce développement dans les pôles (services et équipements)
- Favoriser l'accès au logement des jeunes et la décohabitation selon des formules adaptées (formules collectives, colocation, hébergement intergénérationnel)
- Faire de la prise en compte des besoins des « publics défavorisés » un axe transversal des politiques du logement (plafonds de loyers, réduction de la précarité énergétique) ».

• La prise en compte du Porter à Connaissance de l'Etat

En janvier 2021, l'Etat a communiqué au Grand Châteaudun le Porter à Connaissance du PLUiH, composé d'une note d'enjeux globale mais aussi d'une note « PAC du volet habitat du PLUiH », dont on peut brièvement résumer les objectifs et enjeux ainsi :

1. Mieux corrélér l'offre projetée avec une demande à analyser quantitativement et qualitativement

- Viser le maintien de la population (les hypothèses initiales du SCOT ne peuvent servir de référence) et réfléchir les produits dans l'ancien et le neuf.
- Repenser les objectifs de production de logements (scénario médian du PDH établis à 109 logements pour le SCOT du Dunois, 150 dans un scénario fort).
- Rechercher une production nouvelle prioritairement dans le renouvellement du parc obsolète (résorption de la vacance, changement d'usage), variation des résidences secondaires et projection de remise sur le marché de biens appartenant à des personnes très âgées et enfin production neuve.
- Analyser les besoins des jeunes et des personnes âgées.
- Mettre en regard la production de l'offre et les demandes estimées (point mort) ou exprimées dans le cadre de la demande en logement social.

2. Une armature urbaine à renforcer à l'aide de l'habitat

- Programmer le logement selon l'armature urbaine identifiée par le SCOT.
- Utiliser les outils disponibles pour intervenir dans l'ancien en centre bourg, le territoire ayant su « se saisir des divers dispositifs disponibles » et faire converger les politiques.
- Réfléchir à des actions coercitives éventuelles (habitat indigne, opération de restauration immobilière, vacance du parc logement)

3. Répondre aux besoins des personnes fragiles de l'EPCI

- Requalifier le parc existant, notamment dans une perspective de réduction du budget énergie des ménages
- Développer une offre adaptée aux publics dits « prioritaires » et les accompagner dans le logement et l'hébergement (accent mis sur l'intermédiation locative), notamment les jeunes travailleurs (pauvres et précaires) et moins de 25 ans sans ressources, les victimes de violence conjugale...

• Les six points clés de la politique de l'habitat

Au regard des caractéristiques du parc logement et de son occupation dans le Grand Châteaudun (cf. rapport de présentation) ainsi que des perspectives économiques du territoire, les orientations de la politique de l'habitat présentées dans le POA sont fondées sur la prise en compte de six points clés :

1. Une politique de l'habitat liée aux transitions : transition économique, écologique, démographique, numérique et résidentielle

- Transition économique liée au déploiement de nouveaux emplois
- Transition démographique caractérisée par l'accroissement du nombre de personnes âgées et l'impact sur le marché de la mise en vente de nombreux biens existants, le vieillissement de la population pouvant être limité par l'arrivée de ménages jeunes.

- Transition numérique favorisée par l'équipement complet en fibre optique du Grand Châteaudun au 1er trimestre 2022
- Transition écologique dont la traduction en matière d'habitat se traduit par l'économie de consommation foncière (réduire l'artificialisation au cours des dix prochaines années dans une perspective de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050), le recyclage du parc logement et l'amélioration de sa performance énergétique, sans oublier le développement de l'usage des transports en commun.
- Transition résidentielle mise à profit pour améliorer les conditions de logement et déclencher des travaux (Profiter des changements de propriétaire, de statut, de logement pour informer, conseiller, déclencher des travaux, prévoir des travaux plus importants, améliorer la qualité du logement, voire réduire la dépense de logement).

2. Une politique de l'habitat privilégiant la valorisation du parc ancien sans méconnaître les besoins en logements neufs

Au titre du zonage national qui classe chaque commune en zone A, B ou C (zonage qui détermine le revenu maximum pour avoir droit à un logement social, à un prêt à taux zéro, ou encore le droit à différentes déductions fiscales), le Grand Châteaudun relève de la zone C, c'est-à-dire des marchés les plus « détendus ».

3. Une politique de l'habitat spatialisée selon l'armature urbaine identifiée dans le SCOT

Les orientations proposées seront déclinées si besoin en fonction de l'armature urbaine du SCOT (pôle urbain, pôles relais, pôles de proximité et « villages »).

4. Une politique de l'habitat bien articulée avec les autres politiques « sectorielles »

La politique de l'habitat ne sera pas conçue comme une politique isolée mais comme une politique articulée avec d'autres politiques sectorielles (emploi, avec un renforcement des liens avec Action Logement, social avec une articulation renforcée avec le Conseil départemental chef de file dans ce domaine ainsi qu'avec les bailleurs sociaux, énergie en lien avec le PCAET mais aussi tourisme).

5. Une politique de l'habitat conduite par le Grand Châteaudun

Intercommunalité créée en 2017, la Communauté de communes du Grand Châteaudun ne pilote pas à ce jour l'ensemble des dispositifs liés à l'habitat, différentes structures, dont le Pays Dunois, assurant des missions diverses. Le renforcement progressif du rôle de l'intercommunalité comme pilote de l'habitat est un des enjeux de ce premier POA, soit une mission d'animation de la politique du logement, via notamment un renforcement des moyens dédiés et des outils d'observation.

6. Une politique de l'habitat « économe » : un budget dédié réduit

Le Grand Châteaudun ayant fait du développement économique la priorité du mandat, le budget dédié à l'habitat sera limité, l'enjeu central étant de valoriser les dispositifs nationaux, régionaux et départementaux existants auprès des particuliers, de devenir un lieu de référence pour les ménages du territoire, de développer les échanges avec les professionnels et les communes et d'animer la politique de l'habitat.

Le renforcement du rôle du Grand Châteaudun dans la gouvernance de la politique de l'habitat et le renforcement des échanges autour de l'habitat entre collectivités, professionnels et habitants sont des enjeux majeurs du POA. Un premier PLH ne ressemble pas aux PLH suivants et les politiques intercommunales, quelles que soient les collectivités considérées se construisent et se renforcent au fil du temps.

LE POA DU GRAND CHATEAUDUN, UN DOCUMENT CADRE DE SIX ANS, EVALUE A MI-PARCOURS

Le POA prend appui sur les actions déjà en cours, s'articule avec les politiques de l'habitat sur un plan national, régional ou départemental et fait l'objet d'une évaluation à mi-parcours ainsi que le cas échéant d'une adaptation de ses objectifs, au regard de nouvelles politiques nationales et/ou de considérants propres au territoire.

Le POA et son calendrier (période 1 de 2023 à 2025, période 2 de 2026 à 2028)

Première période de 3 ans	Nombreuses actions déjà validées et/ou en cours • Animation OPAH Grand Châteaudun, convention cadre 2020-2025 • Animation OPAH-RU (ORT Châteaudun), convention 2021-2026 • Convention utilité sociale Office Dunois, 2019-2024 Différentes politiques contractuelles en lien direct avec l'habitat (Hors SCOT et PCAET) • Contrat de Revitalisation Site de Défense EAR 279, convention cadre 2019-2023 <i>Porteur : Châteaudun et Grand Châteaudun</i> - Contrat Régional de Solidarité Territoriale, CRST 2018-2024 <i>Porteur : Pays Dunois</i> • Petites Villes de Demain, conventions cadre 2022-2028 <i>Porteurs : communes de Cloyes les Trois rivières, La Bazoche-Gouet, Brou et Commune nouvelle d'Arrou (sauf PVD)</i> • Contrat de Relance et de Transition Ecologique, CRTE, Convention cadre 2021 -2026 <i>Convention Pays Dunois, Etat, Région et Banque des Territoires, Grand Châteaudun signataire</i> Bénéfice de la création de nouvelles structures départementales • ADIL 28, Agence Immobilière Sociale Prise en compte de l'évolution des politiques nationales, régionales ou départementales • Evolution des dispositifs nationaux votés en lois de finances annuelles ; nouvelles conventions entre l'Etat et les grands opérateurs (PTZ, HLM, ANAH, Action Logement...) • Nouveau schéma gérontologique départemental (adopté en 2020) • Nouveau PDAHLPD départemental (Etat-département) 2022-2027
Evaluation à mi-parcours	Bilan des actions menées et de l'atteinte des objectifs • Evaluation quantitative mais aussi qualitative des différentes actions • Bilan évolution contexte économique (emploi) • Bilan attractivité Grand Châteaudun sur ménages « extérieurs » et évolution demande (HLM – privée) Point sur les perspectives de la deuxième période Poursuite ou ajustements des actions, propositions de nouveaux dispositifs
Deuxième période de 3 ans	Poursuite ou adaptation - révision de différentes actions, dont • Poursuite de la politique d'amélioration du parc privé (suite à donner aux OPAH) • Programmation HLM (au regard notamment des nouveaux PSP et CUS, de l'évolution de la demande, du contrat de ville renouvelé à Châteaudun) • Adaptation de la politique locale en faveur de l'accession sociale (mise en perspective évolution du PTZ) • Stratégie foncière (lien avec l'EPF)

LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET LEUR DECLINAISON

Les cinq orientations du POA sont déclinées en 21 actions, pour lesquelles sont présentés les enjeux et objectifs de l'action, son contexte, son contenu (publics cibles et le cas échéant communes concernées, axes d'intervention), ses modalités pratiques de mise en œuvre (moyens humains, partenaires, coût, indicateurs et calendrier).

ORIENTATION 1 PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE	Action 1	Produire une offre nouvelle à hauteur de 90 à 100 logements / an
	Action 2	Diversifier l'offre et la répartir l'offre selon l'armature (Voir aussi fiche n°14)
	Action 3	Produire des logements sociaux plus adaptés aux besoins
	Action 4	Accorder la priorité à la sobriété foncière et au renouvellement urbain
ORIENTATION 2 RENFORCER LA MOBILISATION DU PARC EXISTANT	Action 5	Recycler le parc vacant privé
	Action 6	Faciliter l'accession à la propriété dans le parc existant
	Action 7	Créer des logements dans des bâtiments non voués à l'habitation
	Action 8	Promouvoir la préservation du patrimoine architectural et la qualité de l'environnement du logement
ORIENTATION 3 AMELIORER LA QUALITE DU PARC ET LES CONDITIONS DE LOGEMENT	Action 9	Améliorer la performance énergétique des logements privés
	Action 10	Poursuivre l'amélioration énergétique du parc locatif social
	Action 11	Renforcer l'information à destination des bailleurs privés
	Action 12	Renforcer la lutte contre l'habitat indigne
ORIENTATION 4 REPENDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES	Action 13	Favoriser l'adaptation du logement des personnes âgées
	Action 14	Développer les formules intermédiaires entre le logement et l'établissement
	Action 15	Proposer aux jeunes une offre à loyers modérés de bonne qualité
	Action 16	Favoriser la prévention et le traitement des impayés locatifs
	Action 17	Améliorer les réponses aux situations d'urgence
	Action 18	Répondre aux besoins des gens du voyage
ORIENTATION 5 PILOTER ET ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT	Action 19	Mettre en place le pilotage et le suivi de la politique de l'habitat
	Action 20	Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier
	Action 21	Faire connaître et animer la politique de l'habitat

ORIENTATION 1

PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE

Présentation générale

La production d'une offre nouvelle, nécessaire au bon fonctionnement du marché du logement revêt plusieurs dimensions : une approche quantitative, une approche qualitative et une approche territorialisée, intégrant les projets et souhaits des différentes communes.

A un calcul des besoins quantitatifs en logements à l'horizon 2028 établi à partir d'hypothèses de transformation du parc et de la structure des ménages ainsi que d'hypothèses démographiques s'ajoutent les grands axes de développement de l'offre, différenciant initiative privée et action publique (accession à la propriété, locatif, logements réservés à un public senior).

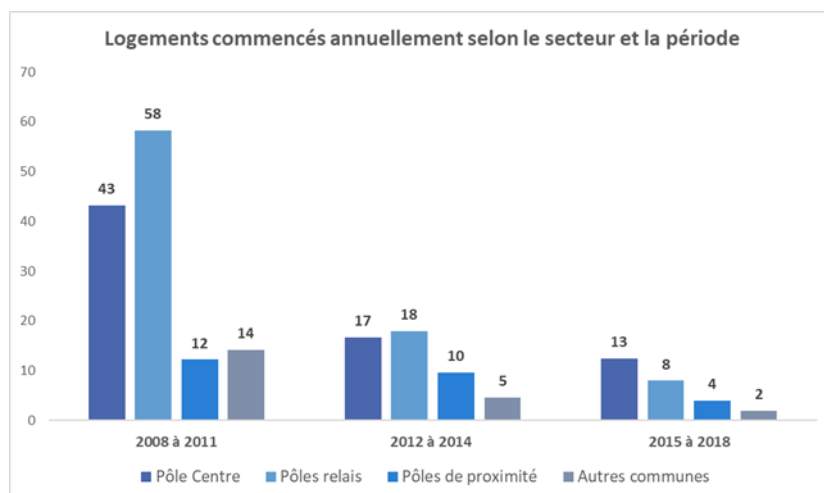
La territorialisation des besoins à l'échelle de l'armature urbaine retenue dans le SCOT s'inscrit en cohérence avec les principes définis dans le PADD, avec les dispositifs et règles applicables (éligibilités diverses) et tient compte des projets à court terme, ainsi que des objectifs de sobriété foncière déjà inscrits dans le PADD et renforcés par les objectifs de réduction par deux du rythme d'artificialisation à l'horizon 2031.

Les fiches actions

- Action 1 : Produire une offre nouvelle à hauteur de 100 logements annuels
- Action 2 : Répartir l'offre selon l'armature urbaine et la diversifier
- Action 3 : Produire des logements sociaux plus adaptés aux besoins
- Action 4 : Accorder la priorité à la sobriété foncière et au renouvellement urbain

Production neuve : quelques points clés

Une baisse régulière du nombre de logements commencés entre 2008 et 2018



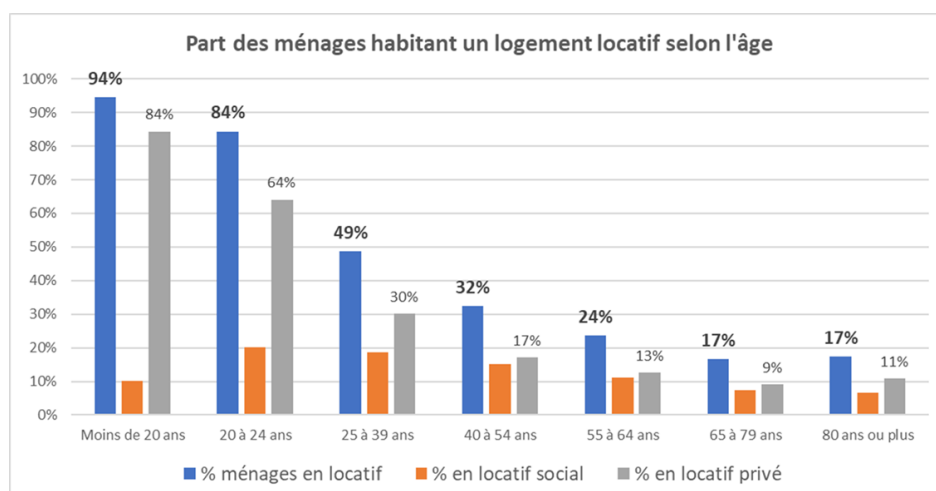
Source : Sitedel

Une minorité de prêts à taux zéro alloués pour la construction d'un logement neuf

	2016		2017		2018		2019		2016 à 2019		
	ancien	neuf	ancien	neuf	ancien	neuf	ancien	neuf	ancien	neuf	% ancien
Pôle urbain	6	7	5	5	13	3	2	4	26	19	58%
Pôles relais	3	4	9	4	6	3	4	0	22	11	67%
Pôles proximité	4	0	2	1	5	1	3	2	14	4	78%
Autres communes	2	1	1	0	2	1	6	0	11	2	85%
Total Grand Châteaudun	15	12	17	10	26	8	15	6	73	36	67%

Source : DREAL, fichier SGFGAS

Perspectives de parcours résidentiels : part des ménages locataires selon l'âge de la personne de référence



Source : RGP INSEE, 2016

PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE A HAUTEUR DE 100 LOGEMENTS ANNUELS

- **Enjeux et objectifs**

Assurer une production de logements suffisante pour répondre aux besoins en logements liés aux évolutions de la population résidente et aux transformations du parc de logement existant ainsi qu'aux besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants dans une perspective de stabilité, voire de légère croissance démographique.

- **Besoins en logement : contexte et méthode**

La définition prospective des besoins quantitatifs en logements est généralement fondée sur l'addition de deux types de besoins :

- Le nombre de logements nécessaires au maintien de la population actuelle appelé « point mort » ou point d'équilibre, qui prend en compte le renouvellement du parc, la variation du parc de logements vacants, la variation du parc de résidences secondaires ainsi que le phénomène de desserrement des ménages (diminution de leur taille moyenne)
- Le nombre de logements nécessaire pour permettre l'accueil de nouveaux ménages, soit « l'effet démographique »

Au cours des années passées, le territoire a subi une déprise démographique liée au départ d'actifs et consécutive aux pertes d'emplois (perte de 900 emplois entre 2012 et 2017 d'après l'Insee), ce qui a bouleversé le marché du logement et conduit à une situation caractérisée notamment par une augmentation des biens mis en vente, des prix peu élevés, une faible demande en logement social, une croissance du parc vacant et un véritable effondrement de la construction neuve. En dix ans, en effet, le nombre de logements commencés annuellement n'a cessé de diminuer, passant de plus d'une centaine entre 2008 et 2011 à une cinquantaine de 2012 à 2014 et une trentaine seulement de 2015 à 2017, voire un peu moins entre 2018 et 2020.

Compte-tenu des perspectives de développement économique du Grand Châteaudun et de ses atouts, des hypothèses de progression démographique modérées ont été retenues à l'horizon 2036 dans le cadre du PADD.

Ainsi, le calcul prospectif des besoins à l'échelle du Grand Châteaudun n'est pas fondé sur un scénario de poursuite des tendances mais plutôt sur un scénario d'inversion progressive de celles-ci.

Au titre du POA, soit la première phase du PLUIH, les élus ont retenu, l'hypothèse d'une stabilisation de la population municipale, voire d'une faible croissance de l'ordre de 0,15 %/an. (40 750 habitants souhaités pour la population municipale à l'horizon 2028).

La diminution de la population municipale du Grand Châteaudun passée de 40 804 habitants en 2017 à 40 208 habitants en 2019 (*populations légales en vigueur au 1^{er} janvier 2020 et 2022, hors population comptée à part*) témoigne de l'ambition de cet objectif, certaines communes, dont Châteaudun ayant toutefois stabilisé leur population entre ces deux dates.

- **Les besoins en logement à l'horizon 2028**

Les besoins en logement pour le maintien de la population actuelle

Calculs établis en 2023 d'après les données du recensement 2019, sur la période 2019-2028

Renouvellement du parc

Le renouvellement du parc, soit la diminution nette du nombre de logements existants correspond à un besoin de l'ordre de **23 logements par an**, soit un taux de renouvellement estimé à 0,1% par an.

Compte-tenu de l'ancienneté des logements, des projets d'aménagement de centres-bourgs générant quelques démolitions au profit d'un réaménagement des espaces publics, des restructurations de bâtiments liées aux

OPAH et des possibles démolitions-reconstructions de logements sociaux « obsolètes » (voir action n°3), les besoins liés au renouvellement pourraient même être plus élevés.

Variation du parc de logements vacants

Au cours de la dernière période intercensitaire, le taux de vacance a considérablement augmenté, atteignant 10,8% du parc en 2016 d'après le recensement de population, soit 2.440 logements, dont une partie de vacants de longue durée dans le parc privé (800 logements vacants depuis plus de deux ans en 2017 d'après l'exploitation des fichiers fiscaux par Soliha dans le cadre de l'étude d'OPAH) mais aussi des logements locatifs sociaux (vacance « commerciale » de 162 logements sociaux en 2018, d'après les données GIP-SNE).

Les données plus récentes disponibles ne signalent pas d'amélioration de la situation en 2019, le nombre de logements privés vacants depuis plus de deux ans au 1^{er} janvier de cette même atteignant 1141 d'après le fichier fiscal LOVAC ; la vacance « commerciale » dans le parc social à Châteaudun a quant à elle un peu augmenté.

Si dans ce contexte, l'objectif d'une diminution du parc vacant de 5% est ambitieux, il demeure plausible au regard de la vitalité du marché dans l'ancien, des opérations d'amélioration de l'habitat en cours, ainsi que de l'attractivité renouvelée des villes moyennes (nouveaux acquéreurs). **(-11 logements vacants par an)**

Variation du parc de résidences secondaires

Compte-tenu des nombreuses incertitudes quant au comportement des propriétaires de résidences secondaires actuels ou futurs, une quasi-stabilité du parc a été retenue.

Desserrement des ménages

Sous l'effet notamment de la croissance des familles monoparentales et du vieillissement de la population, la taille moyenne des ménages, c'est à dire le nombre moyen d'occupants par résidence principale ne cesse de diminuer et engendre, à population équivalente, des besoins en logement. (Entre 2011 et 2016, on compte 20% de familles monoparentales en plus par rapport à 2011 et en 2016, 37% des ménages sont âgés de plus de 65 ans).

L'hypothèse retenue d'un taux d'occupation de 2,1 à l'horizon 2028 correspond à un besoin en logements annuel estimé à **44 logements**

Les besoins liés à la croissance démographique

Le développement d'entreprises déjà installées (Vorweck, Alltricks par exemple), le redéploiement économique pour lequel œuvre le territoire, et le caractère diversifié des emplois existants permettent d'envisager favorablement l'avenir, selon une hypothèse cohérente avec celle du Plan Départemental de l'Habitat co-élaboré par l'Etat et le Département d'Eure et Loir.

L'hypothèse d'un taux de croissance de 0,15% par an correspond à un besoin en logement estimé à **28 par an**.

Besoins quantitatifs en logement à l'horizon 2028

Au total, les besoins annuels en logement sont estimés à 89 sur la période 2019-2028, soit quelques 800 logements en 10 ans.

Déduction faite des logements commencés (période 2019/2022), **les besoins en logement 2023-2028 sont estimés à environ 700 logements, soit un besoin annuel de l'ordre de 100 logements**, incluant le « rattrapage de la production 2019/2022).

Alors que le volume de logements à produire semble aujourd'hui important par rapport à la réalité de la production, il convient de préciser la nature de cette offre et sa répartition selon l'armature urbaine du territoire.

SYNTHESE CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENT

Les transformations internes au parc	Points clés	Hypothèse retenue 2019/2028
RENOUVELLEMENT Solde de plusieurs mouvements dans le parc existant - Disparition : par démolitions, fusions, transformations en locaux d'activité (<i>généralement après une période de vacance</i>), désaffectation (auprès des impôts) - Créations : par divisions, transformation de locaux professionnels en logements	- Forte proportion de logements anciens nécessitant des travaux - Quelques projets de démolition-reconstruction parc HLM - Peu de besoin en très petits logements (divisions) - Restructuration d'îlots	Renouvellement à hauteur de 0,1% du parc par an 23 logements / an 205 entre 2019 et 2028
VARIATION PARC VACANT Un parc en évolution permanente (flux) - Vacants sur le marché (en location / à vendre...) - Vacants hors marché (succession, habitat dégradé...) - Désaffectation ou réaffectation (RP, RS)	- De nombreuses mutations au cours des 10 prochaines années (successions) qui vont contribuer à alimenter la vacance - Effort sur la réhabilitation et la réoccupation du parc	Diminution de 4% du parc vacant en 10 ans (légère réduction du taux de vacance en 2028) - 11 logements/an - 100 entre 2019 et 2028
VARIATION RESIDENCES SECONDAIRES Un parc en évolution régulière (flux) - Diminution : Transformations en RP ou LV - Création : par transformations de RP ou LV, transformation de locaux	- Secteurs de la CCGC très différemment concernés - Beaucoup d'interrogations : effet Covid et double résidence (télétravail) - Recherche RS campagne par les franciliens ? - Impact suppression TH sur les RP	Légère croissance du parc par rapport à 2019 5 logements / an + 47 entre 2019 et 2028

Les transformations de la structure des ménages	Points clés	Hypothèse retenue 2019/2028
DESSERREMENT Baisse du nombre de personnes par ménage lié : - au vieillissement - aux séparations - à la décohabitation des jeunes	- Vieillesse importante de la CCGC - Projections INSEE sur le Dunois validant ce scénario - Inconnue quant à l'impact de la crise sur la décohabitation	Taux d'occupation de 2,07 en 2027 (2,11 en 2019 et 2,19 en 2012) 44 logements / an 395 logements

TOTAL « POINT MORT »

61 logements/an

Effet démographique	Points clés	Hypothèse retenue 2019/2028
ACCUEIL POPULATION NOUVELLE - Actifs - Retraités	- Réussite de la reconversion de la base aérienne et accueil de nouvelles entreprises avec actifs - Accueil de franciliens (actifs ou retraités) attirés par les villes moyennes	Taux de croissance de 0,15% par an de 2019 à 2028 28 logements / an 254 logements

TOTAL POINT MORT ET EFFET DEMOGRAPHIQUE

89 logements par an (hors « rattrapage » 2023/2028)

Diversifier l'offre et la répartir selon l'armature urbaine

• Enjeux et objectifs

- Diversifier l'offre pour favoriser les parcours résidentiels et répondre aux besoins correspondant au cycle de vie des ménages (taille des logements, statuts) et à leurs revenus (niveaux de loyers ou de prix)
- Définir le rôle respectif possible de l'initiative privée et de l'initiative publique (accession sociale ou non, locatif social, locatif privé, programmes particuliers de type résidences privées pour seniors).
- Répartir l'offre selon l'armature urbaine en prenant en compte les projets quasi aboutis, ainsi que la programmation logement à l'horizon 2036 retenue dans le PADD

L'armature urbaine définie dans le SCOT comprend quatre secteurs : le pôle Centre, les pôles relais, les pôles de proximité et les villages (Cf. *synthèse des dynamiques démographiques et économiques par secteur en annexe 1*)

	Nombre de communes	Population légale 1/1/2022 (RGP 2019)		Remarques
Pôle urbain	6	19 563	47,5%	2/3 de la population habite Châteaudun
Pôles relais	3	12 805	31%	Communes de 3000 à 6000 habitants
Pôles de proximité	3	4 088	10%	Communes de 1200 à 1700 habitants
Villages	11	4 794	11,5%	A une exception près, communes de 150 à 600 hab.

