

# Programme Local de l'Habitat



## Arrêt du projet

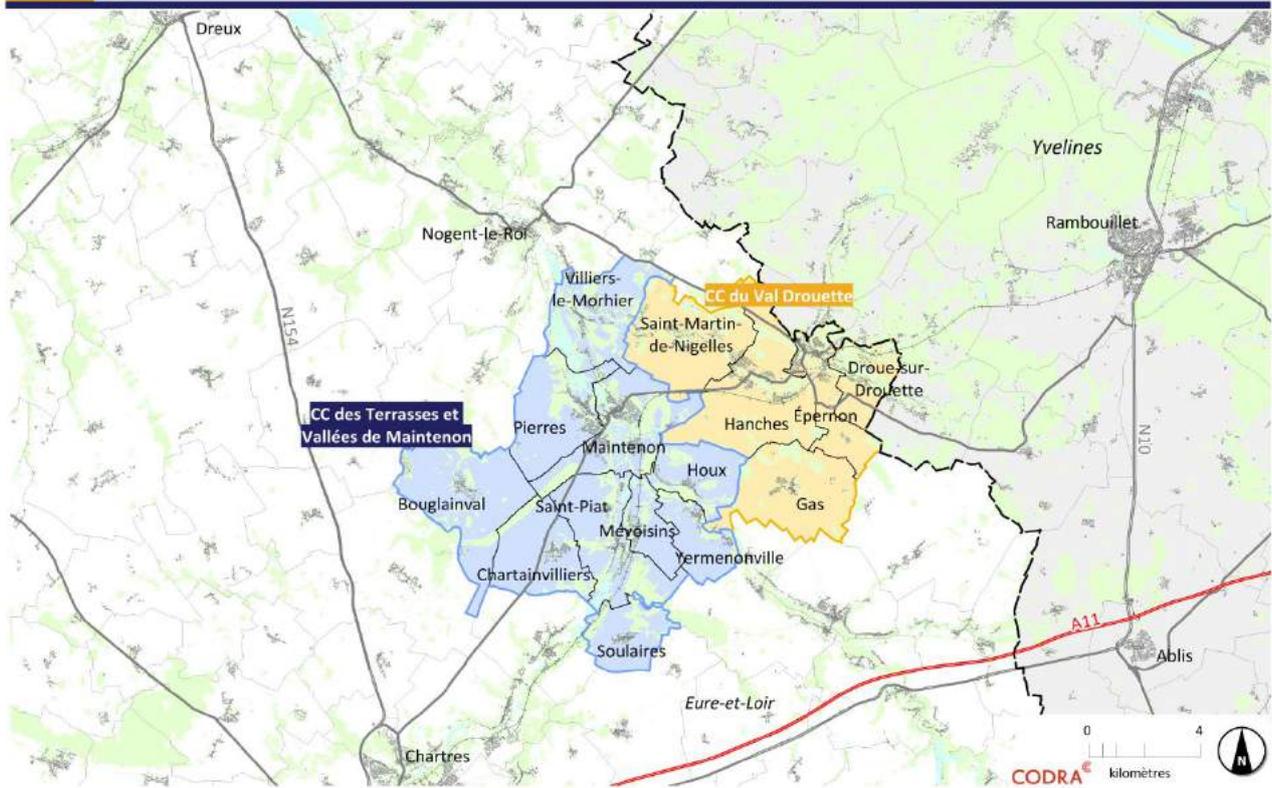
Mai 2015





# Sommaire

|  |            |
|--|------------|
| <b>PREAMBULE</b> .....   | <b>5</b>   |
| <b>LE DIAGNOSTIC</b> .....   | <b>9</b>   |
| <b>PARTIE 1 : LES HABITANTS ET LEUR LOGEMENT</b> .....   | <b>11</b>  |
| 1. <i>Le contexte démographique</i> .....  | 13         |
| 1.1. Une dynamique démographique, mais qui s'est ralentie ces dernières années .....                     | 13         |
| 1.2. Une population jeune mais de plus en plus de personnes âgées.....                                   | 17         |
| 1.3. Des structures familiales en évolution .....  | 18         |
| 2. <i>Le profil socio-économique du territoire</i> .....   | 21         |
| 2.1. Le rapport à l'emploi impacte les stratégies résidentielles des ménages .....                       | 21         |
| 2.2. Des migrations résidentielles marquées par la proximité à l'Île-de-France, mais pas seulement ..... | 25         |
| 2.3. Des ménages aux revenus assez élevés .....  | 27         |
| 3. <i>Le parc de logements</i> .....   | 33         |
| 3.1. Les grandes caractéristiques du parc de logements .....   | 33         |
| 3.2. Peu de logements vacants et de moins en moins de résidences secondaires .....                       | 37         |
| 3.3. Un parc de logements globalement de bonne qualité mais perfectible .....                            | 40         |
| <b>PARTIE 2 : LES REPONSES FOURNIES PAR LES MARCHES DE L'HABITAT</b> .....                               | <b>43</b>  |
| 1. <i>La dynamique de construction</i> .....   | 45         |
| 1.1. En moyenne, 49 logements construits chaque année sur la CCTVM entre 2000 et 2011.....               | 45         |
| 2. <i>Le marché de l'accession à la propriété</i> .....  | 47         |
| 2.1. La production neuve : essentiellement des terrains à bâtir .....                                    | 47         |
| 2.2. Le marché de l'ancien est dominé par l'individuel et des prix élevés .....                          | 51         |
| 2.3. Les profils des acquéreurs.....   | 55         |
| 2.4. Le prêt à taux zéro bien mobilisé, mais jusqu'ici surtout dans l'ancien .....                       | 56         |
| 3. <i>Le locatif privé</i> .....   | 59         |
| 3.1. Une offre locative privée limitée sur la CCTVM, et concentrée à Maintenon et Pierres .....          | 59         |
| 4. <i>Le locatif social</i> .....  | 63         |
| 4.1. Un parc locatif social peu développé pour le moment .....   | 63         |
| 4.2. Des indicateurs marqueurs d'une certaine tension .....  | 66         |
| 5. <i>Les réponses au logement des publics spécifiques</i> .....   | 71         |
| 5.1. Les ménages en situation de précarité .....   | 71         |
| 5.2. Le logement des personnes âgées .....   | 72         |
| 5.3. Le logement des jeunes .....  | 75         |
| 5.4. Le logement des personnes handicapées .....   | 77         |
| 5.5. L'accueil des gens du voyage .....  | 78         |
| <b>CONCLUSIONS SUR LES MARCHES DE L'HABITAT ET PERSPECTIVES</b> .....                                    | <b>81</b>  |
| <b>LES ORIENTATIONS ET LE PROGRAMME DES ACTIONS</b> .....  | <b>93</b>  |
| <b>LES ORIENTATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT</b> .....  | <b>95</b>  |
| 1. <i>Les objectifs de production en logements</i> .....   | 97         |
| 1.1. Les 3 composantes des besoins en logements.....   | 98         |
| 1.2. Les scénarios de cadrage et l'objectif de production retenu .....                                   | 99         |
| 1.3. Les objectifs par type de produits-logements.....   | 101        |
| 1.4. La territorialisation des objectifs du PLH .....  | 106        |
| 2. <i>Les orientations stratégiques de la politique de l'habitat communautaire</i> .....                 | 109        |
| 2.1. Développer un habitat durable, répondant aux besoins des ménages.....                               | 110        |
| 2.2. Améliorer le confort des logements existants .....  | 111        |
| 2.3. Répondre aux besoins des populations spécifiques.....   | 111        |
| 2.4. Mettre en œuvre la politique de l'habitat .....   | 113        |
| <b>LE PROGRAMME DES ACTIONS</b> .....  | <b>115</b> |



# Préambule

La Communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon (CCTVM) se situe à l'est du département de l'Eure-et-Loir. Le territoire est composé de dix communes : Maintenon, Bouglainval, Chartainvilliers, Houx, Mévoisins, Pierres, Saint-Piat, Soulaire, Villiers-le-Morhier et Yermenonville. La CCTVM compte 13 680 habitants en 2010 (INSEE). Située à moins de 20 km de Chartres, elle présente aussi la particularité d'être positionnée aux franges de l'Île-de-France, la ville de Rambouillet, dans les Yvelines, se situant à seulement 20 km. Cette proximité à l'espace francilien influe fortement le territoire, qui bénéficie par ailleurs d'une desserte ferroviaire et de deux gares, le reliant à Paris en moins d'une heure. Son positionnement en fait un secteur valorisé du département, mais sous tension notamment en ce qui concerne le logement.

## 1.1. Un premier PLH pour la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon

---



### ***Une communauté de communes faisant preuve de volontarisme***

La CC des Terrasses et Vallées de Maintenon (CCTVM) a fait le choix de se doter d'un programme local de l'habitat afin de mieux connaître son territoire du point de vue du logement et d'identifier ses possibilités d'intervention. La Communauté de Communes fait ainsi preuve de volontarisme, puisque les programmes locaux de l'habitat ne sont obligatoires que pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, ce qui n'est pas le cas de la CCTVM (loi MLE : art 28/CCH : L.302-1 et L.302-4-1).

L'enjeu de ce Programme Local de l'Habitat sera d'évaluer les résultats des politiques déjà mises en œuvre, et surtout de rassembler l'ensemble des partenaires autour d'un projet commun à l'échelle de la Communauté. Il s'agira également de s'inscrire pleinement dans les politiques d'aménagement du territoire déjà existantes et notamment dans la continuité du Schéma de Cohérence Territoriale en cours de validation.



### ***Le PLH : un exercice complet au service d'un projet global cohérent***

Le PLH tient une place importante dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat particulièrement dans son articulation avec les documents d'urbanisme communaux (PLU, POS, Carte communale). Il précise les incidences de ce programme d'actions sur les documents d'urbanisme. Ces derniers doivent être rendus compatibles avec le PLH dans un délai d'un an, en favorisant explicitement la réalisation des objectifs définis lors du PLH.

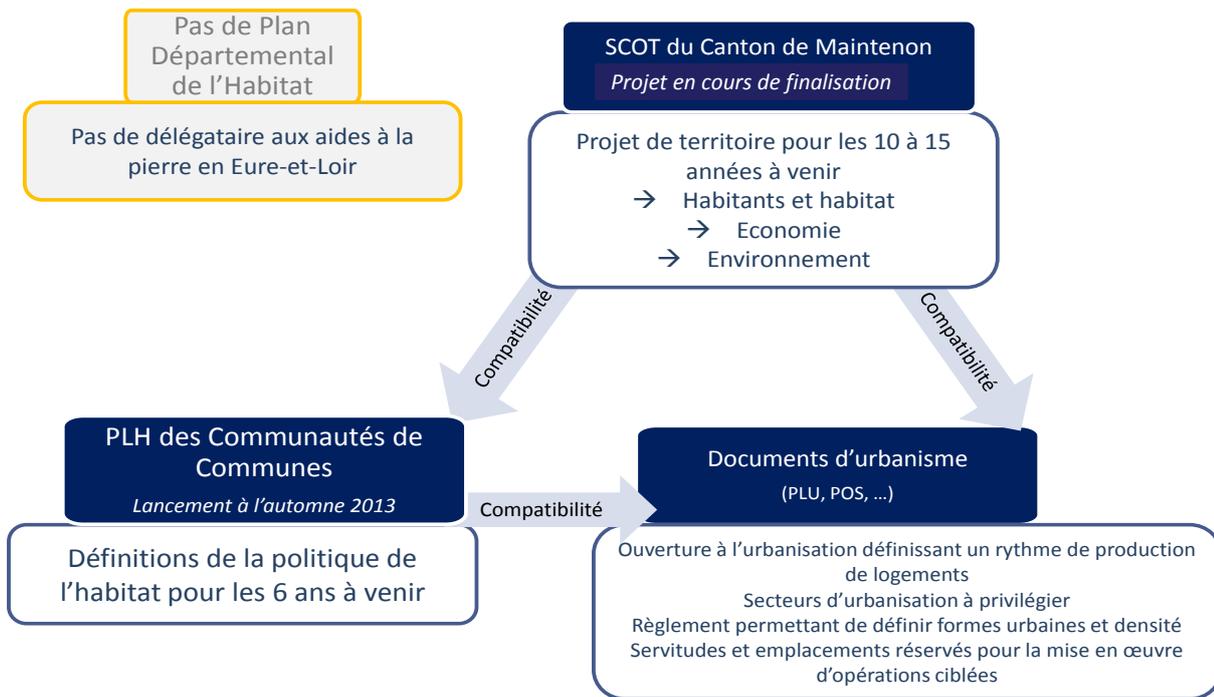
La définition d'une politique de l'habitat, appliquée au terrain, acceptée par l'ensemble des acteurs, constitue une feuille de route claire pour mettre en œuvre les actions concrètes et opérationnelles.

La pression de la demande de logement est continue, variable suivant les segments de marché et nécessite une traduction précise des intentions de la Communauté de Communes et des communes membres.

Le principal objectif du PLH est de doter la CCTVM d'un outil de pilotage et de programmation qui pourra constituer le fil conducteur de son action dans les années qui viennent, décliné à l'échelle des différentes communes.

## Un PLH élaboré de façon coordonnée avec la CC du Val Drouette

Pour l'élaboration de son premier PLH, la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon a réalisé un groupement de commande avec la CC du Val Drouette, Communauté de Communes voisine, également désireuse de se doter d'un PLH. L'élaboration des PLH des deux Communautés a donc été réalisée de façon coordonnée afin de partager un diagnostic de la situation de l'habitat avec des éléments communs aux deux Communautés.



## Un exercice en trois temps

**La loi décrit le contenu du PLH : il comprend un diagnostic, un document d'orientation qui détermine, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques.**

Le PLH est donc à la fois :

- un outil de connaissance : le diagnostic.
- un outil de prospective : l'évaluation des besoins en logements et les grandes orientations.
- un outil pour l'action : la définition des objectifs et des moyens pour leur mise en œuvre.

**Le diagnostic** du PLH constitue un outil de connaissance important pour la Communauté puisqu'il dresse un état des équilibres et déséquilibres sur le marché immobilier, dans toutes ses composantes (locatif privé ou social, marché de l'accession, en appartement comme en individuel). Il a pour but également d'illustrer les difficultés que rencontrent les ménages pour se loger ou évoluer dans leurs parcours résidentiels quel que soit leur profil (locaux ou nouveaux arrivant, jeunes, familles, personnes âgées...) et leurs niveaux de revenus. Il doit par ailleurs permettre le repérage des logements insalubres, des copropriétés dégradées et les besoins en réhabilitation.

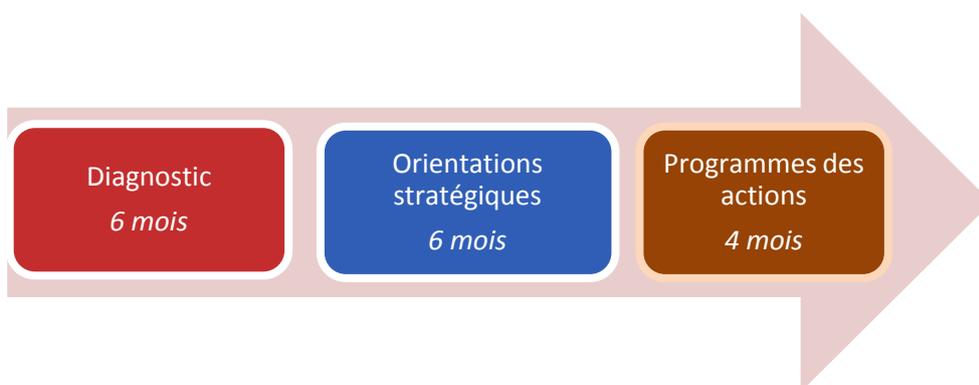
Par ailleurs, la connaissance du marché foncier est un enjeu essentiel du PLH.

**Le programme d'actions** définit les modalités de mise en œuvre d'une politique de l'habitat adaptée au contexte. Il évalue les moyens fonciers nécessaires à sa mise en œuvre et les moyens financiers

qui seront mis en œuvre pour parvenir aux objectifs qu'il a déterminé. Il indique les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Le programme local de l'habitat fixe les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements, notamment ceux des personnes défavorisées ainsi que des besoins d'hébergement. Il prévoit également des actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés. Il établit une politique visant à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées et les réponses apportées aux besoins des étudiants.

**Le plan d'actions détaillé par secteurs géographiques** détermine les secteurs et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires. Il précise les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement ainsi que la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics et privés existants et les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir.

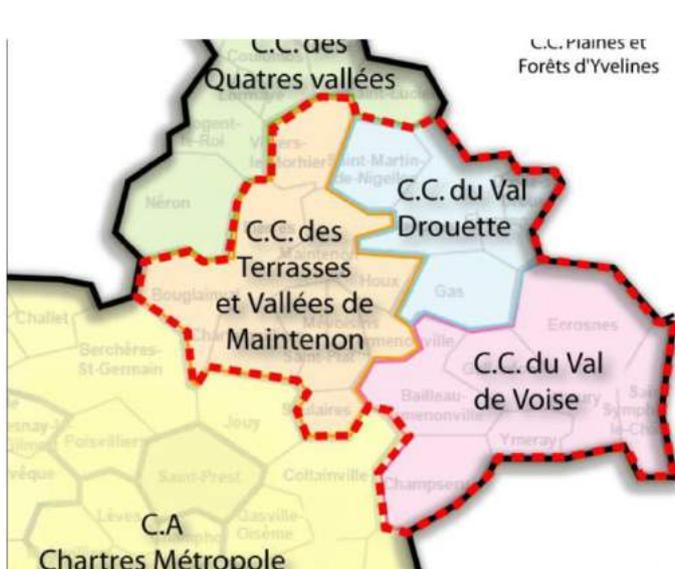


## 1.2. L'articulation du PLH avec le SCOT

La Communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon fait partie du syndicat mixte du Canton de Maintenon qui élabore actuellement un schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui devrait être opposable en 2014. Le projet de SCOT fixe un cadre pour le développement d'un territoire couvrant trois communautés de communes couvrant 22 communes :

- La CC des Terrasses et Vallées de Maintenon ;
- La CC du Val Drouette ;
- La CC du Val de Voise.

Les intercommunalités au sein du périmètre du SCOT



Source : Rapport de présentation, Projet de SCOT des Terrasses et Vallées de Maintenon

### ***Le cadre du SCOT devra guider l'élaboration de la politique de l'habitat communautaire***

Le PLH de la Communauté doit être compatible avec le SCOT. De ce fait, le cadre du SCOT devra guider l'élaboration du PLH, notamment pour la définition des orientations en matière de production de logement mais aussi en s'assurant que la politique de l'habitat générale s'articule avec les préconisations du SCOT.

Les principales orientations définies dans le cadre du projet de SCOT, qui devront être gardés à l'esprit tout au long de l'élaboration du PLH, sont :

#### ➔ **Les grandes orientations d'aménagement :**

- Organiser le territoire autour de l'armature urbaine existante ;
- Maintenir un tissu économique local diversifié ;
- Organiser les grands équipements de service à la population ;
- Améliorer la desserte du territoire et les déplacements ;
- Renforcer les transports collectifs ;
- Inciter à un développement respectueux de l'environnement et favoriser une réflexion sur le développement durable.

#### ➔ **Les principes de restructuration urbaine :**

- Encourager le renouvellement urbain ;
- Recentrer les extensions de chaque commune ;
- Rechercher une optimisation foncière ;
- Maintenir des coupures d'urbanisation.

#### ➔ **Les orientations générales en matière de logement :**

- Diversifier la production de logements ;
- Poursuivre le renforcement de l'offre en logements locatifs sociaux ;
- Programmer une offre foncière adaptée aux besoins ;
- Consolider une politique foncière.

Parallèlement, le SCOT affirme la volonté de maintenir un dynamisme démographique sur le territoire du canton de Maintenon. La production de 158 logements par an en moyenne à l'échelle de son périmètre permettra d'accueillir de nouveaux ménages du le territoire du SCOT. L'ambition est d'atteindre 36 400 habitants dans 20 ans (33 024 habitants en 2009 + 3 400 habitants).

*(D'APRES RAPPORT DE PRESENTATION DU PROJET DE SCOT)*

Ces éléments ont permis au projet de SCOT de définir un scénario de production de logement et de logement locatif social à 20 ans par commune. Ils seront repris dans le cadre de l'évaluation des besoins en logements réalisée en phase d'orientations.

# Le diagnostic



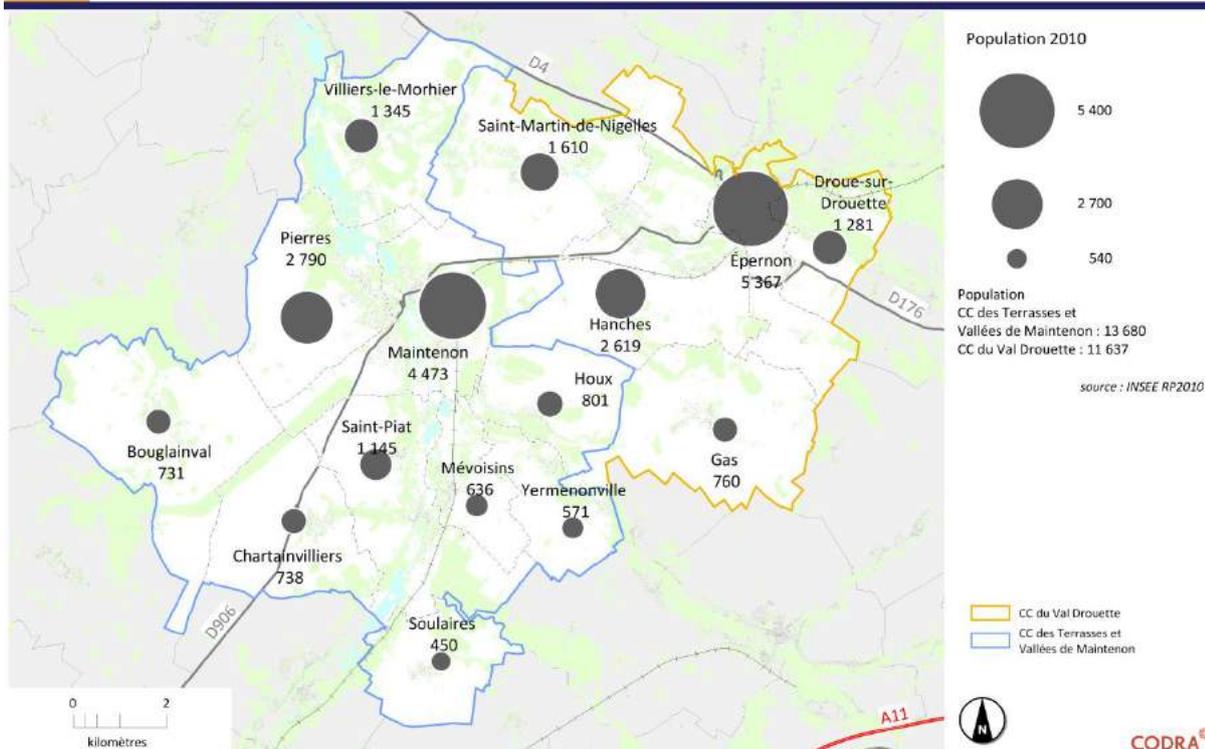




## **PARTIE 1 : LES HABITANTS ET LEUR LOGEMENT**

---

## RÉPARTITION DE LA POPULATION EN 2010



|   | Population en 2010 | Population en 1999 |
|---|--------------------|--------------------|
| Bouglainval                                 | 731                | 801                |
| Chartainvilliers                            | 738                | 630                |
| Houx  | 801                | 653                |
| <b>Maintenon</b>                            | <b>4 473</b>       | <b>4 439</b>       |
| Mévoisins                                   | 636                | 634                |
| Pierres                                     | 2 790              | 2 691              |
| Saint-Piat                                  | 1 145              | 1 091              |
| Soulaire                                    | 450                | 423                |
| Villiers-le-Morhier                         | 1 345              | 1 226              |
| Yermenonville                               | 571                | 512                |
| <b>CC Terrasses et Vallées de Maintenon</b> | <b>13 680</b>      | <b>13 100</b>      |
| Droue-sur-Drouette                          | 1 281              | 1 121              |
| <b>Épernon</b>                              | <b>5 367</b>       | <b>5 499</b>       |
| Gas   | 760                | 634                |
| Hanches                                     | 2 619              | 2 313              |
| Saint-Martin-de-Nigelles                    | 1 610              | 1 148              |
| <b>CC du Val Drouette</b>                   | <b>11 637</b>      | <b>10 715</b>      |
| <b>Total Bassin d'habitat</b>               | <b>25 317</b>      | <b>23 815</b>      |
| <b>Eure-et-Loir</b>                         | <b>428 933</b>     | <b>407 747</b>     |

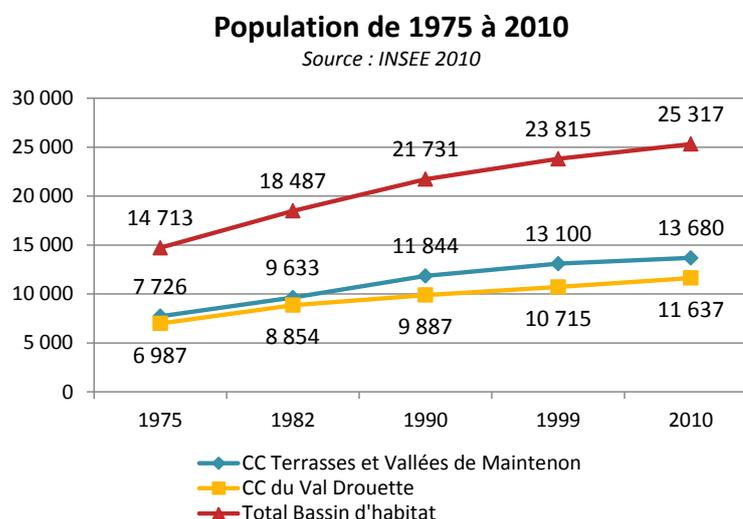
Source : INSEE 2010

CODRA<sup>®</sup>

# 1. Le contexte démographique

Le PLH doit nécessairement resituer la problématique de l'habitat dans celle plus vaste de l'aménagement du territoire. Le rapport à l'emploi, aux services, le niveau de desserte, sont autant de facteurs impactant la stratégie des ménages en matière d'habitat et ils ont des conséquences directes sur le profil socio-démographique des habitants du territoire.