• Présentation de l'action « répartition territoriale des besoins »

La déclinaison du besoin en logements par secteurs et type de produits est issue de la déclinaison des besoins en logements au prorata de la répartition du PLUIH, puis d'une approche des besoins en logements par nature et enfin d'un croisement de ces deux approches, en fonction des projets à l'étude et des perspectives propres à chaque sous-secteur.

Répartition territoriale selon l'armature urbaine, au prorata du PLUIH (horizon 2036)

A partir de la production de logements retenue à l'horizon 2036 (cf. PADD), le prorata des objectifs pendant la durée du POA donne une première répartition des besoins. Cette répartition mérite toutefois d'être précisée, à la lumière des projets et besoins ainsi que des possibilités de diversification liées aux mécanismes de financement du logement.

Déclinaison des objectifs du PLUIH

	Pôle centre	Pôles relais	Pôles proximité	Villages	CCGC
PLUIH (15 ans, 2036)					
Nombre de logements	705	759	159	220	1843
%	38%	41%	9%	12%	100%
Moyenne annuelle	46	49	10	9	114
POA (6 ans, 2028) – objectifs au prorata des objectifs PLUIH (voir en annexe 2 détail par communes)					
Nombre logements (arrondi)	271	290	58	85	714
Moyenne annuelle	46	49	10	9	114

Axes de diversification de l'offre et besoins correspondants (dynamiques, clientèle et dispositifs financiers disponibles)

Dans un marché où, comparativement aux secteurs dit « tendus », les prix des terrains, des biens et des loyers sont modérés, et où l'accès au parc social est plutôt facile, les ménages du Grand Châteaudun peuvent se loger ou accéder à la propriété sans trop de difficultés, essentiellement dans le parc existant.

Plusieurs axes majeurs de développement et diversification du parc ont été retenus au titre du POA :

- La production privée (achat par un « primo-accédant » ou non d'un logement neuf)
- La production de logements pour les seniors (résidence services seniors principalement)
- Le logement locatif social, à des fins de transformation du parc et d'adaptation à la demande
- L'accession à la propriété dans l'ancien est également appelée à se renforcer (*cf. orientation 2 : mobiliser le parc existant*) et contribuera à la diminution de la vacance du parc.
- Le développement du parc locatif privé et son amélioration relèvent quant à eux quasi-exclusivement de la mobilisation et de la transformation du parc existant.

- **Accession à la propriété (parc neuf)**

Dans un territoire où 70% des ménages sont propriétaires de leur logement, à l'exception de Châteaudun et Brou, le statut de locataire ne représente pour nombre de jeunes ménages (majoritairement employés ou ouvriers) qu'une étape d'un « parcours » vers l'achat d'un bien, neuf ou ancien. La concrétisation d'un projet nécessitant en règle générale, le recours à l'emprunt et une situation professionnelle stable, les conditions d'emprunt et les aides allouées aux jeunes, ainsi que le prix des terrains et/ou biens proposés à la vente impactent fortement les possibilités de devenir propriétaire.

Alors que le développement pavillonnaire, qui correspond aux habitudes des collectivités (lotissements) a marqué au fil des années le Grand Châteaudun, **l'accession privée reste un des axes majeurs de la production neuve**. La production d'une offre sociale en accession aidée, quasi systématique en marchés tendus, n'est pas envisagée (rôle marginal éventuel du Prêt Social Location accession ou de l'achat en bail réel et solidaire par dissociation foncier et bâti).

Avance financière sans intérêt destinée à permettre aux ménages à revenus modestes et moyens d'accéder à la propriété de leur résidence principale, le Prêt à taux zéro, instrument majeur de la politique de l'Etat en faveur des primo-accédants a été largement favorable au logement neuf pendant de nombreuses années et même exclusivement réservé au neuf de 2012 à 2014. Depuis 2016, il est devenu bien moins favorable au logement neuf, l'année 2018 étant en outre marquée par la suppression de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) accession. (Baisse du nombre de prêts à taux zéro dans le neuf entre 2016 et 2018 et diminution des allocataires d'une aide au logement « accession » entre fin 2018 et fin 2020 à l'échelle du Grand Châteaudun)

Le devenir et les conditions d'attribution du Prêt à Taux zéro, l'entrée en vigueur de la RT 2020 et les conditions d'accès au crédit (taux et durée d'emprunt, montant d'apport personnel, prise en compte des dépenses de transport par les banques) seront les éléments clés du futur, bien plus que l'offre en terrains à bâtir. Ainsi, après des difficultés de commercialisation de parcelles en lotissements dans certaines communes, des lots invendus depuis longtemps ont été commercialisés en 2021, situation probablement à mettre en lien avec les faibles taux d'intérêt et l'entrée en vigueur de la RT 2020 au 1^{er} janvier 2022, source d'un afflux de dépôt de permis de construire en 2021. Le développement de l'emploi et le renforcement de l'attractivité du Grand Châteaudun pourront en outre susciter l'intérêt d'investisseurs (promoteurs notamment), aujourd'hui absents du marché (diversification de la clientèle liée).

- **Logement locatif social** (*cf. action 3*)

Le parc locatif social est aujourd'hui confronté à une demande limitée, la faiblesse des ressources d'une part élevée des candidats, le vieillissement des locataires, le besoin d'une requalification des logements les moins attractifs. L'inadaptation d'une partie de l'offre à la demande suscite des interrogations quant à d'éventuelles démolitions. Le quartier politique de la ville de Châteaudun concentre une large part du parc et demeure un quartier fragile à l'issue de l'achèvement de la convention avec l'ANRU.

Dans ce contexte, **la programmation de logements sociaux est destinée à maintenir et développer l'attractivité du parc et à le diversifier, en type et localisation**.

- **Logements privés pour seniors¹** (cf. action 14)

Les résidences seniors services sont une des formes de réponses au vieillissement de la population et proposent une « formule intermédiaire entre le logement et l'établissement ». **Les nouvelles stratégies des groupes privés dans les villes moyennes offrent au Grand Châteaudun**, dont la population âgée va croître considérablement, **l'opportunité d'une implantation de ce type de programmes** (ménages locaux ou non), plusieurs projets étant d'ores et déjà à l'étude à court terme. (Les projets portés par des bailleurs sociaux font partie de la diversification du parc social)

Synthèse des besoins par type d'offre

Accession libre 50 à 60% 350 à 430 logements	Logement social 20 à 25% 140 à 180	Logements privés pour seniors 20 à 25% 140 à 180
---	---	---

Diversification territorialisée de l'offre selon l'armature urbaine : principes et objectifs

Le croisement secteurs et types d'offres est particulièrement important dans une perspective de territorialisation des besoins. En effet, les logiques d'implantation et de programmation, qu'elles relèvent de l'Etat (Programmation logement social) ou d'investisseurs privés (programmes pour personnes âgées) ne sont pas les mêmes selon les secteurs.

	Pôle centre	Pôles relais	Pôles proximité	Villages
Accession libre	X	X	X	X
	Lots libres, lotissements, partie sociale de l'accèsion liée au PTZ			
Locatif social	X	X	X	
	Programmation dans des secteurs offrant un environnement de services satisfaisant (y compris habitat inclusif)			Locatif communal possible
Programmes (privés) pour personnes âgées	X	X	X	
	Secteurs attractifs pour résidences seniors services (et habitat inclusif)		Habitat inclusif	

Objectifs selon le secteur (2023 – 2028)

	Pôle centre	Pôles relais	Pôles proximité	Villages	CCGC
Objectif production	270	290	60	85	705
Dont libre (accession)	115 à 140	160 à 195	30 à 36	80 à 90	350 à 420
Dont logement locatif social	80 à 90	45 à 70	15 à 20	X	140 à 180
Dont programmes privés PA	75 à 100	50 à 60	15 à 20	X	140 à 180
<i>Moyenne annuelle production</i>	<i>50 à 60</i>	<i>45 à 55</i>	<i>8 à 12</i>	<i>8 à 11</i>	<i>Une centaine</i>

¹ Les logements en résidences seniors services sont considérés dans le POA comme des logements (référence au Code de la Construction et de l'habitation) ; décomptés comme tels dans le Recensement de population de l'INSEE, à l'image des résidences autonomie, ils constituent bien des résidences principales à part entière, en dépit de leur environnement de services. A noter toutefois que le Conseil d'Etat (décision du 13/12/2021) a considéré que les RSS relevaient de la catégorie des hébergements et non des logements au sens de la servitude de mixité sociale imposée à certaines opérations de logements par les PLU (CCGC non concernée).

Par rapport à la déclinaison des objectifs du PLUI-H (*cf. supra*), ce croisement qui intègre, s'agissant des résidences seniors privées, des projets précis tend à accroître la part des pôles centre relais et à « réduire » la part des villages où la production de logements neuf relève exclusivement de maisons individuelles privées.

Cette perspective est au demeurant cohérente avec la réalité de la production (Entre janvier 2020 et mars 2022, on dénombre 45 logements commencés pour le pôle centre, 25 pour les pôles relais, 17 pour les pôles de proximité et 5 pour les villages, soit près d'une centaine de logements, essentiellement sous forme de pavillons individuels privés et de quelques programmes locatifs sociaux – source Sitadel).

PRODUIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX PLUS ADAPTES AUX BESOINS

- **Enjeux et objectifs**

- Renouveler le parc en favorisant une production de logements plus adaptée en structure à la demande et corrélée aux revenus des locataires
- Privilégier l'acquisition-amélioration et la démolition-reconstruction pour accompagner la transformation du tissu existant et diversifier la localisation du parc social (notamment accroître les possibilités d'attribution hors Quartier Politique de la Ville)

- **Éléments de contexte**

Quelques points clés du diagnostic

- Un parc locatif social très présent à Châteaudun et dans les pôles relais, peu développé dans les pôles de proximité et quasi-absent des villages. Une forte proportion d'appartements (70%) et de grands logements.
- Selon l'enquête d'Occupation du parc social 2018, une proportion élevée de locataires aux ressources faibles, un poids marqué des entrants éligibles au parc très social.
- Sur 2 616 logements sociaux décomptés dans le répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2018, 1227 situés dans le quartier prioritaire de la politique de la ville Camus-Schweitzer, objet d'une opération de renouvellement urbain signée en 2008 (programme achevé, avec avenant à la convention pour réduction des objectifs de reconstitution de l'offre).
- Fin 2018, une demande en logement social, hors mutations, assez faible (263 demandes dont 70% à Châteaudun), satisfaite dans un délai moyen de 7 mois, contre 10 mois pour le département, avec pour caractéristiques la faiblesse des ressources des candidats (3/4 des demandeurs éligibles au parc très social) et un besoin marqué de T2 et T3 (50% de candidats ont moins de 30 ans ou plus de 60 ans). Des demandes de mutation satisfaites dans un délai moyen de 11 mois contre 16 sur un plan départemental. (Les caractéristiques de la demande fin 2020 sont équivalentes).

Projets engagés depuis 2017 et projets à l'étude**Projets engagés depuis 2017**

La programmation annuelle des logements sociaux établie par l'Etat et le bilan des projets engagés ou futurs inscrits dans le CRST 2018-2024 (la Région intervenant en faveur de la création de logement social) offrent un état des lieux objectif des dynamiques de production de logements sociaux.

Projets engagés - programmation Etat 2017 à 2019 et programmes initiés par le département

Châteaudun	Pôles relais	Pôles de proximité
Programmation Etat 2017-2019 : Accompagnement de la restructuration du patrimoine des armées, programmes dédiés à des publics spécifiques, acquisition-réhabilitation en centre-ville - Caserne Kellermann : 68 logts PLS pour public jeune (dont élèves institut soins infirmiers) - 16 logements PLS « Personnes à Mobilité Réduite », neuf	Programmation Etat 2017-2019 - Commune nouvelle d'Arrou AA (1 logt) et opération neuve (6 logts : 2 PLAI et 4 PLUS) - Cloyes-Les-Trois-Rivières : 8 logts neufs sur une ancienne friche (2 PLAI et 6 PLUS)	« Les Euréliales », programme initié par le Conseil départemental et destinés aux personnes âgées - La Bazoche-Gouet (6 pavillons neufs) - Yèvres (6 pavillons neufs)

Sources : DDT (Listes définitives retenues à la programmation annuelle) et Pays Dunois (bilan CRST à mi-parcours, 2021)

Projets à l'étude

Les projets à l'étude identifiés, résumés dans le tableau ci-dessous contribuent soit à la revitalisation du tissu bâti à Châteaudun, en lien avec le rachat du patrimoine de l'armée ou avec l'ORT, soit à la diversification des statuts d'occupation en lotissement dans les communes du pôle urbain, sous forme de pavillons individuels, toujours attractifs. Le caractère détendu de la demande conduit aussi à renouveler la frange obsolète et peu attractive du parc (démolitions à Châteaudun et Brou).

Projets identifiés

Pôle urbain		Pôles relais
Châteaudun	Autres communes	
Programmation Etat 2020-2021 : transformation patrimoine militaire et acquisition-réhabilitation en lien avec l'ORT * Ex-halle centre-ville, 11 logts (5 PLAI, 6 PLUS, AA) * patrimoine SNI (88 logts, 23 PLAI, 55 PLUS, 10 PLS, AA) Démolition Les Millions (appel offres OPHLM 2022) : 32 logements	Marboué : pavillons locatifs neufs (en lotissement) inscrits en liste complémentaire initiale de l'Etat en 2020 et en projets CRST (8 logts, 3 PLAI et 5 PLUS)	Programmation Etat 2020-2021 * Brou : démolition - reconstruction (10 démolitions) * Commune nouvelle Arrou : 7 logts individuels neufs (3 PLAI et 5 PLUS)

Sources : DDT (Listes définitives retenues à la programmation annuelle) et Pays Dunois (bilan CRST à mi-parcours, 2021)

Points de vue et projets des bailleurs sociaux

Points de vue des bailleurs

En 2020, le directeur du Logement Dunois estimait qu'un développement important du parc dans les prochaines années était inapproprié, compte-tenu du caractère détendu du marché et de la faiblesse de la demande. Si les besoins quantitatifs étaient satisfaits (mise en location des logements étudiants de l'ex-caserne Kellermann conjuguée au projet de rachat de 88 logements à l'armée et à la transformation de l'ex-Halle notamment), les besoins qualitatifs étaient bien réels et ce sous deux angles :

- Besoin de renouvellement de bâtiments collectifs jugés peu attractifs (date et qualité de construction, performance énergétique, distribution, absence d'ascenseur)
- Attractivité de la maison individuelle mais limites liées aux ressources des demandeurs, notamment en cas de demandes de mutations
- Nécessaire soutien au quartier Beauvoir, particulièrement fragile

Fin 2021, la vacance « commerciale » a quelque peu augmenté et la demande reste modérée. Les bâtiments de 4 étages sans ascenseurs et les grands logements collectifs sont pour certains d'entre eux peu attractifs et les 68 logements réservés aux étudiants sont occupés petit à petit.

En 2020, le directeur d'Habitat Eurélien, considérait également que la demande dans les pôles relais était faible, les besoins étant plutôt qualitatifs, la démolition de collectifs anciens, peu attractifs, à Brou ou Cloyes-Les-Trois-Rivières n'étant pas à exclure, dès lors que les coûts moyens de travaux dépassaient 40.000 €. Favorable aux opérations d'acquisition-amélioration, il soulignait les risques de surcoûts (à la charge des communes) issus du mauvais état du bâti.

De nouvelles stratégies portées par de nouvelles structures

La Loi portant évolution de l'aménagement et du numérique (loi Elan) de novembre 2018 ayant rendu obligatoire le regroupement des bailleurs gérant moins de 12 000 logements, le secteur de l'habitat social à l'échelle du Grand Châteaudun a été largement transformé. La loi autorisant la prise de participation d'un organisme au sein d'une société de coordination, deux projets concernent le territoire :

- Une société coopérative dénommée **Habitat Sud 28**, initiée par l'OPH Le Logement Dunois et France Loire, avec l'appui du groupe Arcade-Vy a vu le jour en juin 2021 (*présentation du projet en Conseil communautaire à cette même date*)
- L'office départemental, Habitat Eurélien a de son côté choisi de faire partie d'une société coopérative dénommée **LOGI'EL** et regroupant l'OPH de la communauté de communes du Perche, la SA Eure et Loir Habitat ainsi que L'OPHLM de Chartres Métropole (*agrément de la société au JO, janvier 2022*).

La transformation de la gouvernance des bailleurs sociaux présents sur le territoire étant aujourd'hui achevée, l'élaboration de projets stratégiques va voir le jour, via de nouveaux documents cadres (Plans stratégiques de patrimoine et conventions d'utilité sociale. (La CUS 2019-2024 de l'OPHLM du Dunois ne comportait pas de programmation précise pour la période 2022-2024 et la CUS de l'office départemental n'était pas territorialisée à l'EPCI). Le besoin figurant dans le projet d'Habitat 28 d'un plan patrimonial de « régénération de l'habitat du territoire » alliant réhabilitation-démolition-construction témoigne d'ailleurs de cette préoccupation.

• **Présentation de l'action de diversification de l'offre en logement social à l'horizon 2027-2028**

Dans le cadre du POA, on peut énoncer des principes de diversification et programmation, issus des spécificités du parc et des caractéristiques de la demande, sachant que le bilan à mi-parcours du POA sera l'occasion d'adapter les objectifs à l'évolution de la demande et aux nouveaux documents cadres des bailleurs.

En dépit d'une participation de la Région au développement du parc social dans le cadre du CRST, le coût des opérations et le besoin d'un parc à loyers très sociaux représente un frein aux projets. L'évolution de financements nationaux et le budget éventuel alloué par le Grand Châteaudun à la requalification du parc social (période 2 du POA, consécutive aux ressources générées par le développement économique) seront à prendre en considération.

Principes de programmation et secteurs concernés

Rappel : compte-tenu des priorités géographiques et thématiques définies par l'Etat pour arrêter sa programmation, les opérations d'acquisition-amélioration ou de démolition-reconstruction dans les unités urbaines, les pôles intermédiaires ou de proximité correspondent bien au territoire. Pour les opérations de logement neufs dans ces mêmes secteurs la demande doit être avérée.

Programmation de 120 à 150 logements sociaux, dont 80 à 95 dans le pôle urbain, 25 à 40 dans les pôles relais, 10 à 15 dans les pôles de proximité

- **Production à dominante de T2 et T3**, y compris sous forme de pavillonnaire mitoyen, avec petit jardin, prisé par les demandeurs
- **Démolition des programmes les plus obsolètes** dont les difficultés et / ou coûts de réhabilitation (performance énergétique, adaptation, ascenseur, distribution des pièces...) ainsi que la faible attractivité (refus d'attributions par les candidats) rendent aléatoires la réussite de l'opération avec reconstitution de l'offre dans le tissu existant
- **Priorité à l'acquisition-réhabilitation en cœur de bourg ou dans le périmètre de l'ORT à Châteaudun**, dans une perspective de proximité des services et commerces, et en appui de la politique de réhabilitation du parc privé (intervention plus ou moins développée selon le comportement patrimonial des bailleurs)
- **Construction de quelques maisons neuves dans les lotissements** (pôle urbain essentiellement), afin de garantir un renouvellement des ménages et une mixité des statuts
- **Privilégier les PLAI et PLUS aux PLS**, au regard du profil des demandeurs, à hauteur de 40% de PLAI, 55% de PLUS et 5% de PLS (hors structures particulières), soit un pourcentage élevé de logements très sociaux (3/4 des demandeurs « externes » ont des ressources inférieures au plafond PLAI d'après les données du fichier SNE les plus récente). A noter que les nouveaux logements, indépendamment du loyer offrent aux locataires une dépense d'énergie maîtrisée grâce à l'application de la réglementation thermique la plus récente et que le loyer PLUS reste cohérent avec les revenus des candidats.

- **Poursuivre la production de logements réservés aux personnes âgées**, en lien avec les politiques départementales (*voir action n°14*), dans une perspective d'offre à loyers modérés complémentaire de l'offre en résidences seniors privées (habitat inclusif ou programmes PMR sans services particuliers).

Accompagnement de la politique de diversification du parc (actions liées)

- **Préparer la suite du contrat de ville 2014-2022 (QPV Châteaudun)** afin de lier cohésion sociale, renouvellement urbain/cadre de vie et développement économique et emploi. (*La publication par l'INSEE en novembre 2021 d'un dossier consacré aux quartiers prioritaires de la politique de la ville en région Centre-Val de Loire souligne les particularités et fragilités de ce quartier - 45% de moins de 25 ans, mais aussi 21 % de plus de 60 ans, 31% de familles monoparentales contre 7,5% pour le Grand Châteaudun, faible niveau de vie, très inférieur à celui de l'EPCI, lié à des difficultés d'accès à l'emploi*)
- **Envisager l'hypothèse d'une participation financière du Grand Châteaudun aux opérations de « régénération du parc »** en fonction de l'évolution des financements nationaux et des ressources du Grand Châteaudun.

• Modalités pratiques de mise en œuvre

Moyens humains et partenaires

- Partage des informations entre bailleurs sociaux, CCGC, Syndicat du pays Dunois, communes, DDT et Action Logement
- Mise en place de la CIL (*Cf. action n° 19 : mise en place du suivi et du pilotage de la politique de l'habitat*)

Coût

- (*Pm : cf. action 20 : mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier*)
- Hypothèse d'une participation aux opérations (non chiffrée)

Indicateurs

- Données annuelles sur la demande (demande nouvelle, mutations) et les attributions
- Analyse des refus d'attribution par les candidats ou de non-renouvellement des candidatures
- Nombre de logements programmés, nombre de nouveaux logements loués et profil des candidats attributaires

Calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Programmation annuelle	X	X	X	X	X	X
Mise en place CIL/CIA, partage des informations		X	X	X	X	X
Participation financière de la CCGC au renouveau du parc				X	X	X

- **Enjeux et objectif**

- Respecter les nouvelles règles issues de la loi Climat et Résilience d'Août 2021, dont la réduction par deux du rythme d'artificialisation au cours des dix prochaines années dans un premier temps
- Favoriser une production de logement favorisant la sobriété foncière (dents creuses, densification, formes urbaines), dans le sillage des orientations du PADD
- Renforcer la transformation du bâti existant (*voir orientation 2*)

- **Contexte**

La recherche de la sobriété foncière, fil conducteur de l'élaboration du zonage du PLUIH

Alors que l'urbanisation pavillonnaire demeure à ce jour un mode de développement souhaité par de nombreuses communes, le PADD du PLUIH et antérieurement le SCOT approuvé en 2018 prennent en compte l'objectif de réduction de la consommation foncière. Est ainsi inscrit dans le PADD : « Dans un objectif de compatibilité avec les prescriptions du SCoT, le Grand Châteaudun s'engage à réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'intercommunalité d'environ 50% par rapport aux dix années qui précèdent l'arrêt du SCoT du Pays Dunois »

Plus concrètement afin de limiter la consommation foncière le territoire a engagé un travail fin d'analyse du potentiel de densification mobilisable par commune au sein des enveloppes urbaines, avant d'engager les réflexions sur les éventuels besoins supplémentaires nécessaires en extension urbaine.

L'identification du foncier mutable s'est portée à la fois sur les dents creuses (parcelles non bâties), comme sur les parcelles potentiellement divisibles (parcelles bâties pouvant accepter la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires au regard de sa surface, sa configuration, ses accès).

En amont de l'analyse de l'identification du foncier mobilisable, un travail de délimitation des enveloppes urbaines des bourgs et des hameaux structurants a été réalisé. Ce travail de délimitation s'est basé sur les zones urbaines des documents d'urbanisme, les zones à urbaniser (AU) aujourd'hui déjà urbanisées et/ou en cours d'urbanisation, ainsi qu'un travail de terrain. La délimitation des enveloppes urbaines s'est effectuée de manière à limiter l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels (prise en considération des enjeux environnementaux relatifs à la biodiversité, aux risques, ...) et sur les milieux agricoles. Les enveloppes urbaines ont donc été dessinées au plus près du bâti.