## 1.1. Une dynamique démographique, mais qui s'est ralentie ces dernières années



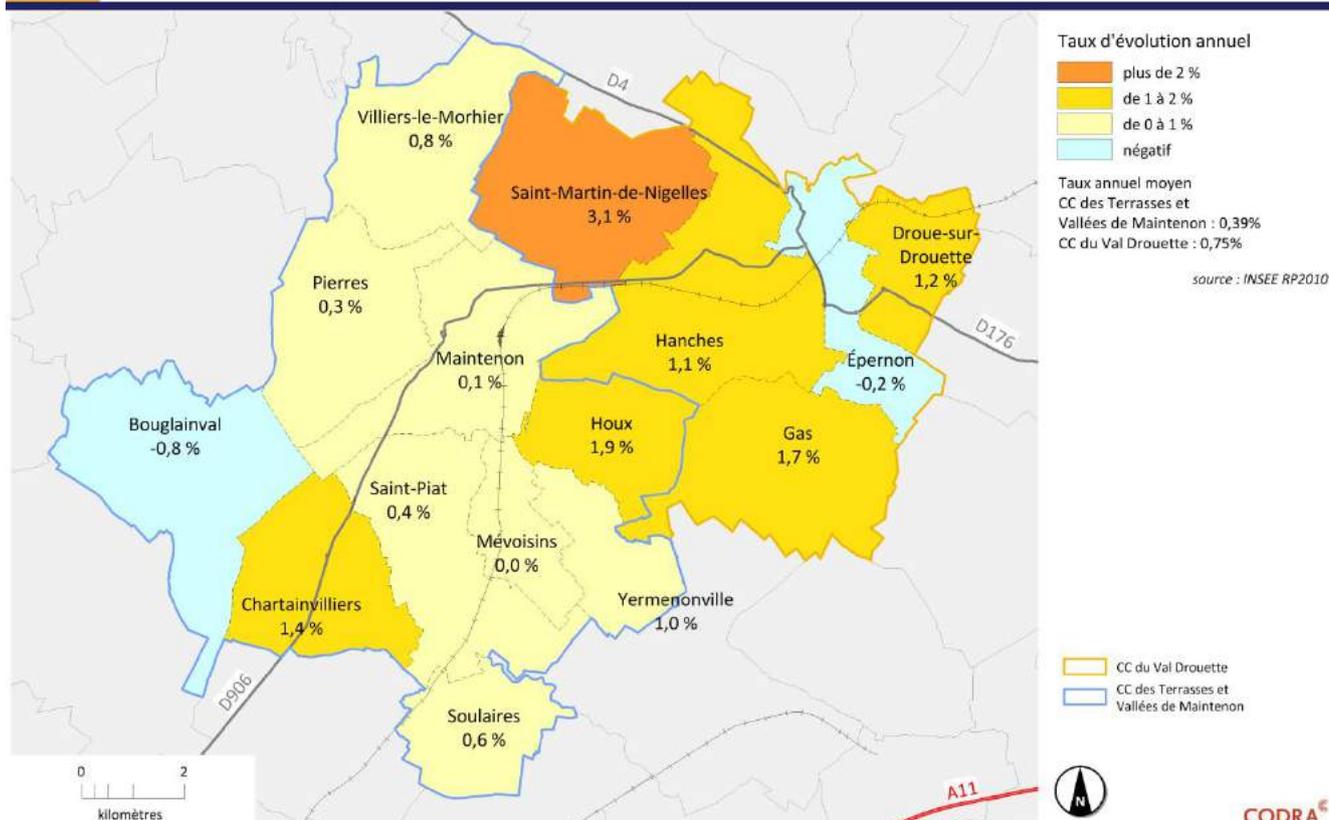
 **13 680 habitants en 2010**

La Communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon compte 13 680 habitants en 2010 selon l'INSEE. La population a augmenté progressivement depuis le milieu des années 1970. Néanmoins, le rythme de la croissance démographique s'est ralenti sur la dernière période intercensitaire (1999-2010). Ce constat est le même sur la CC du Val Drouette, bien que la croissance démographique y reste plus marquée.

33% de la population de la CCTVM habite à Maintenon, commune la plus importante au plan démographique avec 4 473 habitants en 2010. Comparativement, la commune d'Épernon, située dans la CC du Val Drouette, compte davantage d'habitants : 5 377.

La commune de Pierres compte 2 790 habitants. Les communes de Saint-Piat et de Villiers-le-Morhier comptent plus de 1 000 habitants. Les six autres communes de la CCTVM comptent entre 450 habitants (Soulaire) et 801 habitants (Houx).

# L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2010



|   | Taux de croissance annuel dû au solde naturel | Taux de croissance annuel dû au solde migratoire | Taux de croissance annuelle de la population |
|---|---|--|--|
| Bouglainval                                 | 0,78%   | -1,61%   | -0,83%                                       |
| Chartainvilliers                            | 0,59%   | 0,86%  | 1,45%  |
| Houx  | 0,89%   | 0,99%  | 1,87%  |
| Maintenon                                   | 0,16%   | -0,09%   | <b>0,07%</b>                                 |
| Mévoisins                                   | 0,52%   | -0,49%   | 0,03%  |
| Pierres                                     | 0,49%   | -0,16%   | 0,33%  |
| Saint-Piat                                  | 0,02%   | 0,42%  | 0,44%  |
| Soulaire                                    | 0,58%   | -0,02%   | 0,56%  |
| Villiers-le-Morhier                         | 0,72%   | 0,13%  | 0,85%  |
| Yermenonville                               | 0,88%   | 0,12%  | 1,00%  |
| <b>CC Terrasses et Vallées de Maintenon</b> | <b>0,43%</b>                                  | <b>-0,03%</b>                                    | <b>0,39%</b>                                 |
| Droue-sur-Drouette                          | 0,56%   | 0,66%  | 1,22%  |
| Épernon                                     | 0,91%   | -1,13%   | <b>-0,22%</b>                                |
| Gas   | 0,75%   | 0,91%  | 1,66%  |
| Hanches                                     | 0,60%   | 0,54%  | 1,14%  |
| Saint-Martin-de-Nigelles                    | 0,89%   | 2,24%  | 3,12%  |
| <b>CC du Val Drouette</b>                   | <b>0,79%</b>                                  | <b>-0,04%</b>                                    | <b>0,75%</b>                                 |
| <b>Total Bassin d'habitat</b>               | <b>0,59%</b>                                  | <b>-0,03%</b>                                    | <b>0,56%</b>                                 |
| Eure-et-Loir                                | 0,46%   | 0,00%  | <b>0,46%</b>                                 |

Source : INSEE 2010

## Une croissance démographique positive mais légèrement inférieure aux tendances départementales

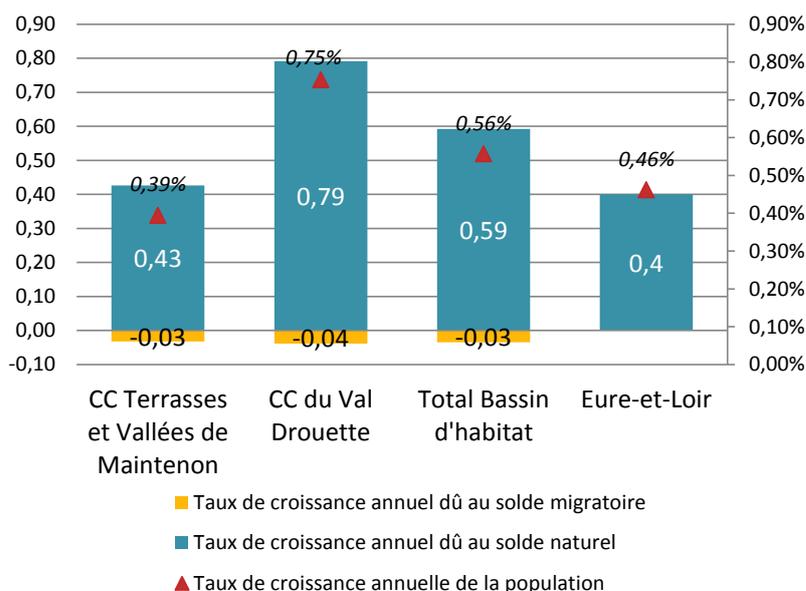
Sur la période 1999-2010, le taux d'évolution annuelle moyen de la population était de +0,39% à l'échelle de la Communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon. Ce taux, certes positif, est en baisse par rapport à la période 1990-1999 où il était de 1,13%. Cette baisse du dynamisme démographique se retrouve également sur la CC du Val Drouette mais dans des proportions moindres (de +0,75% sur la période 1999-2010 contre +0,90% sur la période 1990-1999).

Les communes de la CCTVM ont des taux de croissance démographique assez variables. La commune de Houx a la croissance la plus élevée (+1,87%) tandis que Bouglainval a connu une baisse (-0,83%). Il est à noter que Maintenon a une croissance très légèrement positive (+0,07%) tandis qu'Épernon connaît une baisse démographique (-0,22%).

## Une croissance portée par le solde naturel uniquement

### Part des soldes naturel et migratoire dans les évolutions de population entre 1999 et 2010

Source : INSEE 2009



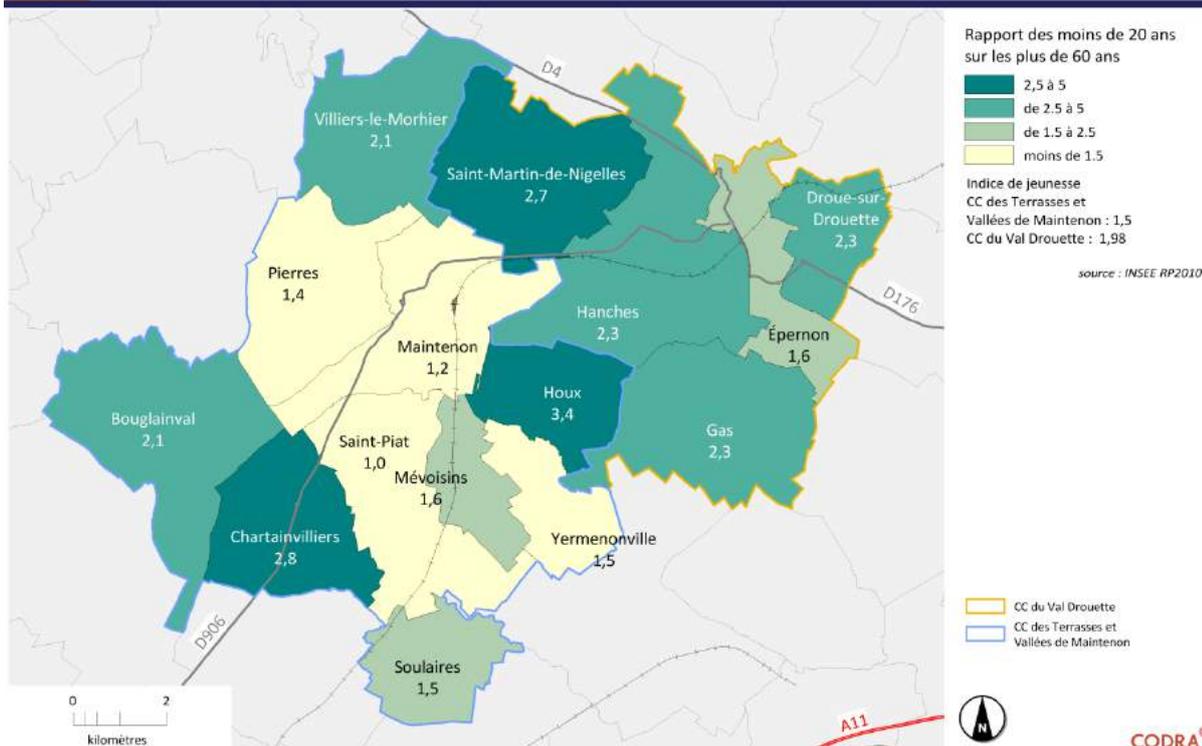
La croissance démographique est portée par le solde naturel (+0,43% sur la CCTVM) dans la plupart des communes, c'est-à-dire qu'il y a davantage de naissances que de décès. En revanche, le solde migratoire, c'est-à-dire le rapport entre les arrivées et les départs, est moins favorable (-0,03%). Toutefois, on constate des disparités d'une commune à l'autre. A l'échelle de la CCTVM, Chartainvilliers, Houx, Saint-Piat, Villiers-le-Morhier et Yermenonville, ont des soldes naturels et migratoires positifs tandis que les autres communes ont un solde naturel positif mais un solde migratoire négatif. Compte tenu de l'attractivité supposée du territoire, on aurait pu s'attendre à un solde migratoire favorable à la Communauté.

Si l'on compare Maintenon à Épernon, on constate que la première dispose d'un solde migratoire légèrement négatif, mais de façon beaucoup moins marqué qu'Épernon. A l'inverse, le solde naturel est plus soutenu à Épernon qu'à Maintenon.

Le solde migratoire négatif traduit notamment :

- le desserrement des ménages avec le départ des jeunes adultes du domicile familial ;
- les mouvements résidentiels vers l'extérieur, notamment des ménages en évolution de parcours professionnels ou entrant en retraite.

## L'INDICE DE JEUNESSE EN 2010



| En 2010                                     | Moins de 20 ans | 60 ans et plus | Indice de jeunesse | Part des moins de 20 ans | Part des 60 ans et plus |
|---|-----------------|----------------|--------------------|--------------------------|-------------------------|
| Bouglainval                                 | 182             | 85             | 2,14               | 25%                      | 12%                     |
| Chartainvilliers                            | 216             | 76             | 2,84               | 29%                      | 10%                     |
| Houx  | 253             | 75             | 3,38               | 32%                      | 9%                      |
| Maintenon                                   | 1 038           | 866            | 1,20               | 23%                      | 19%                     |
| Mévoisins                                   | 156             | 96             | 1,62               | 24%                      | 15%                     |
| Pierres                                     | 682             | 471            | 1,45               | 24%                      | 17%                     |
| Saint-Piat                                  | 245             | 252            | 0,97               | 21%                      | 22%                     |
| Soulaire                                    | 107             | 70             | 1,53               | 24%                      | 16%                     |
| Villiers-le-Morhier                         | 365             | 174            | 2,10               | 27%                      | 13%                     |
| Yermenonville                               | 143             | 98             | 1,46               | 25%                      | 17%                     |
| <b>CC Terrasses et Vallées de Maintenon</b> | <b>3 386</b>    | <b>2 263</b>   | <b>1,50</b>        | 25%                      | 17%                     |
| Droue-sur-Drouette                          | 388             | 172            | 2,25               | 30%                      | 13%                     |
| Épernon                                     | 1 231           | 781            | 1,58               | 23%                      | 15%                     |
| Gas   | 200             | 87             | 2,30               | 26%                      | 11%                     |
| Hanches                                     | 716             | 308            | 2,32               | 27%                      | 12%                     |
| Saint-Martin-de-Nigelles                    | 462             | 169            | 2,73               | 29%                      | 10%                     |
| <b>CC du Val Drouette</b>                   | <b>2 996</b>    | <b>1 517</b>   | <b>1,98</b>        | 26%                      | 13%                     |
| <b>Total Bassin d'habitat</b>               | <b>6 382</b>    | <b>3 780</b>   | <b>1,69</b>        | 25%                      | 15%                     |
| Eure-et-Loir                                | 110 075         | 97 283         | 1,13               | 26%                      | 23%                     |

Source : INSEE 2010

## 1.2. Une population jeune mais de plus en plus de personnes âgées

### Un indice de jeunesse de 1,50

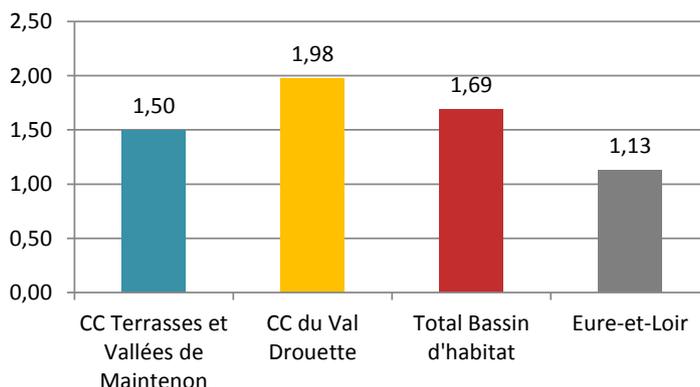
L'indice de jeunesse fait le rapport des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Si cet indice est supérieur à 1, cela signifie qu'il y a davantage de personnes moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus. S'il est inférieur à 1, cela signifie l'inverse. Cet indicateur permet de « mesurer » la jeunesse de la population.

L'indice de jeunesse témoigne d'une population jeune, davantage qu'à l'échelle française (1,11) ou du département (1,13). Sur la CCTVM, cet indice est de 1,50. Bien qu'élevé, il est sensiblement inférieur à celui de la CC du Val Drouette (1,98).

Les communes de la CCTVM qui ont les indices de jeunesse les plus élevés sont Houx et Chartainvilliers et Bouglainval. Saint-Piat a l'indice le plus faible (1). Cet indice révèle aussi la constitution encore très familiale (avec des enfants) des ménages dans un territoire.

### Indice de jeunesse en 2010

Source : INSEE 2010

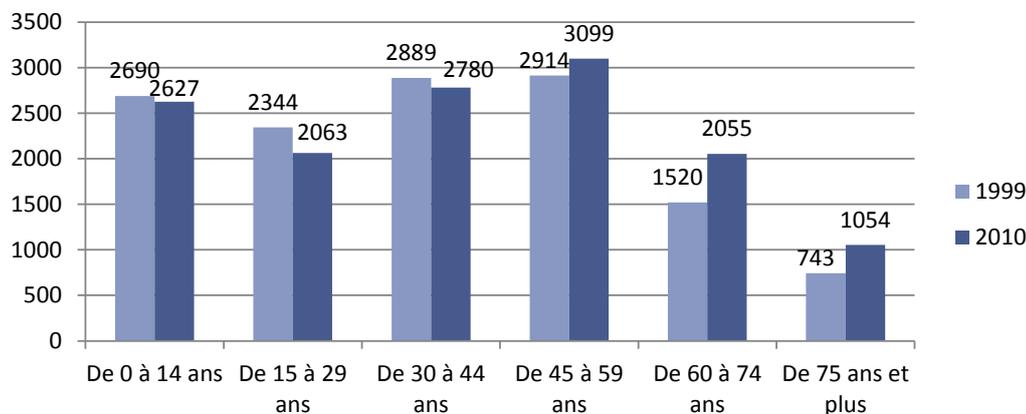


### La structure par âge de la population

Bien que la population de la Communauté soit jeune, on constate un vieillissement progressif de la population, comme en témoigne le graphique ci-dessous. Les tranches d'âges les plus jeunes ont diminué, au profit de celles plus âgées.

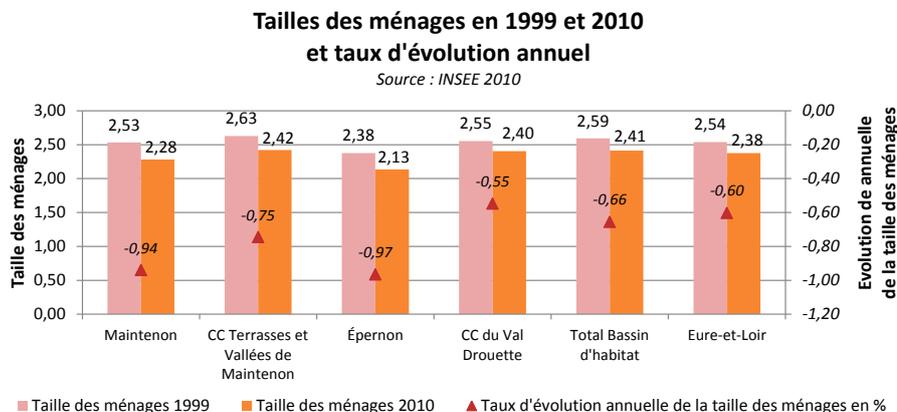
### Tranches d'âge de la population de la CCTVM

Source : INSEE 2010



### 1.3. Des structures familiales en évolution

#### Une taille des ménages en baisse

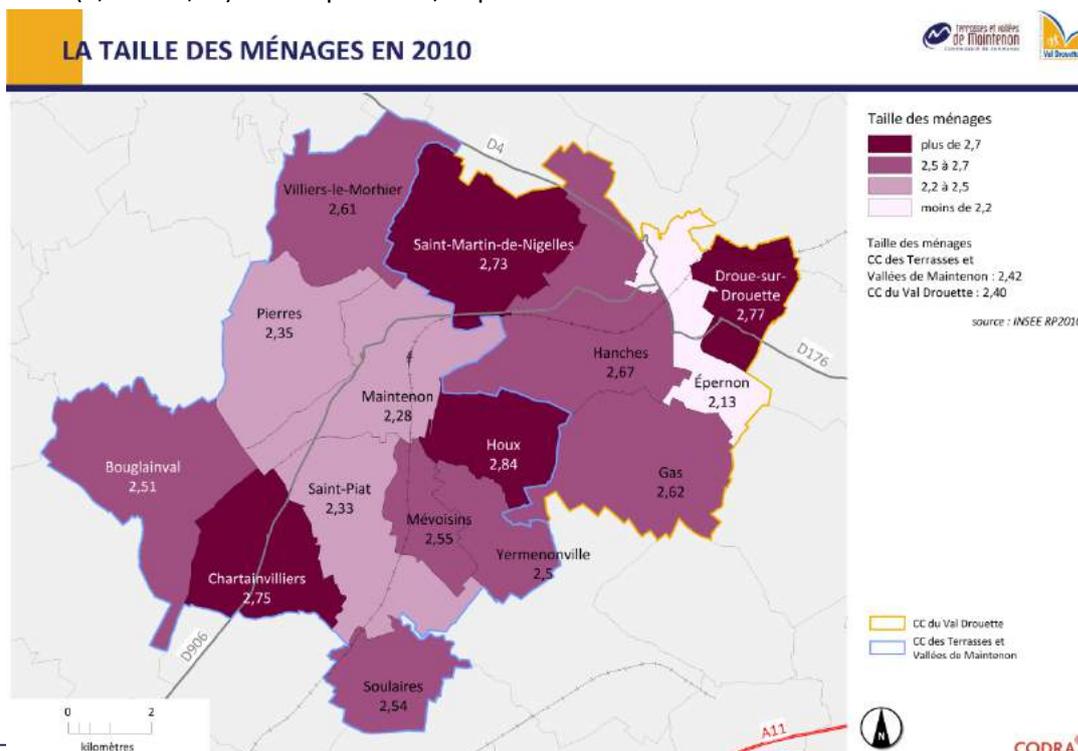


En 2010, on comptait en moyenne 2,42 personnes par ménages pour la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon et 2,40 pour la CC du Val Drouette.

La taille moyenne des ménages a baissé entre 1999 et 2010, à l'image des tendances observées à l'échelle nationale. Cette baisse de la taille des ménages est l'expression du desserrement des ménages (les jeunes quittent le domicile familial et des couples se séparent) mais également du vieillissement de la population.

Le graphique ci-dessous pointe une taille des ménages plus faible sur les deux villes-centres que sur les autres communes. La baisse de la taille des ménages a été particulièrement forte à Epernon (passant de 2,38 personnes par ménages à 2,13, soit une baisse annuelle de -0,97% par an. Cette baisse a été presque aussi forte à Maintenon (-0,94% par an) mais la taille des ménages y reste toutefois un peu plus élevée (2,28).

Sur les communes plus rurales, la taille des ménages est encore élevée dans l'ensemble, ce qui est caractéristique des communes rurales en capacité d'accueil des ménages avec enfants. Toutefois, les communes de Pierres et de Saint-Piat ont des tailles de ménages un peu plus faible que les autres communes (2,35 et 2,33) contre plus de 2,50 pour les autres communes des deux Communautés.



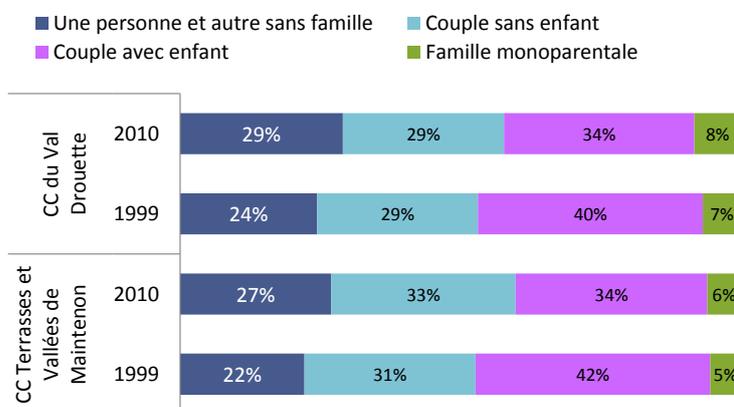
## Une progression des petits ménages

Le graphique ci-dessous permet de constater les évolutions des structures familiales au sein de chacune des Communauté de Communes. C'est sur la CC du Val Drouette que les personnes seules sont les plus nombreuses, représentant 29% des ménages contre 27% pour la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon. Dans les deux Communauté, cette proportion a sensiblement augmenté (de 5 points).

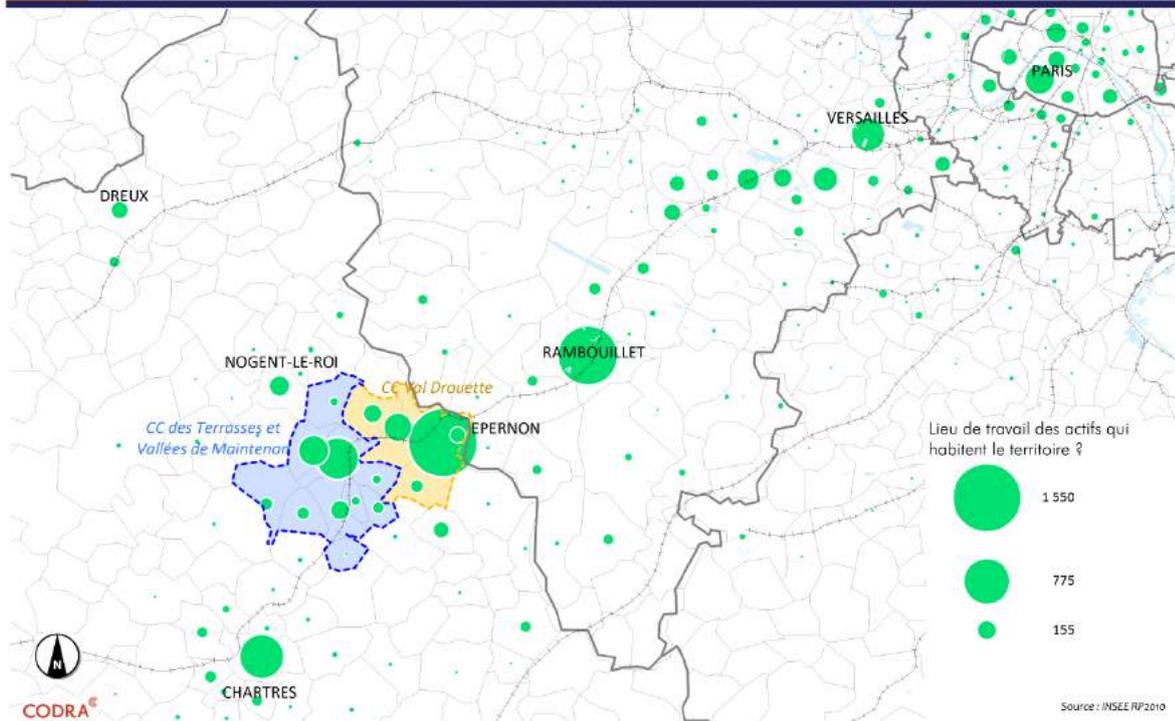
La proportion des ménages constituée de couples sans enfant est relativement stable entre 1999 et 2010 et représente environ le tiers des ménages du territoire. Les couples avec enfant(s) ont diminué sur la période en proportion sur les deux Communautés de Communes. Les familles monoparentales ont très légèrement progressé entre 1999 et 2010 et celles-ci sont un peu plus présentes sur la CC du Val Drouette (8%) que sur la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon (6%). Leur proportion reste néanmoins assez faible

### Structures familiales des ménages

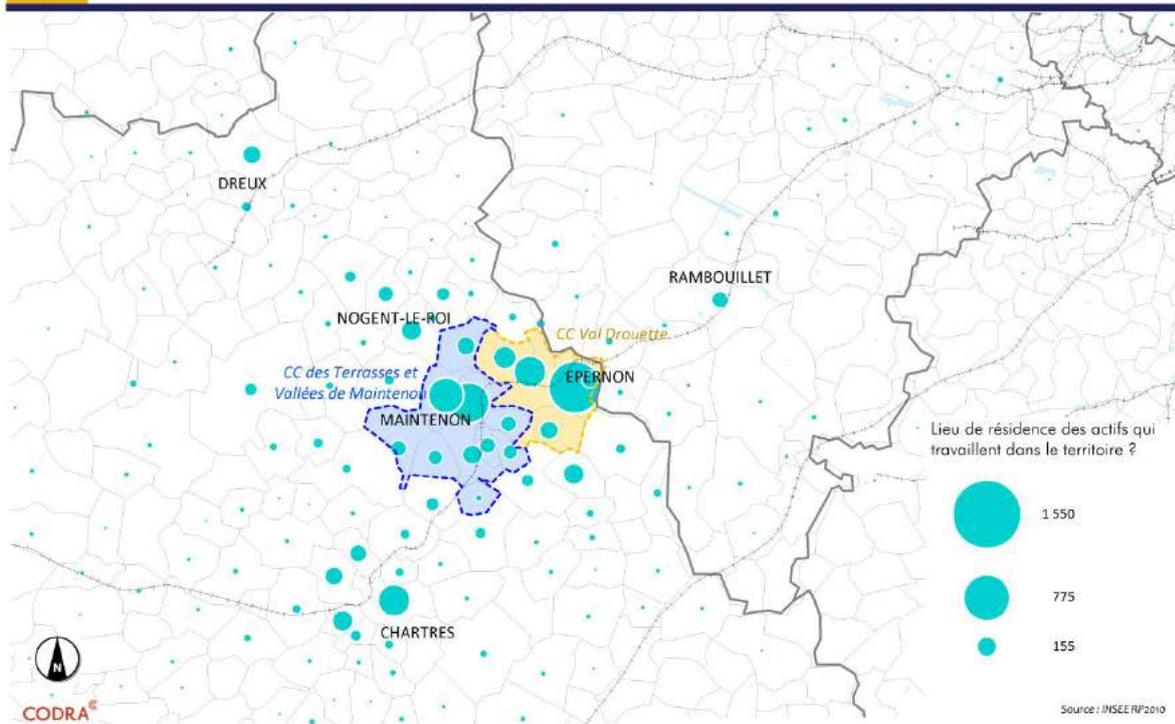
Source : INSEE 2010



## OÙ TRAVAILLENT LES ACTIFS QUI HABITENT LE TERRITOIRE ?



## OÙ HABITENT LES ACTIFS QUI TRAVAILLENT SUR LE TERRITOIRE ?

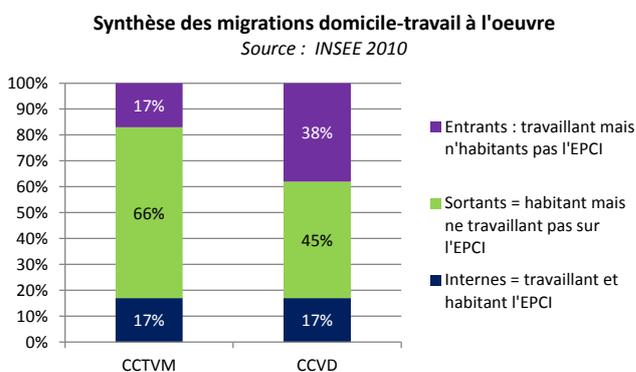


## 2. Le profil socio-économique du territoire

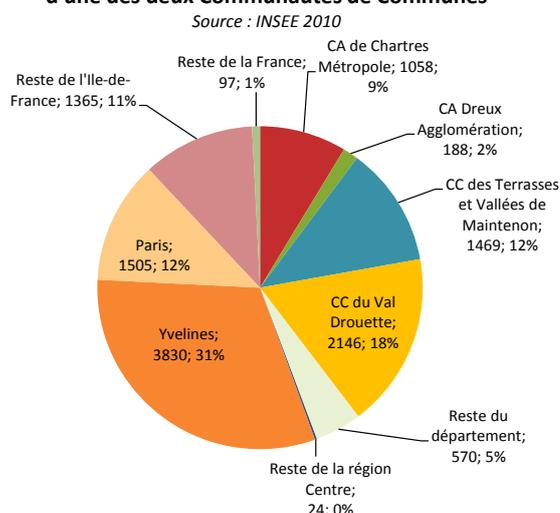
Le PLH n'a pas vocation à entrer dans une analyse détaillée du contexte économique et social du territoire. Cependant, un bref retour sur les grands traits de l'activité économique, ainsi que sur les caractéristiques socio-économiques des habitants est indispensable pour mieux cerner les besoins actuels et futurs en matière de développement de l'habitat.

### 2.1. Le rapport à l'emploi impacte les stratégies résidentielles des ménages

#### Des migrations domicile-travail qui éclairent sur le positionnement du territoire en termes d'emploi



#### Lieu de travail des 12 250 actifs habitant sur le territoire d'une des deux Communautés de Communes



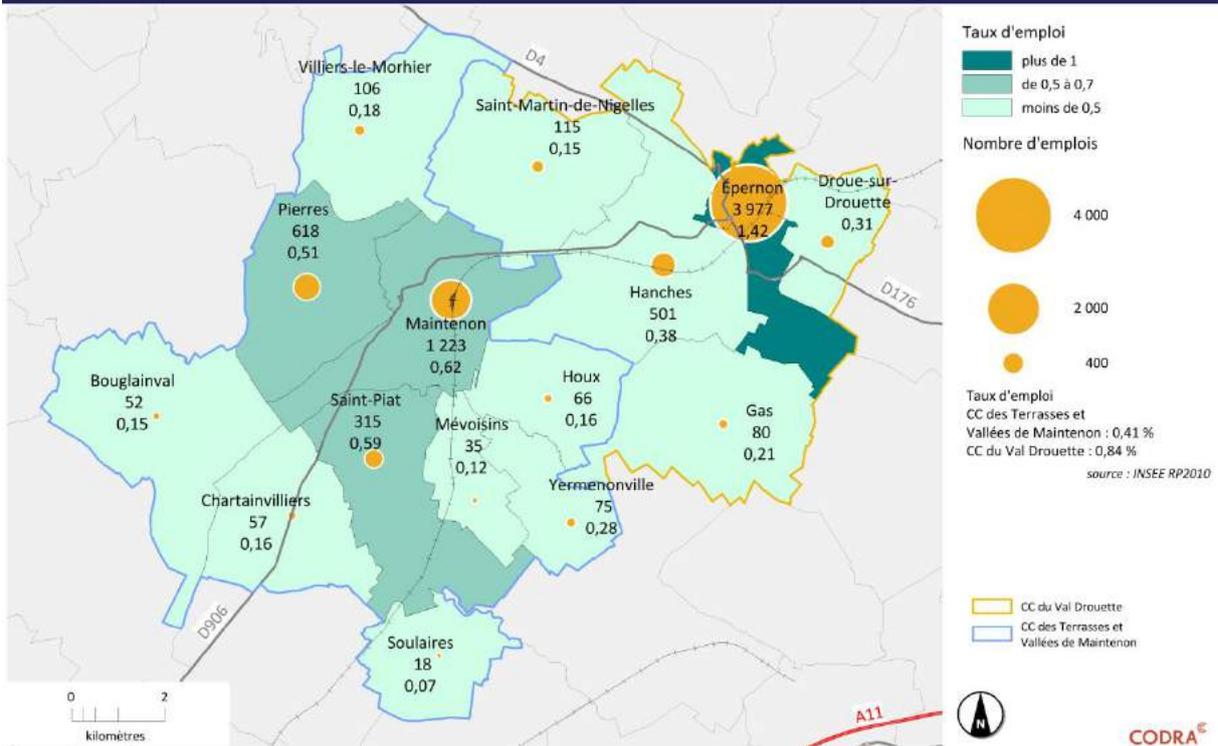
L'analyse des migrations domicile-travail des habitants des Communautés de Communes du Val Drouette et des Terrasses et Vallées de Maintenon est éclairante sur les stratégies résidentielles des ménages du territoire. Ainsi, parmi les 12 250 actifs recensés par l'INSEE qui habitent sur l'une des communes des deux Communautés, près du tiers y travaille également. Un autre tiers travaille dans les Yvelines. 12% des actifs travaillent à Paris et 10% ailleurs en Ile-de-France. 9% des actifs travaillent dans une commune appartenant à Chartres Métropole.

La carte en haut de la page ci-contre montre clairement l'influence du réseau ferré sur les déplacements domicile-travail. D'après l'INSEE, 30% des actifs de la CCTVM et 32% des actifs de la CCVD utilisent les transports en commun pour se rendre à leur lieu de travail. Le territoire est desservi par la ligne Paris-Chartres qui dessert les gares d'Epéron, de Maintenon et de Saint-Piat reliant Paris en respectivement 48 mn, 55 mn et 1h.

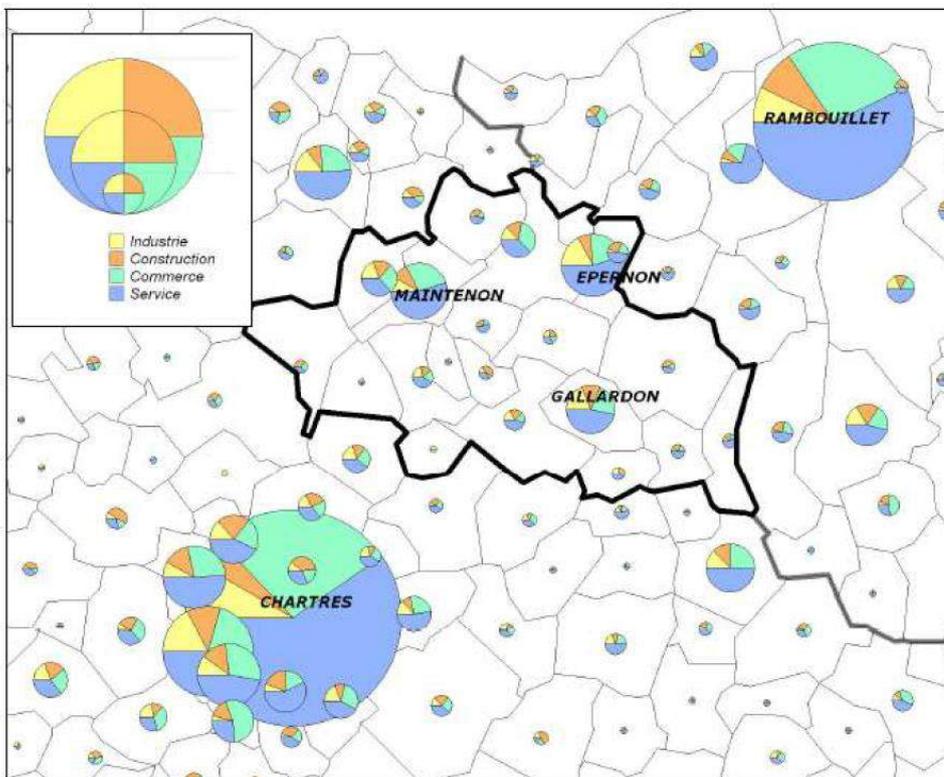
A l'inverse, si l'on regarde où habitent les actifs qui travaillent sur le territoire (carte en bas de la page ci-contre), on constate que l'ancrage est plus local et davantage tourné vers l'ouest du département et Chartres que vers l'Ile-de-France.

On constate que le positionnement de la CCVD et de la CCTVM est différent comme en témoigne la synthèse des migrations domicile-travail à l'oeuvre. En effet, les actifs habitant la CCTVM mais en sortant pour travailler sont plus nombreux que sur la CCVD, où l'emploi est plus développé. En revanche, la part des habitants vivant et travaillant sur leur EPCI de résidence est la même sur les deux Communautés, c'est bien l'expression que malgré une offre en emploi plus développée, les choix résidentiels des ménages restent contraints par d'autres critères, notamment liés au coût de l'immobilier.

# LES EMPLOIS EN 2010

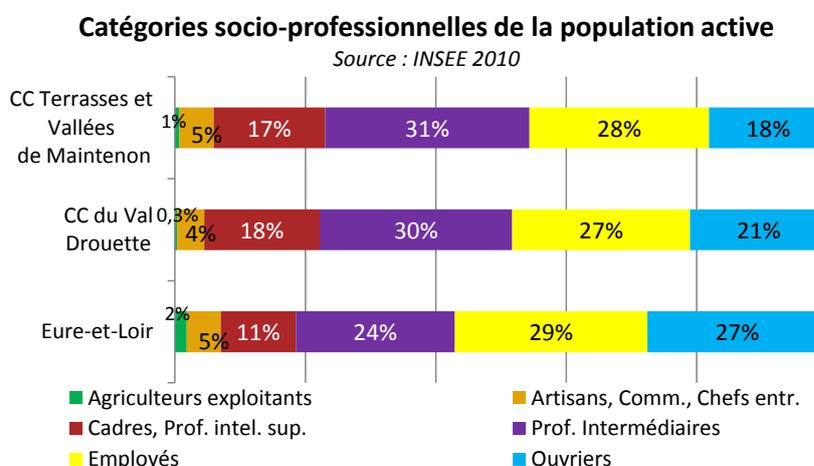


## Les secteurs d'activité



D'après diagnostic, projet de SCOT

**Une proportion de cadres et de professions intermédiaires plus importante sur la CCTVM et la CCVD qu'à l'échelle départementale**



Les catégories socio-professionnelles de la population active sont assez proches entre la CCTVM et la CCVD mais l'on compte davantage d'ouvriers sur la CC du Val Drouette que sur la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon (21% contre 18%).

Ce sont les professions intermédiaires qui sont majoritaires, suivies par les employés. Les cadres et professions intermédiaires sont plus présents sur la CCTVM et la CCVD qu'à l'échelle du département.

**Seule Epernon compte plus d'emplois que d'actifs occupés**

La Communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon compte 2 564 emplois pour 6 251 actifs occupés en 2010 soit un taux d'emploi de 0,41. Il y a donc davantage d'actifs occupés que d'emplois sur le territoire.

La CCVD compte 4 842 emplois pour 5 790 actifs occupés soit un taux d'emploi de 0,84. Bien qu'il y ait aussi plus d'actifs que d'emplois, le rapport à l'emploi y est un peu plus favorable que sur la CCTVM.

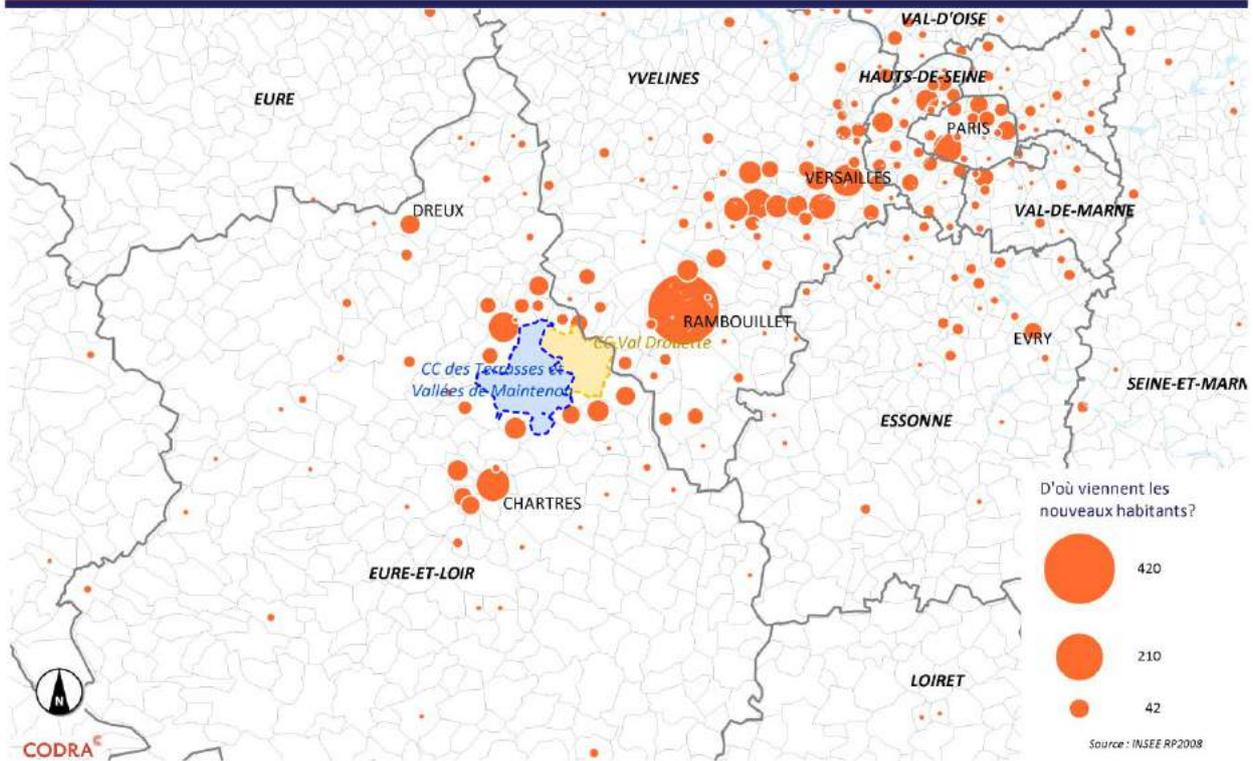
Seule la ville d'Epernon dispose d'un taux d'emploi excédentaire de 1,42 tandis que Maintenon affiche un taux de 0,62.