Dans la continuité et afin de limiter l'urbanisation sur les espaces agricoles ou naturels, et afin de répondre aux besoins de constructions de logements, une identification des hameaux structurants a été réalisée. Ces hameaux structurants permettent d'accueillir de nouvelles constructions en densification des enveloppes repérées mais le PLUI-H s'attache à interdire toute extension des enveloppes des hameaux.

Le repérage des hameaux structurants s'appuie sur plusieurs critères cumulatifs :

- Un espace bâti important pour la vie et l'identité de la commune et qui se situe en dehors du bourg ;
- Un nombre de bâtiments d'environ 20 habitations minimum ;
- Un tissu urbain relativement dense ;
- Une dynamique de construction ces dernières années pouvant laisser supposer que le hameau dispose d'une « vie sociale » dynamique ;
- Un espace bâti relié aux différents réseaux (électrique, eau, incendie).

L'identification du foncier mutable permet dans le temps du PLUI-H la programmation d'environ 60% des logements en densification. Les 40% de logements complémentaires, permettant de répondre au projet politique, sont donc programmés en extension urbaine.

Les zones à urbaniser sont localisées dans le prolongement des zones urbaines afin de permettre le développement cohérent des espaces d'habitats. Le dimensionnement des zones à urbaniser à destination principale d'habitat ou mixtes découle du rapport entre le nombre de logements à produire en extension urbaine et les densités brutes recommandées par le SCoT.

Ces densités sur lesquelles le PLUi-H s'est appuyé, notamment en matière d'objectif de densification et densités à respecter au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont les suivantes :

- Pôle centre : 22,5 logements/ hectare ;
- Pôles relais : 20 logements/ hectare ;
- Pôles de proximité : 19 logements/ hectare ;
- Villages : 12,5 logements/ hectare.

Toujours dans l'optique de limiter la consommation de l'espace, le PLUi-H au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) vise à renforcer la diversification des formes bâties notamment sur les communes du pôle centre, pôles relais et ponctuellement sur les pôles de proximité, dans l'objectif de limiter le recours aux maisons individuelles purs et de tendre vers des formes d'habitat plus denses (maisons en bande, petits collectifs, collectifs, ...).

Par ailleurs, afin de limiter les incidences de l'urbanisation, les zones à urbaniser ont été localisées en tenant compte :

- De la proximité avec les espaces structurants des communes ;
- Des objectifs d'aménagement et de développement des communes (renforcement d'une centralité, lien avec les équipements, ...) ;
- De l'accessibilité des sites mobilisables ;
- Des enjeux environnementaux ;
- De la proximité des exploitations/ activités agricoles voisines ;
- De la présence et du dimensionnement des réseaux.

La mobilisation des dispositifs favorisant le renouvellement urbain

Le territoire s'est déjà saisi de nombreux outils au service du renouvellement urbain et de la mobilisation du parc existant à l'image du programme bourgs-centres du conseil départemental, de l'ORT du Grand Châteaudun, des OPAH en cours ou du programme Petites villes de demain.

• Présentation de l'action

Tous les principes de sobriété foncière actés à l'horizon 2036 concernent au premier chef les six ans du POA, soit la première période du PLUIH, via la déclinaison des objectifs entre densification et extension urbaine. Le renforcement du renouvellement urbain est quant à lui au cœur de l'orientation 3 (cf. notamment action 5 « recycler le parc vacant privé » et 7 « créer des logements dans des bâtiments non voués à l'habitation »)

Extension urbaine et phasage des OAP

Le phasage des OAP s'appuie selon trois temporalités : le court terme, qui pourrait correspondre à l'horizon du POA (projets déjà en cours ou souhait d'urbanisation rapide) et le moyen terme, dont l'horizon est pour partie commun à celui du POA (horizon 2030) et enfin le long terme, hors POA. L'exercice est toutefois complexe compte-tenu des incertitudes liées à la vente *effective* des terrains par leurs propriétaires (devenir de l'exploitation des terres agricoles notamment).

Sur 32 secteurs d'OAP, on compte 15 OAP « court terme », 11 OAP « moyen terme » et 6 OAP « long terme » (voir livret des OAP), soit 26 OAP dont l'urbanisation totale ou partielle est envisageable dans le cadre du POA.

Compte-tenu des incertitudes liées à la « rétention foncière », 40% du volume des logements situés dans des secteurs couverts par des OAP de court et moyen terme ont été imputés au POA.

Les tableaux de synthèse ci-après présentent les objectifs de production de logement par secteur mis en perspective avec la production dans les secteurs d'OAP à court et moyen terme (en extension urbaine mais aussi dans l'enveloppe bâtie).

Objectifs de production et OAP en secteurs d'extension urbaine

	Besoins en logements	Nombre de logements en OAP			Imputation 40% des logts au POA
		OAP court terme	OAP moyen terme	Ensemble OAP	
Pôle Centre	270	242 à 278	76 à 88	318 à 366	127 à 146
Pôles relais	290	0	163 à 197	163 à 197	65 à 80
Pôles de proximité	58	néant	néant	néant	néant
Villages	85		37 à 46	37 à 46	15 à 18
Grand Châteaudun	703	242 à 278	276 à 331	518 à 760	256 à 303

La part de la production neuve en extension urbaine, variable d'un secteur à l'autre, comme en atteste le tableau est à mettre en perspective avec la même part à l'échelle du PLUI-H (modifications substantielles de cette part) et relève de choix et logiques propres à chaque pôle et au sein de chaque pôle aux différentes communes (voir livret des OAP).

- **Modalités pratiques de mise en œuvre**

Moyens humains et partenaires

- CCGC : mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier (*cf. orientation 5*)

Indicateurs

- Nombre de logements commencés annuellement et localisation par type de secteur (enveloppe urbaine, extension hameau, extension urbaines, OAP avec PA)
- Type de construction (MI, MI groupées, Collectifs, résidences)
- Destination (privé, Locatif social, résidences seniors)

Éléments de synthèse

Voir données « démographie, emploi et logement détaillées par secteur et commune en annexe 1 ; voir également actions 3 et 14 ainsi que la liste des OAP par commune en annexe 2.

Pôle Centre

- Pôle urbain et sa couronne : légère baisse démographique (2016/2019) malgré une légère croissance du parc logement ; secteur majeur pour l'offre locative, privée et publique.
- ORT et OPAH-RU à Châteaudun + OPAH CCGC
- Développement pavillonnaire complémentaire souhaité (OAP avec diversification des types d'habitat) ; secteur attractif pour les candidats à l'accession – équipements, services, commerces...
- Programmation HLM neuve en extension urbaines (lotissements) ou dans enveloppe bâtie – cadre démolition-reconstruction ou transformation du parc et développement habitat inclusif –
- Deux secteurs d'OAP court terme avec projets de résidences seniors services privées neuves à Châteaudun et Jallans

Pôles relais

- Forte baisse démographique et vieillissement notable de la population, stagnation du parc logement entre 2016 et 2019 et fort taux de vacance :
 - o Une action à long terme engagée de requalification des centres (contrat centre bourg et PVD + opérations d'acquisition-réhabilitation HLM ou de démolition-reconstruction), des achats de biens anciens par des primo-accédants
 - o Un besoin en logements neufs accru (deux OAP en extension urbaine à Brou et Cloyes sur le Loir)
- Une situation particulière pour la commune de Cloyes les Trois Rivières : croissance continue des emplois offerts depuis 2008 et volonté de poursuite de l'urbanisation

Pôles de proximité

- Forte baisse démographique et vieillissement notable de la population, stagnation du parc logement entre 2016 et 2019 et fort taux de vacance
- 8 logements sur 10 occupés en propriété et faible part du locatif public (programmes Eurélias pour les aînés)
- Développement pavillonnaire important avec achèvement de la vente des parcelles disponibles depuis 2020 mais aussi primo-accession dans le parc existant
- Nombreux projets récents et engagement actions de requalification du parc (OPAH CCGC + PVD ; maisons médicales à La Bazoche Gouet et à Yèvres)
- Un projet à court terme d'habitat inclusif à Yèvres (porteur privé)
- Pas d'OAP en extension urbaine, une OAP en dent creuse à Unverre

Villages

- Perte démographique entre 2013 et 2019 et stagnation du parc logement
- 9 logements sur 10 occupés en propriété
- Enjeu majeur de la transformation et de la réoccupation du parc existant (accession sociale uniquement dans le parc existant entre 2017 et 2019)
- Production dans l'enveloppe urbaine majoritaire
- Seulement trois OAP en extension urbaine (nombre limité de logements prévu)

ORIENTATION 2

RENFORCER LA MOBILISATION DU PARC EXISTANT

Présentation générale

L'importance du parc vacant et le nombre élevé de biens proposés à la vente au cours des prochaines années sous l'effet du vieillissement de la population plaident en faveur du renforcement de la mobilisation du parc existant, permettant de proposer un parcours résidentiel à de nombreux ménages tout en contribuant à limiter l'artificialisation des sols.

Le marché immobilier, dans le sillage de la crise sanitaire, est d'ailleurs très actif, signe de l'existence d'une clientèle d'acquéreurs, locaux mais aussi non locaux, à qui les biens existants proposés conviennent (forte proportion de maisons individuelles et de biens avec jardins, en diffus ou dans les lotissements les plus anciens).

Cette mobilisation optimum de l'existant, axe majeur de la politique de l'habitat inscrit dans le PADD du PLUi-H concorde au demeurant avec les objectifs de la politique nationale du logement, qu'il s'agisse notamment de la loi « Climat et résilience » d'Aout 2021 et de ses objectifs de réduction de la consommation foncière, du plan Logements vacants ou encore des dispositifs favorisant l'accession à la propriété dans le parc existant en zone C.

Cette deuxième orientation est déclinée en quatre actions visant notamment à informer et conseiller les ménages, aussi bien vendeurs qu'acquéreurs afin de faciliter le recyclage et les mutations de propriété, à faciliter, via le règlement du PLUi-H la transformation de biens non voués à l'habitation en logement ainsi qu'à poursuivre tout au long des six prochaines années les actions de requalification des centres-bourgs déjà en cours dans de nombreux pôles, afin de renforcer leur attractivité.

Les aides aux travaux proposées aux ménages au titre de l'orientation 3 « améliorer la qualité du parc et les conditions de logement » concourent évidemment à la réussite de cette orientation qui concerne toutes les communes du Grand Châteaudun.

Les fiches actions

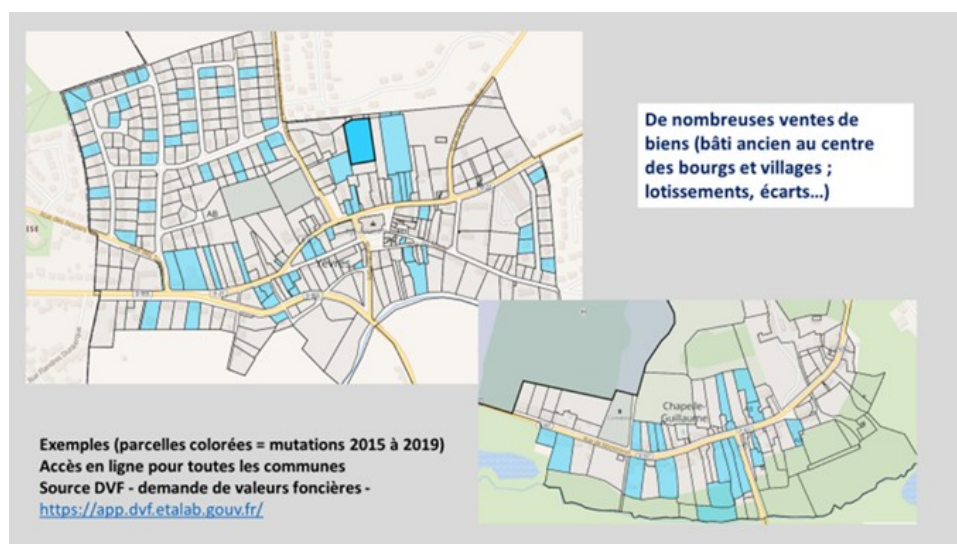
- Action 5 : Recycler le parc vacant
- Action 6 : Faciliter l'accession à la propriété dans de bonnes conditions dans le parc existant
- Action 7 : Créer des logements dans des bâtiments non voués à l'habitation
- Action 8 : Promouvoir la préservation du patrimoine architectural et la qualité de l'environnement du logement

Le marché immobilier et le rôle du parc existant : quelques points clés

Le marché immobilier est très actif depuis quelques années

- 10% de mutations dans le parc privé au cours de la période 2014-2018 (d'après les fichiers fiscaux), soit environ **400 ventes par an**
- **90% des acquisitions concernent l'existant** (rôle mineur du neuf)

Tout le parc immobilier est concerné, quartiers anciens, centres bourgs et lotissements



L'année 2021 confirme et amplifie cette tendance

L'année 2021 est marquée par l'augmentation du volume des ventes et une légère hausse des prix, le secteur ne faisant pas exception à une évolution commune à de nombreuses villes moyennes.

Ventes 2021	Nombre	Prix médian en €	Prix bas en €	Prix haut en €
CC Grand Châteaudun	495	1 070	770	1 380
Châteaudun	108	1 080	840	1360
Brou	61	1 180	810	1 460
Commune nvelle Arrou	68	850	660	1 140
Cloyes-les-Trois-Rivières	70	950	730	1 230
Autres communes	188	ND	ND	ND

Source : Immobilier notaires (site Notaires de France)

Pour le futur : de nombreux biens seront proposés à la vente au cours du POA (2022-2027)

Plus de 2.000 ménages propriétaires de leur logement sont âgés de plus de 80 ans (source INSEE, RGP), ce qui augure de nombreuses mutations de propriété au cours des prochaines années.

RENFORCER LE RECYCLAGE DU PARC VACANT PRIVE

- **Enjeux et objectifs**

- Revitalisation des quartiers anciens et des centres des communes
- Contribution au « Zéro artificialisation nette » et bénéfice de la proximité des services et commerces pour les nouveaux occupants
- Amélioration de la qualité du parc logement, notamment au titre de la performance énergétique

- **Contexte de l'action et actions de la CCGC**

Un taux de vacance élevé et en croissance : un taux qui cache des mouvements d'entrée et sortie

- Un taux de vacance élevé à l'échelle de la CCGC mais différent d'un secteur à l'autre
 - o Un taux de vacance « normal » dans le pôle Centre, où la vacance à Châteaudun est concentrée dans le centre ancien et dans le parc social.
 - o Un taux de vacance élevé dans les pôles relais et de proximité, ainsi que dans certaines communes des « villages », un déficit de population dans le parc existant.
- Un taux de vacance toujours croissant (dont effet du vieillissement de la population et âge du parc)
- En dépit d'un taux de vacance croissant, des flux d'entrées et de sortie du parc importants. Ainsi, 15% des vacants privés de plus de 2 ans au 1/1/2019 ont fait l'objet d'une mutation de propriété en 2018 ou 2019 (effet pas encore perceptible au titre de la taxe d'habitation au 1/1/2019).
(Cf. données vacance par secteur et commune en annexe 3)

Un problème dont la CCGC s'est déjà saisie

La CCGC a déjà mis en place des dispositifs pour réduire la vacance et encourager la réoccupation des logements, tout comme certaines communes

- OPAH CCGC : objectifs et aides CCGC spécifiques, complémentaires des aides ANAH pour des projets locatifs (travaux lourds ou dégradation moyenne) ou acquisition-amélioration de biens vacants.
- OPAH-RU du Grand Châteaudun avec action dédiée à la vacance - prospection et démarchage de propriétaires de logements vacants et insalubres avec adresses à traiter. (Objectifs de sortie de vacance de 15 logements en conventionnement ANAH)
- Acquisition-amélioration de bâtiments vacants par les bailleurs sociaux (démolition-reconstruction ou acquisition-amélioration) à Châteaudun ou dans les pôles relais, conformément aux règles départementales de programmation du logement social
- Dispositif Petites Villes de Demain

- **Présentation de l'action**

Trois axes : renforcer l'information et le contact avec les propriétaires de biens vacants et favoriser la réoccupation des biens par l'encouragement à l'achat, transformer les biens vacants grâce à des opérateurs publics et recourir à une taxe sur les logements vacants (optionnel)

Publics cibles et communes concernées

- Propriétaires de logements vacants depuis plus de deux ans
- Périmètre de l'OPAH RU de Châteaudun et centres-bourgs des pôles particulièrement concernés, tout comme les cœurs de villages.

Axe 1 : Utiliser l'outil LOVAC pour analyser finement la vacance et informer les propriétaires sur les dispositifs disponibles (action incitative, en complément du travail de l'équipe d'animation d'OPAH)

Le Grand Châteaudun a répondu à l'appel à manifestations d'intérêts lancé en janvier 2021 dans le cadre du Plan National de lutte contre les logements vacants (68 collectivités lauréates et 229 « éligibles », dont la CCGC) et dispose, à ce titre, du fichier LOVAC dans son millésime 2020 (logements vacants de plus de 2 ans au 1^{er} janvier 2019).

Ce nouveau fichier (premier millésime en 2019), issu du croisement de fichiers fiscaux et fonciers permet de qualifier le parc vacant - adresse du bien, date de début de la vacance, nom et adresse du propriétaire, type de bien (maison individuelle ou autre), nombre de pièces, catégorie cadastrale, mais aussi date de la dernière mutation de propriété. Les millésimes suivants permettent une connaissance approfondie du parc, voire un repérage de terrain complet, chaque année.

Grâce à LOVAC, chaque commune est en mesure de procéder à un repérage des logements vacants de visu, le Grand Châteaudun se chargeant au demeurant d'établir la cartographie des biens pour les communes qui le souhaitent. Le repérage de terrain permet notamment de visualiser l'état extérieur du bien et son potentiel de réhabilitation en termes de qualité de l'environnement (certains biens trop dégradés ou situés dans un environnement inadéquat sont voués à la démolition)

En outre, dans le cadre des démarches incitatives, **chaque propriétaire peut être contacté individuellement et informé des dispositifs disponibles dans la CCGC, ainsi que des lieux où se renseigner** (équipe d'animation de l'OPAH et Adil 28) - Action engagée.

Extrait de l'acte d'engagement signé par la CCGC

« La norme simplifiée NS491 encadre les traitements de données du fichier 1767BISCOM mis en œuvre par les communes, départements ou groupements de communes dotés d'une fiscalité propre en vue de lutter contre la vacance des logements. Elle permet l'envoi de questionnaires à finalité statistique aux propriétaires pour déterminer les causes de la vacance, la production de données statistiques sur l'évolution de la vacance, et la réalisation d'actions en faveur de la résorption de la vacance (envois de courriers personnalisés proposant des aides financières, juridiques, techniques ou administratives). »

Pour favoriser la réoccupation de biens vacants, l'achat d'un logement ancien (dont vacant) auprès d'acquéreurs privés est à valoriser (voir fiches accession dans l'ancien et fiche « information des bailleurs »)

Encourager donations, ventes par des propriétaires âgés (peu enclins à remettre eux-mêmes sur le marché leur bien), encourager l'accession dans l'ancien (aider à calibrer et réaliser les travaux), aider les nouveaux propriétaires (successions) à remettre le bien sur le marché.

- Intérêt d'achat d'un bien à des fins locatives : défiscalisation Denormandie dans les périmètres ORT (PLF 2022, prorogation jusqu'à fin 2023. Cf. *fiche informer les bailleurs*)
- Intérêt d'achat d'un bien pour une occupation personnelle : PTZ acquisition-amélioration, cumulable avec subvention ANAH et accompagnement par l'équipe en charge de l'animation des OPAH
- Nombreuses aides aux travaux (*voir actions de l'orientation 3*)
- Aide à la décision (Adil 28 et opérateurs de l'OPAH ou France Rénov pour les travaux)
- Valoriser la prime à la vacance sous forme de prime pour les acquéreurs d'un logement vacant.

Axe 2 : mobiliser des acteurs publics pour requalifier des immeubles ou îlots jugés prioritaires

- Priorité à l'acquisition-amélioration au titre de la programmation HLM ; soutien à la carence de l'initiative privée et articulation des projets avec la dynamique des OPAH

Axe 3 : Envisager de recourir à des outils coercitifs (deuxième temps du POA)

Outre les mesures incitatives précédentes, une mesure coercitive, la taxe d'habitation sur les logements vacants peut être instaurée, à destination des propriétaires qui ne souhaitant ni remettre leur bien sur le marché ni le déclarer en tant que résidence secondaire (où la taxe d'habitation s'applique au même titre qu'une résidence principale). La dimension « punitive » de cette taxe vis-à-vis des propriétaires modestes est évitée grâce à l'exemption en cas de travaux importants.

L'instauration éventuelle de la THLV est à envisager dans les communes des pôles (pôles urbains, pôles relais en premier lieu) à l'occasion de l'évaluation à mi-parcours du POA, des résultats des OPAH et des mutations constatées.

La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) peut être instaurée dans toutes les communes où la TLV n'est pas appliquée (communes de plus de 50.000 habitants). Depuis 2012, les EPCI peuvent aussi mettre en place la THLV s'ils ont un plan local de l'habitat et si les territoires de leurs communes n'ont pas déjà instauré cette taxe.

La THLV est due par les propriétaires des communes concernées qui possèdent un logement vacant à usage d'habitation depuis plus de deux ans consécutifs au 1er janvier de l'année d'imposition. Les logements habités plus de 90 jours consécutifs dans l'année, subissant une vacance involontaire (le propriétaire cherche un locataire ou un acquéreur), nécessitant des travaux importants pour être habitable (plus de 25 % de la valeur du logement) et les résidences secondaires meublées soumises à la taxe d'habitation ne sont pas concernés par la THLV.

Le taux applicable pour la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) correspond au taux communal de la taxe d'habitation de la commune, majoré, le cas échéant, du taux de l'EPCI à fiscalité propre ayant délibéré afin d'assujettir à la THLV. Il faut ensuite y ajouter des frais de gestion de 8 % et éventuellement un prélèvement pour base élevée.

Source : ministère de l'Économie, Bercy Infos, décembre 2021

• Modalités pratiques de mise en œuvre

Moyens humains et partenaires

- Pilotage et coordination de l'action : CCGC (*voir orientation 5*)
 - o Analyse du fichier LOVAC et traitement pour les communes par la CCGC
 - o Information et communication auprès des propriétaires, par la CCGC et les communes
 - o Animation partenariale (professionnels immobilier)
- Opérateurs et structures d'information pour les bilans divers (Dont OPAH)
- Partenariat à établir avec les représentants des propriétaires

Coût

- Création d'un poste dédié à l'habitat à la CCGC (*voir orientation 5*)

Indicateurs

- Nombre et typologie du parc vacant (INSEE)
- Bilan annuel d'OPAH : nombre de vacants avant travaux, devenir des biens et coûts de réhabilitation
- Mutations du parc vacant de plus de 2 ans au cours de l'année du millésime du fichier LOVAC ou dans l'année précédente
- Nouveaux biens vacants depuis plus de 2 ans (entrée dans le dernier millésime du fichier LOVAC)

Calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Traitement annuel du fichier LOVAC et information des propriétaires	X	X	X	X	X	X
Mobilisation des acteurs publics selon besoins	X	X	X	X	X	X
Taxe sur les vacants (optionnel)				X	X	X

FAVORISER L'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS LE PARC EXISTANT

- **Enjeux, objectifs et impact**

- Retenir les primo-accédants sur le territoire communautaire et attirer de nouveaux résidents
- Favoriser la revalorisation du parc de logements anciens et sa requalification, notamment énergétique, l'accession étant un moment clé pour la réalisation ce type de travaux
- Permettre le réinvestissement des centres et accompagner l'accession dans le parc existant dans un souci de réoccupation du parc vacant et de rajeunissement de la population des lotissements déjà un peu anciens tout en veillant à conserver une offre en neuf (limitation de la consommation foncière)
- Profiter de l'OPAH en cours pour conjuguer accession et travaux
- Faciliter une accession sécurisée grâce aux conseils coordonnés apportés (techniques, juridiques et financiers)

- **Contexte de l'action**

Les prix d'achat d'un bien ancien sont peu élevés et propices aux premiers achats.

Depuis 2016, les conditions d'octroi du PTZ (en zone C) sont devenues très favorables à l'acquisition-amélioration (opération comportant au moins 25% de travaux). En outre, depuis 2017, il est possible de cumuler, uniquement en secteur d'OPAH, les subventions de l'ANAH avec le PTZ. En outre, les taux immobiliers très bas ont facilité le recours à l'emprunt.

Le nombre de PTZ alloués dans l'ancien et le neuf atteste de l'impact de la politique nationale du PTZ. A l'échelle du Grand Châteaudun, entre 2016 et 2019, près de 30 PTZ ont été accordés chaque année en moyenne, dont les 2/3 concernent l'achat d'un bien ancien, soit une situation conforme à la situation nationale, où 67,5% des PTZ de la zone C concernent l'ancien. A noter également que les jeunes acquéreurs « primo-accédants » ont acquis un bien dans tous les types de secteurs (pôles centre, relais, de proximité mais aussi villages).