**Les différents secteurs d'activité présents sur le territoire**

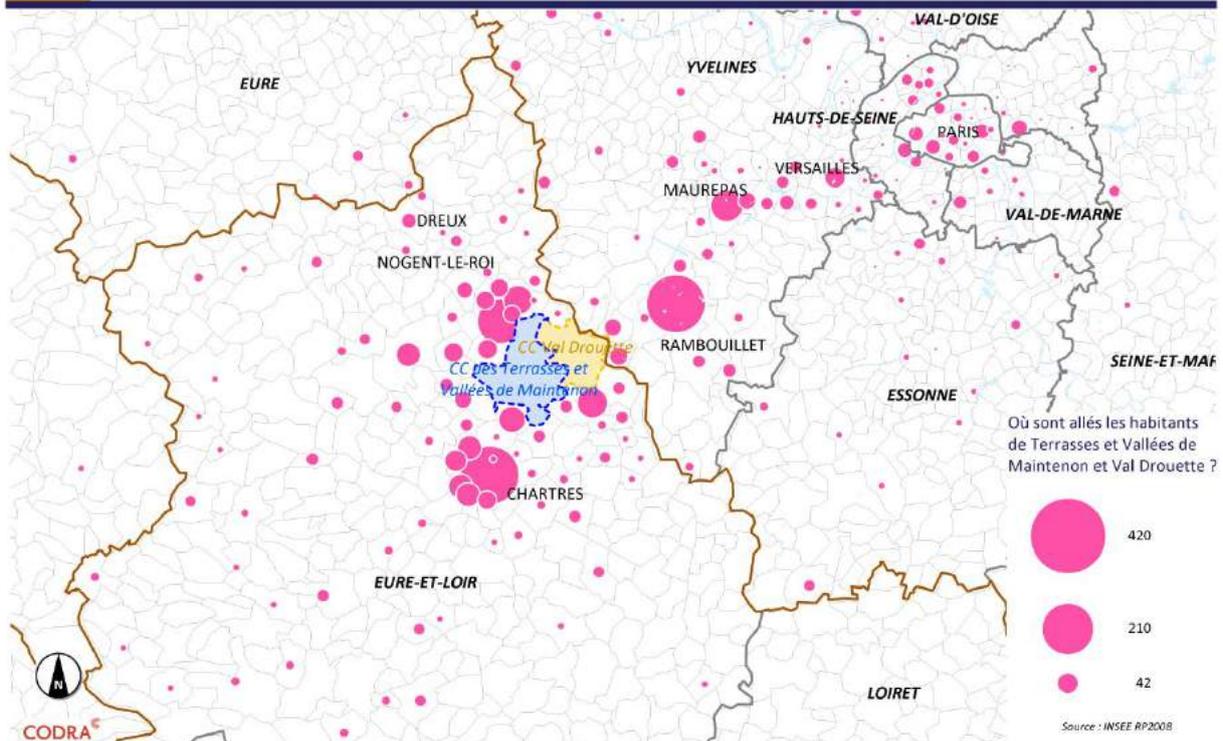
Le diagnostic du projet de SCOT pointe les grandes caractéristiques économiques du territoire, qui se caractérise par :

« [...] Une forte présence d'activités industrielles et autres services à l'industrie (74% des emplois) au détriment de l'économie résidentielle, sous-représentée. Quelques secteurs d'activité leaders ressortent du tissu économique local : le secteur automobile, le secteur pharmaceutique, le secteur cosmétique. Les actifs du canton présentent un profil industriel encore assez marqué, alors que le profil de l'emploi évolue comme partout vers les services ».

## D'OÙ VIENNENT LES NOUVEAUX EMMÉNAGÉS?



## OÙ VONT LES HABITANTS QUI QUITTENT LE TERRITOIRE ?

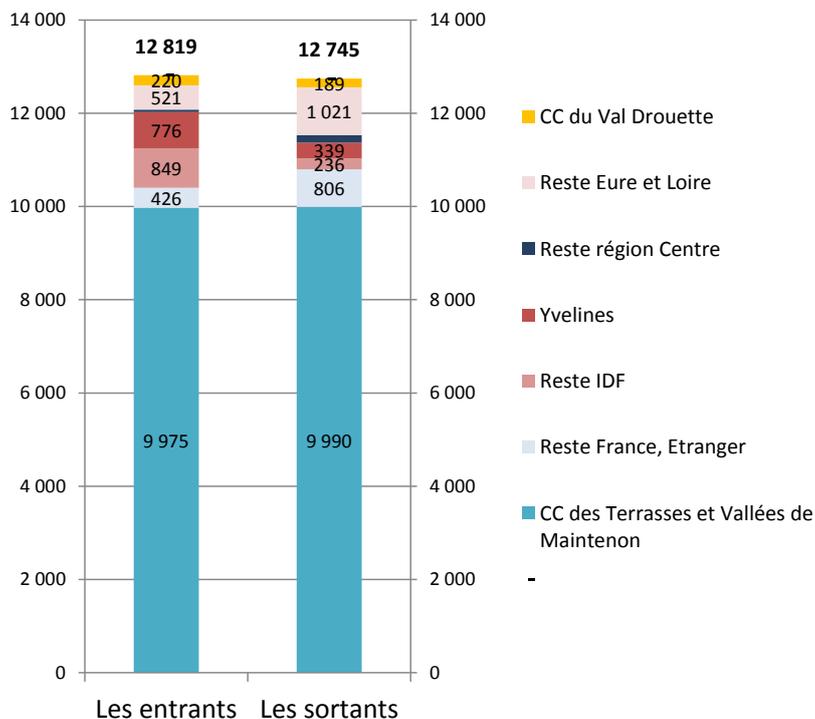


## 2.2. Des migrations résidentielles marquées par la proximité à l'Île-de-France, mais pas seulement

Les données relatives aux migrations résidentielles font état du lieu de résidence 5 ans auparavant des personnes de cinq ans et plus. Les dernières données disponibles correspondent à la période 2005-2008.

### Les mouvements résidentiels des habitants de la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon entre 2005 et 2008

Source : INSEE MRE 2008



**Plus des trois quarts de la population est restée sur la Communauté de Communes entre 2005 et 2008**

Parmi les 12 819 habitants de cinq ans et plus en 2008 sur la Communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon, **9 975 personnes**, soit près de 78% de la population, habitaient déjà le territoire en 2005 (elle est donc restée en place). Cette tendance est plus marquée que sur la CC du Val Drouette (72,5%).

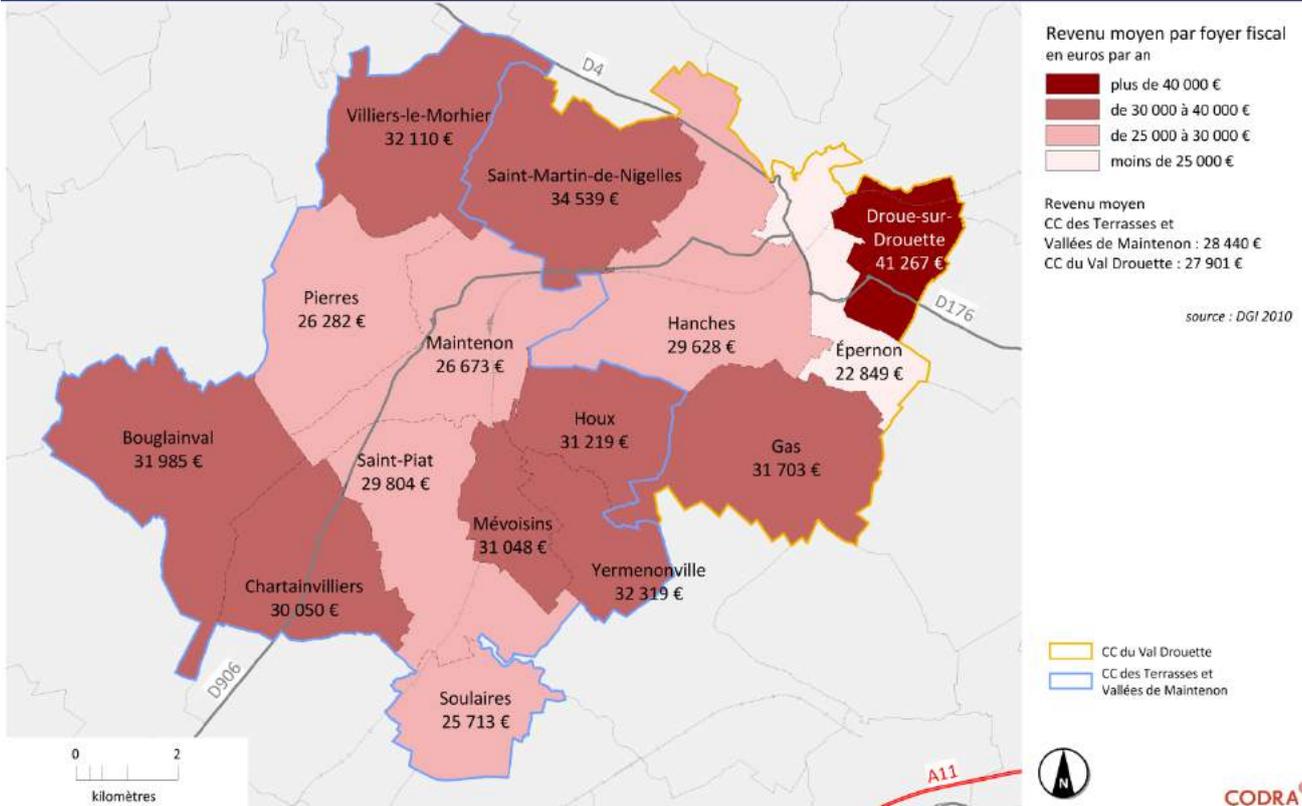
**Des nouveaux arrivants qui viennent essentiellement d'Île-de-France**

Entre 2005 et 2008, 1 625 nouveaux emménagés sont venus d'Île-de-France dont 776 des Yvelines et 849 du reste de l'Île-de-France. Ces mouvements sont plus importants que ceux issus du département ou de la Région : 220 personnes sont venues de la CC du Val Drouette et 521 personnes sont venues du reste de l'Eure-et-Loir.

**Des départs davantage tournés vers la Province**

Parmi les départs, l'essentiel des personnes quittent la CCTVM au profit du reste de l'Eure-et-Loir (1 021) mais restent essentiellement à proximité du territoire. Le reste des départs se fait aussi pour beaucoup ailleurs en France, en dehors de la région Centre (806 personnes). Les départs vers l'Île-de-France sont plus limités que les entrées mais restent tout de même assez importants en direction de Rambouillet.

## LE REVENU MOYEN DES FOYERS FISCAUX EN 2010



## 2.3. Des ménages aux revenus assez élevés

### Des revenus assez élevés par rapport aux tendances départementales

Le revenu moyen par foyer fiscal pour la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon est de 28 440€. Le revenu moyen pour la CC du Val Drouette est de 27 901€. C'est davantage que la moyenne départementale, de 23 627€.

A l'échelle de la CCTVM, le revenu moyen le plus faible se situant à Soulaire (25 713€) et le plus élevé à Villiers-le-Morhier (32 110€).

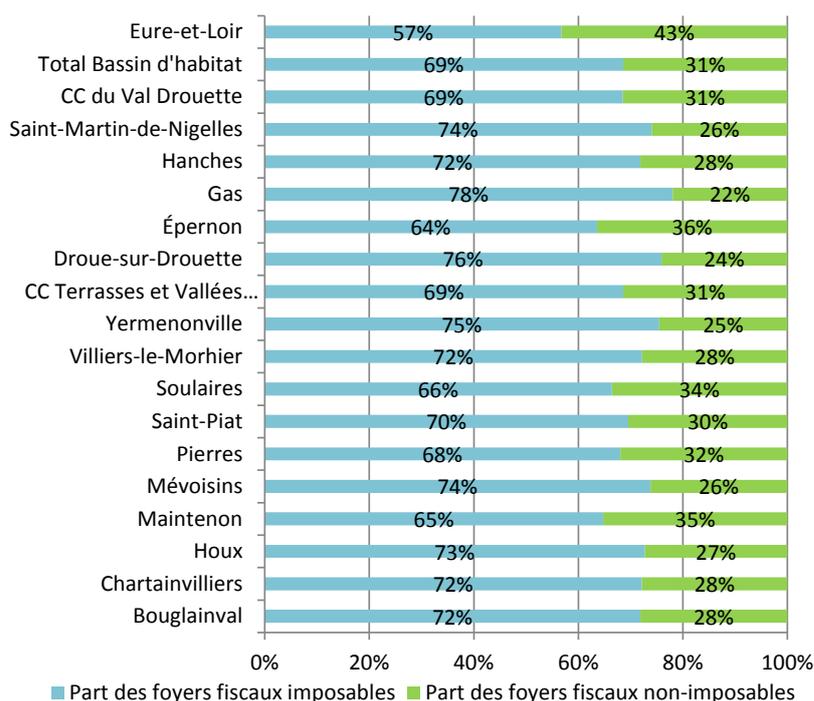
Les écarts d'une commune à l'autre sont plus marqués sur la CCVD avec Epernon où le revenu moyen est le plus faible (22 849€) et Droue-sur-Drouette, où il est le plus élevé (41 267€)

### 31% des ménages non imposables

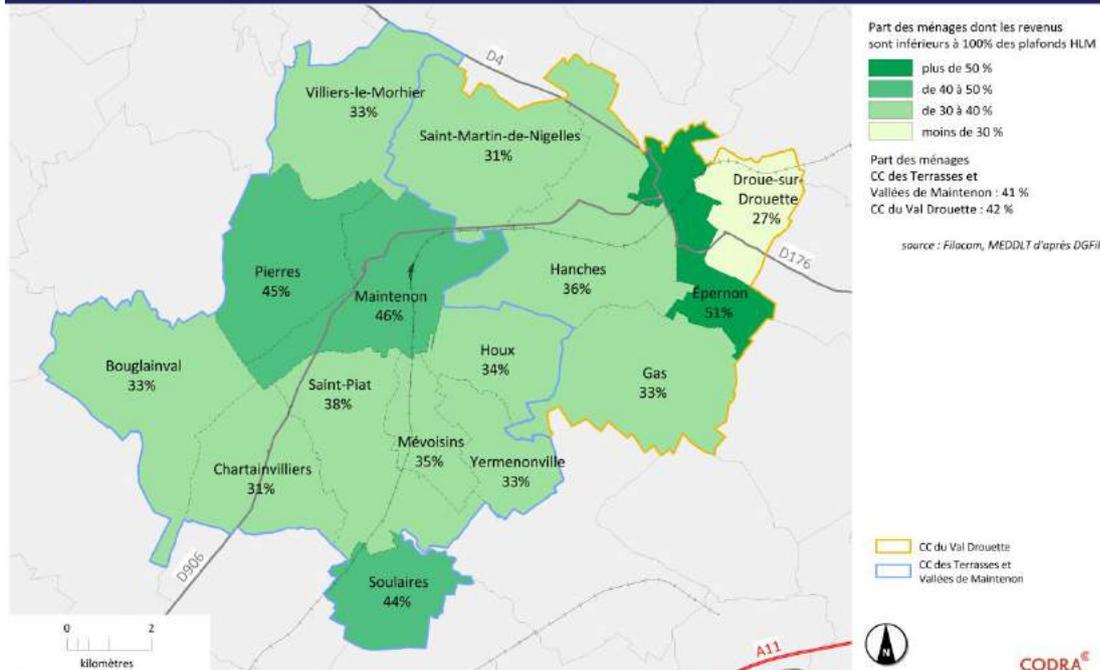
Sur les deux Communautés, seulement 31% des ménages en moyenne sont non imposables contre 43% à l'échelle départementale. Cette part est plus importante à Maintenon (35%) et Epernon (36%) que dans les autres communes où elle oscille entre 22 et 31%.

#### Parts des foyers fiscaux imposables ou non

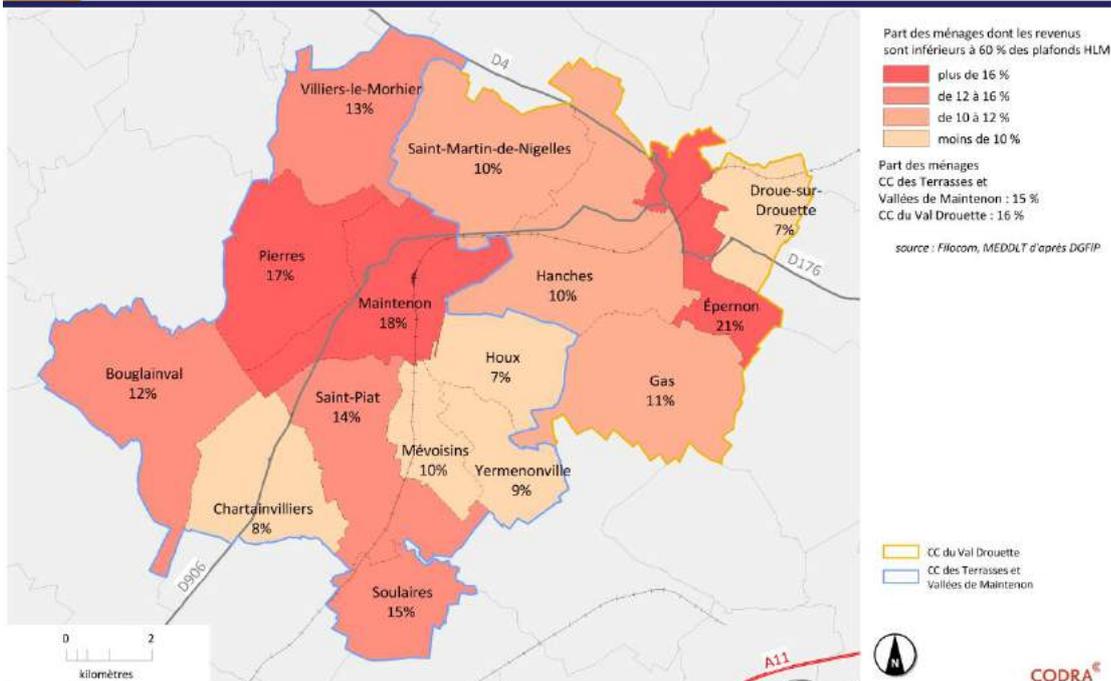
Source : DGI 2010



## LES MÉNAGES ÉLIGIBLES AU PARC LOCATIF SOCIAL STANDARD EN 2011



## LES MÉNAGES ÉLIGIBLES AU PARC LOCATIF TRÈS SOCIAL EN 2011



➔ Les plafonds de revenus pour accéder au logement locatif social en 2013

| Composition du foyer        | Parc locatif très social (PLAi) | Parc locatif standard (PLUS) | Parc locatif intermédiaire (PLS) |
|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Catégorie 1                 | 10.908 €                        | 19.834 €                     | 25.784 €                         |
| Catégorie 2                 | 15.894 €                        | 26.487 €                     | 34.433 €                         |
| Catégorie 3                 | 19.111 €                        | 31.853 €                     | 41.408 €                         |
| Catégorie 4                 | 21.266 €                        | 38.454 €                     | 49.990 €                         |
| Catégorie 5                 | 24.881 €                        | 45.236 €                     | 58.806 €                         |
| Catégorie 6                 | 28.040 €                        | 50.981 €                     | 66.275 €                         |
| Par personne supplémentaire | + 3.127 €                       | + 5.687 €                    | + 7.393 €                        |

## Deux ménages sur cinq ont des revenus leur permettant de prétendre à un logement locatif social

On entend par « parc locatif social standard », la possibilité pour les ménages d'accéder suivant leur ressources aux deux types de logement locatif social les plus courants, à savoir le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), qui correspond à 100% des plafonds HLM, et le PLAI, qui correspond à 60% des plafonds HLM – soit du locatif « très social ». Le PLS (Prêt Locatif Social) peu développé sur le territoire, renvoie à une offre locative davantage intermédiaire et donc plus proche du marché privé. Il correspond à 130% des plafonds de ressources HLM.

Les ménages éligibles au parc social ne sont évidemment pas tous demandeurs d'un logement social, la plupart se tournent notamment vers le parc locatif privé ou vers l'accession à la propriété. Mais ce volume permet de « mesurer », autrement que par les revenus des ménages, le niveau de ressources de ménages.

**La part des ménages éligibles au parc locatif social standard (de type PLUS) est de 41% sur la Communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon et de 44% sur la CCVD, contre 55% à l'échelle départementale.**

**La part des ménages éligibles au parc locatif très social (de type PLAI) est de 15% sur la Communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon et de 16% sur la CCVD, contre 24% à l'échelle départementale.**

### ➔ Peu de propriétaires aux revenus modestes, mais davantage dans le parc locatif privé

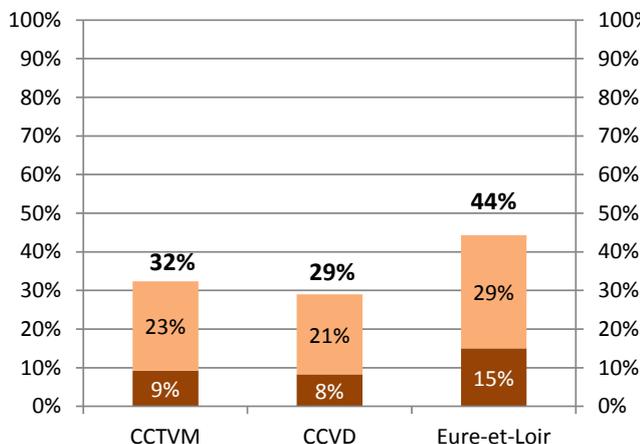
Les graphiques ci-dessous montrent la part des ménages propriétaires ou locataires du parc privé mais qui pourraient prétendre à un logement locatif social. Ils permettent de mesurer le volume de ménages pouvant rencontrer des difficultés du fait de taux d'effort importants, compte-tenu de leurs ressources effectives.

Moins de 10% des propriétaires occupants ont des ressources compatibles avec le locatif très social contre 15% à l'échelle départementale. Au global, moins du tiers des propriétaires occupants du territoire disposent de revenus compatibles avec le locatif social.

En revanche, les locataires du privé ont des ressources plus faibles que les propriétaires occupants puisque 28% d'entre eux ont des ressources compatibles avec le logement locatif très social sur la CCTVM et au total 65% d'entre eux ont des ressources compatibles avec le logement locatif social standard.

**Propriétaires occupants aux ressources compatibles avec le locatif social**

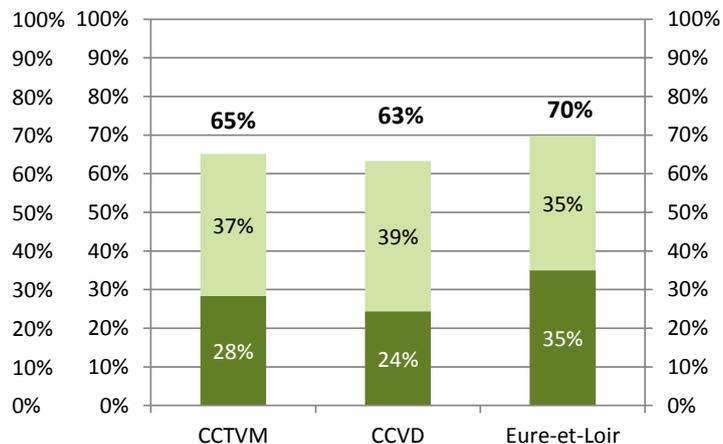
Source : FILOCOM 2011



■ Propriétaires occupants aux ressources compatibles avec le logement locatif social standard  
 ■ Propriétaires occupants aux ressources compatibles avec le logement locatif très social

**Locataires du privé aux ressources compatibles avec le locatif social**

Source : FILOCOM 2011



■ Locataires du privé aux ressources compatibles avec le logement locatif social standard  
 ■ Locataires du privé aux ressources compatibles avec le logement locatif très social

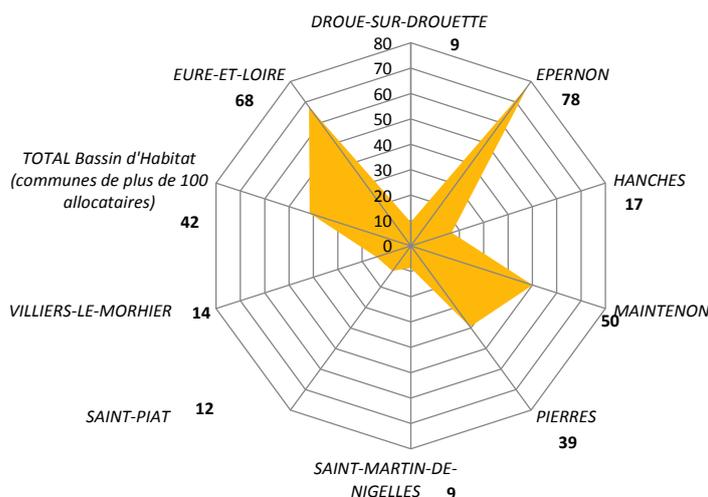
## Les bénéficiaires d'une aide au logement sont peu nombreux

Le détail des prestations versées par la CAF (Caisse des Allocations Familiales) est fournie pour les communes disposant de plus de 100 allocataires. En deçà, la donnée est soumise au secret statistique. A l'échelle de la CCTVM et de la CCVD, on dispose d'une information pour 8 communes. Les aides au logement concernent l'allocation de logement à caractère familial, à caractère social ou l'aide personnalisée au logement.

On dénombre en moyenne 42 ménages bénéficiaires d'une aide au logement pour 1 000 habitants à l'échelle de la CCTVM et de la CCVD. Ce chiffre est peu élevé puisque la moyenne nationale est de 95 bénéficiaires pour 1 000 habitants et celle du département de 68. C'est à Epernon et Maintenon que le nombre de bénéficiaires est le plus important avec respectivement 78‰ et 50‰. Les autres communes ont globalement un nombre de bénéficiaires inférieur à 20‰, à l'exception de Pierres (39‰).

### Bénéficiaires d'une aide au logement pour 1 000 habitants

Source : CNAF 2012



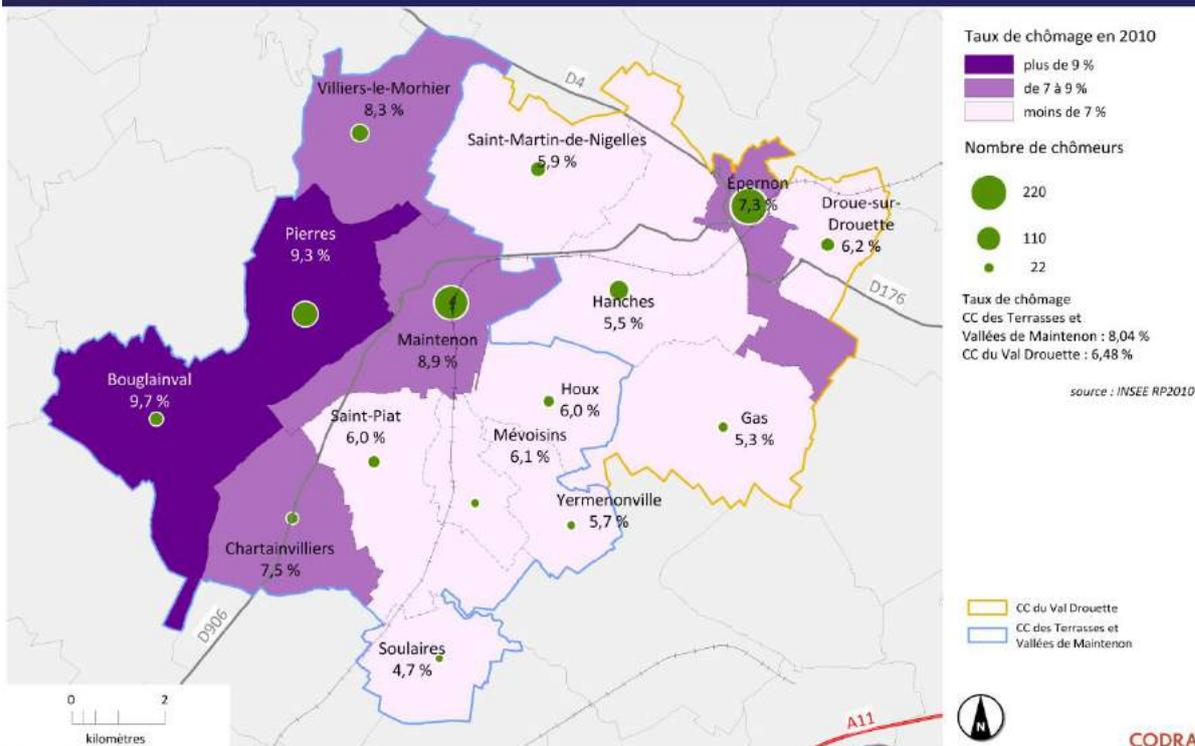
Ce constat doit être évidemment corrélé avec l'offre résidentielle et notamment le locatif social, qui accueille significativement des allocataires de la CAF.

## Le taux de chômage est peu élevé

Le taux de chômage moyen au sens du recensement est de 8,04% en 2010 sur la CCTVM. Cela représente un volume de 543 personnes sans emploi. Ce taux est légèrement supérieur à celui de la CC du Val Drouette (6,48%) mais largement inférieur à la moyenne départementale (10,5%). Le taux de chômage est resté stable sur la CCTVM entre 1999 et 2010 (8,09%). Il a en revanche beaucoup diminué sur la CC du Val Drouette sur la même période, passant de 8,31% à 6,48%.

En volume, c'est Maintenon qui compte le plus grand nombre de personnes sans emploi sur la CCTVM : 193 personnes. C'est en revanche à Bouglainval et Pierres que les taux sont les plus élevés (9,7% et 9,3%).

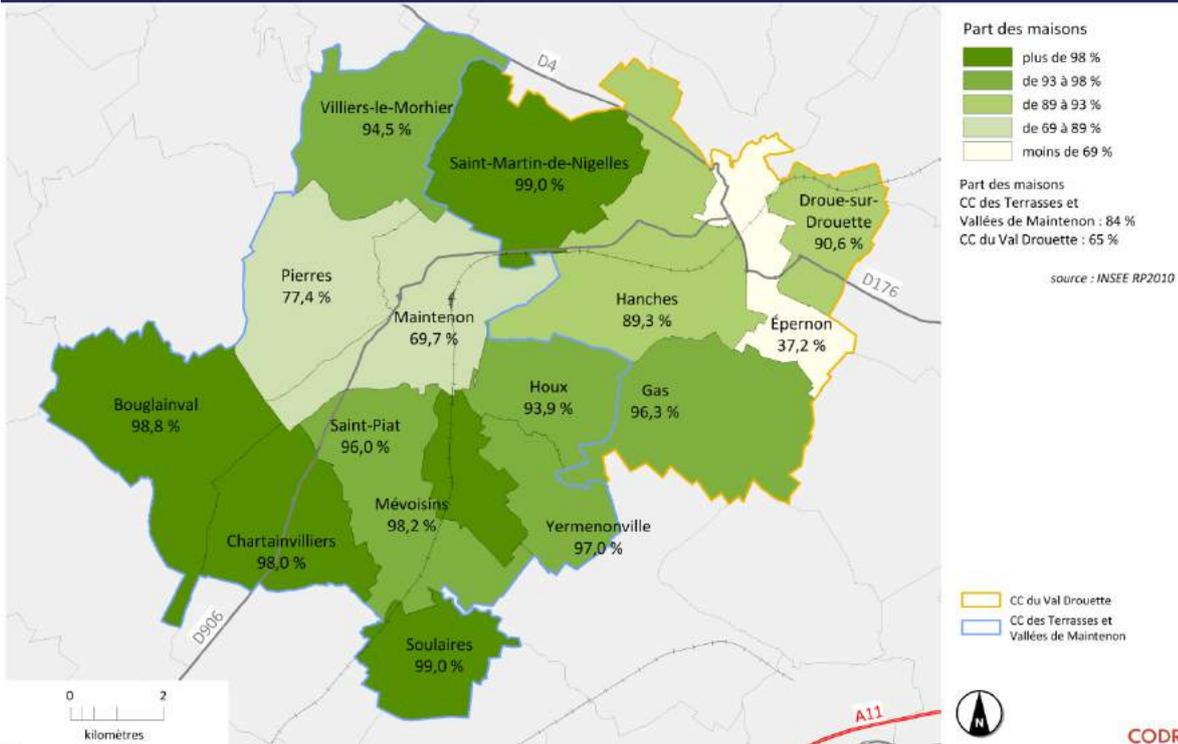
## LE CHOMAGE EN 2010



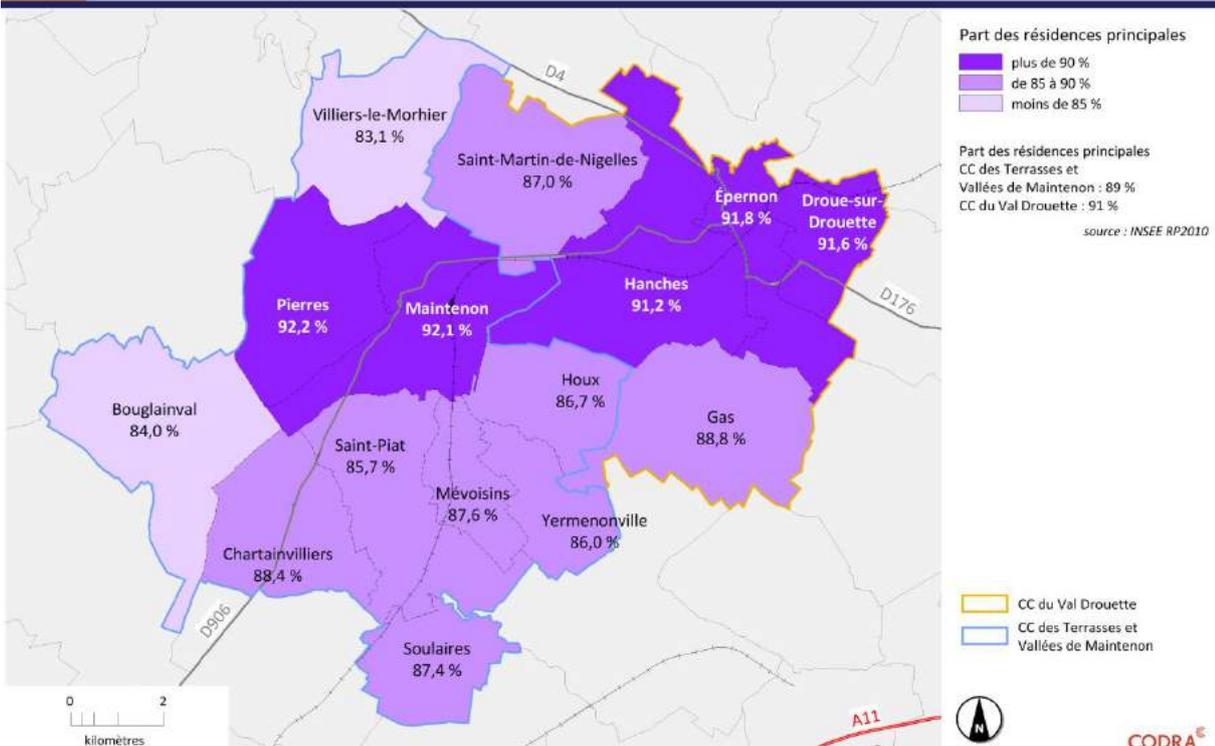
### Synthèse

- ➔ Un territoire dynamique au plan démographique mais un peu moins qu'auparavant
- ➔ Une croissance démographique portée uniquement par le solde naturel
- ➔ Une structure familiale qui évolue avec un desserrement des ménages soutenu et donc de plus en plus de petits ménages
- ➔ Des stratégies résidentielles assez classiques des franges franciliennes : les nouveaux ménages franciliens se tournent vers le territoire mais les ménages locaux ont tendance à s'installer plus à l'ouest, à la recherche d'une offre en logements sans doute plus abordable
- ➔ 54% des actifs travaillent en Ile-de-France dont un tiers dans les Yvelines et seul Epéron dispose de davantage d'emplois que d'actifs occupés
- ➔ Les revenus des ménages sont assez élevés et seulement deux ménages sur trois ont des revenus compatibles avec un logement locatif social

## LA PART DES MAISONS EN 2010



## LES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2010



## 3. Le parc de logements

### 3.1. Les grandes caractéristiques du parc de logements

Le parc présent sur la Communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon est composé de 6 279 logements (INSEE 2010), contre 5 613 logements en 1999. Le tiers de ces logements se situe à Maintenon.

#### Une prédominance de l'individuel

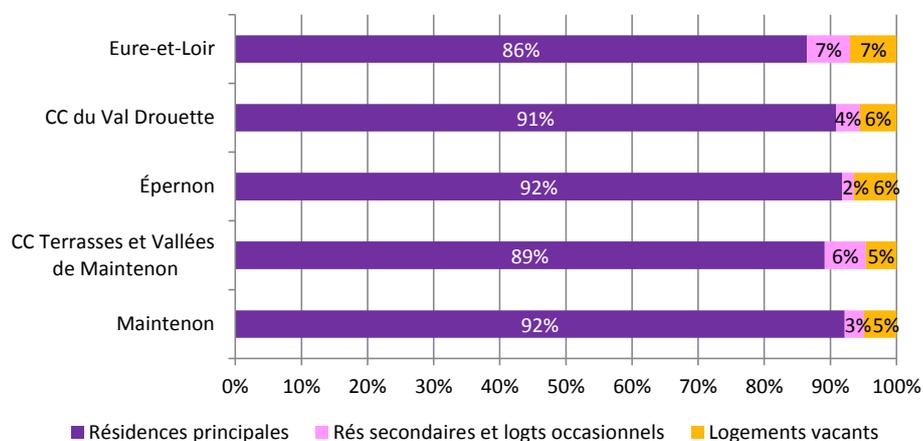
Le parc de logements de la CCTVM est composé à 84% de maisons. Cette proportion est beaucoup plus marquée que sur la Communauté de Communes du Val Drouette, où les maisons ne représentent que 65% du parc de logements.

C'est à Maintenon et Pierres que la proportion de logements en collectif est la plus importante à l'échelle de la Communauté de Communes, avec respectivement 30% et 22% du parc de logements. Les autres communes ont un parc de logements presque exclusivement composé de maisons individuelles, à plus de 90%.

#### Un parc surtout composé de résidences principales

#### Le parc de logements en 2010

Source : INSEE 2010



89% du parc de logements de la CCTVM est composé de résidences principales contre 91% pour le parc de logements de la CCVD. La part de résidences principales est un peu plus importante sur les villes-centres des deux Communautés avec 92% pour Epernon, comme pour Maintenon.

La part de logements vacants est faible puisqu'elle représente seulement 5% du parc de logements d'après l'INSEE. La part des résidences secondaires est de 6% à l'échelle de la CCTVM, contre 4% à l'échelle de la CCVD. Comparativement au département, les logements vacants et les résidences secondaires sont moins présents sur le territoire.

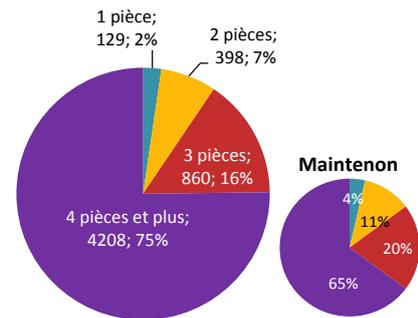
## De grands logements essentiellement

Les grands logements (4 pièces et plus) sont majoritaires sur les deux Communautés de Communes. Toutefois, on constate davantage de grands logements sur la CCTVM que sur la CCVD, où le parc est un peu plus diversifié, essentiellement à Epernon.

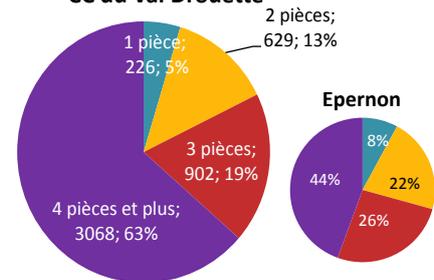
Les petites typologies (1 à 2 pièces) sont peu présentes sur la CCTVM (9%), elles le sont un peu plus sur la CCVD (18%).

La plus grande diversité du parc de logements sur la CC du Val Drouette est essentiellement due à la présence de logements en collectif à Epernon. Maintenon dispose d'un parc de logements un peu moins diversifié (mais davantage que les communes plus rurales).

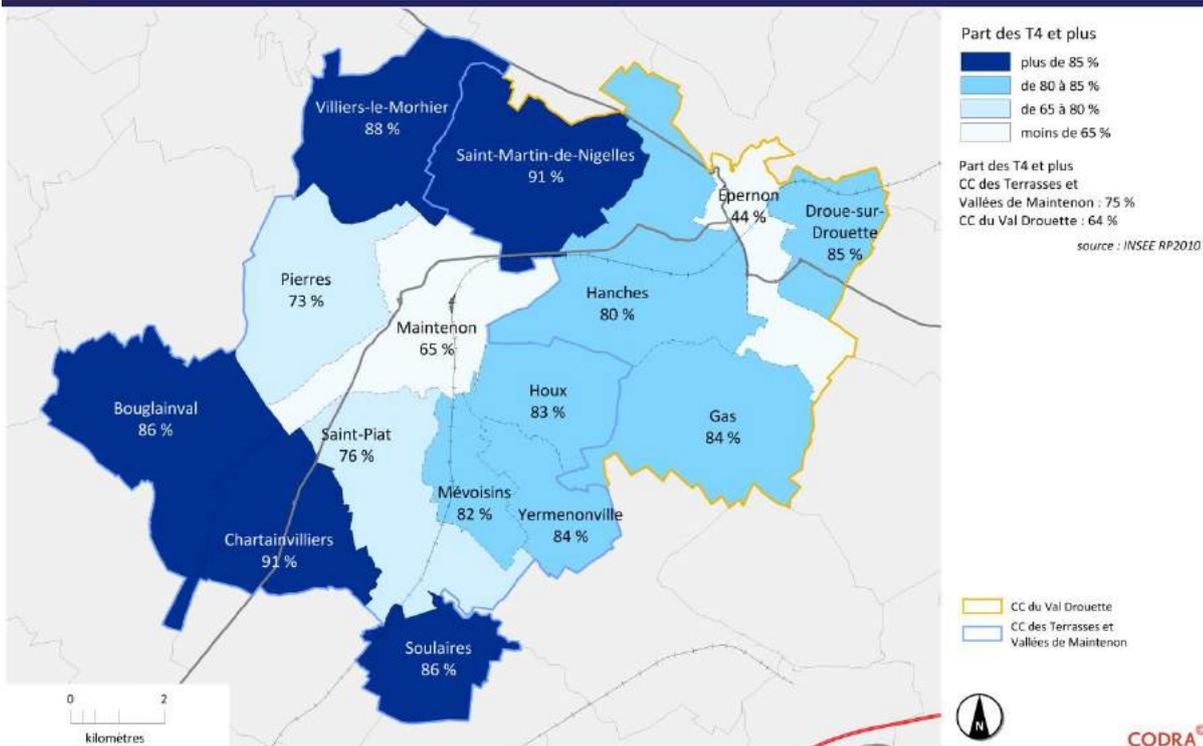
### CC Terrasses et Vallées de Maintenon



### CC du Val Drouette



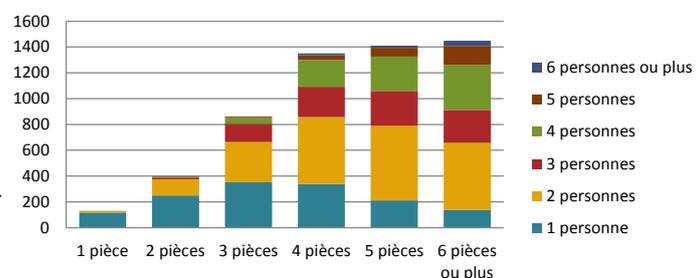
## LA PART DES GRANDS LOGEMENTS EN 2010



Le graphique ci-contre pointe la relative sous-occupation du parc de logements. En effet, on constate qu'une majorité de grands logements sont occupés par des ménages de une à deux personnes. Ceci est notamment dû au desserrement des ménages (les enfants ont quitté le domicile familial). Toutefois, les familles sont encore assez bien présentes dans les grands logements.

### Comparaison du nombre de pièces des logements et de la taille des ménages occupants sur la CCTVM

Source : INSEE 2010



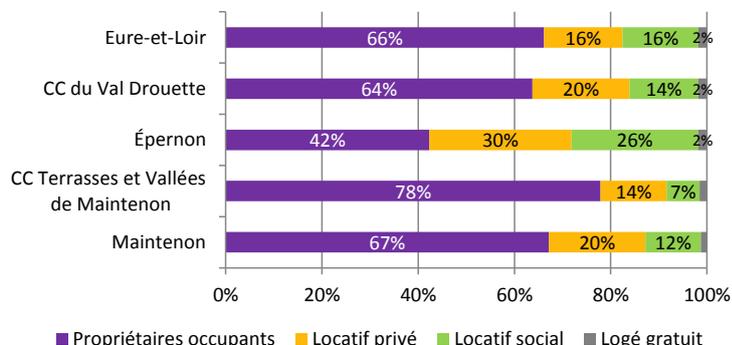
## Une majorité de propriétaires occupants sur la CCTVM, un peu moins sur la CCVD

Sur la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon, les propriétaires occupants représentent 78% des résidences principales, davantage que la moyenne départementale (66%) et que sur la CC du Val Drouette.

A Maintenon, les propriétaires, bien que majoritaires (67%), sont un peu moins présents que sur les autres communes de la Communauté. Comparativement à Epernon, ceux-ci sont toutefois plus présents.

### Statut d'occupation des résidences principales

Source : INSEE 2010



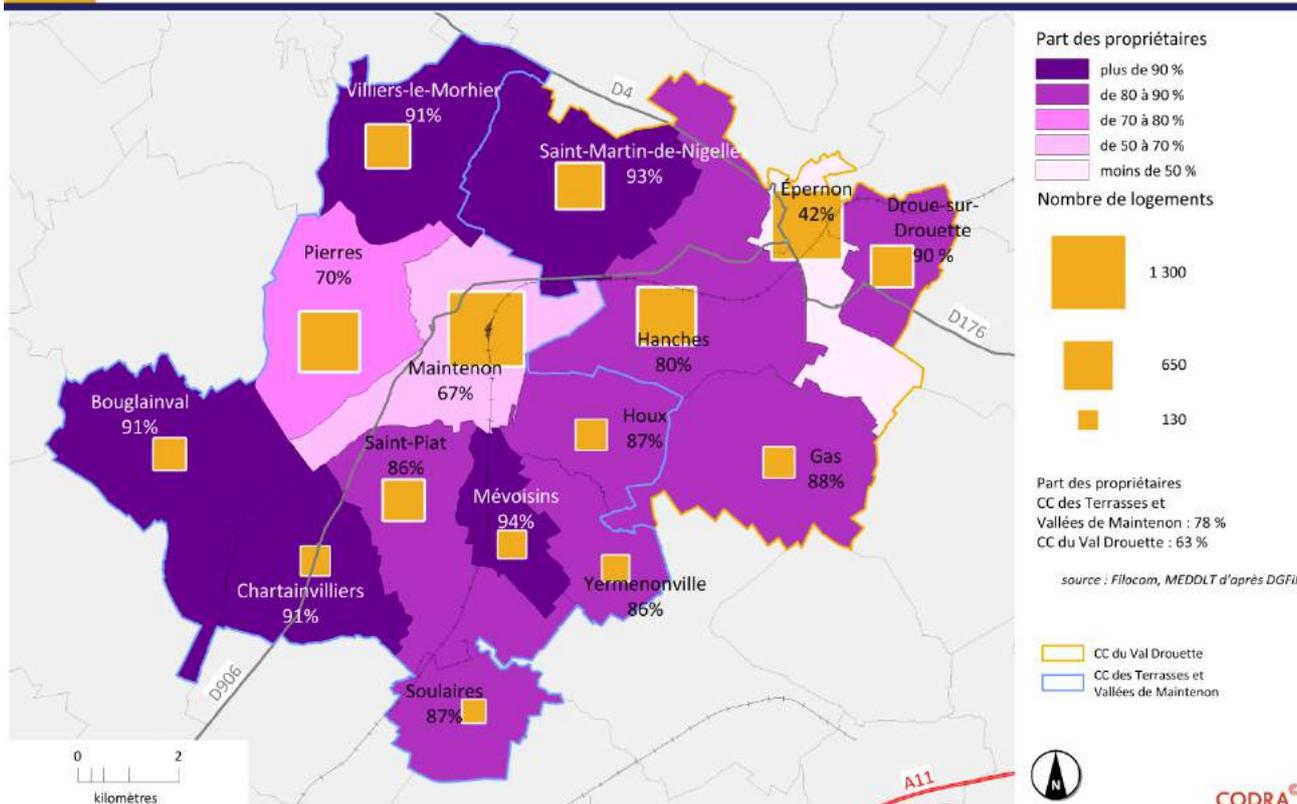
L'offre locative, composée du locatif privé et du locatif social, est moins présente sur la CCTVM qu'à l'échelle départementale ou que sur la CC du Val Drouette.