Caractéristiques du PTZ en 2019 et en zone C dans l'ancien, source SGFGAS

- **Montant moyen de l'opération : 137 000 €** (dont 25% de coût de travaux obligatoire, soit 102 750 € achat et 34 250 € travaux)
- **PTZ moyen de 48 500 € soit 36,5% de l'opération**
- CSP et revenus des acquéreurs : **60% d'acquéreurs employés ou ouvriers** ; 35% de bénéficiaires avec un revenu inférieur à 2 SMIC, 42% de 2 à 3 SMIC

Les exigences de performance énergétique ont pu freiner l'achat d'un bien existant.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, l'octroi d'un PTZ dans l'ancien est en effet subordonné à une obligation de consommation énergétique après réalisation des travaux équivalente au minimum à une étiquette énergétique E. Ce changement, d'après le bilan statistique des PTZ émis en 2020 a « complexifié et renchérit l'accès au PTZ pour ce type d'opérations ».

- **Présentation de l'action**

Renforcer l'information et l'accompagnement des candidats à l'accession : proposer un parcours coordonné aux acquéreurs (Conseil-ingénierie / communication-information)

Publics cibles et communes concernées

- Ménages acquéreurs, primo-accédants ou non, dans une perspective de mobilisation et de bonne coordination des dispositifs existants (PTZ, Aides ANAH, Prêts Action Logement, aides aux travaux), et de sécurisation de l'opération.
- Ensemble des communes du Grand Châteaudun (cohérence avec l'OPAH à l'échelle de la CCGC)

Descriptif de l'action

Communication adaptée à destination des acquéreurs potentiels, aussi bien sur les outils mobilisables que sur le devenir des communes et les projets en cours, l'enjeu étant de donner envie aux ménages de rester sur le territoire ou de s'y installer (accent sur les services et équipements intéressant les primo-accédants) : plaquette d'information, affichages, articles distincts de la communication de l'OPAH (ou volet spécifique), rubrique dédiée sur le site Internet de la CCGC

Conseils aux ménages sur le projet d'achat considérée comme une aide à la décision réalisée par les partenaires du Grand Châteaudun

- Sécurisation financière et juridique du projet : Information individuelle préalable visant à préparer le projet d'accession (pas encore de bien précis en vue), conseil destiné à sécuriser le projet et à prévenir tout risque de surendettement immobilier grâce à la présentation des étapes d'un projet, au calcul de la capacité maximum d'investissement et à l'établissement d'un plan de financement
- Evaluation des coûts de travaux (opérateur d'OPAH) afin de fournir au ménage un avis éclairé sur l'acquisition envisagée (programme de travaux nécessaire à réaliser pour mise aux normes de confort et évaluation sommaire du coût des travaux, aides mobilisables)
- Diagnostic financier à l'issue de cette évaluation (plan de financement), conseil de type Adil
- Montage du dossier ANAH dans le cadre de l'animation de l'OPAH

Un « label » permettrait de bien faire connaître cet accompagnement à l'accession à la propriété dans le parc existant très visible. Différentes communautés de communes ont ainsi mis en place des « Pass accession » ou « passeport pour l'accession », généralement très appréciés des acquéreurs.

Complément : envisager une aide directe à l'accession, à partir de 2023 ou 2024 (hypothèse)

Si l'aide directe d'une collectivité n'est jamais suffisante pour déclencher à elle seule un achat, elle est le signe d'un soutien évident à l'action et peut le cas échéant constituer une partie de l'apport personnel des primo-accédants (de plus en plus requis par les banques). Ce type d'aides (*présenté en novembre 2020 lors d'un atelier dédié à l'accession*) sera éventuellement à envisager à compter de 2023 ou 2024 compte-tenu de la nécessité de création préalable du parcours coordonné de l'accédant et de l'évolution des dispositifs nationaux d'aides à l'achat et aux travaux (fin du PTZ en 2023 ?).

• Modalités pratiques de mise en œuvre

Moyens humains et partenaires

- Pilotage et coordination de l'action : CCGC (*voir orientation 5*)
- Adil 28 pour la réception des candidats et la sécurisation juridique et financière du projet (mission renforcée par rapport aux permanences actuelles, avec bilan des diagnostics)
- Action Logement (conseil sensiblement identique pour les salariés relevant d'entreprises cotisant au 1% logement)
- animateur OPAH pour la partie définition et estimation des travaux

Coût

Coût de base : Action Logement et l'Adil 28 offrent déjà des conseils juridiques et financiers gratuits pour les ménages. Soliha est financé comme opérateur des deux OPAH et devrait pouvoir, à ce titre assurer la dimension technique de la mission.

- Coût supplémentaire Adil 28 : l'accompagnement renforcé à l'accession dans l'ancien dépasse la mission classique de l'Adil (surcroît de conseils) et suppose des temps d'échange et de coordination avec la CCGC et l'opérateur d'OPAH, un bilan annuel de l'action, ainsi que la transmission à la CCGC des informations à mettre en ligne, sans oublier, le cas échéant l'animation d'une rencontre avec les professionnels du secteur (banques, courtiers, professionnels immobilier)

Budget estimé : environ 4.500 € (montant de la cotisation annuelle à l'Adil 28 pour un EPCI avec établissement d'une convention : 0,11 €/habitant)

Le budget lié à une aide directe aux accédants n'est pas chiffré ici (réorientation des aides votées dans le cadre de l'OPAH de la CCGC. Sur la base de 15 aides annuelles à hauteur de 1 500 à 2000 € le budget annuel estimé est de 22 500 € à 30 000 €)

Indicateurs

Bilan du parcours coordonné mis en place

- Pour l'Adil28, nombre de contacts en vue d'une acquisition, nature des informations demandées (généralistes, financières, partenaires, juridiques...), profil des consultants (âge, composition familiale, revenus) et type d'achat projeté ; suite donnée à la première consultation
- Pour Soliha : nombre de simulations de travaux (projet achat) et caractéristiques des biens

Bilan des acquisitions-améliorations (indicateurs de résultats)

- Nombre de biens achetés et localisation
- Nombre d'aides ANAH allouées à des accédants
- Nombre de PTZ acquisition-amélioration
- Nombre d'aides Action Logement
- Profil des bénéficiaires par âge et composition familiale
- Nombre de dossiers sans suite après visite logement et chiffrage travaux

Calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Accompagnement à l'accession dans l'existant	X	X	X	X	X	
Aide financière aux primo-accédants dans l'ancien			Après bilan accompagnement et selon évolution PTZ et autres aides à l'accession et aux travaux			

CREER DES LOGEMENTS DANS DES BATIMENTS NON VOUES A L'HABITATION

- **Enjeux et objectifs**

- Compenser pour partie la disparition des logements obsolètes et vacants au sein de l'enveloppe urbaine (par exemple démolitions de logements vacants acquis par les communes dans le cadre d'opérations de requalification des cœurs de bourgs, logements dégradés subissant des nuisances...)
- Limiter la consommation foncière
- Mobiliser les différents textes juridiques autorisant la transformation de bâtiments non voués à l'habitation en logements en lien avec le repérage des bâtiments et sites effectué avec chaque commune dans le cadre des travaux du PLUi-H.

- **Contexte**

La politique du « zéro artificialisation nette » impose de porter une attention accrue aux possibilités de transformation en logements de bâtiments existants, qu'ils soient détenus par des communes ou par des particuliers. Compte-tenu de l'activité agricole encore importante dans les communes et de la présence de différentes friches, les dispositions prévues par le Code de l'urbanisme, dont les plus récentes sont issues de la loi Climat et résilience du 21 août 2022 revêtent un intérêt particulier dans le Grand Châteaudun.

- Possibilité de changement de destination des constructions agricoles existantes (article L 151-11 du CU)

Un bâtiment agricole existant peut changer de destination (dont l'habitation) uniquement si ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le PLUi doit localiser tous les bâtiments pouvant bénéficier du dispositif sur le plan de zonage (avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers – requis)

- Revalorisation des friches (nouveaux articles L111-26 et L152-6-2 du CU, en vigueur depuis le 25 août 2021)

Alors que la notion de friche n'avait jamais été définie juridiquement, l'INSEE en proposant une définition conditionnant cette qualification à une surface minimale (2000 m²) et une existence ancienne, ce qui excluait de la notion de friches des espaces plus restreints ou récents, la loi Climat et Résilience, donne une définition de la friche. Celle-ci est désormais définie dans le Code de l'urbanisme comme étant tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans une intervention préalable. Le texte instaure en outre une nouvelle possibilité de dérogation au règlement des PLU pour les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche.

- **Présentation de l'action**

Faciliter la transformation de biens non affectés à l'habitation en logements (repérage et transcription réglementaire réalisés et inscrits dans le PLUi-H ; ingénierie pour montage de projets et le cas échéant recours à des tiers pour le portage foncier).

Publics cibles et communes concernées

- Ensemble des communes du Grand Châteaudun

Description

- **Définir dans le PLUi-H les constructions agricoles existantes pouvant changer de destination** (p.m.)

Dans le cadre de la préparation du plan de zonage et du règlement, un travail de recensement des bâtiments aujourd'hui vacants, sous-utilisés ou pouvant le devenir à terme dans des espaces naturels ou agricoles a été

effectué. Pour permettre la sauvegarde de ce bâti traditionnel et sa transformation, non seulement en habitation mais aussi en hébergement touristique, artisanat ou autres, les communes ont été invitées à définir « l'étoilage » des bâtiments qui permet, au sein du plan de zonage, un changement de destination. Le raccordement aux réseaux (électricité, eau, défense, incendie) reste à la charge des communes.

140 bâtiments ont ainsi été étoilés, contribuant à accroître le potentiel de développement de l'offre de logements, notamment dans les pôles relais, de proximité et les villages. (*Fiches détaillées établies pour chaque bâtiment*)

- **Réutiliser des locaux publics à des fins de logement**

A l'image de la commune de Cloyes-Les-Trois-Rivières et de son projet de reconversion des écoles des communes déléguées, dans le cadre des transformations de l'offre scolaire à l'échelle de la commune nouvelle, le patrimoine communal est celui dont la transformation est la plus facile à envisager, même si celle-ci suppose un appui en matière d'ingénierie, notamment pour les plus petites communes.

- **Poursuivre les opérations de requalification dans les centres-bourgs via la reconversion des « friches »**

La requalification des « friches urbaines » devrait monter en puissance tout au long du POA, via la nouvelle définition donnée à la friche mais aussi via le concours possible de l'Etablissement Public Foncier Local Interdépartemental (EPFLI) Cœur de France, auquel adhère déjà le Grand Châteaudun²

Si des friches mutables ont déjà été repérées, dans le cadre de la préparation du zonage, de l'OPAH-RU ou des opérations petites villes de demain (quatre communes pôles relais ou de proximité concernées), la réoccupation du bâti désaffecté et dégradé pourrait donner lieu à un programme coordonné Grand Châteaudun – EPFLI (projets proposés par les communes, après une présentation en 2023-2024 des possibilités d'intervention de l'EPFLI). Le Programme prioritaire d'investissement de l'EPFLI en cours (2018-2024), dans lequel figure un axe habitat étant renouvelé en 2025, un tel projet concerne le deuxième temps du POA (2026-2028).

- **Modalités pratiques de mise en œuvre**

Moyens humains et partenaires

- CCGC : animation et coordination de l'action
Au regard de la création récente du Grand Châteaudun, de la volonté d'une maîtrise d'ouvrage communale pour de nombreux projets (contractualisation directe avec le département par exemple) ou encore du pilotage par le syndicat du Pays Dunois de divers contrats avec l'Etat, le rôle de la CCGC pourrait être le suivant : coordination de l'action (bonne circulation des informations, organisation de réunions collectives avec les partenaires), préparation d'un éventuel accord de partenariat avec l'EPFLI, décliné à la commune en fonction des projets de chacun, suivi des projets dans le cadre de l'observatoire (*voir orientation 5*).
- Partenaires : EPFLI, ELI, Syndicat Pays Dunois, Communes

Coût

- Création d'un poste dédié à l'habitat à la CCGC (*voir orientation 5*)

² Peu d'EPCI d'Eure et Loir adhérents à ce jour à l'EPFLI, né dans le Loiret avant son extension aux départements d'Eure et Loir et de Loir et Cher en 2014. L'EPFLI est compétent pour réaliser des acquisitions foncières et immobilières pour le compte de ses membres ou de toute personne publique en vue de constituer des réserves foncières, en prévision d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Indicateurs

- Bilan annuel de la réaffectation de friches ou bâtiments désaffectés en logements
- Au-delà des projets concrétisés, nature des difficultés rencontrés (projets abandonnés ou différés)

Calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
« Etoilage » des bâtiments susceptibles de changer de destination	Pour mémoire, partie règlementaire du PLU-i-H					
Requalification de friches dans le cadre des opérations en cours et dans un cadre partenarial futur	Opérations prévues ou étudiées dans le cadre des dispositifs en cours (bourgs-centres, PVD, FDI...)			Intervention EPFLI (contractualisation)		

PROMOUVOIR LA PRESERVATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT DU LOGEMENT

• Enjeux et objectifs

- Enjeu patrimonial
- Enjeu de qualité de vie des habitants (éviter le départ en périphérie)
- Enjeu d'attractivité des centres vis-à-vis d'acquéreurs potentiels (propriétaires occupants, bailleurs, accédants)

• Contexte

Le besoin de mise en valeur des centres anciens des villes et bourgs et d'amélioration de la qualité de vie au quotidien est largement partagé par les communes. Revitalisation de l'habitat mais aussi aménagements urbains, revitalisation commerciale et développement de l'offre de soins sont notamment au cœur des préoccupations des élus. Les orientations du PADD concernent d'ailleurs la préservation et la valorisation du patrimoine et la valorisation des atouts paysagers et patrimoniaux.

La ville centre et plusieurs pôles relais ou de proximité bénéficient d'ailleurs des nouveaux outils que sont l'Opération de revitalisation du territoire (ville de Châteaudun) et le programme Petites Villes de Demain (Brou, Cloyes les Trois Rivières et La Bazoche Gouet). L'Etat, la Région, le Département et la Banque des Territoires apportent leur soutien à ces actions (CRST articulé avec le récent CRTE et programmes bourgs-centres du département articulé avec le programme Petites Villes de Demain) qui contribuent à la revitalisation de l'armature urbaine.

L'OPAH-RU de la ville de Châteaudun comporte également un volet patrimonial "ravalement de façade" (prise en charge par la Ville de 25% du coût des travaux HT).

Outre la ville Centre, les pôles relais et dans une moindre mesure les pôles de proximité offrent une gamme de services et commerces développée, associée à un véritable renouveau de l'offre de soins via la création récente de plusieurs maisons de santé, fondamentales en milieu rural pour les habitants. De nombreux aménagements de l'espace public (amélioration du stationnement, des cheminements, des places...) sont en cours ou prévus.

La mobilisation du parc privé s'inscrit donc dans un contexte attractif pour les porteurs de projets et les futurs habitants.

Le programme Petites Villes de Demain (PVD)

Le programme, lancé en octobre 2020, a été conçu pour soutenir sur six ans (2020-2026) les communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité sur leur bassin de vie montrant des signes de vulnérabilité, ainsi que leur intercommunalité. Au travers de PVD, l'Etat et les partenaires du programme viennent soutenir et faciliter les dynamiques de transition déjà engagées dans certains territoires. Les crédits affectés résultent de la mobilisation des partenaires nationaux (en particulier les ministères de la cohésion des territoires et de la transition écologique, la Banque des territoires, l'ANCT, le Cerema et l'Anah). Ce montant global peut être complété par la mobilisation des collectivités partenaires du programme et par les crédits du plan de relance. L'Agence Nationale de cohésion des territoires, créée en 2020 pilote la mise en œuvre de ce programme (portail dédié avec nombreuses informations et expériences sur le site de l'ANCT)

- Offre de services : soutien en ingénierie, financements spécifiques, accès à un réseau grâce au Club PVD
- Projets : partage d'expérience dans le cadre du Club (fiches de cas pratiques, témoignages et reportages)
- Suivi du programme à l'échelle nationale sous tous ses aspects

- **Présentation de l'action**

Dans le cadre de la poursuite des actions qui concourent au renforcement de l'attractivité des communes, tout particulièrement des quartiers et centres anciens, le Grand Châteaudun apportera son soutien à l'ingénierie de projet au titre du Programme Petites Villes de Demain.

Publics cibles et communes concernées

- Ensemble des communes du Grand Châteaudun
- Communes engagées dans des programmes ORT et Petites villes de Demain

Description

La création d'un poste de Chef de projet Petites Villes de Demain, à compter du 1^{er} janvier 2022 va permettre d'affirmer la dimension intercommunale du projet territorial, d'apporter un soutien en ingénierie aux différentes communes et de coordonner les actions et opérations de revitalisation dans les Petites villes de demain.

- **Modalités pratiques de mise en œuvre**

Moyens humains et partenaires

- Pilotage différent selon programmes : Grand Châteaudun, Pays Dunois (CRST et le CRTE), communes
- Nombreux partenaires financiers

Coût

Création d'un poste de chef de projet dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain

Calendrier

- Actions tout au long du POA
- Embauche du chef de projet en CDD de 3 ans (renouvelable) à compter du 1^{er} janvier 2022
(Les postes de chef de projet sont financés à hauteur de 75% dans une limite de 45 000 €/an, et le cas échéant, 55 000 €/an, jusqu'en mars 2026)

ORIENTATION 3

AMELIORER LA QUALITE DU PARC ET LES CONDITIONS DE LOGEMENT

Présentation générale

L'amélioration de la qualité du parc représente un enjeu majeur pour le Grand Châteaudun, au regard de l'ancienneté des logements et des ressources modestes de nombre d'occupants. A cet enjeu social d'amélioration des conditions de vie s'ajoutent des enjeux environnementaux et économiques, l'amplification de la rénovation énergétique des logements étant d'ailleurs inscrite dans plusieurs lois.

La requalification du parc privé s'est déjà traduite par l'engagement de deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et l'affectation d'un budget conséquent (plus de 900 000 € budgétés pour les particuliers). En complément de ces dispositifs, cette troisième orientation est déclinée en quatre actions visant des cibles particulières : la rénovation énergétique du parc, les propriétaires bailleurs et l'habitat indigne.

Les fiches actions

- Action 9 : améliorer la performance énergétique des logements privés
- Action 10 : poursuivre l'amélioration énergétique du parc locatif social
- Action 11 : Renforcer l'information à destination des bailleurs privés
- Action 12 : Renforcer la lutte contre l'habitat indigne

La requalification du parc privé : quelques points clés

L'OPAH du Dunois : 2015-2020 : succès pour les volets performance énergétique et autonomie, difficultés pour l'habitat indigne et le conventionnement des loyers

Volet	Objectif (5 ans)	Réalisé (4 ans)	Travaux (4 ans)	Subventions (4 ans, tous financeurs)	Coût moyen travaux / logt
Performance énergétique	95	85	1 132 200 €	700 000 €	13 320 €
Autonomie (PO)	73	57	520 500 €	350 300 €	9 130 €
Lutte contre habitat indigne(PO)	32	2	121 900 €	89 500 €	60 960 €
Locatif (PB), tous conventionnés	26	2	140 400 €	52 400 €	70 200 €
Ensemble	226	146	2 millions €	1 120 000 €	13 115 €

Source : bilans d'OPAH Soliha

L'OPAH du Grand Châteaudun : des objectifs ambitieux (mars 2020 / mars 2025)

Le constat

- Des besoins de réhabilitation considérables identifiés dans l'étude d'OPAH (10 000 logements d'avant 1970, forte proportion parc ancien et parc 1946-1970)
- 800 logements vacants de plus de 2 ans (dont 400 de plus de 5 ans) soit 45% du parc privé vacant (source Filocom 2015)
- 9% du parc occupé considéré comme en état médiocre ou mauvais (environ 1 400 logements)
- 9% des ménages consacrent plus de 15% de leurs revenus aux dépenses énergétiques logement
- 40% des propriétaires éligibles aux aides de l'Anah dont 2/3 de plus de 60 ans (5 200 PO dont 2 850 « très modestes »),

Les objectifs (hors périmètre de l'OPAH-RU Châteaudun)

- 557 logements à réhabiliter, dont 542 logements occupés et 15 locatifs
- PO : amélioration de la performance énergétique : 300 / autonomie : 218 / habitat indigne : 24 (12 occupés, 12 vacants)
- PB : 15 (dont 8 travaux lourds et 7 autres travaux)
- Crédits ANAH réservés : 2 955 800 € (PO) / 243 000 € (PB) / 687 860 € (Habiter Mieux)
- Un engagement financier de la CCGC : 938 555 € (intervention sur différents volets)

Constats issus de l'étude et objectifs de la convention

L'OPAH -RU de la ville de Châteaudun : des objectifs plus importants pour le parc locatif et les copropriétés (juillet 2021 / juillet 2026)

Les objectifs

- 139 logements à réhabiliter dont :
 - 94 logements occupés
 - 45 locatifs
 - 36 logements en copropriété (parties communes)

Source : convention OPAH-RU

AMELIORER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES LOGEMENTS PRIVES

- Enjeux et objectifs**

- « Massifier » la rénovation énergétique des logements privés
- Réduire l'impact carbone des logements : enjeu environnemental
- Pour les bailleurs, sécuriser le droit à continuer de louer et éviter les futures interdictions de « passoires énergétiques » ; garantir une bonne attractivité du bien : enjeu patrimonial
- Réduire les situations de précarité énergétique : enjeu social

- Contexte**

Lancement de deux OPAH, montée en puissance de Ma Prime Rénov et création de France Rénov'

Les deux études d'OPAH et le diagnostic du PCAET ont mis en lumière des besoins d'amélioration de la performance énergétique du parc, largement construit avant 1975. La part de ménages en situation de précarité énergétique figure parmi les plus importantes du département, comme en attestent la mobilisation du Fonds de solidarité « énergie » ou encore les signalements de factures impayées par les fournisseurs d'énergie auprès du CCAS de Châteaudun.

Des objectifs ambitieux de rénovation énergétique figurent ainsi dans les conventions d'OPAH, à hauteur de 300 logements occupés en propriété pour l'OPAH du Grand Châteaudun et de 72 logements (25 propriétaires occupants et 25 bailleurs) pour l'OPAH-RU de Châteaudun.

Distribué par l'ANAH depuis 2020, le dispositif Ma Prime Rénov, accessible en ligne a beaucoup évolué en deux ans (ouverture aux bailleurs) et correspond à des rénovations moindres que celles relevant du programme Habiter Mieux Sérénité (exigence de gain énergétique après travaux de 35%) inscrit dans les OPAH.

Bilan des aides à la rénovation énergétique depuis 2020 sur le territoire du Grand Châteaudun

Dispositif	Période	Nombre dossiers	Montant travaux	Montant subventions	Chantier moyen	% subventions
OPAH CCGC (Habiter Mieux)	Mars 2020-Mars 2021	24	423 567 €	256 803 €	17 649 €	61%
	Mars 2021- Mars 2022	36	827 082 €	488 169 €	22 975 €	59%
Ma Prim'Renov	Année 2020 (Modestes et très modestes)	113	1 671 500 €	749 300 €	14 800 €	45%
	Année 2021 (ouverte à tous)	534	6 885 267 €	2 000 565 €	12 893 €	29%
	Premier trimestre 2022	144	1 755 408 €	684 353 €	12 190 €	39%
Ensemble	2020 à mars 2022	851	11, 6 millions €	4,2 millions €	<i>Sans objet</i>	

Source : bilans OPAH établis par Soliha et données communiquées par l'ANAH (Ma PrimRenov)

Depuis janvier 2022, le Service France Rénov' est destiné à organiser et assurer le déploiement du service public de la rénovation de l'habitat. Doté d'une plate-forme web et d'un numéro de téléphones uniques au plan national, ce service public de proximité se déploie grâce aux collectivités locales, chaque territoire en pilotant la mise en œuvre.

- **Présentation de l'action**

Faire du Grand Châteaudun le pilote de la rénovation énergétique et renforcer son rôle de coordinateur

Descriptif

- Proposer une information claire à destination des ménages visant à les orienter vers un « parcours de rénovation » qui corresponde à leurs besoins (type de travaux et financements mobilisables)
- Articuler aides nationales et aides locales
- Garantir la coordination entre structures présentes sur le territoire
- Structurer un réseau de professionnels pour réussir la montée en charge de la rénovation énergétique des logements (groupement, formation...)
- Intégrer l'approche sociale : fonds départemental à la maîtrise de l'énergie (FAME) mis en place en 2020 par le département dans le cadre du Service Local d'Intervention pour la maîtrise de l'Energie dans une perspective de réduction de la précarité énergétique - bilan énergétiques au domicile des usagers du FSL, causes de surconsommation des ménages et solutions
- Evaluer l'impact des rénovations

- **Modalités pratiques de mise en œuvre**

Moyens humains et partenaires

- Pilotage : Grand Châteaudun, communes associées
- Partenaires multiples (ANAH, Action Logement, Ademe, réseaux des professionnels du bâtiment, Département, Région, acteurs de l'action sociale, Soliha, Adil 28...)