Le parc locatif privé représente environ 14% du parc des résidences principales de la CCTVM, contre 16% à l'échelle départementale et 20% sur la CC du Val Drouette.

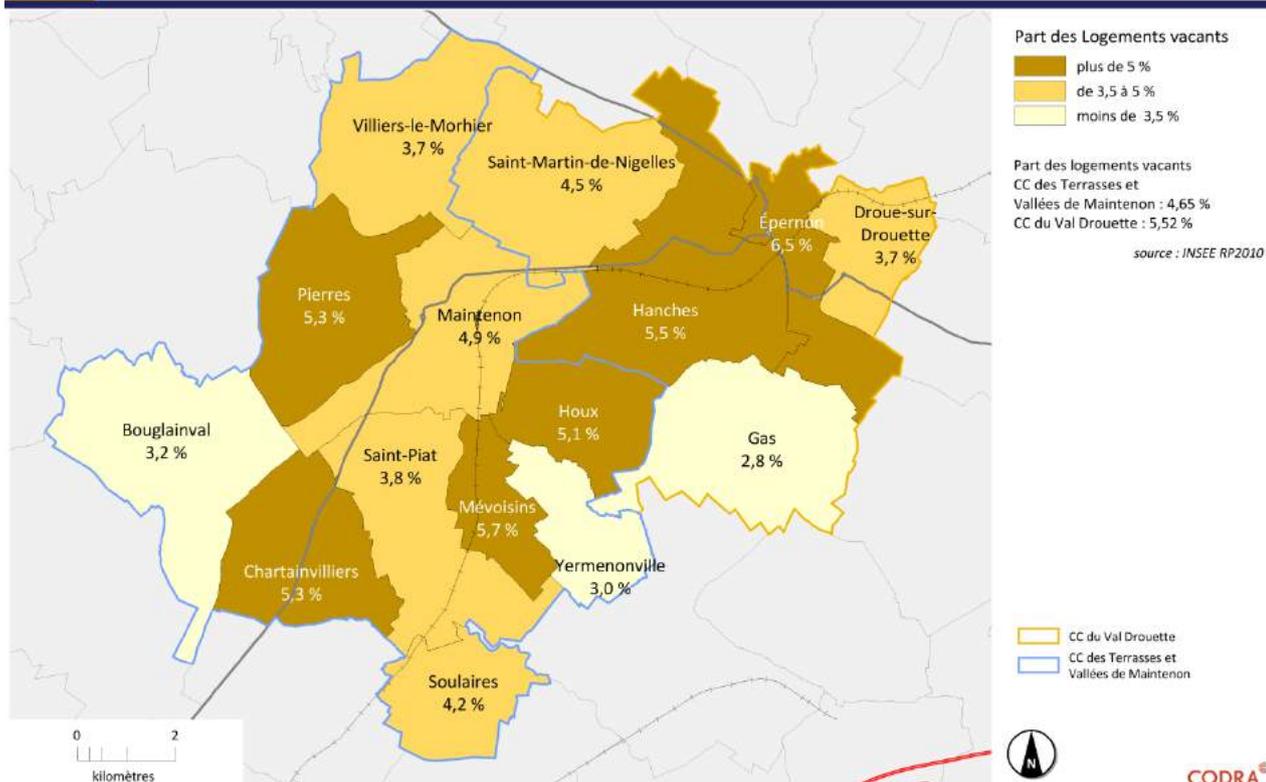
Le parc locatif social représente environ 7% du parc des résidences principales des Terrasses et Vallées de Maintenon, contre 16% à l'échelle départementale et 14% à l'échelle de la CC du Val Drouette. L'offre locative est plus importante à Epernon qu'à Maintenon.

Les caractéristiques des différents segments de marché (accession, locatif privé, locatif social) sont détaillés dans la seconde partie du diagnostic.

## LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS



## LA PART DES LOGEMENTS VACANTS EN 2010



|   | La vacance selon l'INSEE |                |                | La vacance selon FILOCOM |                |
|---|--------------------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|   | Part en 2010             | Nombre en 2010 | Nombre en 1999 | Part en 2011             | Nombre en 2011 |
| Bouglainval                                 | 3,2%                     | 11             | 10             | secret stat.             | ]0:11[         |
| Chartainvilliers                            | 5,3%                     | 16             | 1              | secret stat.             | ]0:11[         |
| Houx  | 5,1%                     | 17             | 11             | 5,5%                     | 18             |
| Maintenon                                   | 4,9%                     | 102            | 80             | 6,7%                     | 144            |
| Mévoisins                                   | 5,7%                     | 16             | 5              | 4,9%                     | 14             |
| Pierres                                     | 5,3%                     | 69             | 38             | 5,4%                     | 72             |
| Saint-Piat                                  | 3,8%                     | 22             | 17             | 3,2%                     | 19             |
| Soulaire                                    | 4,2%                     | 9              | 4              | secret stat.             | ]0:11[         |
| Villiers-le-Morhier                         | 3,7%                     | 23             | 16             | 5,3%                     | 33             |
| Yermenonville                               | 3,0%                     | 8              | 13             | secret stat.             | ]0:11[         |
| <b>CC Terrasses et Vallées de Maintenon</b> | <b>4,6%</b>              | <b>292</b>     | <b>195</b>     | <b>5,0%</b>              | <b>325</b>     |
| Droue-sur-Drouette                          | 3,7%                     | 19             | 14             | 3,0%                     | 15             |
| Épernon                                     | 6,5%                     | 177            | 156            | 6,0%                     | 174            |
| Gas   | 2,8%                     | 9              | 5              | secret stat.             | ]0:11[         |
| Hanches                                     | 5,5%                     | 58             | 31             | 4,0%                     | 43             |
| Saint-Martin-de-Nigelles                    | 4,5%                     | 30             | 17             | 3,4%                     | 23             |
| <b>CC du Val Drouette</b>                   | <b>5,5%</b>              | <b>293</b>     | <b>223</b>     | <b>4,8%</b>              | <b>265</b>     |
| Eure-et-Loir                                | 7,0%                     | 14 360         | 11 451         | 8,0%                     | 16 865         |

## 3.2. Peu de logements vacants et de moins en moins de résidences secondaires

Les différents types de logements peuvent être appréhendés par les données issues du recensement de l'INSEE ou bien par les données FILOCOM qui correspondent aux données issues des fichiers fiscaux et fonciers. Ces deux sources permettent de mesurer notamment la qualité du parc et la vacance.

Le fichier FILOCOM (Fichier des LOGements par COMMunes) est construit par la Direction Générale des Impôts (DGI).

En matière de vacance, la définition n'est pas la même entre l'INSEE et FILOCOM.

- Pour FILOCOM, la vacance correspond aux logements inoccupés au 1<sup>er</sup> Janvier.
- Pour l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :
  - proposé à la vente, à la location ;
  - déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
  - en attente de règlement de succession ;
  - conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
  - gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

### 5% de logements vacants

Les volumes recensés par les fichiers fiscaux et par l'INSEE divergent légèrement mais à l'échelle de la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon, le parc de logements vacants représente à peine 5% du total du parc de logements. Il y a donc peu de logements vacants et moins qu'à l'échelle départementale (7 à 8% du parc selon la source).

La faiblesse du volume de logements vacants peut être la traduction de la tension du marché immobilier local.

#### ➔ Une vacance de courte durée

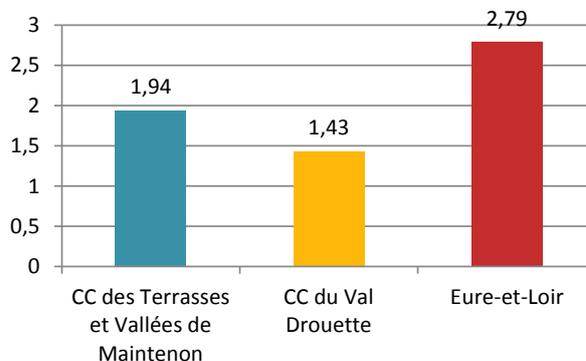
Comparativement au département, la vacance des logements est de courte durée sur les deux Communautés. Un logement est vacant en moyenne un peu moins de 2 ans sur la CCTVM et un peu moins d'1 an et demi sur la CCVD.

#### ➔ Assez peu de logements vacants de qualité médiocre

Le classement cadastral des logements permet d'évaluer la qualité du parc. En classement 7 ou 8, on considère que le parc est dans un état médiocre à très médiocre. Globalement, le parc privé vacant de la CC du Val Drouette est peu concerné puisque seulement 9% des logements vacants dans le parc privé sont de mauvaise qualité (moins de 20 logements). Celui des Terrasses et Vallées de Maintenon est de moins bonne qualité puisqu'on peut estimer que 21% du parc privé vacant est de mauvaise qualité. Cela représente entre 60 et 70 logements.

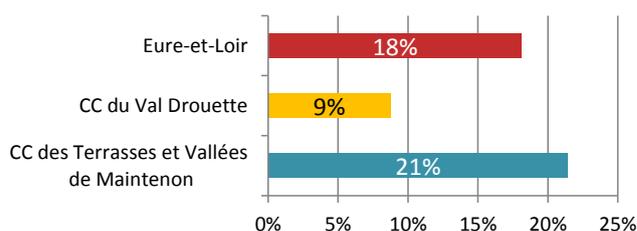
#### Durée moyenne de la vacance du parc privé en nombre d'années

Source : FILOCOM 2011

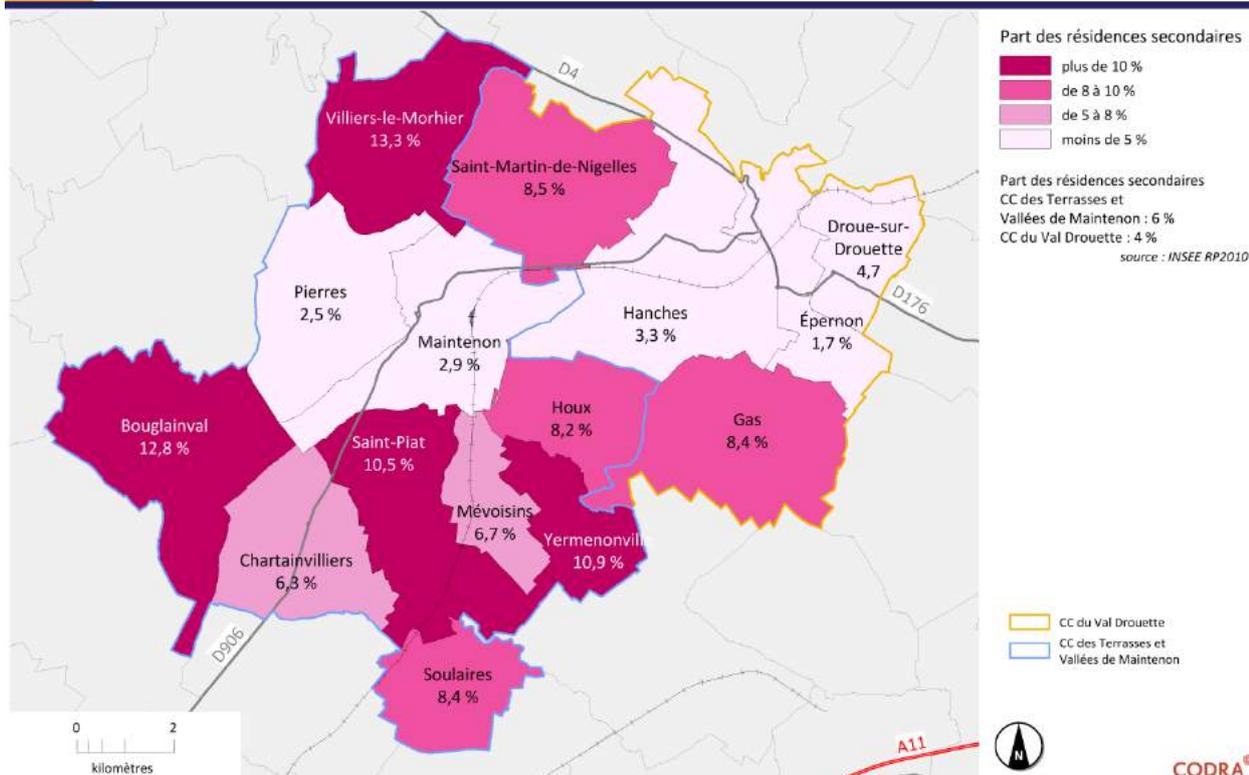


#### Part des logements vacants du parc privé en classement cadastral 7 ou 8

Source : FILOCOM 2011



## LA PART DES RÉSIDENCES SECONDAIRES EN 2010



|   | Volume en 2010 | Volume en 1999 | Part en 2010 | Part en 1999 |
|---|----------------|----------------|--------------|--------------|
| Bouglainval                                 | 45             | 43             | 13%          | 13%          |
| Chartainvilliers                            | 19             | 27             | 6%           | 11%          |
| Houx  | 27             | 34             | 8%           | 13%          |
| Maintenon                                   | 61             | 88             | 3%           | 5%           |
| Mévoisins                                   | 19             | 32             | 7%           | 12%          |
| Pierres                                     | 32             | 44             | 3%           | 4%           |
| Saint-Piat                                  | 60             | 91             | 10%          | 17%          |
| Soulaire                                    | 17             | 18             | 8%           | 10%          |
| Villiers-le-Morhier                         | 83             | 82             | 13%          | 15%          |
| Yermenonville                               | 29             | 38             | 11%          | 15%          |
| <b>CC Terrasses et Vallées de Maintenon</b> | <b>391</b>     | <b>497</b>     | <b>6%</b>    | <b>9%</b>    |
| Droue-sur-Drouette                          | 24             | 24             | 5%           | 5%           |
| Épéron                                      | 47             | 72             | 2%           | 3%           |
| Gas   | 27             | 37             | 8%           | 14%          |
| Hanches                                     | 35             | 45             | 3%           | 5%           |
| Saint-Martin-de-Nigelles                    | 58             | 77             | 9%           | 15%          |
| <b>CC du Val Drouette</b>                   | <b>191</b>     | <b>255</b>     | <b>4%</b>    | <b>5%</b>    |
| Eure-et-Loir                                | 13 273         | 16 971         | 7%           | 9%           |

Source : INSEE 2010

## *De moins en moins de résidences secondaires*

En 2010, selon l'INSEE, les résidences secondaires et logements occasionnels représentent 6% du parc de logements de la CCTVM, soit 391 logements, contre 4% soit 191 logements sur la CCTVD. Par rapport à 1999, on constate une baisse du nombre de résidences secondaires (106 résidences en moins).

Celles-ci sont plus présentes dans les communes rurales, surtout dans la Communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon, où elles représentent parfois plus de 10% du parc de logements. C'est le cas à Villiers-le-Morhier, Bouglainval, Saint-Piat ou encore Yermenonville.

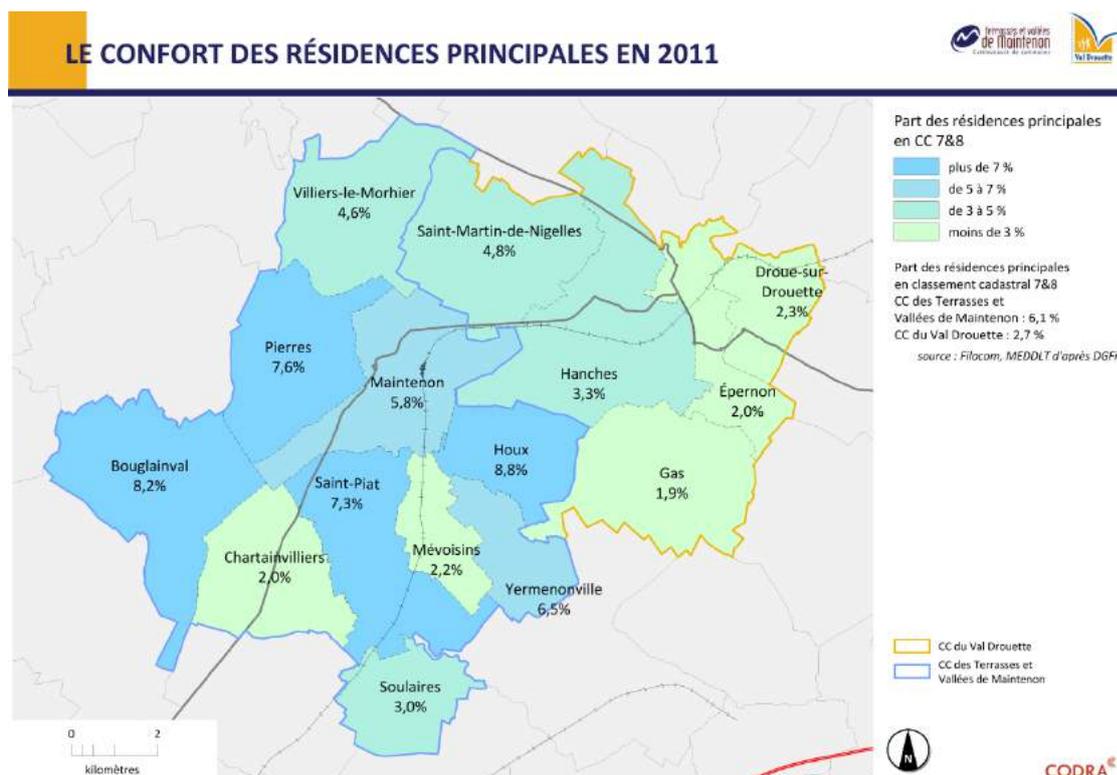
On constate un écart entre le volume des résidences secondaires selon l'INSEE et selon les fichiers FILOCOM (fichiers issues des données fiscales). Ainsi, d'après FILOCOM, la CCTVM compte davantage de résidences secondaires : 458 en 2011 soit 7,1% des logements.

La baisse du nombre de résidences secondaires s'explique par le fait que des logements occupés auparavant comme résidences secondaires sont progressivement devenus des résidences principales à la faveur d'un changement de propriétaires ou bien de la (pré-)retraite des propriétaires.

### 3.3. Un parc de logements globalement de bonne qualité mais perfectible

**Peu de résidences principales en mauvais état selon les fichiers fiscaux mais un gisement important de logements dans un état « moyen »**

Les fichiers fiscaux fournissent des informations sur l'état du parc de logements par le biais des classements cadastraux qui évaluent la qualité du logement. Les classements 7 à 8 correspondent à un état médiocre à très médiocre, le classement 6 à un état moyen et les classements de 1 à 5 à un bon état.

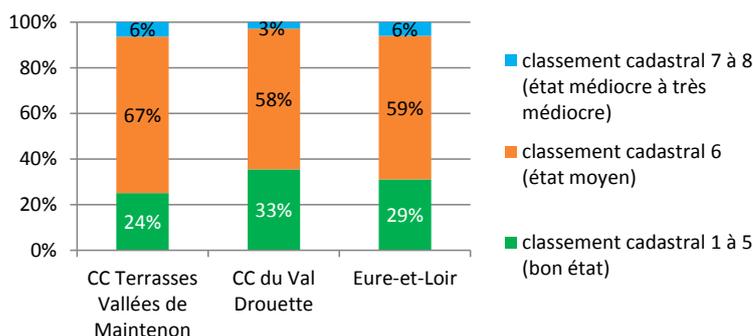


Les résidences principales dans un état médiocre à très médiocre (classées 7 ou 8) sont peu nombreuses. Elles représentent toutefois, en 2011, 6% des résidences principales soit 349 logements contre 415 en 2005. Elles semblent un peu plus nombreuses que sur la CCVD, où elles ne représentent que 2,7% des résidences principales.

En revanche, le gisement de résidences principales dans un état moyen, et donc forcément perfectible, est important puisqu'il représente 67% des résidences de la CCTVM et 58% de celles de la CCVD. Ces logements peuvent notamment nécessiter des améliorations au plan énergétique (isolation, fenêtre, mise aux normes électriques) et peuvent s'avérer difficile à chauffer, notamment si l'on met en vis-à-vis la qualité intrinsèque du patrimoine avec le mode de chauffage du logement.

L'état du parc de résidences principales suivant son classement cadastral

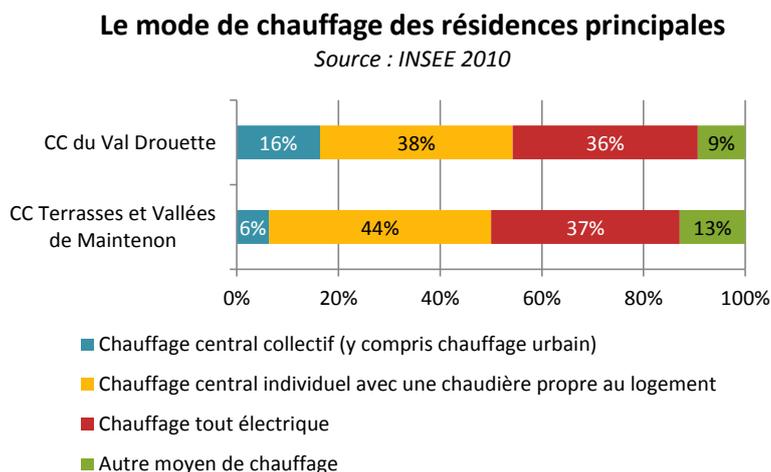
Source : FILOCOM 2011



## **Le mode de chauffage des résidences principales implique des consommations énergétiques élevées**

Le chauffage central collectif est logiquement plus présent sur la CC du Val Drouette – ils concernent 16% des résidences principales – que sur la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon (6%), du fait de la structure du parc, notamment à Epernon, où le collectif est plus présent qu’ailleurs.

Les principaux autres modes de chauffage dominants sont caractéristiques d’un parc de logements individuels, avec une prédominance du chauffage central individuel, qui s’accompagne souvent d’une consommation de fioul, et le chauffage électrique. Ces deux modes de chauffage sont bien souvent le signe de factures énergétiques importantes pour les ménages concernés et ce d’autant que le logement n’est pas bien isolé.



## **En l’absence de dispositif d’amélioration spécifique, les aides de l’ANAH peu mobilisés**

Il n’existe aucun dispositif d’amélioration de l’habitat ayant couvert ces dernières années la Communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon. Compte tenu de la bonne valorisation au global des ressources des ménages et de la prédominance des propriétés en individuel, ce type de dispositif n’a pas été jugé nécessaire.

Les aides mises en place par l’Agence Nationale d’Amélioration de l’Habitat (ANAH) ont été très peu mobilisées. Celles-ci sont pour beaucoup conditionnées à des plafonds de ressources, notamment pour les aides directes aux propriétaires occupants, ce qui peut expliquer leur faible mobilisation compte-tenu des ressources relativement élevées des ménages locaux.

Entre 2006 et 2012, 37 logements ont mobilisé une aide de l’ANAH à l’échelle de la CCTVM, contre 20 à l’échelle du Val Drouette et 2 883 à l’échelle départementale.