Coût

- Affectation d'un poste à temps complet souhaitable, dans un domaine générateur d'emploi.
- Hypothèse évoquée dans le cadre d'un projet de PTRE (prise en charge d'une partie du coût par la Région (programme Sare) et par les fonds Leader.
- Poste envisagé

Indicateurs

- Bilans d'OPAH, bilans Ma Prime Rénov'
- Manifestations et rencontres (nombre et nature)
- Actions de formation

Calendrier

A compter de 2023

AMELIORER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DU PARC LOCATIF SOCIAL

- Enjeux et objectifs**

- Réduire les consommations énergétiques et diminuer la quittance de loyers pour le locataire
- Renforcer l'attractivité des logements pour éviter leur désaffectation

- Contexte**

Compte-tenu de la date de construction d'une large partie du parc, les logements peu performants sur un plan énergétique sont encore relativement nombreux ; alors que la demande locative est plutôt faible, la question de la pertinence de la réhabilitation des logements peut parfois se poser, dès lors que le montant de travaux est élevé et que le programme, pour différents motifs, est peu attractif - collectif, absence d'ascenseur, quartier ... (Cf. Action 3 : produire des logements sociaux plus adaptés aux besoins)

- Fin 2018, d'après les données de la CUS 2018-2024 de l'OPH Le logement Dunois, la rénovation énergétique des 282 logements ayant une étiquette énergétique F ou G était programmée à l'horizon 2024 (48 en 2020, 36 en 2021, 21 en 2022, 32 en 2023 et 145 en 2024).
- L'OPH Habitat Eurélien (parc dans les pôles relais et de proximité) a également fait part de besoins de rénovation - programmes collectifs construits avant 1975 mais aussi, dans une moindre mesure, maisons individuelles chauffées à l'électricité.

Aux financements nationaux s'ajoutent des financements régionaux, inclus dans le CRST 2018-2024. Celui-ci, signé par le Pays Dunois a permis la réservation d'une enveloppe de crédits de 614.000 € (Grand Châteaudun et Bonnevalais), la Région Centre-Val de Loire soutenant financièrement la rénovation thermique du parc public social (2000 €/logement avec exigences d'amélioration de la performance liés).

Le bilan à mi-parcours établi par le Pays Dunois, en charge de la gestion des crédits, qui identifie les projets engagés et les projets futurs déjà connus (2022-2024), met en lumière la mise en œuvre du programme de la CUS par le Logement Dunois (logement ordinaire et résidence autonomie).

	Bailleur	Programme	Nbre lots	Etat projet	Précisions sur le parc
Châteaudun	OPH Logt Dunois	Tessan	46	Engagé	Résidences des années 60
	OPH Logt Dunois	Cité Gravières (tranche 1)	36	Engagé	
	OPH Logt Dunois	Cité Gravières (tranche 2)	84	Futur	
	OPH Logt Dunois	Résidence Autonomie	65	Futur	Construction années 60
Cloyes-Les-Trois R	Habitat Eurélien	Résidence du Torrent	5	Futur	
	Eure et Loir Habitat	Rue Charles Peguy	22	Sans suite	
Com. nvelle Arrou	Eure et Loir Habitat	Logts rue Nouvelle	12	Sans suite	

- Présentation de l'action et modalités pratiques de mise en œuvre**

Définition d'un calendrier de travaux à l'horizon du POA, afin d'éradiquer les passoires thermiques ou le cas échéant de prévoir des opérations de démolition-reconstruction. (Contexte de regroupement des bailleurs sociaux et de renouvellement des documents stratégiques)

Public cible et communes concernées

- Bailleurs sociaux du Grand Châteaudun

Au-delà du programme de travaux définis par les bailleurs, les enseignements issus de la mise en œuvre des projets sont intéressants en termes de solvabilisation des locataires (impact loyers et charges), réalisation des travaux (montée en compétence des entreprises et impact sur l'emploi) et attractivité des programmes (impact sur les refus d'attributions).

Un accompagnement des ménages à la « prise en main » de leur logement rénové et une sensibilisation aux éco-gestes pourrait être proposé, en partenariat entre le bailleur et le Grand Châteaudun, dans l'hypothèse de la création d'un poste de Conseiller énergie-habitat (*cf. action précédente*)

Moyens humains et partenaires

- Pilotage CRST par le Pays Dunois, PCAET par le Grand Châteaudun
- Association des communes concernées ainsi que des partenaires concernés (Ademe et représentants des professionnels du bâtiment par exemple)

Coût : financement Etat et Région

Indicateurs

- Nombre de logements rénovés énergétiquement
- Coût moyen de travaux et financement des projets

Calendrier : 2022 - 2027

RENFORCER L'INFORMATION A DESTINATION DES BAILLEURS PRIVES

- **Enjeux et objectifs**

- Rénover et remobiliser un parc locatif privé ancien et parfois vacant grâce aux dispositifs de défiscalisation
- Favoriser l'amélioration de la qualité énergétique des logements
- Mobiliser le parc privé à des fins sociales en vue de produire une offre de logements abordables de qualité, complémentaire du parc public et adaptée aux revenus de nombreux locataires
- Sécuriser la location

- **Contexte**

Bref rappel éléments de diagnostic

- Un parc locatif privé de plus de 3.000 logements, en croissance entre 2013 et 2018 (+120 logements), dont la qualité est parfois insuffisante, comme l'ont souligné les études d'OPAH
- En dépit d'objectifs modestes, pas de mobilisation des aides de l'ANAH par les bailleurs après deux années d'OPAH, perturbée toutefois par la crise sanitaire (sur un plan national, les bailleurs ont massivement recours à la déduction des travaux de grosse réparation et d'amélioration du logement déductibles de leurs revenus fonciers)
- Une crainte de l'impayé très présente, des bailleurs âgés pas toujours bien informés et des dispositifs fiscaux et financiers, constamment en évolution, largement méconnus.

- **Présentation de l'action**

En complément de l'animation de l'OPAH, des actions de communication et d'information ciblant spécifiquement les bailleurs sont de nature à favoriser la mobilisation des nombreux dispositifs applicables sur le territoire

Public cible et communes concernées

- Ensemble des communes ; Ville de Châteaudun pour le dispositif de défiscalisation Denormandie
- Propriétaires bailleurs privés ou propriétaires désireux de devenir bailleur (investissement locatif)

Description

L'organisation de réunions régulières thématiques, articulée avec les actions d'animation des OPAH sera le moyen de faire connaître les dispositifs et de développer des échanges avec les professionnels de l'immobilier, les artisans susceptibles de conseiller leurs clients et les bailleurs ou investisseurs eux-mêmes.

La présentation des aides de l'ANAH, des futures obligations des bailleurs en matière de rénovation énergétique, des possibilités de location de courte durée à des étudiants, apprentis ou jeunes actifs, les déductions fiscales proposées pour l'investissement locatif ou la location à des ménages modestes sont autant de sujets d'actualité, qui pourront être relayés sur le site Internet du Grand Châteaudun.

Le dispositif Denormandie (déduction fiscale accordée aux investisseurs qui rénovent un logement ancien en vue de sa location, la rénovation représentant au moins 25% du coût total de l'opération) concerne la ville de Châteaudun jusqu'au 31 décembre 2023 (prorogation décidée ou non en loi de finances 2023).

Loc'Avantages, dispositif d'incitation fiscale à la mise en location (mis en place en 2022) permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt à condition de s'engager à louer leur bien à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire (taux de réduction de 15% pour la location intermédiaire et 35% pour la location sociale). Il est également possible d'obtenir des aides de l'Anah pour réaliser des travaux dans le logement mis en location.

L'intermédiation locative est un dispositif qui permet de sécuriser la relation entre le locataire et le propriétaire et encourage ce dernier à louer son logement à des personnes en difficulté (réduction d'impôt de 20%, 40% ou 65% selon le type de convention signée avec l'Anah). Le propriétaire peut faire appel à deux dispositifs : soit confier son bien à une Agence immobilière sociale agréée, soit le louer à une association agréée qui devient locataire, verse le loyer et s'assure du bon entretien du logement.

MaPrim'Rénov' : Auparavant réservé aux propriétaires occupants, le dispositif géré par l'Anah est aussi proposé aux bailleurs depuis le 1er juillet 2021, afin d'accélérer la transition écologique du secteur du bâtiment. Un propriétaire, quel que soit le montant de ses ressources peut être aidé sous réserve de respecter plusieurs critères cumulatifs (location à titre de résidence principale pendant une durée minimale de 5 ans, et dans un délai de six mois suivant la date de paiement du solde de la prime ; logement ou immeuble concerné achevé depuis plus de 2 ans à la date de début des travaux et prestations).

- **Modalités pratiques de mise en œuvre**

Moyens humains et partenaires

- Pilotage : Grand Châteaudun et Ville de Châteaudun
- Partenaires : animateur OPAH, Adil 28, ANAH, professionnels de l'immobilier,

Coût

- Cf. orientation 5 (*actions de communication et adhésion à l'Adil 28*)

Indicateurs

- Nombre de réunions d'information
- Nombre de participants

Calendrier

- Une réunion chaque année

RENFORCER LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

- **Enjeux et objectifs**

- Protéger la santé et la sécurité des occupants, favoriser la réhabilitation du parc vacant
- Développer l'information et les échanges entre acteurs au service de la réussite des OPAH

- **Contexte**

Une politique structurée à l'échelle départementale et un engagement volontariste du territoire

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est une politique publique prioritaire et une des priorités d'intervention de l'Anah. Dans l'Eure et Loir, cette politique est structurée autour du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, co-piloté par le Sous-Préfet référent Lutte contre l'Habitat indigne et la DDT. Le nouveau PDAHLPD 2022-2027 précise que « les circuits de repérage et de traitement des situations d'habitat indigne et/ou de précarité énergétique sont complexes » et « qu'il existe donc un enjeu d'information sur les outils existants et leurs modalités de mobilisation, d'une structuration et d'une coordination du réseau d'acteurs concernés ».

Alors que le taux de logements privés *potentiellement* indignes est particulièrement élevé à l'échelle du Grand Châteaudun, notamment dans la ville centre, les situations identifiées par les communes sont bien moins nombreuses, du fait d'un repérage à l'adresse difficile (peu de plaintes des locataires, déni, isolement ou fatalisme des propriétaires occupants...) – 37 situations seulement ont pu être identifiées dans le cadre de l'étude d'OPAH.

Le Grand Châteaudun et la ville de Châteaudun ont inscrit des objectifs volontaristes dans les conventions d'OPAH, mis en place une équipe d'animation et voté un budget complémentaire aux aides de l'ANAH (propriétaires occupants, bailleurs, logements vacants). A Châteaudun, la convention d'OPAH-RU fait en outre état d'une « volonté de mettre à profit l'OPAH-RU pour structurer les services de la ville de Châteaudun permettant de repérer et de suivre les situations d'habitat indigne ou très dégradé et de renforcer les partenariats avec l'Etat, la CAF et l'ARS pour améliorer le traitement des situations ».

- Un objectif de réhabilitation des logements indignes inscrit dans la convention d'OPAH du Grand Châteaudun de 24 logements (12 occupés en propriété et 12 vacants)
- Un objectif pour l'OPAH-RU de Châteaudun de 31 logements indignes ou très dégradés (13 logements occupés en propriété, 18 locatifs), et 4 adresses à traiter en Opération de restauration immobilière ou de Résorption de l'Habitat indigne (procédure coercitive).

Des situations complexes à résoudre, des propriétaires difficiles à mobiliser

Les communes, réunies en atelier évoquent la complexité des situations d'habitat indigne, leur méconnaissance des procédures et leurs difficultés face à certains propriétaires occupants, bailleurs ou locataires désireux qu'on « les laisse tranquilles » (hostilité exprimée par des propriétaires âgés ou des bailleurs indécis) ou impécunieux. Un CCAS confirme ces difficultés. Le fait que le traitement de ces situations nécessite une mobilisation coordonnée de multiples partenaires (travailleurs sociaux divers, département, CAF, UDAF...) est également vécu comme une difficulté bien réelle.

Après deux ans d'animation, on ne compte d'ailleurs qu'un seul dossier déposé auprès de l'ANAH (1 locatif) et deux dossiers en cours, en dépit du travail de fond de l'opérateur (passage en revue d'adresse avec différentes communes).

- **Présentation de l'action**

Le Grand Châteaudun et la ville de Châteaudun ayant déjà engagé des OPAH et missionné une équipe d'animation, l'action de lutte contre l'habitat indigne relève uniquement de la confortation du volet formation - information - prévention et du renforcement de la coordination des acteurs.

Public cible et communes concernées

- Toutes les communes
- Elus et services, travailleurs sociaux, particuliers et représentants des bailleurs,

Descriptif

Former et informer élus et services des différentes communes

Présentation des notions d'insalubrité, d'indécence, d'habitat indigne ; des outils d'intervention ; du rôle des différents acteurs (intervention du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, de l'Adil 28, de la Caf, de l'opérateur d'OPAH...)

Information des particuliers

Large diffusion du numéro national « Info logement indigne » (questions des locataires, des propriétaires occupants ou bailleurs) et de l'adresse courriel du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne.

Bilan annuel des actions et du partenariat

Partage du bilan annuel des deux OPAH établi par l'équipe d'animation, du bilan des consultations de l'Adil 28 sur ce thème, des situations repérées, des difficultés à résoudre. ; point sur l'évolution des procédures et aides financières (groupe d'échanges)

Mise en œuvre de moyens coercitifs en deuxième période de POA

(Cf. action 5 orientation 2 : mise en place du permis de louer à Châteaudun – compétence communauté de communes avec délégation communale possible)

- **Modalités pratiques de mise en œuvre**

Moyens humains et partenaires

- Pilotage et animation partenariale : Grand Châteaudun
- Partenaires : Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et services sociaux du département, opérateurs OPAH-RU, ADIL 28, CAF, MSA, UDAF, CCAS...

Coût

- Aides aux particuliers votées dans le cadre de la convention d'OPAH du Grand Châteaudun
- *Cf. orientation 5 « piloter et animer la politique de l'habitat »*

Indicateurs

- Nombre de sessions de formation
- Nombre de consultations Adil 28

Calendrier

Durée du POA, travail au long cours

ORIENTATION 4

REPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES

Présentation générale

Les personnes âgées, les jeunes, les gens du voyage et les personnes présentant des difficultés particulières d'accès ou de maintien à un logement ou hébergement nécessitent le recours à une palette d'offres et de dispositifs spécifiquement adaptés aux ressources et besoins de ces publics.

Pour les « publics spécifiques », l'avancée en âge associée ou non à la perte d'autonomie génère des besoins particuliers d'adaptation des logements ou de déménagement dans un logement plus adéquat qui ne soit pas un établissement médico-social. A la jeunesse sont associés des besoins d'occupation ponctuels liés à la formation et/ou des prix de loyers ou de redevances modérés. Les gens du voyage quant à eux doivent pouvoir être accueillis dans de bonnes conditions.

Le nouveau plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDAHLPD Etat-Département 2022 à 2027), le nouveau schéma de l'autonomie adoptée par le département (2020 à 2024) et les dispositifs en cours d'adoption (département, chef de file de l'action sociale) serviront de point d'appui au développement d'actions (MDS et MDA présentes sur le territoire)

Les fiches actions

- Action 13 : Favoriser l'adaptation du logement pour les personnes en perte d'autonomie
- Action 14 : Développer les formules intermédiaires entre le logement et l'établissement
- Action 15 : Proposer aux jeunes une offre à loyers modérés et de bonne qualité
- Action 16 : Favoriser la prévention et le traitement des impayés locatifs
- Action 17 : Améliorer les réponses aux situations d'urgence
- Action 18 : Répondre aux besoins des gens du voyage

Les publics spécifiques : quelques points clés

Une population âgée nombreuse et en croissance

PERSONNES ET MENAGES AGES : DE QUI PARLE -T-ON ?

En 2017, à l'échelle du Grand Châteaudun,
10 640 personnes de plus de 65 ans
Un peu plus du ¼ de la population (26%)

En 2017 à l'échelle du Grand Châteaudun
6 750 ménages de plus de 65 ans
37% des ménages (15% pour les + de 80 ans)

Les 65/79 ans
Près de 6 700 personnes
52% de femmes

Rares situations de vie hors « logement ordinaire »
(80 personnes, 1,2%)
Plus de 7 personnes sur 10 vivent en couple

	65 à 79 ans	80 ans ou plus	Plus de 65 ans
Propriétaire	3 330	2 192	5 522
locataire privé	316	278	594
locataire HLM	362	203	565
logé gratuit	33	32	65
Ensemble	4 041	2 705	6 746

Les 80 ans et plus

3 360 personnes

(dont près de 800 de plus de 90 ans)
62% de femmes

Beaucoup plus de personnes en institutions
(508 personnes soit 13%)

Un peu plus de 4 personnes sur 10 vivent en couple

80% de propriétaires

Un parc locatif réparti entre parc social et parc privé

Un parc de maisons individuelles souvent sous occupées (1,6 occupants par logement)

Atelier personnes âgées – Extrait présentation novembre 2020, source INSEE 2017

Une population jeune aux profils différents

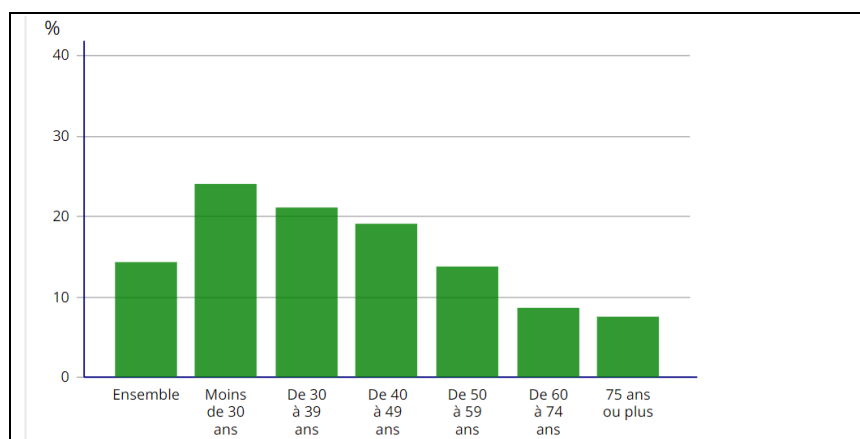
Activité de la population selon l'âge (inactifs = scolarisés ou hors études)

	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants Chefs ent.	Cadres supérieurs	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Autres inactifs	Ensemble
15 à 19 ans	0 0%	6 0%	5 0%	21 1%	90 4%	285 13%	1735 81%	2142 100%
20 à 24 ans	6 0%	30 2%	18 1%	192 12%	369 23%	538 34%	450 28%	1603 100%
25 à 39 ans	148 2%	217 4%	280 5%	1319 22%	1619 27%	1511 25%	931 15%	6026 100%

Source INSEE, RGP 2018

Ménages à faibles ressources : jeunes et locataires particulièrement concernés

Taux de pauvreté selon l'âge du référent fiscal en 2019



Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Cmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) – ménages fiscaux

FAVORISER L'ADAPTATION DU LOGEMENT DES PERSONNES EN PERTE D'AUTONOMIE

- **Enjeux et objectifs**

- Renforcer la mobilisation des dispositifs déjà disponibles sur le territoire en faveur du parc privé (aides à l'adaptation allouées dans une logique préventive ou curative)
- Favoriser l'adaptation du logement des nouveaux bénéficiaires de l'APA dans le parc privé
- Etablir un programme d'adaptation du parc social au cours des six ans du POA

- **Contexte**

Bref rappel des caractéristiques et conditions de vie de la population et des ménages âgés

- En 2017, plus du 25% de la population a plus de 65 ans, dont 3.000 personnes ont plus de 80 ans. L'avancée en âge ne doit pas être confondue avec la perte d'autonomie puisqu'en 2018, l'espérance de vie « sans limitation sévère perçue dans les activités de la vie quotidienne » atteint près de 83 ans pour les femmes et 78 ans pour les hommes selon l'INSEE.
- En 2021, d'après les données de la MDA, 678 personnes bénéficient de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie à domicile – logements ordinaires et résidences autonomie.
- Après 65 ans, 8 ménages sur 10 sont propriétaires de leur logement, les locataires se répartissant sensiblement à parité entre locatif privé et locatif social.
- D'après l'étude d'OPAH du Grand Châteaudun, 3000 propriétaires occupants de plus de 60 ans sont éligibles aux aides de l'ANAH (plafonds de ressources requis).
- En 2019, seul 7,5% du parc de l'office HLM du Dunois (142 logements) était adapté aux personnes à mobilité réduite (source CUS 2019-2024), le bailleur soulignant dans la CUS que « la conception initiale des immeubles existants et leur implantation géographique rend difficile la modification technique de leur accessibilité ».

Plusieurs actions déjà en cours et un cadre d'intervention clair pour le parc privé

- L'OPAH du Grand Châteaudun prévoit l'adaptation de 218 logements occupés en propriété à l'horizon 2025, soit un peu plus de 40 logements par an (*Budget ANAH réservé : 675.000 € ; Budget CCGC : 151.305 € ; aides complémentaires des Caisses retraites*)
Avec 46 logements adaptés en 2 ans (mars 2020 - mars 2022), les objectifs de l'OPAH du Grand Châteaudun ne sont pas atteints, les difficultés liées à la crise sanitaire ayant perturbé les actions d'informations et la tenue des permanences. Le montant moyen de travaux d'adaptation est de 9.565€ (taux de subvention moyen, tous financeurs confondus à hauteur des 2/3 de la dépense). Des diagnostics en ergothérapie ont également été réalisés par l'opérateur.
- L'OPAH-RU de Châteaudun (2021-2026) prévoit l'adaptation de 50 logements occupés en propriété et 6 logements locatifs. L'adaptation et l'accessibilité des logements constituent un axe prioritaire de la convention d'OPAH, Châteaudun étant d'ailleurs devenue membre du réseau Villes Amies des Aînés.

La multiplicité des aides destinées aux occupants du parc privé, dont certaines fluctuantes (Action Logement), le manque de familiarité avec l'usage d'Internet par les plus anciens, les réticences à l'adaptation, symbole d'une perte d'autonomie redoutée ou mal acceptée pour certains nécessitent une information au plus près des personnes, assurée dans le cadre de l'animation des OPAH mais aussi à relayer de manière active dans chaque commune ainsi qu'un besoin d'exemples et témoignages positifs.

La perspective de mise en place en 2023 d'une aide financière unique dénommée « Ma Prime Adapt' » (ANAH en charge du versement) et calquée sur le modèle de Ma Prim'Renov sera l'occasion de redéfinir précisément les rôles des nombreux intervenants dans ce domaine.

- **Présentation de l'action**

L'action proposée en faveur de l'adaptation du parc logement à la perte d'autonomie vise à renforcer l'articulation entre perte d'autonomie effective et adaptation du logement et à définir un programme d'adaptation du parc locatif social en lien avec les nouveaux documents cadre des bailleurs.

Public cible et communes concernées

- Personnes âgées propriétaires ou locataires
- Ensemble des communes

Description

Axe 1 : Renforcer l'articulation entre perte d'autonomie et adaptation du logement

Les nouveaux bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie font partie des publics les plus sensibles à la question de l'adaptation du logement. La période de transition correspondante est un moment opportun pour réfléchir à l'adaptation du logement. Les diagnostics faits par des ergothérapeutes (MDA ou Soliha) ne s'adressant qu'à une minorité de bénéficiaires, une information dédiée à ces nouveaux allocataires, à l'initiative de la commune et / ou de la MDA peut contribuer à renforcer et valoriser la mobilisation des aides mises en place dans le cadre des OPAH.

Axe 2 : définir un programme d'adaptation du parc locatif social en lien avec les nouveaux documents cadre des bailleurs.

Dans un contexte de vieillissement des locataires du parc social, une identification renforcée des programmes adaptables ou non et la définition d'un objectif en nombre de logements adaptés et accessibles à l'horizon du POA est souhaitable, prenant en compte les contraintes techniques, l'attractivité et l'environnement des logements. Le renouvellement des documents cadres des bailleurs sociaux sera l'occasion de faire de cette problématique un enjeu important, mis en perspective avec les besoins de développement de formules intermédiaires entre le logement et l'établissement (cf. action 14). Un des axes de la convention de partenariat entre l'USH Centre-Val de Loire et la Carsat (période 2021-2023) s'intitule d'ailleurs « *Poursuivre l'adaptation du parc existant et diversifier l'offre nouvelle en faveur des seniors* ».

- **Modalités pratiques de mise en œuvre**

Moyens humains et partenariat

- CCGC (animation, pilotage des actions), communes (information)
- Partenariat : Maison de l'autonomie, CCAS, Carsat, MSA ; Bailleurs sociaux, opérateur OPAH (Soliha) – groupe de travail autour de la question de l'adaptation et mobilisation des financements disponibles.

Indicateurs

- En complément au bilan d'OPAH annuel : nombre de logements privés adaptés avec une aide de l'ANAH selon le niveau de perte d'autonomie du bénéficiaire ; origine éventuelle des dossiers classés sans suite
- Nombre de personnes âgées percevant l'APA à domicile et niveau de GIR
- Nombre de visites de l'ergothérapeute à domicile dans le cadre d'une demande d'APA
- Nombre de logements adaptés dans le parc social
- Nombre de demandes d'adaptation formulées par des locataires du parc social et de demandes nouvelles par des ménages âgés

Calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Programmation et cadre intervention	X	X				
Mise en œuvre des actions		X	X	X	X	X

DEVELOPPER LES FORMULES INTERMEDIAIRES ENTRE LE LOGEMENT ET L'ETABLISSEMENT

- **Enjeux et objectifs**

- Répondre aux besoins des seniors toujours plus nombreux (génération du baby-boom), dans un souci *de parcours résidentiel* favorisant le maintien à domicile (*nouveau* domicile plus adapté)
- Proposer des formules *adaptées aux revenus des habitants* : diversifier l'offre en s'appuyant sur les groupes privées, pourvoyeurs de résidences seniors services mais aussi sur l'offre proposée par les bailleurs sociaux, en lien avec la stratégie du département et avec les récentes dispositions juridiques permettant le développement d'un habitat dédié aux personnes âgées.
- Favoriser ainsi la remise sur le marché des maisons individuelles sous-occupées par des ménages âgés (personnes seules notamment) souffrant d'isolement – contribution au zéro artificialisation nette et à la réoccupation de grandes maisons par des familles.