### Synthèse

- Un parc de logements essentiellement composé de maisons individuelles (84%)
- Les  $\frac{3}{4}$  des logements sont constitués de 4 pièces ou plus mais ces logements sont globalement sous-occupés
- Il y a peu de logements vacants (seulement 5%), ce qui est le marqueur d’un marché tendu
- Les résidences secondaires sont de moins en moins nombreuses (6% des logements)
- Le parc de logement est globalement de bonne qualité mais peut nécessiter des améliorations, notamment au plan énergétique

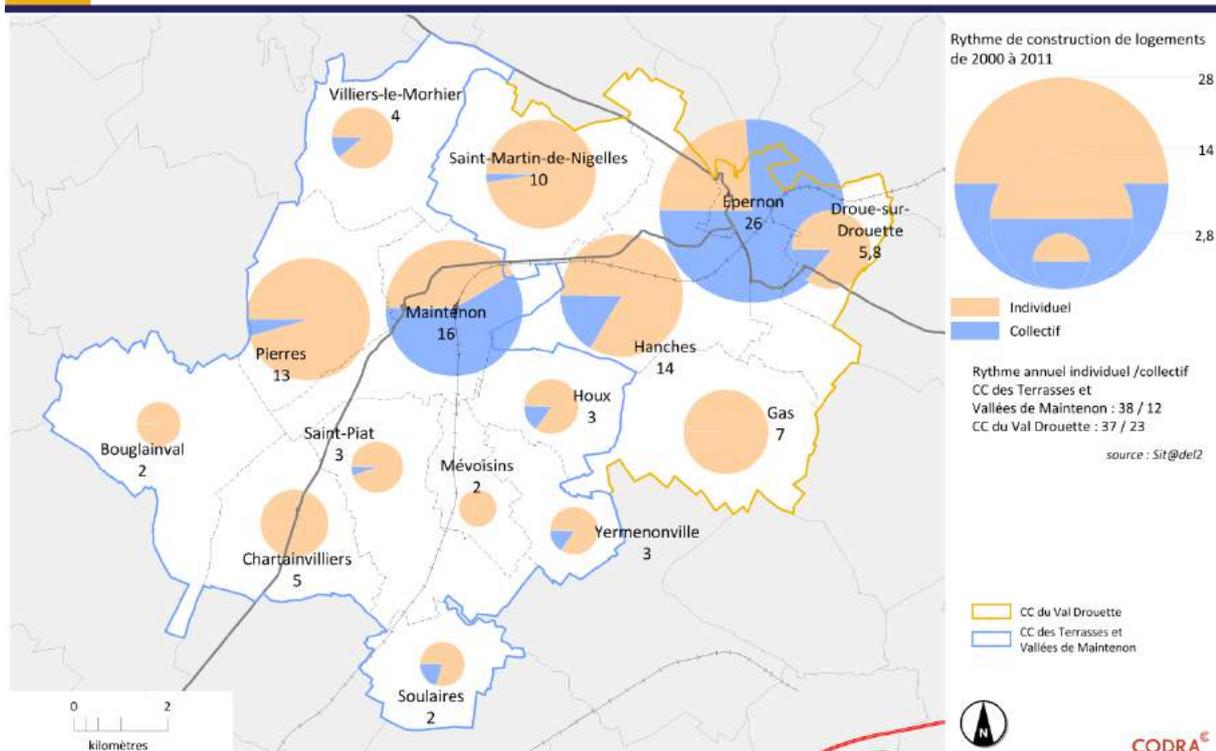




## **PARTIE 2 : LES REPONSES FOURNIES PAR LES MARCHES DE L'HABITAT**

---

# RYTHME ANNUEL DE CONSTRUCTION ENTRE 2000 ET 2011



|                          | 2000      | 2001       | 2002      | 2003      | 2004      | 2005      | 2006       | 2007      | 2008      | 2009      | 2010       | 2011      |
|--------------------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
| Bouglainval              | 3         | 1          | 1         | 3         | 1         | 1         | 3          | 1         | 1         | 6         | 2          | 1         |
| Chartainvilliers         | 24        | 5          | 2         |           | 3         |           | 6          | 0         | 2         | 1         | 1          | 1         |
| Houx                     | 7         | 4          | 3         | 8         | 2         | 8         | 1          | 1         | 1         | 1         | 2          | 0         |
| Maintenon                | 16        | 74         | 4         | 8         | 12        | 24        | 10         | 13        | 14        | 4         | 7          | 1         |
| Mévoisins                | 0         | 1          |           | 0         | 3         |           | 1          | 1         | 4         | 1         | 1          | 3         |
| Pierres                  | 15        | 8          | 6         | 20        | 12        | 13        | 2          | 0         | 14        | 49        | 9          | 2         |
| Saint-Piat               | 4         | 5          | 2         | 3         | 6         | 1         | 4          | 4         | 1         | 2         | 1          | 1         |
| Soulaire                 | 4         | 2          | 1         | 1         | 1         | 1         | 3          | 2         | 5         | 2         | 2          |           |
| Villiers-le-Morhier      | 3         | 2          | 4         | 7         | 3         | 5         | 14         | 2         | 2         | 0         | 0          | 2         |
| Yermenonville            | 3         | 4          | 0         | 5         | 8         | 1         | 1          | 3         | 1         | 1         | 2          | 2         |
| <b>CCTVM</b>             | <b>79</b> | <b>106</b> | <b>23</b> | <b>55</b> | <b>51</b> | <b>54</b> | <b>45</b>  | <b>27</b> | <b>45</b> | <b>67</b> | <b>27</b>  | <b>13</b> |
| Droue-sur-Drouette       | 9         | 4          | 2         | 10        | 3         | 5         | 7          | 5         | 6         | 8         | 7          | 4         |
| Épernon                  | 4         | 2          | 2         | 12        | 10        | 8         | 68         | 9         | 68        | 10        | 83         | 38        |
| Gas                      | 21        |            |           | 2         | 3         | 2         | 25         | 1         | 1         | 2         | 8          | 2         |
| Hanches                  | 4         | 8          | 28        | 28        | 21        | 4         | 42         | 12        | 4         | 5         | 5          | 2         |
| Saint-Martin-de-Nigelles | 20        | 27         | 30        | 4         | 2         | 10        | 13         | 3         | 6         | 3         | 4          | 1         |
| <b>CCVD</b>              | <b>58</b> | <b>41</b>  | <b>62</b> | <b>56</b> | <b>39</b> | <b>29</b> | <b>155</b> | <b>30</b> | <b>85</b> | <b>28</b> | <b>107</b> | <b>47</b> |

# 1. La dynamique de construction

## 1.1. En moyenne, 49 logements construits chaque année sur la CCTVM entre 2000 et 2011

Sur la période 2000-2011, 49 logements ont été commencés en moyenne par an sur la CCTVM selon Sit@del2. Ce rythme est assez inégal d'une année à l'autre avec un pic en 2001 à 106 logements et seulement 13 logements en 2011. Comparativement, la CC du Val Drouette a davantage produit sur la période (61 logements par an).

Maintenon a construit en moyenne 16 logements par an sur cette période, contre 26 logements en moyenne à Epernon. Pierres a construit en moyenne 13 logements par an. Les autres communes ont des rythmes de production plus mesurés, de 5 logements en moyenne à Chartainvilliers à environ 2 logements par an pour Mévoisins ou encore Bouglainval.

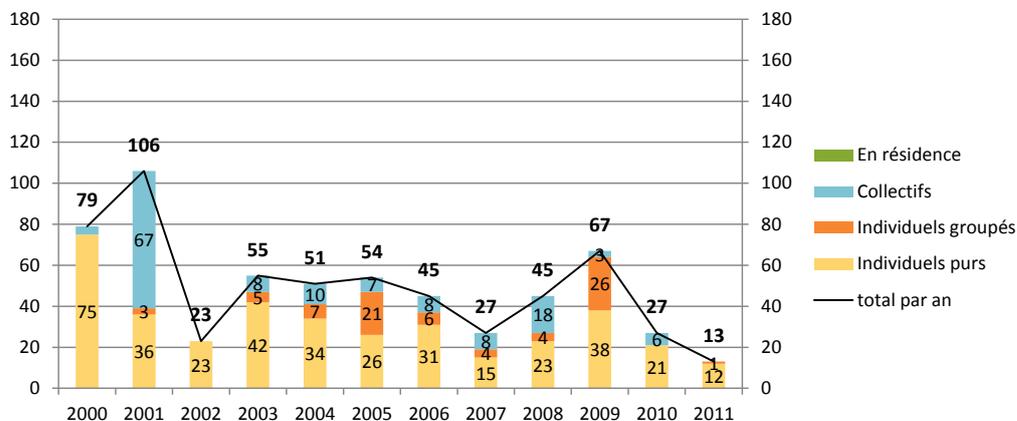
### ➔ Une production essentiellement en individuel

77% de la production de logements sur la CCTVM s'est faite en individuel entre 2000 et 2011, contre 61% sur la CCVD. La production en collectif s'est surtout faite au début de la dernière décennie sur les Terrasses et Vallées de Maintenon tandis que sur le Val Drouette, elle s'est surtout faite dans la seconde partie des années 2000.

**Les logements commencés par typologie sur la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon**

Moyenne annuelle : 49 logements

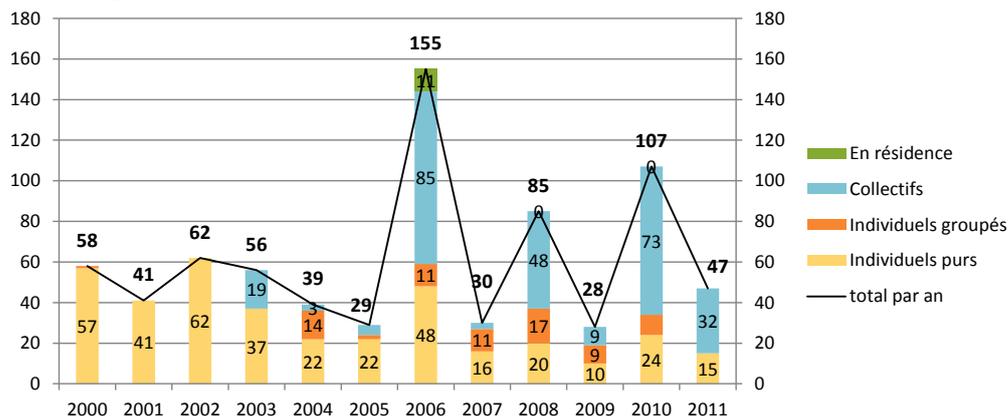
Source : Sit@del 2 - DDT 28



**Les logements commencés par typologie sur la CC du Val Drouette**

Moyenne annuelle : 61 logements

Source : Sit@del 2 - DDT 28



L'analyse a été menée grâce à diverses sources : les statistiques notariales de la base Perval-Notaires de France ont pu être exploitées, néanmoins, le faible volume de transactions en 2012 sur certaines communes ne permet pas d'avoir des informations précises. En effet, cette base exclut les communes avec moins de 5 transactions recensées sur l'année. Ces éléments ont donc été confrontés à des dires d'experts : acteurs de l'immobilier locaux, élus, qui généralement ont une estimation propre du marché foncier sur les communes.

**L'exemple de division parcellaire « en drapeaux » : une parcelle initialement de 2 000 m<sup>2</sup> divisée en deux parcelles de 1 200 et 800 m<sup>2</sup>**



**L'exemple de construction en lotissement : des parcelles de 500 à 700 m<sup>2</sup>**

*D'après [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)*

## 2. Le marché de l'accession à la propriété

Le marché de l'accession à la propriété est l'élément porteur du développement de l'habitat à l'heure actuelle sur le territoire.

Dans cette partie, chaque segment de l'offre est passé en revue :

- La vente de foncier et terrains à bâtir
- L'accession en neuf, en individuel et en collectif
- L'accession dans l'ancien en individuel et en collectif : le marché de la revente. C'est ce segment qui est le plus représenté sur la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon.

### 2.1. La production neuve : essentiellement des terrains à bâtir

#### Une offre en terrains protéiforme

77% de la production de logements sur la CCTVM s'est faite en individuel entre 2000 et 2011, le marché des terrains est donc porteur sur la Communauté. Les terrains proposés peuvent être localisés dans des **lotissements**, privés pour beaucoup, ou bien ce sont des terrains issus de **divisions de parcelles déjà construites**. Ce dernier phénomène est important sur la Communauté du fait des tailles importantes des parcelles. Les communes observent notamment un certain nombre de constructions « en drapeaux » dans le tissu existant.

Les tailles de parcelles à la vente sont très variables sur le territoire. Les élus pointent globalement :

- une tendance à la baisse de la taille des parcelles, du fait d'une évolution de la demande et des prix en hausse ;
- mais de très grandes parcelles encore parmi l'offre nouvelle, correspondant à une demande mais aussi à des contraintes en termes d'assainissement non-collectif.

Selon le Porter à Connaissance de l'Etat, entre 2001 et 2012, 213 logements individuels, soit 51% des logements construits sur la CCTVM, l'ont été sur des terrains d'une surface supérieure à 900 m<sup>2</sup>.

#### Des prix élevés mais très variables

Les multiples configurations foncières possibles impliquent des prix de terrains très variables même si les terrains semblent souvent se rapprocher voire dépasser les 100 000€.

Sur la ZAC du Bois de Sauny, à Maintenon, actuellement en cours de commercialisation, les prix oscillent entre 150 et 300€ le m<sup>2</sup>, des droits à bâtir compris entre 95 000€ et 116 000€ et d'une surface allant de 338 à 758 m<sup>2</sup>.

Parmi les terrains en vente en diffus, les prix affichés aux alentours de Maintenon et d'Épernon sont très variables, avec par exemple :

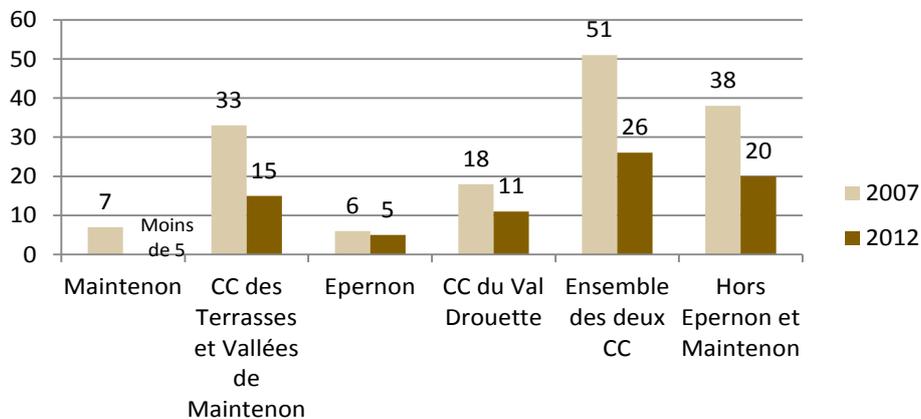
- 920 m<sup>2</sup> pour 72 000€ soit 78€/m<sup>2</sup> non viabilisé ;
- 714m<sup>2</sup> pour 76 000€ soit 106€/m<sup>2</sup> non viabilisé ;
- 445m<sup>2</sup> pour 105 000€ soit 236€/m<sup>2</sup> viabilisé ;
- 1 000m<sup>2</sup> pour 160 000€ soit 160€/m<sup>2</sup> viabilisé ;
- 2 090m<sup>2</sup> pour 143 000€ soit 68€/m<sup>2</sup> non viabilisé.

A titre indicatif, les prix au m<sup>2</sup> autour de Rambouillet se situent autour de 280€ du m<sup>2</sup>(1). Le territoire dispose donc d'un avantage concurrentiel.

(1) D'après [www.terrain-construction.com](http://www.terrain-construction.com)

### Nombre de transactions terrains à bâtir

Source : Perval - Notaires de France

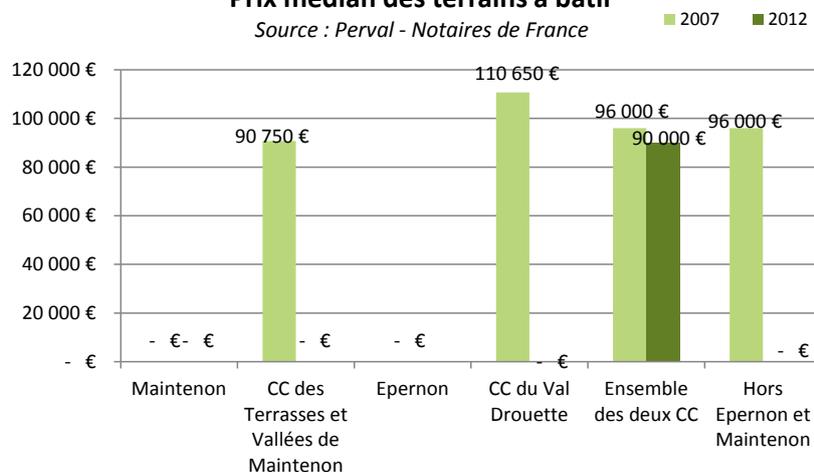


Les données issues de Perval-Notaires de France font état d'une baisse du volume de transactions enregistrées entre 2007 et 2012. Toutefois, la baisse du taux de couverture constatée sur le secteur entre 2007 et 2012 doit relativiser cette tendance.

En volume de transactions, le marché des terrains à bâtir semble plus dynamique sur la CCTVM que sur la CCVD.

### Prix médian des terrains à bâtir

Source : Perval - Notaires de France



Les prix moyens des terrains à bâtir selon Perval-Notaires de France semblent légèrement supérieurs sur la CCVD que sur la CCTVM. Toutefois, le secret statistique et les faibles volumes enregistrés ne permettent pas de dégager un prix médian récent pour chaque Communauté.

A l'échelle des deux Communautés, le prix médian d'un terrain en 2012 serait de 90 000€ contre 96 000€ en 2007.

**La production en collectif ou en individuel groupé est limitée et localisée presque exclusivement à Epernon**

En individuel, il n'y a pas de produit en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) développé. Le montage privilégié semble l'achat dissocié du terrain et de la construction.

L'offre neuve en collectif est très faible et se situe surtout sur la CC du Val Drouette, à Epernon, tandis qu'elle est actuellement très limitée sur la CCTVM.

Les rares programmes en cours ou récemment commercialisés à fin 2013 sont :

- Une résidence à Pierres « Les Aulnaies » commercialisée par ANOU Immobilier, avec par exemple un T2 affiché à 190 000€ (3 275€/m<sup>2</sup>) et un T3 à 228 000€ (3 085€/m<sup>2</sup>) ;
- En fin de commercialisation et déjà livré : le Carré Rive Gauche à Epernon avec encore à la vente un T4 à 270 400€ (2 836€/m<sup>2</sup>)
- Les Allées du Cèdres, en début de commercialisation à Epernon réalisé par Seixo Promotion affichant des T2 de 3 564€ à 3 700€ le m<sup>2</sup> et des T3 de 3 442€ à 3 625€



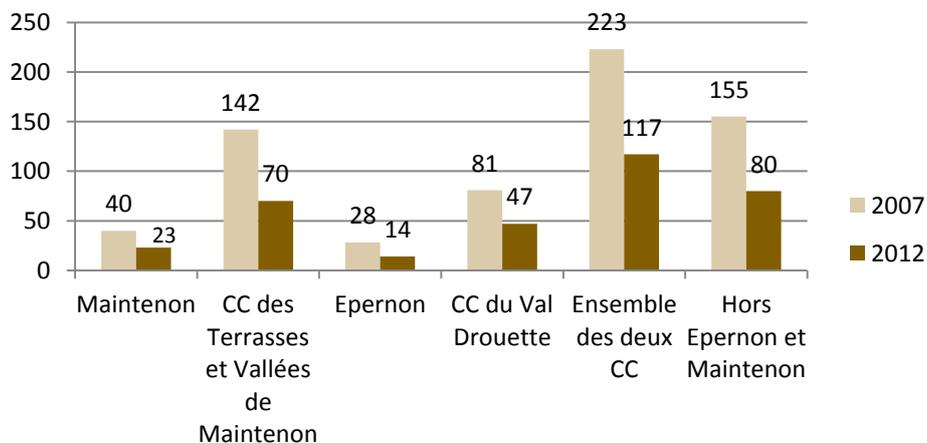
En comparaison à Rambouillet, les programmes en cours de commercialisation s'affichent de 3 200€ à 4 100€ pour un T2<sup>(1)</sup>. Aussi, si les prix apparaissent élevés, ils sont clairement positionnés par les promoteurs dans un comparatif avec les prix offerts sur Rambouillet.

L'offre mise en marché se tourne vers des investisseurs et accédants franciliens, qui survalorisent dans son ensemble le marché local.

(1) sur [www.selogerneuf.fr](http://www.selogerneuf.fr)

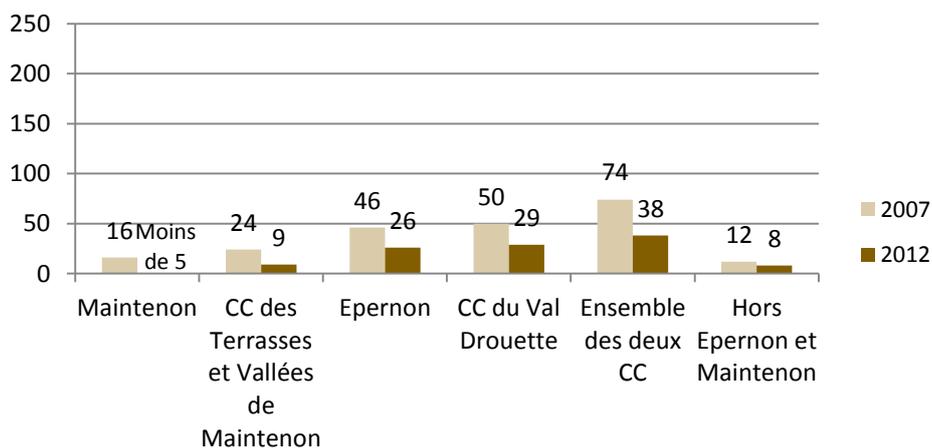
### Nombre de transactions de maisons anciennes

Source : Perval - Notaires de France



### Nombre de transactions d'appartements anciens

Source : Perval - Notaires de France



## 2.2. Le marché de l'ancien est dominé par l'individuel et des prix élevés

### Une baisse du nombre de transactions entre 2007 et 2012 à relativiser

En 2012, 70 transactions de maisons anciennes et 9 transactions d'appartements anciens ont été enregistrées sur la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon par la base Perval. En 2007, la base recensait 142 transactions de maisons anciennes et 24 d'appartements. La forte baisse du volume de transactions est également observée sur la CC du Val Drouette. Toutefois, le taux de couverture de la base a diminué entre ces deux années. A l'échelle départementale, le taux de couverture est passé de 78% en 2007 à 59% en 2012. Mais une baisse du volume global de transactions n'est pas à exclure dans un contexte beaucoup moins porteur pour le marché immobilier.

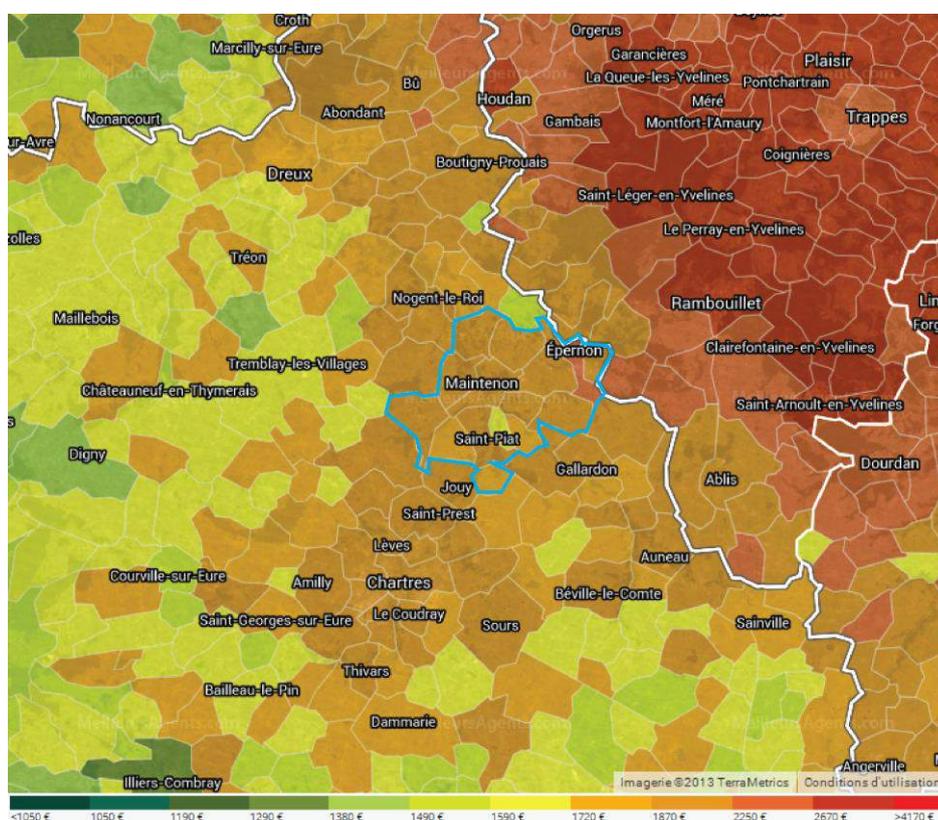
Le marché de l'individuel apparaît plus dynamique sur la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon que sur la CCVD, ce qui s'explique par l'offre en logement qui y est globalement davantage tournée vers la maison. Le marché des appartements anciens est en revanche plus développé sur la CCVD que sur la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon, principalement du fait de l'offre en collectif d'Épernon, plus développée qu'à Maintenon.