- **Contexte** (cf. compte-rendu de l'atelier personnes âgées)

A l'horizon 2030, la population des 75-84 ans va fortement augmenter, ce que souligne l'INSEE dans ses projections démographiques à l'échelle du Pays Dunois et ce dont témoignent les données du dernier recensement de population (A l'échelle du Grand Châteaudun, la population des 60 à 74 a fortement augmenté entre 2011 et 2016, à hauteur de près de 700 personnes, ce qui va générer, au cours des 10 prochaines années une forte croissance des plus de 75 ans).

Pour anticiper et accompagner ces mutations démographiques, le département a initié les « Euréliales », programmes spécialement dédiés aux personnes âgées, sous forme de petits pavillons locatifs sociaux T2 ou T3 en cœur de bourgs (Brou, la Bazouche-Gouet et Yèvres) et divers programmes dédiés aux personnes à mobilité réduite ont été mis construits par les bailleurs sociaux, notamment avec le soutien de la Carsat.

L'isolement, le besoin d'un environnement plus sécurisant, la volonté de se rapprocher des centres ou de limiter les coûts d'entretien d'une grande maison sous-occupée plaident pour la poursuite de ces actions (cf. action 3) mais aussi pour le développement d'une offre nouvelle intermédiaire entre le logement et l'EHPAD, dont le caractère médicalisé et le coût ne correspondent pas aux besoins de nombreux seniors, et où l'on entre en moyenne à plus de 85 ans. Ces nouveaux programmes allient logement et services, afin de diversifier une offre hors EHPAD composée à ce jour soit de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite sans services particuliers, soit de résidences autonomie (ex-foyers-logements relevant des établissements médico-sociaux).

Grâce à un cadre juridique clarifié et aux perspectives liées aux évolutions réglementaires les plus récentes, les résidences seniors services et l'habitat inclusif sont deux formules dont le développement est d'ores et déjà envisagé par plusieurs communes du Grand Châteaudun, soucieuses du bien-vieillir de la population ainsi que de l'opportunité que peuvent représenter ces programmes (arrivée de nouveaux ménages sur le territoire, développement de l'emploi).

Les résidences seniors services (définition juridique : loi d'adaptation de la société au vieillissement de décembre 2015)

Hors du champ des établissements et services sociaux et médico-sociaux, les résidences services seniors sont principalement gérées par des structures privées commerciales.

Leurs occupants peuvent être locataires ou propriétaires. Dans le cadre d'une location, la facturation mensuelle en résidence services comprend le prix du loyer, fixé au prix du marché, les charges locatives, auxquels s'ajoute le montant de l'abonnement de services auquel le résident a souscrit. Les occupants ne peuvent pas y bénéficier de l'ASH.

La création de mesures fiscales en faveur de l'investissement dit dispositif-Censi-Bouvard, attractif pour les investisseurs particuliers a permis le développement de RSS sans investissement de la part des collectivités, l'offre émanant principalement de groupes immobiliers ou médico-sociaux privés.

Après la mise en service de RSS s'adressant à une population plutôt aisée, un nouveau modèle de RSS est en train de voir le jour, en direction de communes moins urbaines et d'une clientèle moins aisée.

L'habitat inclusif (article L 281-1 du code de l'action sociale et des familles)

A consulter : les cahiers pédagogiques de l'habitat inclusif, CNSA, Août 2021

Créé par la loi Elan du 23.11.2018, l'habitat inclusif, comme mode d'habitation regroupé et partagé assorti d'un projet de vie sociale et partagé favorisant la vie à domicile et l'intégration des habitants à la cité est destiné aux personnes âgées ou en situation de handicap.

L'habitat partagé constitue la résidence principale de la personne, sous forme d'un logement ordinaire, meublé ou non : les habitants peuvent être locataires, colocataires, sous-locataires ou propriétaires. Les habitats inclusifs sont portés par des personnes morales (associations, gestionnaires d'établissements ou de services du secteur social, médico-social ou sanitaire, personnes morales de droit privé à but lucratif, CARST, collectivités locales...)

Le porteur de l'habitat inclusif s'appuie sur un ou plusieurs professionnels pour mettre en œuvre le projet de vie sociale et partagée des habitants et bénéficie d'un financement dédié (forfait habitat inclusif attribué par l'ARS après examen des projets ou l'aide à la vie partagée, AVP, versée par les Conseils départementaux, dont le déploiement a commencé début 2021, avec le soutien de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie, CNSA.

En septembre 2021, une circulaire ministérielle a été consacrée à la mise en œuvre du plan interministériel de développement de l'habitat inclusif et début 2022, la loi dite « 3DS » a confié aux départements la coordination des projets d'habitat inclusif.

Ces nouveaux textes autorisent les bailleurs sociaux à louer des logements sociaux et des locaux communs aux porteurs de projets d'habitat inclusif, ainsi qu'à accueillir un habitat inclusif au sein de logements foyers.

Projets RSS et habitat inclusif fin 2021

Pôle Centre	Pôles relais	Pôles de proximité
Deux projets de résidences seniors services privées à Châteaudun et à Jallans (Inscrits dans les OAP, une centaine de logements à court terme)	Un projet (lié à l'EHPAD) pour la commune nouvelle d'Arrou	Un projet d'habitat inclusif à court terme à Yèvres (16 logts)

• Présentation de l'action « développement des programmes personnes âgées »

Trois axes : penser le développement des résidences seniors privées dans le cadre d'une approche intercommunale ; développer l'habitat inclusif dans une perspective d'offres à loyers modérés et de contribution au programme Petites villes de Demain ; renforcer l'analyse des besoins et des mobilités dans le cadre de l'observatoire de l'habitat

Public cible et communes concernées

- Ménages âgés résidant déjà sur le territoire ou non
- Pôle Centre pour les résidences seniors privées (cible n°1 des promoteurs de ces formules)
- Pôle centre, pôles relais et pôles de proximité pour l'habitat inclusif

Description

Axe 1 : penser le développement des résidences seniors privées dans le cadre d'une approche intercommunale

Les projets de développement de résidences seniors privées dans le pôle centre s'adressent à une clientèle plus élargie que la clientèle locale. Sans risque pour les collectivités (financement via la défiscalisation), le coût des RSS ne correspond pas à une large part de la clientèle locale, aux revenus trop modestes. Compte-tenu des sollicitations accrues des communes pour ce type d'implantations, un bilan des projets et mises en service permettra de mesurer le délai de mise en location ou de vente et le profil des occupants et de ne pas surestimer, éventuellement, la demande mais aussi de prévoir le développement des résidences plus sociales, notamment via des programmes d'habitat inclusif.

Axe 2 : développer l'habitat inclusif dans une perspective d'offres à loyers modérés et de contribution au programme Petites villes de Demain

Les récents dispositifs favorables au développement de l'habitat inclusif avec le concours des bailleurs sociaux et la volonté de développer ce type d'habitat en liaison avec le Programme Petites Villes de Demain ouvrent de nouvelles perspectives pour le territoire, aussi bien dans le parc neuf que dans le parc existant, en lien avec les

stratégies de requalification en cours. Le Conseil départemental, au titre du schéma départemental de l'autonomie 2020-2024 fait état d'une poursuite des Eurélias, au titre de l'habitat inclusif, et de leur ouverture aux personnes handicapées.

Les communes du Grand Châteaudun ont aujourd'hui le « profil idéal » pour répondre aux futurs appels à projet du Conseil départemental (conférence des financeurs) et aux appels à manifestation d'intérêt ouverts dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » de l'Agence nationale de la Cohésion des territoires (ANCT). Ces projets peuvent bénéficier de l'appui de la CNSA, qui soutient aussi, dans le cadre du réseau francophone Villes amies des aînés (auquel adhère la ville de Châteaudun) un fonds d'appui en faveur des projets innovants pour les seniors, autour de thématiques transversales, dont l'habitat.

L'annonce par le département (schéma gérontologique) de la mise à l'étude d'une « aide à la pierre ciblée sur l'habitat partagé et intergénérationnel » pourrait quant à elle répondre au souhait exprimé par différentes communes de mixer les publics (*cf. action 15*)

Axe 3 : renforcer l'analyse des besoins et des mobilités dans le cadre de l'observatoire de l'habitat

Le développement d'outils d'observation partagés (*cf. orientation 5*), dans un domaine appelé à prendre de l'importance permettra de mettre en perspective offre et demande (dont demande sociale), ainsi que de mesurer le profil et la satisfaction des bénéficiaires des programmes.

• Modalités pratiques de mise en œuvre

Moyens humains et partenariat

- Ingénierie et participation au financement de l'action : communes
- Ingénierie et observation : CCGC
 - o Chargé de mission Petites Villes de Demain (*cf. orientation 1*)
 - o Personnel dédié à l'observatoire (*cf. orientations 5*)
- Partenariat à établir avec le Conseil départemental, les bailleurs sociaux, le CCAS, la Carsat et la MSA

Indicateurs

- Nombre de demandes HLM au 31 décembre liées à la perte d'autonomie ou au souhait de rapprochement des services et nombre d'attributions pour ces mêmes motifs
- Nombre de nouveaux logements proposés à la location ou à la vente (RSS privées, habitat inclusif)
- Taux d'occupation et de mobilité

Calendrier

Actions 2022-2027, partenariat à établir dès 2022/2023.

PROPOSER AUX JEUNES UNE OFFRE A LOYERS MODERES ET DE BONNE QUALITE

- **Enjeux et objectifs**

- Disposer de solutions de logements souples, s'adaptant à l'instabilité des situations personnelles et professionnelles de nombreux jeunes
- Améliorer l'accompagnement des jeunes avec peu de ressources pour faciliter leur parcours
- Diversifier les solutions d'accueil

- **Contexte**

Caractéristiques de la population et des ménages jeunes : éléments de synthèse

Les « jeunes » pour qui l'accès au logement fait partie de l'accès à l'autonomie, ne constituent pas une catégorie homogène quant à leur activité ; à cette division s'ajoute celle de l'âge, qui détermine le bénéfice de différents dispositifs alloués selon les cas aux moins de 25 ans ou aux moins de 30 ans. Le Grand Châteaudun accueille, d'après les dernières données INSEE disponibles, près de 4.300 jeunes de 18 à 29 ans, dont 55% de moins de 25 ans et 45% de 25-29 ans.

De manière schématique, on distingue trois publics de moins de 30 ans : les jeunes encore en formation (étudiants dont alternants), en nombre limité compte-tenu de l'offre de formation (environ 300 étudiants en formation dans trois lycées, à l'institut de soins infirmiers ou au CFAI) ; les actifs (souvent employés ou ouvriers), dont une part en CDD ou temps partiel ; les jeunes ni en étude ni en emploi. En 2019, la part des 16-25 ans non scolarisés et sans emploi est de 23,9% pour le Grand Châteaudun en 2019 (source Insee, SIG Ville, Fiche éducation du QPV Camus-Schweitzer), 30,6% pour la ville de Châteaudun et 41,2% pour le QPV.

L'accès à un logement ou un hébergement est évidemment plus difficile pour les jeunes sans ressources, a fortiori avant 25 ans, alors que les jeunes actifs sont plus souvent titulaires d'un logement. En 2018, 57% des 20-24 ans sont actifs, 1/3 sont chômeurs ou inactifs et 9% seulement sont élèves, étudiants ou stagiaires. Le taux de pauvreté chez les ménages de moins de 30 ans est d'ailleurs bien supérieur à celui des autres tranches d'âge.

L'offre et les besoins : éléments de synthèse (*étude URHAI de septembre 2018, diagnostic PLUIH et réunion publics spécifiques fin 2021*)

- 590 ménages de moins de 25 ans titulaires de leur logement en 2018 (dont 114 moins de 20 ans), essentiellement en tant que locataire du parc privé (60%) ou social (20%).
- Un fort taux de vacance des T1-T2 dans le parc privé, notamment à Châteaudun ; une qualité parfois défaillante et une baisse de la demande (attractivité de Chartres avec covoiturage)
- Un Foyer de jeunes travailleurs de 88 chambres destiné notamment à des apprentis, stagiaires et jeunes bénéficiant de la Garantie Jeunes : un rôle essentiel mais des besoins de rénovation et des difficultés de cohabitation de publics soulignés
- Un large accès au logement social pour les jeunes de moins de 30 ans : 63 attributions en 2020 (35% des attributions) et 67 demandes en cours au 31 décembre (hors mutations) ; une mise en location récente des 68 logements de la caserne Kellermann et une occupation progressive (logements encore vacants fin 2021, convention IFSI)
- Quelques besoins en logements temporaires meublés évoqués en 2018 par de grandes entreprises du territoire (stagiaires, apprentis, CDD)
- Des difficultés pour les jeunes non insérés professionnellement ou sortants du dispositif Garantie Jeunes (remplacé au 1^{er} mars 2022 par le contrat d'engagement jeunes), selon la Milos et le CCAS de Châteaudun
- Peu de recours à la colocation sur le territoire d'après plusieurs interlocuteurs.

- **Présentation de l'action**

Trois axes : développer la réflexion et le partage d'informations entre acteurs sur le sujet ; développer l'information et diversifier les propositions.

Public cible et communes concernées

- Châteaudun et communes pôles relais pour les jeunes sans moyens de déplacement, autres communes
- Jeunes de moins de 30 ans aux ressources modestes

Description

Axe 1 : Créer un partenariat et des échanges autour de la question du logement des jeunes

La constitution d'un « groupe de travail » *ad hoc* se réunissant au moins une fois par an pour faire le point sur l'offre, la demande et les attributions (parc privé, parc social, FJT), le bilan des actions en cours (effet OPAH par exemple), ainsi que sur l'évolution des allocataires d'une aide au logement (APL, ALS, taux d'effort) et les besoins serait positive à plusieurs égards : mieux calibrer l'offre future, réfléchir collectivement à des innovations (colocations, cohabitation intergénérationnelle...), lier accès au logement et accompagnement mais aussi décliner sur le territoire des dispositifs du nouveau PDAHLPD destinés à « sécuriser les parcours de logement des jeunes de 16 à 30 ans ».

Axe 2 : Conforter la mise à disposition d'informations sur le logement à destination des jeunes

Pour renforcer l'information déjà disponible, le Grand Châteaudun pourra créer sur son site internet une rubrique dédiée au logement des jeunes, structurée autour de différents thèmes : les aides au logement (CAF et MSA), les aides à l'accès (Garantie Visale de l'Etat, avance Loca-Pass d'Action Logement, FSL pour le département), les aides à la mobilité (Aide Mobili -Jeunes d'Action Logement), les structures locales en charge de l'accompagnement des jeunes (dont Milos), la présentation de l'offre de logement et les moyens d'y accéder (FJT Brennus, bailleurs sociaux, adresses utiles pour le parc privé), les lieux d'information sur le logement (Adil 28 par exemple).

Axe 3 : Proposer des logements répondant aux besoins des jeunes en termes de durée d'occupation et de niveaux de loyers

- Sensibiliser les bailleurs privés à l'existence du bail mobilité et de l'intermédiation locative (*Cf. action 11 de l'orientation 3*)
- Conforter l'offre proposée par l'office public du Grand Châteaudun (diversification de l'offre)
- Poursuivre l'étude et concrétiser les projets de travaux du FJT Brennus

• Modalités pratiques de mise en œuvre

Moyens humains et partenaires

- Pilotage de l'animation partenariale : Grand Châteaudun
- Partenaires : Châteaudun et communes pôles relais, bailleurs sociaux, Action Logement, Milos, CAF, structures d'hébergement – dont FJT, Maison de la solidarité et CCAS.

Coût : Cf. orientation 5

Indicateurs

- Demande et attributions HLM
- Jeunes logés dans l'année par le FJT (durée moyenne d'occupation profil, origine)
- Evolution de l'offre privée (logements conventionnés, recours à l'intermédiation)
- Aides action Logement
- Allocataires aides au logement (APL, ALS, colocation, profil des jeunes et taux d'effort)

Calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mise en place d'un groupe de travail		X				
Informations sur le site de la CCGC		X	X	X	X	X
Diversification de l'offre			X	X	X	X

FAVORISER LA PREVENTION ET LE TRAITEMENT DES IMPAYES LOCATIFS**• Enjeux et objectifs**

- Favoriser le traitement de l'impayés dès les premières difficultés : apporter aux bailleurs privés, parfois âgés et peu au fait des dispositions à prendre, ainsi qu'aux locataires les informations sur les moyens d'agir dès la constitution de l'impayé
- Proposer aux locataires et propriétaires un accompagnement gratuit à tout stade de l'impayé

• Contexte

Certains locataires à faibles ressources et/ou confrontés à des « accidents de la vie » tels que maladie, divorce ou perte d'emploi peuvent rencontrer des difficultés de paiement de leurs loyers et/ou charges, la dépense de logement représentant un des postes les plus lourds dans le budget des ménages, en dépit des aides au logement réduisant le taux d'effort. L'augmentation du coût de l'énergie pourrait d'ailleurs accentuer les difficultés. Les bailleurs qui ne possèdent souvent qu'un bien locatif peuvent se retrouver ainsi en difficulté et pour certains, renoncer à la location par la suite.

Eléments de synthèse

- Un taux de pauvreté élevé en 2019 chez les locataires (42% contre 8% pour les propriétaires), notamment ceux du parc social
- Forte proportion de locataires bénéficiaires d'une aide au logement, dans le parc public (plus de 60%) mais aussi dans le parc privé (plus de 35%)
- Alors que seuls 84 ménages du Grand Châteaudun ont bénéficié en 2020 du Fonds de solidarité Logement (accès, installation, maintien confondus), les dossiers FSL énergie (176) et eau (117) sont bien plus nombreux, à hauteur respective de 10% et 13% des dossiers départementaux.
- Les assignations au tribunal pour impayés de loyers restent peu fréquentes (75 en 2017 pour l'arrondissement de Châteaudun) et émanent surtout des bailleurs sociaux. Le nombre modéré d'assignations dans le parc privé est synonyme non pas d'absence d'impayés mais plutôt de solutions trouvées avant la phase contentieuse (relative détente du marché locatif et accès plutôt facile au parc social). En 2020, les aides au maintien allouées au titre du FSL par le Conseil départemental sont peu nombreuses et concernent seulement 5 communes (Châteaudun et deux autres communes du pôle centre ainsi que deux pôles relais). Le taux de recouvrement des impayés est d'ailleurs jugé satisfaisant par l'OPHLM du Dunois. Les demandes de concours de la force publique sont quant à elles très rares (14 en 2019 pour tout l'arrondissement de Châteaudun d'après le bilan établi par l'Etat).

Dans un contexte d'augmentation des coûts de l'énergie et de possible hausse des loyers privés liée à l'inflation, les actions de prévention et de traitement des impayés avant toute phase contentieuse sont encore plus essentielles. Le nouveau PDAHLPD (2022-2027) comporte d'ailleurs une action « prévenir les expulsions locatives » qui fait état d'une charte de prévention des expulsions en cours de réécriture (cadre départemental à articuler avec le local).

• Présentation de l'action

Prévenir les expulsions locatives grâce à des actions de sensibilisation, d'information et de communication.

Public cible et communes concernées

- Toutes les communes du Grand Châteaudun
- Locataires et bailleurs privés, quel que soit le montant de la dette, le motif de la procédure et son stade d'avancement

Description

Axe 1 : informer les locataires et les bailleurs de l'existence de structures de conseil gratuites

L'Adil 28, en charge, comme toutes les Adil, d'une mission nationale de prévention des expulsions (n° SOS), mais aussi Action Logement (assistance aux salariés en difficulté et dispositifs dédiés) peuvent apporter aux locataires comme aux bailleurs les conseils utiles pour prévenir ou traiter un impayé locatif. Outre ses permanences en libre accès, l'Adil dispose de nombreux supports d'information à destination des locataires ou des bailleurs et travaille aussi en lien avec les CCAS et la CAF.

Les actions des Adil

Les Adil contribuent à la mise en œuvre du plan national de prévention des expulsions. Elles participent à l'animation des antennes de prévention sous l'égide de la CCAPEX et sont mentionnées dans le document d'information délivré au locataire accompagnant l'assignation en résiliation de bail

L'information adaptée à chaque situation individuelle peut avoir lieu aux différents stades de l'impayé (prévention, dette établie, phase contentieuse engagée) et peut passer par la préconisation de démarches amiables ; une vérification juridique de la dette locative ; un point sur les aides mobilisables (nationales et locales) ; une explication des étapes de la procédure, du contenu et du jugement rendu et de ses conséquences ainsi qu'une incitation à être présent lors d'une éventuelle audience ; si nécessaire, un point sur la procédure de surendettement ; l'orientation vers l'acteur adapté à la situation du ménage si besoin.

Axe 2 : organiser des réunions d'information sur le thème de la prévention des impayés à destination des bailleurs privés mais aussi des communes

En lien avec la Caf, la maison des solidarités, les partenaires de l'action sociale et le cas échéant la Banque de France (lien entre surendettement et impayés), des réunions d'information à destination des bailleurs privés peuvent être organisées (invitation individuelle via la Caf mais aussi contact avec les professionnels de l'immobilier et les représentants des bailleurs) à Châteaudun et/ou dans les pôles relais.

• Modalités pratiques de mise en œuvre

Moyens humains et partenaires

- Pilotage : Grand Châteaudun et communes dotées d'un CCAS
- Partenaires : Département, Adil28, Action Logement, Caf, Banque de France (articulation impayés – surendettement), associations caritatives (pour partie), Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) et professionnels de l'immobilier

Coût

- Conseil aux particuliers inclus dans la mission de base de l'Adil 28 (financement Etat, département, Action Logement), convention d'élargissement des missions de l'Adil 28 pour les actions d'information et de formation spécifiques (*base 0,11 c /habitant, cf. action 6*)

Indicateurs

- Nombre de consultations impayés-expulsions de l'Adil 28, profil des consultants (locataires / bailleurs), montant et stade de la dette
- Nombre de saisines de la CAF pour impayés de loyers (parc privé)
- Nombre de dossiers FSL logement, eau, énergie (parc privé / parc public)
- Nombre d'assignations au tribunal et d'enquêtes sociales

Calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Montage du partenariat	X						
Réunions d'information		X	X	X	X	X	

AMELIORER LES REPONSES AUX SITUATIONS D'URGENCE

- **Enjeux et objectifs**

- Permettre la mise à l'abri des publics fragiles
- Accompagner les personnes dans leur parcours
- Favoriser la collaboration entre les différents partenaires du logement, de l'hébergement, de l'accompagnement et de l'action sociale

- **Contexte**

L'accueil en hébergement est destiné aux personnes sans domicile, ou contraintes de le quitter en urgence, en situation de détresse ou connaissant de graves difficultés sociales. L'hébergement est provisoire dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée. Il ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ou d'un titre d'occupation ni au versement d'un loyer, mais à l'acquittement d'une redevance.

La question des besoins en hébergement et plus encore du parcours entre sortie d'hébergement et logement est une question d'importance sur le territoire, comme l'a souligné une réunion partenariale consacrée aux publics spécifiques. Le Grand Châteaudun accueille en effet différentes structures d'hébergement, toutes situées à Châteaudun (CHRS de 12 appartements pour 30 places et auberge sociale communale à Châteaudun de 12 places – convention avec certaines communes ; Centre Provisoire d'Hébergement CPH, de 13 appartements et 40 places pour les personnes ayant obtenu le statut de réfugié). Deux Centres d'accueil des demandeurs d'asile, CADA (130 places) sont également implantés à Châteaudun.

Le Porter à connaissance de l'Etat souligne l'existence de différents publics prioritaires à accompagner dans le logement et l'hébergement. Outre les jeunes, sont cités les sortants du centre de détention de Châteaudun (600 places) et les personnes victimes de violence conjugale (un plan départemental pour la prévention et la lutte contre les violences conjugales a été adopté en décembre 2020 et une des fiches-actions du PDAHLPD 2022-2027 est spécifiquement dédiée à ce problème).

Les entretiens et échanges ont confirmé un manque de solutions pour les femmes victimes de violence conjugale. Les possibilités d'hébergement pour les sortants de prison s'adressant au CCAS de Châteaudun sont quasi inexistantes, l'appel du 115 étant alors la seule solution. Les parcours entre hébergements et logement semblent quant à eux insuffisamment connus, notamment en matière de nature de l'accompagnement.

La présence de gestionnaires de structures dont la compétence est reconnue (AIDAPHI, COATEL), le réseau développé d'associations caritatives et la relative facilité d'accès au parc social plaident pour un renforcement des liens entre acteurs du logement, de l'accompagnement et de l'hébergement, susceptible de faciliter la construction de solutions partagées.

- **Présentation de l'action**

Deux axes : partager les informations entre intervenants et intégrer les orientations du nouveau PDAHLPD ; développer l'accueil des personnes victimes de violence conjugale dans le parc locatif social.

Public cible et communes concernées

- Communes dotées d'un CCAS
- Personnes victimes de violence conjugale et autres publics prioritaires

Description

Axe 1 : mieux connaître les besoins d'hébergement, les parcours entre hébergement et logement ainsi que les besoins d'accompagnement social et les difficultés éventuelles

Un travail partenarial entre gestionnaires des structures d'hébergement, bailleurs sociaux, MDS du département, structures missionnées au titre de l'accompagnement social est à entreprendre, afin d'affiner les besoins du territoire et de partager constats et objectifs. Dans un contexte de QPV fragile, les parcours de l'hébergement au logement ont besoin d'être compris et évalués et les difficultés éventuelles exprimées.

Axe 2 : renforcer l'accueil des femmes victimes de violences conjugales dans le parc social

Alors que les mesures de lutte contre les violences conjugales ont été renforcées, la question de l'accueil dans le parc social a été évoquée lors d'une réunion partenariale consacrée aux publics spécifiques, les participants s'accordant sur l'intérêt de la démarche. Au regard de la vacance du parc social, la mobilisation d'un logement (hors contingent préfectoral) dédié à l'accueil de victimes de violence, sur le modèle de dispositifs existants dans le département (association spécialisée) est opportun.

• Modalités pratiques de mise en œuvre

Moyens humains et partenaires

- Pilotage : Grand Châteaudun et ville de Châteaudun avec l'appui de l'Etat et de Département
- Partenariat : groupe de travail associant communes dotées d'un CCAS, bailleurs sociaux, structures d'hébergement et d'accompagnement des ménages, Adil 28, Caf (à préciser)

Indicateurs

- Nombre de personnes accueillies dans les structures d'hébergement (CHRS, auberge sociale, CPH, logements en ALT) dont entrées et sorties de l'année
- Ménages demandeurs et attributaires d'un logement social dont le lieu de résidence et le motif de demande relève de la question de l'urgence (violences familiales) et de l'accès au logement (personnes en structures d'hébergement)
- Nombre de nouveaux logements ou places proposées aux victimes de violence familiale et occupation

Calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Complément de diagnostic (groupe de travail)		X				
Proposition d'une nouvelle offre dans le parc locatif social		X				

REPENDRE AUX BESOINS DES GENS DU VOYAGE

- **Enjeux et objectif**

- Respecter les obligations réglementaires au titre de la loi sur les Gens du Voyage
- Offrir aux gens du voyage des conditions d'accueil satisfaisantes et éviter ainsi les occupations illicites de terrains
- Garantir la pérennité des aires grâce à un fonctionnement adapté

Terrains d'accueil des gens du voyage : repères

Un terrain d'accueil des gens du voyage désigne de façon générique tous les terrains aménagés en permanence ou intermittence pour le passage ou le séjour des gens du voyage. Il peut être inscrit au schéma départemental d'accueil pour les gens du voyage (c'est le cas des aires d'accueil et des aires de grands passages) ou non (c'est le cas des aires de petits passages et les terrains familiaux locatifs). Il existe des communes qui se sont dotées de terrain d'accueil pour les gens du voyage en dehors des schémas départementaux.

Les aires d'accueil, les aires de grands passages et de petits passages et les terrains familiaux locatifs sont les quatre types de terrains représentatifs de l'action publique pour l'accueil des gens du voyage.

Les aires inscrites au SDAGV bénéficient d'une aide accordée par l'État par arrêté préfectoral. Cette aide peut être complétée par des subventions de la région, du département et des caisses d'allocation familiale. La participation financière de l'État concerne les investissements nécessaires à l'aménagement et à la réhabilitation des aires permanentes d'accueil à hauteur de 70% des dépenses engagées dans un délai de 2 ans suivant la publication du schéma. Une aide de l'État à la gestion des aires d'accueil peut compléter les aides à l'investissement. De même, la loi autorise la participation du département à hauteur de 25% maximum des frais de fonctionnement des aires.

- **Contexte de l'action**

Depuis 2017, la compétence « création et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » étant devenue communautaire – cadre de la loi Nôtre, la Communauté de Communes a « récupéré » à ce titre la gestion de l'aire d'accueil existante à Châteaudun. Celle-ci, d'une capacité de 20 places (1 emplacement = 2 véhicules = 2 places) a été construite dans les années 1980, sur un modèle de fonctionnement de type camping et n'est plus adaptée aux usages des gens du voyage. A la suite de dégradations considérables en 2017/2018, d'importants travaux de remise à niveau ont été effectués et l'aire a réouvert en août 2018 avant de fermer en 2019, à la suite de nouvelles dégradations.

La commune de Saint-Denis-les-Ponts possède quant à elle un terrain de passage, créé à l'initiative de la municipalité en 1995, où les gens du voyage ne restent que 48 heures maximum.

A ce jour la Communauté de communes est donc dépourvue de terrains d'accueil et ne remplit plus ses obligations, alors que tel était le cas dans le cadre du Schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage, arrivé à son terme en 2019 (schéma 2013-2019) et dont le renouvellement devrait intervenir en 2022 ou 2023.

Alors que l'accueil des gens du voyage soulève toujours, à l'échelle nationale, des inquiétudes, la communauté de communes du Grand Châteaudun, soucieuse de remplir ses obligations, a engagé une étude et constitué un groupe de travail sur ce sujet, avec l'appui d'un consultant spécialisé.

Repères : le rapport national de la Défenseure des droits sur les Gens du voyage (octobre 2021)

La Défenseure des droits constate des discriminations systémiques à l'égard des gens du voyage en matière de logement, d'accès à l'éducation ou encore à la santé. Les gens du voyage et les Roms constituent la minorité la plus largement victime de discriminations sur le fondement de l'origine réelle ou supposée, et plus d'un Français sur deux (52%) dit se sentir mal à l'aise à l'idée d'avoir des Roms ou des gens du voyage comme voisins.

Elle souligne que l'absence de reconnaissance de la caravane comme « logement » est notamment à la source de discriminations dans différents domaines dont la domiciliation, le lieu d'imposition, l'ouverture d'un droit aux aides au logement (APL), la protection contre la suspension des fluides et de l'eau en période hivernale...

La Défenseure des droits souhaite également alerter sur les conditions d'accueil des gens du voyage qui portent atteinte au droit fondamental à un logement convenable. Les objectifs d'accueil quantitatifs et qualitatifs prévus par la loi du 5 juillet 2000 ne sont toujours pas atteints, ce qui expose les voyageurs à des expulsions fréquentes. Les insuffisances en matière d'équipements et d'accès à l'eau potable, l'éloignement des services publics et notamment des écoles, ainsi que l'exposition aux risques environnementaux aggravent la situation.

- **Présentation de l'action**

Remettre en service une aire d'accueil à Châteaudun dans le respect du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage et anticiper les éventuelles obligations du nouveau schéma départemental.

Publics cibles et communes concernées

- Commune de Châteaudun dans le cadre du schéma 2013-2019

Description de l'action

En l'absence des prescriptions du nouveau schéma départemental dont la validation devrait intervenir avant la fin de l'année 2022, la communauté de communes réfléchit aujourd'hui à la création d'une aire d'accueil.

Le nombre d'emplacements, le mode d'aménagement de l'aire et son mode de gestion (associatif, en régie ou par délégation à une entreprise spécialisée) ainsi que les coûts induits (investissement et fonctionnement) ont fait l'objet de discussions dans le cadre du groupe de travail. Quelques points clés sont à retenir :

- La nécessité d'un aménagement de l'aire plus adapté (dont prise en compte des PMR, local d'accueil, contrôle d'accès de l'aire)
- Un coût de fonctionnement élevé pour une aire de 10 emplacements, réduit en cas de mutualisation du personnel sur plusieurs structures, d'où un scénario envisagé par la communauté de communes d'une extension de son aire d'accueil existante, au-delà de ses obligations réglementaires, à hauteur de 14 emplacements (28 places). La création d'une structure d'accueil à Cloyes-les-Trois-Rivières est également envisagée pour répondre aux obligations liées à la population de la commune nouvelle.

Les prescriptions du nouveau schéma permettront de préciser les projets.

- **Modalités pratiques de mise en œuvre**

Moyens humains et partenaires

- Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes (prescriptions de l'Etat)
- Partenaires : Pays Dunois (au titre de la gestion du CRTE), région, département, CAF

Coût

- Investissement : Un budget de 1 million d'euros figure dans les « fiches projet » de la convention cadre du CRTE du Pays Dunois, signé le 24 novembre 2021. La participation de l'Etat est mentionnée à hauteur de 128 000 € (uniquement pour l'année 2022, au titre de l'enveloppe prévue par le plan de relance en faveur de la réhabilitation des aires permanentes d'accueil, soit 6400 € / place)
- Fonctionnement : coût annuel de 50.000 € pour une aire

Indicateurs

- Nombre de places créées
- Taux d'occupation (global et selon périodes de l'année)
- Durée de séjour

Calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Prise en compte des obligations du nouveau SDAGDV</i>	X					
<i>Etude aire(s) d'accueil GDV</i>	X					
<i>Mise en service Aire accueil Châteaudun</i>		X				
<i>Mise en service nouvel accueil à Cloyes</i>				X		

ORIENTATION 5

PILOTER ET ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Présentation générale

Une des conditions majeures de réussite d'un PLH concerne le dispositif de pilotage et d'animation, via une organisation collective et coordonnée de l'ensemble des acteurs et le déploiement des moyens adaptés.

La Communauté de communes du Grand Châteaudun, qui ne dispose pas à ce jour d'un service habitat identifié, celui-ci relevant de l'urbanisme, va être appelée, dans le cadre du POA, à jouer un rôle renforcé en matière de gouvernance et animation de la politique de l'habitat, la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier relevant d'ailleurs d'une obligation réglementaire.

Les fiches actions

- Action 19 : assurer le pilotage et le suivi de la politique de l'habitat
- Action 20 : mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier
- Action 21 : faire connaître et animer la politique de l'habitat

METTRE EN PLACE LE PILOTAGE ET LE SUIVI DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

- **Enjeux et objectifs**

- Mettre en œuvre la politique locale de l'habitat
- Accompagner les communes dans la mise en œuvre de la politique communautaire
- Piloter les outils d'aide financière (réhabilitation du parc privé et autres) et les adapter en fonction de l'évolution des ressources budgétaires du Grand Châteaudun d'une part, des financements, notamment nationaux d'autre part

- **Contexte**

Aujourd'hui, le pilotage de la politique de réhabilitation de l'habitat privé est assuré par le Grand Châteaudun, le syndicat du Pays Dunois pilotant le CRST et les crédits associés (parc social). Les communes mènent également des actions en faveur du logement et le parc social relève désormais de deux bailleurs sociaux, l'un centré sur la ville de Châteaudun et le pôle Centre, l'autre présent dans les autres communes. Sans bouleverser les équilibres préexistants, l'adoption d'un POA induit inévitablement un besoin de coordination accrue à l'échelle intercommunale et requiert une gouvernance spécifique.

- **Présentation de l'action**

Au titre de l'animation et du pilotage de la politique de l'habitat, deux instances sont à mettre en place : un comité de suivi du PLH et une conférence intercommunale du logement.

Axe 1 : Création d'un comité de suivi du volet habitat du PLUIH

Autour du vice-président délégué à l'habitat, un comité de suivi du PLH permettra un partage de la stratégie. Ce comité associera les maires des différentes communes (dans leur ensemble ou avec des représentants désignés par secteurs) et associera des partenaires à ses travaux le cas échéant.

Axe 2 : mise en place d'une conférence intercommunale du logement (CIL)

Plusieurs lois récentes ont réformé la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux et désigné les intercommunalités comme « chefs de file » de cette politique.

A ce titre, le Grand Châteaudun doit mettre en place une conférence intercommunale du logement (CIL), qui sera associée après sa mise en place à l'élaboration de Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et au suivi de la mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID). Grâce à ces outils, il s'agira de limiter les attributions à des ménages très précaires dans les résidences déjà identifiées comme fragiles économiquement et de mettre en place les conditions d'un rééquilibrage (cf. action 3)

La crise sanitaire, le regroupement des bailleurs sociaux et la faible tension de la demande sur le territoire³ ont retardé le bon fonctionnement de la CIL. Le diagnostic partagé et territorialisé fondant les orientations devra tenir compte de la diversité des pôles (plusieurs secteurs d'attribution liés à la distance entre communes), de la problématique des personnes âgées et du poids considérable du QPV dans le parc locatif social.

³ En 2019, selon les constats du comité de pilotage du numéro unique Eure et Loir, la pression de la demande était une des plus faibles du département (8% des attributions départementales et un taux de pression de 1,9 soit 333 demandes et 174 attributions) et les ménages à faibles ressources bénéficiaient d'un large accès au parc. En outre aucune demande au titre du Droit opposable au logement n'était enregistrée alors que 2 attributions DALO avaient été faites.

Source : Association de gestion du fichier de la demande en région Centre

La conférence intercommunale du logement (CIL, CCH : L441-1-5)

Gouvernance : la CIL est co-présidée 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, des réservataires de logements sociaux, ainsi que d'autres membres (dont secteur associatif et associations de locataires)

Missions : la CIL élabore les orientations en matière d'attributions, formalisées dans un document-cadre.

Le document-cadre fixe

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale, notamment les objectifs d'attributions en QPV et hors QPV
- Des objectifs de relogement des ménages bénéficiant du DALO et des demandeurs prioritaires à différents titres

La CIL définit par ailleurs 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 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 satisfaite, comprenant l'analyse des attributions au premier quartile des demandeurs les plus pauvres et aux publics prioritaires.

Pour ne pas multiplier les instances, la mise en place d'une instance unique, respectant les contours imposés à la CIL peut être envisagée, sous forme de « conférence du logement ».

• Modalités pratiques de mise en œuvre

Moyens humains et partenaires

- Pilotage : Communauté de communes
Moyens humains : service urbanisme / habitat de la Communauté de communes
- Principaux partenaires : Etat, communes, bailleurs

Calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mise en place de la CIL (puis CIA)		X	X			
Actions de communication et d'information		X	X	X	X	X

METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

- **Enjeux et objectifs**

- Connaître et suivre les marchés locaux de l'habitat et du foncier
- Créer un socle de connaissances commun à l'ensemble des communes du Grand Châteaudun et un outil d'aide à la décision au service des élus
- Suivre l'évolution du territoire, orienter les politiques publiques et évaluer les actions
- Mettre à disposition des communes mais aussi de leurs partenaires des indicateurs statistiques et cartographiques répondant aux problématiques du territoire

- **Contexte**

A la suite de la loi « Climat et Résilience » du 22 Août 2021, l'obligation de mise en place d'un dispositif d'observation dans le cadre d'un PLH est ainsi libellée « les observatoires de l'habitat et du foncier sont mis en place au plus tard trois ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire.

Ils ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible » (CCH : L302-1 et CU ; L132-6). Ils s'appuient notamment sur un recensement des friches constructibles et des locaux vacants et rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation. *Un décret en Conseil d'Etat (à paraître) arrêtera notamment les modalités d'analyse, de suivi et de recensement qu'ils assurent.*

A l'occasion de l'élaboration du POA, de nombreuses données sur l'habitat ont été recueillies et des partenaires mobilisés pour des transmissions de données ou bilans spécifiques au territoire (Action Logement, Adil 28, CAF, MDA, ANAH...). Les études d'OPAH offrent en outre un précieux socle de connaissance du parc privé. Le Grand Châteaudun a par ailleurs obtenu la communication du fichier fiscal des logements vacants. En matière foncière, le travail de préparation du zonage a permis, dans chaque commune, une quantification et qualification de l'offre foncière. (Cf. action n°4 – Orientation 1).

Toutes ces démarches pourront être poursuivies et capitalisées au sein de l'observatoire.

- **Présentation de l'action**

L'observatoire de l'habitat et du foncier est composé d'un « tableau de bord » pour suivre les politiques de l'habitat et d'analyses annuelles visant à décrypter et qualifier la situation et l'évolution du marché local. Ce traitement de données est enrichi par des temps d'échanges avec les acteurs locaux publics et privés de l'habitat (cf. action 21)

Les principaux domaines d'observation

A l'échelle du Grand Châteaudun, des différents secteurs et des communes (sauf respect du secret statistique), un tableau de bord annuel sera établi selon différents axes :

- La construction neuve (production de logements, promotion immobilière, terrains à bâtir de maisons individuelles...)
- Le foncier et le renouvellement urbain (marchés fonciers, occupation des sols, suivi de l'habitat en renouvellement urbain, consommation foncière)
- Les transformations du parc existant et le marché immobilier (mutations, prix, localisation, évolution de la vacance)
- L'accession à la propriété (part du neuf et de l'ancien, Prêts à taux zéro et prêts Action logement...)
- Les évolutions du parc locatif social (production, transformation, vacance commerciale) et du profil des occupants (dont emménagés récents)
- La requalification du parc existant public et privé (bilans des OPAH, amélioration de la performance énergétique...)
- Le logement des publics spécifiques (habitat des personnes âgées, des publics en difficulté...)

- Les ménages à ressources modestes, leurs difficultés d'accès ou de maintien (demande et attributions HLM, aides au logement, FSL...)

Conditions de mise en place

La mise en place d'un observatoire correspond à un travail de collecte, traitement et partage de l'information (mise à disposition des communes, notes, temps d'échanges).

Les données collectées et analysées, quantitatives mais aussi qualitatives sont de plusieurs natures : données en open data, données de terrain et bilans ainsi que données nécessitant un acte d'engagement des partenaires.

• Modalités pratiques de mise en œuvre

Moyens humains et partenaires

- Création et pilotage de l'observatoire : Communauté de communes
- Transmission de données et bilans : ensemble des partenaires
 - o Communes et syndicat du Pays Dunois
 - o DDT, ANAH, DREAL, Action Logement
 - o Bailleurs sociaux
 - o DDETSPP, Département (MDS et MDA), CAF, MSA...
 - o Adil 28-45, Soliha

Coût

- Création d'un poste de chargé de mission habitat-logement (poste créé en mai 2022, CDD d'un an dans un premier temps)

Indicateurs

- Installation d'un observatoire de l'habitat et du foncier
- Réalisation de bilans annuels et triennaux

Calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Création d'un poste de chargé de mission</i>	X					
<i>Bilans annuels</i>		X	X	X	X	X

FAIRE CONNAITRE ET ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

- **Enjeux et objectifs**

- Entretenir une dynamique sur six ans pour organiser la politique intercommunale de l'habitat
- Impliquer une grande variété d'acteurs dans la mise en œuvre des actions
- Renforcer l'information des particuliers pour faciliter l'accès à un logement pour tous (ménages et porteurs de projets) et faire du Grand Châteaudun un référent reconnu

- **Contexte**

A ce jour, et au regard de la création récente du Grand Châteaudun, la politique de l'habitat intercommunale s'est construite autour de l'OPAH du Grand Châteaudun et de l'élaboration du PLUIH.

L'élaboration du POA a permis des temps d'échanges avec différents partenaires (Bailleurs sociaux, Action Logement, Adil28, Milos, MDS, CCAS) et mis en lumière les besoins d'information et d'accompagnement des communes, notamment les moins peuplées (questions diverses en matière par exemple d'habitat indigne, de taxe d'aménagement, d'impayés locatifs, des aides d'Action Logement...)

Quant aux particuliers, confrontés à de multiples informations (accès, maintien, demande en logement, aides à l'amélioration...) émanant de circuits divers, ils ne sont pas toujours à même de sélectionner la bonne information, ni même parfois de bénéficier de leurs droits, le numérique demeurant en outre peu familier à une partie des ménages, notamment les plus âgés.

- **Présentation de l'action**

« L'animation » de la politique de l'habitat est constituée de trois axes : une information de qualité et régulièrement actualisée au service des particuliers, associée le cas échéant avec des actions de communication ciblées ; des actions de sensibilisation et de formation sur des sujets divers auprès des communes et des échanges accrus avec les partenaires, notamment privés.

Axes de l'action (développement progressif)

- Actions de sensibilisation et / ou formation sur des sujets divers auprès des élus, en collaboration avec les partenaires (Adil 28, Action Logement, ANAH, CAF, Etablissement Public foncier, Eure et Loir Ingénierie, ...)
- Echanges avec les partenaires notamment privés (professionnels de l'immobilier, UNIS, banques...) lors de points / petits déjeuners autour d'un sujet d'actualité (animation CCGC ou Adil par exemple)
- Renforcement de l'information sur l'habitat via la mise à disposition d'informations à destination des particuliers et professionnels sur le site Internet du Grand Châteaudun (avec renvoi vers partenaires ad hoc et sélection de documents utiles)
- Campagnes de communication et/ou de sensibilisation ciblées destinées aux particuliers (par exemple l'amélioration de la performance énergétique)

- **Modalités pratiques de mise en œuvre**

Moyens humains et partenaires

- Pilotage par la Communauté de communes et association des différents partenaires

Coût

- Personnel de la CCGC (voir création de poste observatoire de l'habitat, action 20)

- Adhésion à l'Adil 28 dans la perspective de l'organisation de réunions/ journées d'information à destination des élus ou du public (par exemple cible des propriétaires bailleurs) Coût à définir dans le cadre d'une convention pluri – annuelle (*adhésion à hauteur de 0,11 c/habitant*)
- Actions de communication : non chiffrées (*option : 5.000 €*)

Calendrier

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mise en œuvre du POA	X	X	X	X	X	X

ANNEXES

Annexe 1

Portrait succinct des différents secteur – dynamiques économiques, démographiques et production de logements (*détail par commune*)

- Pôle Centre
- Pôles Relais
- Pôles de proximité
- Autres communes (« villages »)

Annexe 2

Besoins en logements à l’horizon 2035 (et déclinaison au prorata à l’horizon 2028)

Annexe 3

Le parc vacant d’après le recensement et d’après les fichiers fiscaux

Annexe 1 : Portrait succinct des différents secteurs

Le Pôle Centre et ses 6 communes

- [Dynamiques économiques et démographiques](#) (source INSEE)

Emplois offerts et actifs résidents (2008/2019)

Commune	Emplois offerts			Actifs résidents			Indicateur concentration emploi			Evolution emplois offerts 2013 à 2019
	2019	2013	2008	2019	2013	2008	2019	2013	2008	
Châteaudun	7 100	7 618	8 738	3 993	4 235	4 915	177,8	179,9	177,8	-518
Donnemain-Saint-Mamès	52	63	57	282	321	287	18,4	19,6	19,9	-11
Jallans	64	96	89	352	371	356	18,1	25,8	24,9	-32
La Chapelle-du-Noyer	195	185	189	389	442	440	50,1	41,9	43	10
Marboué	438	343	415	464	455	512	94,4	75,4	80,9	95
St Denis-Lanneray	643	646	702	824	939	1 004	78,1	68,8	69,9	-3
Sous-total Pôle urbain	8 492	8 951	10 190	6 304	6 763	7 514	134,7	132,4	135,6	-459

Evolution démographique (2008/2019)

Commune	Population			Evolution		Evolution en % annuel		dont solde naturel		dont solde migratoire	
	2019	2013	2008	2008 à 2013	2013 à 2019	2008 à 2013	2013 à 2019	2008 à 2013	2013 à 2019	2008 à 2013	2013 à 2019
Châteaudun	13 096	13 226	13 905	-679	-130	-1,0%	-0,2%	-0,1%	-0,2%	-0,9%	0%
Donnemain-Saint-Mamès	659	702	644	58	-43	1,7%	-1,0%	0,7%	0,4%	1%	-1,4%
Jallans	801	813	776	37	-12	0,9%	-0,2%	-0,2%	0,4%	1,1%	-0,6%
La Chapelle-du-Noyer	1 016	1 098	1 028	70	-82	1,3%	-1,3%	0,4%	-0,1%	0,9%	-1,2%
Marboué	1 152	1 098	1 158	-60	54	-1,1%	0,8%	0,4%	-0,1%	-1,5%	0,9%
St Denis-Lanneray	2 195	2 286	2 375	-89	-91	-0,8%	-0,7%	0,1%	0%	-0,9%	-0,7%
Pôle urbain	18 919	19 223	19 886	-663	-304	-0,7%	-0,3%				

Evolution de la population par tranche d'âge (2016/2019) et part des seniors

Commune	Evolutions 2016 à 2019							Part des seniors en 2019		
	0-14 ans	15-29 ans	30-34 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans ou +	Total population	60-74 ans	75 ans ou +	Total plus de 60 ans
Châteaudun	64	84	-57	-19	-6	-47	19	16%	13%	30%
Donnemain-Saint-Mamès	-17	6	-27	-19	32	-11	-37	21%	6%	27%
Jallans	-15	-4	-10	-1	9	7	-15	23%	12%	35%
La Chapelle-du-Noyer	-10	-5	-8	-5	-2	-1	-30	24%	11%	35%
Marboué	2	2	2	5	6	2	19	21%	8%	29%
St Denis-Lanneray	-29	-8	-32	-11	9	1	-69	23%	15%	38%
Pôle urbain	-5	75	-132	-50	48	-49	-113	18%	13%	31%

Source INSEE (RGP 2019), mise en ligne juillet 2022

- [Parc logement et évolution](#) (source INSEE)

Evolution du parc entre 2011 et 2019

Commune	Parc logement			Variation en nbre		En %	
	2011	2016	2019	2016 à 2019	2011 à 2016	2016 à 2019	2011 à 2016
Châteaudun	6 610	6 599	6 667	68	-11	1,0%	-0,2%
Donnemain-Saint-Mamès	313	310	314	4	-3	1,3%	-1,0%
Jallans	353	380	389	9	27	2,4%	7,6%
La Chapelle-du-Noyer	469	507	508	1	38	0,2%	8,1%
Marboué	602	620	632	12	18	1,9%	3,0%
St Denis-Lanneray	1 159	1 166	1 169	3	7	0,3%	0,6%
Pôle Centre	9 506	9 582	9 679	97	76	1%	0,8%

Catégories de logement

Commune	Parc logement 2019							Evolution 2019-2016			
	Total	RP	RS	LV	% RP	% RS	% LV	Total	RP	RS	LV
Châteaudun	6 667	5 797	148	723	87,0%	2,2%	10,8%	68	76	-22	15
Donnemain-Saint-Mamès	314	271	28	15	86,3%	8,9%	4,8%	4	-9	9	4
Jallans	389	368	4	17	94,6%	1,0%	4,4%	9	9	0	0
La Chapelle-du-Noyer	508	450	20	38	88,6%	3,9%	7,5%	1	-7	3	5
Marboué	632	513	65	55	81,2%	10,3%	8,7%	12	11	1	1
St Denis-Lanneray	1 169	1 003	72	93	85,8%	6,2%	8,0%	3	-14	3	14
Pôle Centre	9 679	8 402	337	941	86,8%	3,5%	9,7%	97	66	-6	39

Statuts d'occupation

Communes	PO	locatif privé	locatif HLM	logé gratuit	PO	locatif privé	locatif HLM	logé gratuit
Châteaudun	2 827	1 206	1 662	102	48,8%	20,8%	28,7%	1,8%
Donnemain-Saint-Mamès	237	4	29	1	87,5%	1,5%	10,7%	0,4%
Jallans	320	47	0	1	87,0%	12,8%	0,0%	0,3%
La Chapelle-du-Noyer	365	50	19	7	81,1%	11,1%	4,2%	1,6%
Marboué	389	104	14	6	75,8%	20,3%	2,7%	1,2%
St Denis-Lanneray	831	129	30	13	82,9%	12,9%	3,0%	1,3%
Pôle Centre	4 969	1 540	1 754	130	59,1%	18,3%	20,9%	1,5%

Source INSEE (RGP 2019), mise en ligne juillet 2022

- [Dynamiques de production de logements](#) (source Sitadel et SGFGAS)

Communes	Logements autorisés		Logements commencés			Prêts à taux zéro (accession sociale)		
	Autorisés 2017-2020	Moyenne annuelle	2017 à 2019	2020 à 2021*	1er T 2022*	PTZ 2017-2019	dont neuf	moyenne annuelle
Châteaudun	117	29	6	7		18	5	6
Donnemain Saint Mamès	4	1	0	24		3	1	1
Jallans	4	1	0	0		3	2	1
La Chapelle du Noyer	13	3	5	1		1	0	NS
Marboué	6	2	3	3	1	4	2	1
Saint Denis Lanneray	7	2	2	6	3	3	0	1
Total Pôle Centre	151	38	16	41	4	32	10	10

(*) Logements en date de prise en compte (Sitadel)

Les Pôles Relais (3 communes)

- [Dynamiques économiques et démographiques](#) (source INSEE)

Emplois offerts et actifs résidents (2008/2019)

Commune	Emplois offerts			Actifs résidents			Indicateur concentration emploi			Evolution emplois offerts 2013 à 2019
	2019	2013	2008	2019	2013	2008	2019	2013	2008	
Brou	1 582	1 865	1 881	1 024	1 077	1 160	154,5	173,2	162,1	-283
Cloyes-les-Trois-Rivières	1 465	1 428	1 349	2 131	2 229	2 271	68,8	64,1	52	37
Commune nouvelle d'Arrou	682	793	801	1 374	1 456	1 469	49,6	54,5	54,6	-111
Sous total pôle relais	3 729	4 086	4 031	4 529	4 762	4 900	82,3	85,8	82,3	-357

Evolution démographique (2008/2019)

Commune	Population			Evolution		Evolution en % annuel		dont solde naturel		dont solde migratoire	
	2019	2013	2008	2008 à 2013	2013 à 2019	2008 à 2013	2013 à 2019	2008 à 2013	2013 à 2019	2008 à 2013	2013 à 2019
Brou	3 311	3 447	3 534	-87	-136	-0,5%	-0,7%	-0,8%	-1,1%	0,3%	0,5%
Cloyes-les-Trois-Rivières	5 618	5 773	5 627	146	-155	0,5%	-0,5%	-0,3%	-0,4%	0,8%	-0,1%
Commune nouvelle d'Arrou	3 653	3 885	3 861	24	-232	0,1%	-1,0%	-0,6%	-1%	0,8%	-0,4%
Pôles relais	12 582	13 105	13 022	83	-523	0,1%	-0,7%				

Evolution de la population par tranche d'âge (2016/2019) et part des seniors

Commune	Evolutions 2016 à 2019							Part des seniors en 2019		
	0-14 ans	15-29 ans	30-34 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans ou +	Total population	60-74 ans	75 ans ou +	Total plus de 60 ans
Brou	-18	-41	-64	-2	101	-46	-71	24%	22%	46%
Cloyes-les-Trois-Rivières	-32	-16	-20	-15	-8	-1	-92	21%	15%	36%
Commune nouvelle d'Arrou	-66	-19	-61	8	37	-55	-156	21%	15%	35%
Pôles relais	-116	-76	-145	-9	130	-102	-319	22%	17%	38%

- [Parc logement et évolution](#) (source INSEE)

Evolution du parc entre 2011 et 2019

Commune	Parc logement			Variation en nbre		En %	
	2011	2016	2019	2016 à 2019	2011 à 2016	2016 à 2019	2011 à 2016
Brou	2 037	2 068	2 119	51	31	2,5%	1,5%
Cloyes-les-Trois-Rivières	3 356	3 432	3 415	-17	76	-0,5%	2,3%
Commune nouvelle d'Arrou	2 407	2 440	2 417	-23	33	-0,9%	1,4%
Pôles relais	7 800	7 940	7 951	11	140	0,1%	1,8%

Source INSEE (RGP 2019), mise en ligne juillet 2022

Catégories de logement

Commune	Parc logement 2019							Evolution 2019-2016			
	Total	RP	RS	LV	% RP	% RS	% LV	Total	RP	RS	LV
Brou	2 119	1 694	94	330	79,9%	4,4%	15,6%	51	39	40	-29
Cloyes-les-Trois-Rivières	3 415	2 627	441	347	76,9%	12,9%	10,2%	-17	-22	3	2
Commune nouvelle d'Arrou	2 417	1 647	400	370	68,1%	16,5%	15,3%	-23	-59	-32	68
Pôles relais	7 951	5 968	935	1 047	75,1%	11,8%	13,2%	11	-42	11	41

Statuts d'occupation

Communes	PO	locatif privé	locatif HLM	logé gratuit	PO	locatif privé	locatif HLM	logé gratuit
Brou	984	436	250	24	58,1%	25,7%	14,8%	1,4%
Cloyes-les-Trois-Rivières	1 969	446	172	39	75,0%	17,0%	7%	1,5%
Commune nouvelle d'Arrou	1 319	189	123	15	80,1%	11,5%	7,5%	0,9%
Pôles relais	4 272	1 071	545	78	71,6%	17,9%	9,1%	1,3%

Source INSEE (RGP 2019), mise en ligne juillet 2022

- [Dynamiques de production de logements](#) (source Sitadel et SGFGAS)

Communes	Logements autorisés		Logements commencés			Prêts à taux zéro (accession sociale)		
	Autorisés 2017-2020	Moyenne annuelle	2017 à 2019	2020 à 2021*	1er T 2022*	PTZ 2017-2019	dont neuf	moyenne annuelle
Brou	19	5	7	5	2	6	3	2
Cloyes les trois rivières	19	5	7	14	1	8	3	3
Commune nouvelle d'Arrou	9	2	1	5		12	1	4
Total Pôles Relais	38	12	15	19	3	26	7	9

(*) Logements en date de prise en compte (Sitadel)

Les Pôles de proximité (3 communes)

- [Dynamiques économiques et démographiques](#) (source INSEE)

Emplois offerts et actifs résidents (2008/2019)

Commune	Emplois offerts			Actifs résidents			Indicateur concentration emploi			Evolution emplois offerts 2013 à 2019
	2019	2013	2008	2019	2013	2008	2019	2013	2008	
La Bazoches-Gouet	518	508	473	370	401	451	139,9	126,7	104,8	10
Unverre	162	195	184	502	555	498	32,2	35,2	37	-33
Yèvres	249	286	266	635	712	726	39,2	40,1	36,6	-37
Sous total pôles proximité	929	989	923	1 507	1 668	1 675	61,6	59,3	55,1	-60

Evolution démographique (2008/2019)

Commune	Population			Evolution		Evolution en % annuel		dont solde naturel		dont solde migratoire	
	2019	2013	2008	2008 à 2013	2013 à 2019	2008 à 2013	2013 à 2019	2008 à 2013	2013 à 2019	2008 à 2013	2013 à 2019
La Bazoches-Gouet	1 224	1 234	1 310	-76	-10	-1,2%	-0,1%	-1,7%	-2,0%	0,5%	1,8%
Unverre	1 167	1 259	1 172	87	-92	1,4%	-1,3%	0,6%	-0,2%	0,8%	-1,0%
Yèvres	1 616	1 723	1 709	14	-107	0,2%	-1,1%	-0,1%	-1%	0,3%	-0,6%
Pôles proximité	4 007	4 216	4 191	25	-209	0,1%	-0,8%				

Evolution de la population par tranche d'âge (2016/2019) et part des seniors

Commune	Evolutions 2016 à 2019							Part des seniors en 2019		
	0-14 ans	15-29 ans	30-34 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans ou +	Total population	60-74 ans	75 ans ou +	Total plus de 60 ans
La Bazoches-Gouet	-2	-1	-1	-1	0	4	-2	26%	23%	49%
Unverre	-22	-10	-12	-4	6	5	-37	19%	11%	30%
Yèvres	-26	-9	-15	-5	6	6	-43	24%	15%	39%
Pôles proximité	-50	-20	-28	-10	12	15	-82	23%	16%	39%

- [Parc logement et évolution](#) (source INSEE)

Evolution du parc entre 2011 et 2019

Commune	Parc logement			Variation en nbre		En %	
	2011	2016	2019	2016 à 2019	2011 à 2016	2016 à 2019	2011 à 2016
La Bazoches-Gouet	821	849	852	3	28	0,4%	3,4%
Unverre	727	734	737	3	7	0,4%	1,0%
Yèvres	930	958	962	4	28	0,4%	3,0%
Pôles de proximité	2 478	2 541	2 551	10	63	0,4%	2,5%

Source INSEE (RGP 2019), mise en ligne juillet 2022

Catégories de logement

Commune	Parc logement 2019							Evolution 2019-2016			
	Total	RP	RS	LV	% RP	% RS	% LV	Total	RP	RS	LV
La Bazoche-Gouet	852	597	125	130	70,1%	14,7%	15,3%	3	-1	2	2
Unverre	737	518	128	91	70,3%	17,4%	12,3%	3	2	1	0
Yèvres	962	783	73	105	81,4%	7,6%	10,9%	4	3	0	0
Pôles de proximité	2 551	1 898	326	326	74,4%	12,8%	12,8%	10	4	3	2

Statuts d'occupation

Communes	PO	locatif privé	locatif HLM	logé gratuit	PO	locatif privé	locatif HLM	logé gratuit
La Bazoche-Gouet	432	122	36	6	72,4%	20,4%	6%	1%
Unverre	437	50	20	11	84,4%	9,7%	3,9%	2,1%
Yèvres	639	125	14	5	81,6%	16,0%	1,8%	0,6%
Pôles de proximité	1 508	297	70	22	79,5%	15,6%	3,7%	1,2%

Source INSEE (RGP 2019), mise en ligne juillet 2022

Dynamiques de production de logements (source Sitadel et SGFGAS)

Communes	Logements autorisés		Logements commencés			Prêts à taux zéro (accession sociale)		
	Autorisés 2017-2020	Moyenne annuelle	2017 à 2019	2020 à 2021*	1er T 2022*	PTZ 2017-2019	dont neuf	moyenne annuelle
La Bazoche-Gouet	5	2	3	1	2	4	1	1
Unverre	4	1	2	2	1	5	1	2
Yèvres	14	5	4	9	2	5	2	2
Total Pôles de proximité	23	8	9	12	5	14	4	5

(*) Logements en date de prise en compte (Sitadel)

Les villages (11 communes)

- [Dynamiques économiques et démographiques](#) (source INSEE)

Emplois offerts et actifs résidents (2008/2019)

Commune	Emplois offerts			Actifs résidents			Indicateur concentration emploi			Evolution emplois offerts 2013 à 2019
	2019	2013	2008	2019	2013	2008	2019	2013	2008	
Chapelle-Guillaume	40	66	84	78	88	77	50,8	75,6	108,7	-26
Conie-Molitard	28	26	33	173	188	191	16,3	13,8	17,3	2
Dampierre-sous-Brou	69	64	70	182	223	201	39,2	28,7	34,8	5
Gohory	24	23	18	149	154	126	16,0	15,1	13,9	1
Logron	60	67	77	260	274	264	23,1	24,5	29,1	-7
Moélans	43	45	62	178	190	217	24,0	23,7	28,6	-2
Moulhard	33	39	36	67	75	75	49,4	52,4	48,2	-6
St Christophe	9	8	20	62	66	72	14,5	12,1	28,2	1
Thiville	38	47	40	138	150	155	27,8	31,2	25,7	-9
Villampuy	61	78	69	128	152	136	47,6	51,7	50,8	-17
Villemaury	259	317	269	634	694	657	40,8	45,7	40,9	-58
Sous total villages	664	780	778	2 049	2 254	2 171	32,4	34,6	35,8	-116

Evolution démographique (2008/2019)

Commune	Population			Evolution		Evolution en % annuel		dont solde naturel		dont solde migratoire	
	2019	2013	2008	2008 à 2013	2013 à 2019	2008 à 2013	2013 à 2019	2008 à 2013	2013 à 2019	2008 à 2013	2013 à 2019
Chapelle-Guillaume	184	202	200	2	-18	0,2%	-1,5%	-0,7%	-0,4%	0,9%	-1,1%
Conie-Molitard	406	378	376	2	28	0,1%	1,2%	0,8%	0,1%	-0,7%	1,1%
Dampierre-sous-Brou	451	507	471	36	-56	1,5%	-1,9%	0,2%	-0,1%	1,3%	-1,8%
Gohory	315	333	273	60	-18	4,1%	-0,9%	1%	1,1%	3%	-2%
Logron	578	581	537	44	-3	1,6%	-0,1%	0,5%	0,1%	1%	-0,2%
Moélans	449	473	487	-14	-24	-0,6%	-0,9%	0,2%	0%	-0,7%	-0,8%
Moulhard	139	151	156	-5	-12	-0,6%	-1,4%	-0,1%	0,8%	-0,5%	-2,2%
St Christophe	159	148	145	3	11	0,4%	1,2%	0,1%	0,3%	0,3%	0,9%
Thiville	341	360	352	8	-19	0,5%	-0,9%	0,6%	-0,1%	-0,1%	-1%
Villampuy	303	337	306	31	-34	1,9%	-1,8%	1,1%	0,9%	0,8%	-2,6%
Villemaury	1 375	1 500	1 422	78	-125	1,1%	-1,4%	0,6%	0%	0,5%	-1,4%
Villages	4 700	4 970	4 725	245	-270	1%	-0,9%				

Source INSEE (RGP 2019), mise en ligne juillet 2022

Evolution de la population par tranche d'âge (2016/2019) et part des seniors

Commune	Evolutions 2016 à 2019							Part des seniors en 2019		
	0-14 ans	15-29 ans	30-34 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans ou +	Total population	60-74 ans	75 ans ou +	Total plus de 60 ans
Chapelle-Guillaume	3	-10	-3	2	8	-5	-3	26%	7%	33%
Conie-Molitard	0	0	0	1	1	1	3	23%	10%	32%
Dampierre-sous-Brou	-10	-2	-8	-1	3	3	-15	26%	13%	39%
Gohory	-1	-12	-8	-1	9	0	-11	16%	6%	22%
Logron	-7	2	-10	-12	23	-7	-8	21%	7%	29%
Moélans	-13	-11	-9	-3	20	-1	-18	29%	9%	38%
Moulhard	-1	0	-1	-1	-1	0	-4	19%	9%	28%
St Christophe	1	0	1	1	1	0	4	33%	5%	38%
Thiville	-2	1	7	-19	23	-12	-3	24%	12%	36%
Villampuy	-4	-1	-4	-2	-2	-1	-14	17%	7%	24%
Villemaury	-9	-5	-7	-9	-4	-1	-35	14%	8%	21%
Villages	-43	-38	-42	-44	81	-23	-104	20%	9%	29%

- **Parc logement et évolution (source INSEE)**

Evolution du parc entre 2011 et 2019

Commune	Parc logement			Variation en nbre		En %	
	2011	2016	2019	2016 à 2019	2011 à 2016	2016 à 2019	2011 à 2016
Chapelle-Guillaume	151	151	152	1	0	0,7%	0,0%
Conie-Molitard	209	214	217	3	5	1,4%	2,4%
Dampierre-sous-Brou	272	274	277	3	2	1,1%	0,7%
Gohory	181	171	175	4	-10	2,3%	-3,9%
Logron	301	300	305	5	-2	1,7%	-0,3%
Moélans	231	235	236	1	4	0,4%	1,7%
Moulhard	93	87	90	3	-6	3,4%	-6,5%
St Christophe	96	97	97	0	1	0,0%	1,0%
Thiville	192	193	193	0	1	0,0%	0,5%
Villampuy	146	151	148	-3	5	-2,0%	3,4%
Villemaury	716	724	714	-10	8	-1,4%	1,1%
Autres communes	2 588	2 597	2 604	7	8	0,3%	0,5%

Catégories de logement

Commune	Parc logement 2019							Evolution 2019-2016			
	Total	RP	RS	LV	% RP	% RS	% LV	Total	RP	RS	LV
Chapelle-Guillaume	152	85	55	12	55,9%	36,2%	7,9%	1	2	-3	2
Conie-Molitard	217	177	32	7	81,6%	14,7%	3,2%	3	2	0	0
Dampierre-sous-Brou	277	217	28	31	78,3%	10,1%	11,2%	3	2	0	0
Gohory	175	128	25	22	73,1%	14,3%	12,6%	4	-3	-1	8
Logron	305	242	24	39	79,3%	7,9%	12,8%	5	-3	-11	19
Moélans	236	197	17	22	83,5%	7,2%	9,3%	1	2	0	-1
Moulhard	90	60	29	1	66,7%	32,2%	1,1%	3	-2	5	0
St Christophe	97	74	19	4	76,3%	19,6%	4,1%	0	2	-1	0
Thiville	193	161	19	13	83,4%	9,8%	6,7%	0	5	-5	0
Villampuy	148	117	10	21	79,1%	6,8%	14,2%	-3	-6	1	2
Villemaury	714	564	83	67	79,0%	11,6%	9,4%	-10	-12	1	1
Autres communes	2 604	2 022	341	239	77,6%	13,1%	9,2%	7	-11	-14	31

Statuts d'occupation

Communes	PO	locatif privé	locatif HLM	logé gratuit	PO	locatif privé	locatif HLM	logé gratuit	Taux d'occupation
Chapelle-Guillaume	65	15	3	2	76,5%	17,6%	4%	2,4%	2,25
Conie-Molitar	163	13	0	1	92,1%	7,3%	0%	0,6%	2,30
Dampierre-sous-Brou	196	15	1	4	90,3%	6,9%	0,5%	1,8%	2,17
Gohory	114	12	0	2	89,1%	9,4%	0%	1,6%	2,49
Logron	206	27	5	4	85,1%	11,2%	2,1%	1,7%	2,40
Moélans	185	10	0	2	93,9%	5,1%	0%	1,0%	2,39
Moulhard	52	7	1	0	86,7%	11,7%	1,7%	0,0%	2,32
St Christophe	65	8	0	1	87,8%	10,8%	0%	1%	2,15
Thiville	137	18	2	4	85,1%	11,2%	1%	2,5%	2,21
Villampuy	107	10	0	0	91,5%	8,5%	0%	0%	2,59
Villemaury	504	53	0	7	89,4%	9,4%	0,0%	1,2%	2,20
Autres communes	1 794	188	12	27	88,7%	9,3%	0,6%	1,3%	

Dynamiques de production de logements (source Sitadel et SGFGAS)

Communes	Logements autorisés		Logements commencés			Prêts à taux zéro (accession sociale)		
	Autorisés 2017-2020	Moyenne annuelle	2017 à 2019	2020 à 2021*	1er T 2022*	PTZ 2017-2019	dont neuf	moyenne annuelle
Chapelle-Guillaume	2	1	0					
Conie-Molitar	1	0	0	1		1		NS
Dampierre-sous-Brou	1	0	1	1		2		1
Gohory	0	0	0			2		1
Logron	1	0	0			2		1
Moélans	2	1	0					
Moulhard	0	0	1			1		NS
St Christophe	0	0	0					
Thiville	1	0	0					
Villampuy	0	0	0		2	1	1	NS
Villemaury	3	1	1	1		1		NS
Total Villages	11	3	3	3	2	10	1	3

(*) Logements en date de prise en compte (Sitadel)

Annexe 2 : Besoins en logements à l'horizon 2035 (et déclinaison au prorata à l'horizon 2028)

Armature urbaine	Commune	PLU-i-H (15 ans / 2036)	POA (6 ans / 2028)	POA moyenne annuelle	% PLUIH
Pôle Centre	Châteaudun	224	86	14	12%
	Donnemain-Saint-Mamès	58	22	4	3%
	Jallans	55	21	4	3%
	La Chapelle-du-Noyer	85	33	6	5%
	Marboué	79	30	5	4%
	St Denis-Lanneray	203	78	13	11%
	Total pôle Centre	705	271	46	38%
Pôles relais	Brou	154	58	10	8%
	Cloyes-les-Trois-Rivières	407	156	26	22%
	Commune nouvelle d'Arrou	198	76	13	11%
	Total Pôles relais	759	290	49	41%
Pôles de proximité	La Bazoche-Gouet	58	22	4	3%
	Unverre	24	9	1 à 2	1%
	Yèvres	77	27	5	4%
	Total Pôles de proximité	159	58	10	9%
Villages	Chapelle-Guillaume	7	3	NS	0,3%
	Conie-Molitar	24	9	1 à 2	1,3%
	Dampierre-sous-Brou	20	8	1	1,0%
	Gohory	26	10	1 à 2	1,4%
	Logron	26	10	1 à 2	1,4%
	Moléans	40	15	2 à 3	2,1%
	Moulhard	4	2	NS	0,2%
	St Christophe	11	4	NS	0,5%
	Thiville	10	4	NS	0,5%
	Villampuy	19	7	1	1%
	Villemaury	34	13	2	1,9%
	Total "villages"	220	85	9	12%
CC du Grand Châteaudun		1 843	704	114	100%

Source PLUI-H

Annexe 3 : vacance du parc logement et vacance de longue durée du parc privé

Mise en perspective du parc logement vacant en 2019 et du parc privé vacant depuis plus de deux ans au 1^{er} janvier 2019

	Vacants 2019 (INSEE)		Vacants depuis plus de 2 ans au 1/1/2019 (fichier fiscal LOVAC 2020)			
	Nombre	% parc logement	Nombre	% du parc vacant INSEE	dont mutations en 2018 ou 2019	% vacants avec changement propriétaire
Châteaudun	723	11%	267	36,9%	46	17%
Donnemain-Saint-Mamès	15	5%	10	66,7%	3	30%
Jallans	17	4%	11	64,7%	3	27%
La Chapelle-du-Noyer	38	7%	20	52,6%	2	10%
Marboué	55	9%	29	52,7%	1	3%
St Denis-Lanneray	93	8%	60	64,5%	9	15%
Pôle Centre	941	10%	397	42,2%	64	16%
Brou	330	16%	101	30,6%	6	6%
Cloyes-les-Trois-Rivières	347	10%	185	53,3%	28	15%
Commune nouvelle d'Arrou	370	15%	172	46,5%	23	13%
Pôles relais	1 047	13%	458	43,7%	57	12%
La Bazoche-Gouet	130	15%	55	42,3%	6	11%
Unverre	91	12%	47	51,6%	11	23%
Yèvres	105	11%	55	52,4%	8	15%
Pôles de proximité	326	13%	157	48,2%	25	16%
Chapelle-Guillaume	12	8%	7	58,3%	0	0%
Conie-Molitard	7	3%	5	71,4%	0	0%
Dampierre-sous-Brou	31	11%	10	32,3%	3	30%
Gohory	22	13%	6	27,3%	1	17%
Logron	39	13%	18	46,2%	1	6%
Moélans	22	9%	12	54,5%	2	17%
Moulhard	1	1%	4	NS	1	25%
St Christophe	4	4%	5	NS	0	0%
Thiville	13	7%	7	53,8%	0	0%
Villampuy	21	14%	8	38,1%	1	13%
Villemaury	67	9%	47	70,1%	3	6%
Autres communes	239	9%	129	54%	12	9%
Grand Châteaudun (CC)	2 553	11%	1 141	44,7%	158	14%

Nota : les logements vacants INSEE 2019 intègrent le parc locatif social, alors que les logements vacants de plus de 2 ans au 1/1/2019 sont des logements privés (fichier LOVAC 2020)