### Une géographie des prix marqués par l'influence de l'Île-de-France

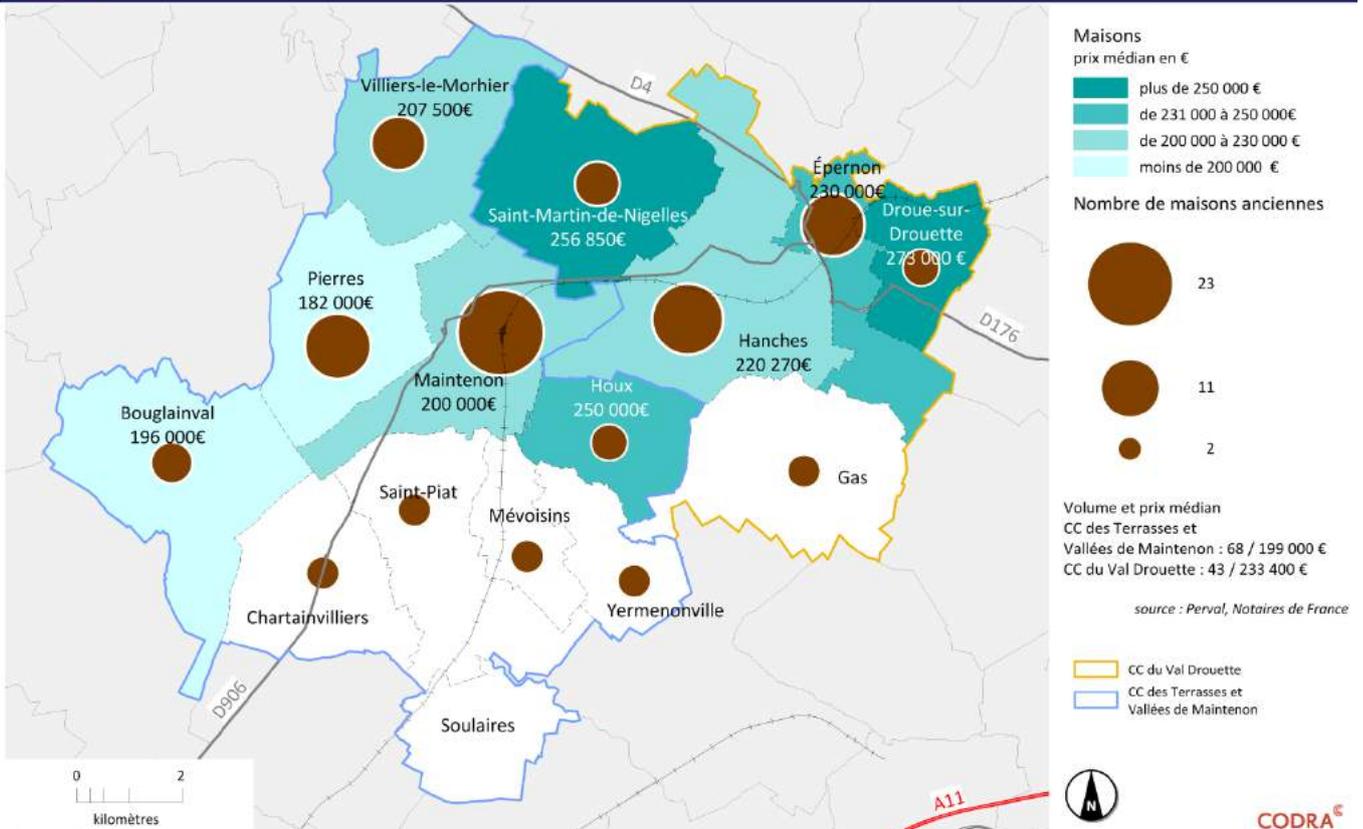
L'influence francilienne se fait ressentir dans la géographie des prix de l'ancien, comme en témoigne la carte ci-dessous des prix moyens au m<sup>2</sup> estimés dans l'ancien (appartements et maisons).

#### Les prix moyens au m<sup>2</sup> dans estimés l'ancien (appartements et maisons) au 01/12/13

Source : meilleursagents.com

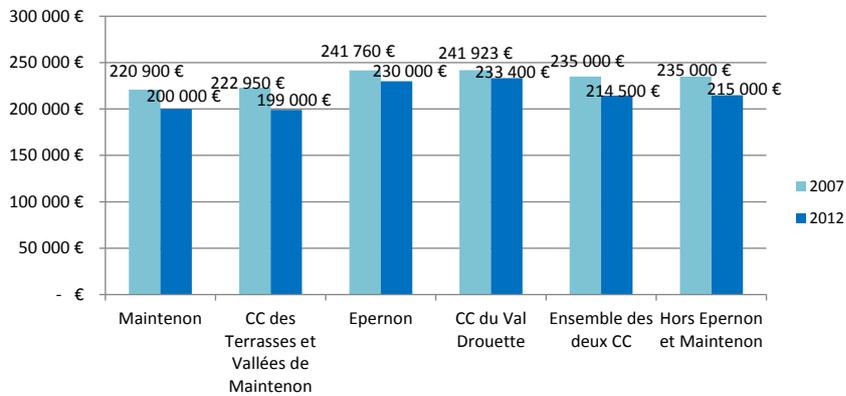


# LE MARCHÉ DES REVENTES DE MAISONS ANCIENNES EN 2012



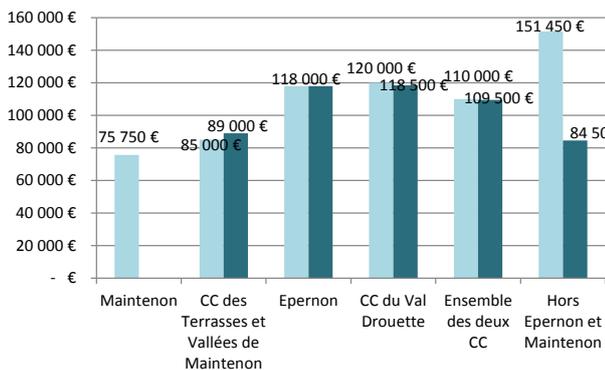
## Prix médian des maisons anciennes

Source : Perval - Notaires de France



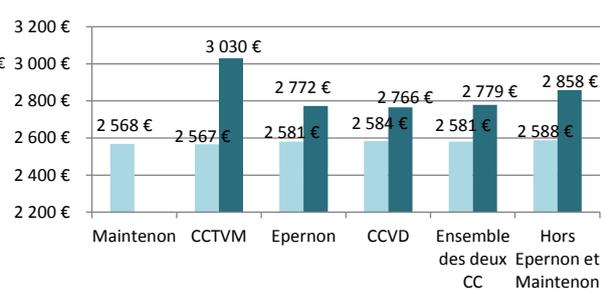
## Prix médian des appartements

Source : Perval - Notaires de France



## Prix médian au m² des appartements

Source : Perval - Notaires de France



- ➡ En individuel, une baisse des prix entre 2007 et 2012 mais une valeur médiane qui reste élevée

**Le prix médian d'une maison ancienne sur la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon en 2012 est de 199 000€**, contre 233 400€ sur la CC du Val Drouette. L'écart de prix est assez significatif entre les deux Communauté de Communes. Si l'on confronte ces prix avec le volume de transactions, on peut considérer que l'offre en maisons anciennes sur la CCVD est plus rare, donc plus chère que celle de la CCTVM.

Le prix médian des maisons anciennes vendus à Maintenon en 2012 est de 200 000€ contre 230 000€ à Epernon. Un certain nombre de communes de la CC TVM sont soumises au secret statistique. Parmi les communes pour lesquelles le prix médian est renseigné, c'est à Pierres qu'il est le plus bas (182 000€) et à Houx qu'il est le plus haut (250 000€).

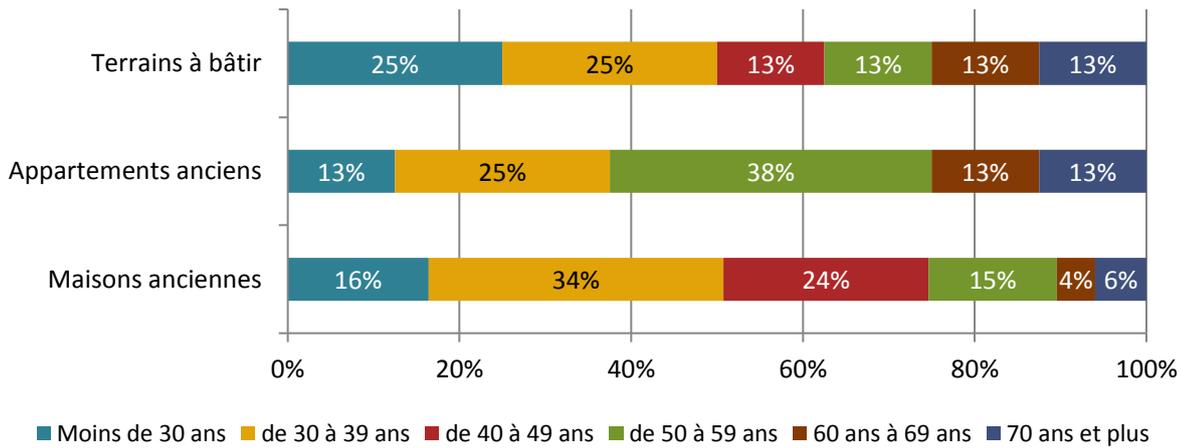
Entre 2007 et 2012, la baisse de prix est significative, sur l'ensemble du territoire. Le prix médian a baissé de près de 24 000€ sur la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon. Cette baisse est plus marquée que sur la CCVD (- 8 500€).

- ➡ En collectif, l'offre limitée rend les données peu exploitables

En 2012, le prix médian pour un appartement ancien sur la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon était de 89 000€ pour environ 3 080€ le m<sup>2</sup> contre 118 000€ sur la CCVD pour environ 2 766€ le m<sup>2</sup>.

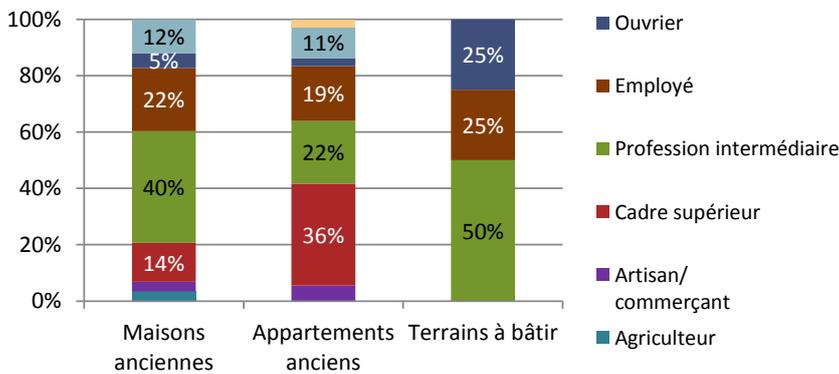
## Age des acquéreurs sur la CCTVM en 2012

Source : Perval - Notaires de France



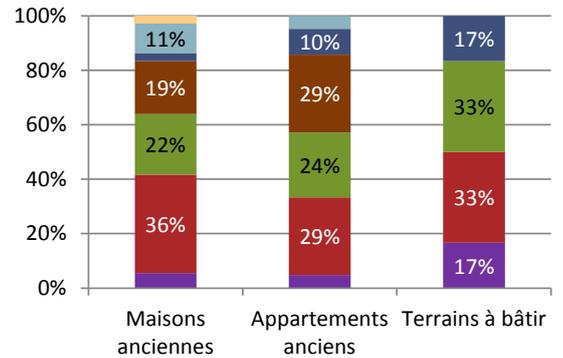
## Catégorie socio-professionnelles des acquéreurs sur la CCTVM en 2012

Source : Perval - Notaires de France



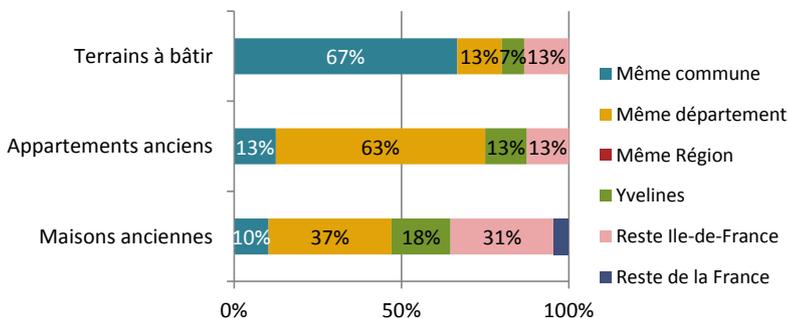
## Catégorie socio-professionnelles des acquéreurs sur la CCVD en 2012

Source : Perval - Notaires de France



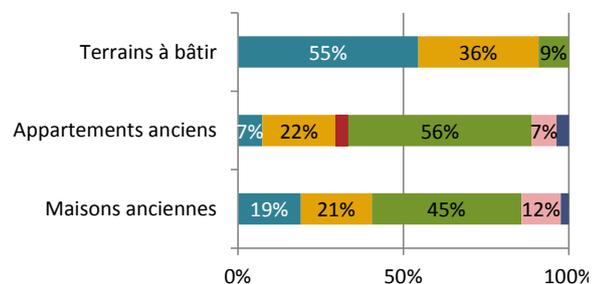
## Origine géographique des acquéreurs en 2012 sur la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon

Source : Perval - Notaires de France



## Origine géographique des acquéreurs en 2012 sur la CC du Val Drouette

Source : Perval - Notaires de France



## 2.3. Les profils des acquéreurs

### ***Davantage de jeunes ménages sur les terrains à bâtir que sur les autres segments***

Assez classiquement, les jeunes ménages, particulièrement les moins de 30 ans, sont bien représentés sur le segment des terrains à bâtir puisqu'ils représentent le quart des acquéreurs (la moitié si l'on compte les moins de 40 ans). Ils sont en revanche moins présents sur les autres segments. Les autres tranches d'âge sont moins présentes (13%) et représentent en fait des volumes faibles (moins de 5 acquéreurs par tranche pour les tranches des 40-49 ans et suivantes).

Le marché de la maison ancienne est plus diversifié : en 2012, la moitié des acquéreurs avait moins de 40 ans et l'autre moitié 40 ans et plus. C'est un marché vers lequel se tournent les familles avec enfants, mais aussi les ménages plus âgés, désireux d'une maison individuelle. Toutefois, les acquéreurs les plus âgés, de 60 ans et plus, y sont moins présents. Cela s'explique par plusieurs facteurs :

- ils sont globalement moins présents parmi la population ;
- ces ménages retraités sont déjà propriétaires et pas forcément vendeurs ;
- ils privilégient davantage les appartements s'ils sont acheteurs pour occuper, notamment dans une stratégie de « retour au centre ».

Le segment des appartements anciens est assez peu privilégié par les plus jeunes même si les 30-39 ans représentent tout de même 25% des acquéreurs. La bonne représentation des classes d'âges plus matures peut correspondre notamment à des personnes seules, qui achètent pour occuper ou bien encore à des investisseurs qui achètent pour mettre en location.

### ***Des catégories socio-professionnelles différentes entre la CCTVM et la CCVD***

Les catégories socio-professionnelles (CSP) des acquéreurs en 2012 sont différentes suivant les segments mais aussi plus globalement entre la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon et la CC du Val Drouette.

Les cadres sont un peu plus présents sur la CC du Val Drouette que sur la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon.

Les ouvriers sont eux davantage présents sur la CCTVM que sur la CCVD, essentiellement sur les segments des maisons et des terrains.

Les employés et professions intermédiaires sont bien présents sur les deux Communautés et sur la plupart des segments.

### ***Beaucoup d'acquéreurs de biens construits viennent d'Ile-de-France, moins pour le segment des terrains à bâtir***

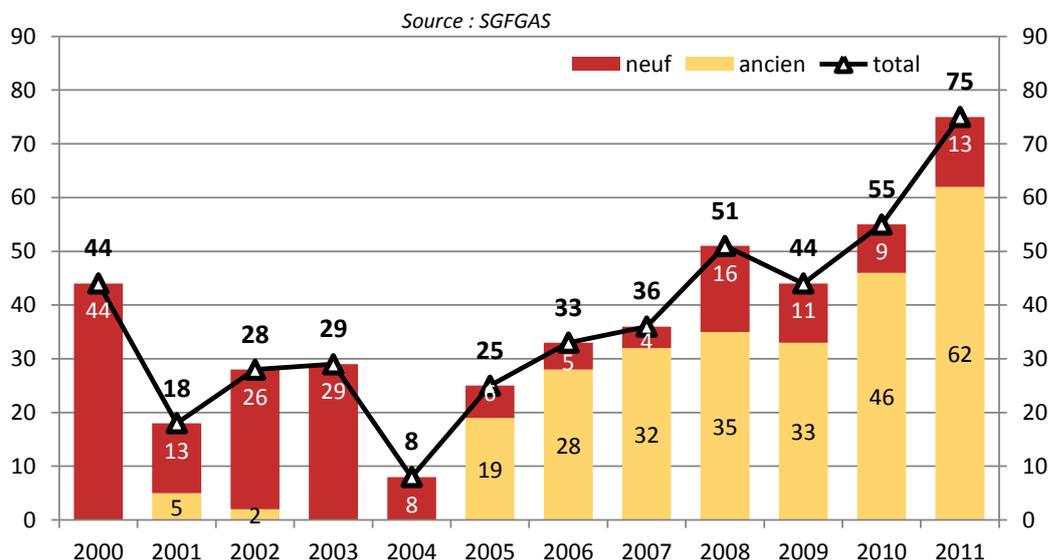
En 2012, plus de la moitié des acquéreurs de maisons anciennes, sur la CCVD, comme sur la CCTVM, viennent d'Ile-de-France : des Yvelines principalement mais aussi du reste de l'Ile-de-France.

Le marché de la CCTVM est un peu plus local que celui de la CCVD, notamment en ce qui concerne les appartements anciens.

Pour les terrains à bâtir, ce sont assez classiquement des ménages locaux (de la même commune ou du département) qui sont acquéreurs.

## 2.4. Le prêt à taux zéro bien mobilisé, mais jusqu'ici surtout dans l'ancien

**LE PTZ sur la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon depuis 2000**



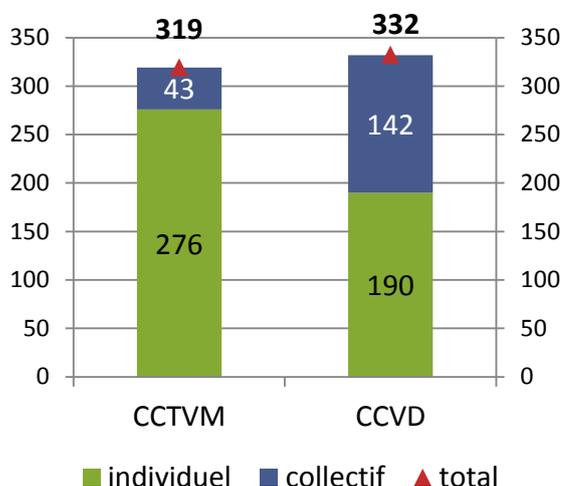
Entre 2005 et 2011, il y a eu en moyenne 46 prêts à taux zéro (PTZ) par an sur la CCTVM contre 47 en moyenne sur la CCVD.

Jusqu'en 2011, le PTZ a été très mobilisé dans l'ancien, particulièrement sur la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon. Mais, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, le PTZ est limité au neuf et ne peut plus être octroyé pour l'achat d'un bien dans l'ancien. Les primo-accédants ne pourront donc plus compter sur sa mobilisation pour faciliter leur projet d'accession.

A l'image du marché du logement de la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon, le PTZ a surtout été mobilisé en individuel par les ménages du territoire puisque seulement 13,5% des PTZ ont concerné un logement en individuel.

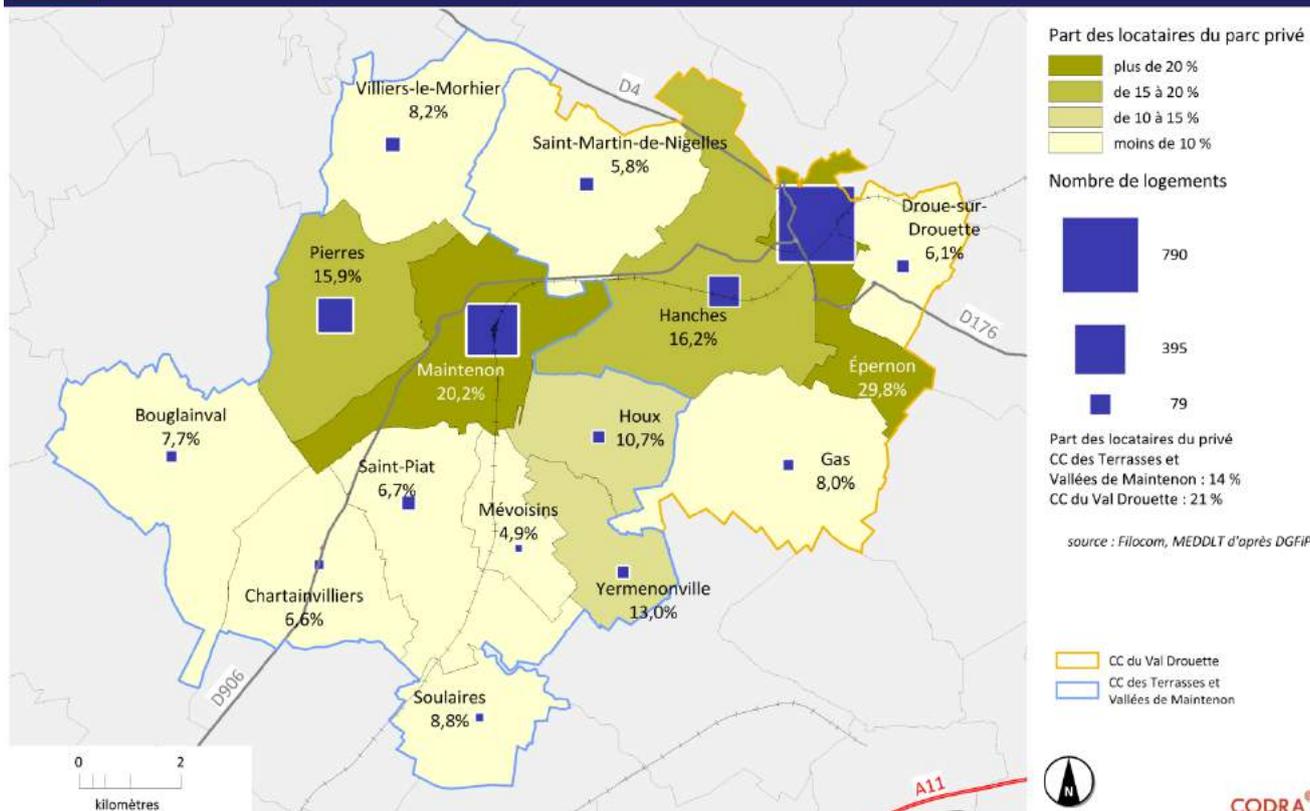
**Les PTZ octroyés entre 2005 et 2011 selon le type de logements**

Source : SGFGAS



- Un marché de l'accession caractérisé par des prix élevés, caractéristiques des franges franciliennes
- 49 logements construits chaque année sur la CCTVM entre 2000 et 2011
- Une production neuve essentiellement des terrains à bâtir mais une offre en terrains protéiforme, aux prix élevés
- La production en collectif ou en individuel groupé est limitée
- Le marché de l'ancien est dominé par l'individuel et des prix élevés
- Plus de la moitié des acquéreurs viennent d'Ile-de-France sur le segment de la maison ancienne
- Les primo-accédants et les ménages « locaux » aux revenus modestes ont de moins en moins leur place sur ce marché

# LE PARC LOCATIF PRIVÉ



|   | Le parc locatif privé selon FILOCOM |              | Le parc locatif privé selon l'INSEE |              |                |              |
|---|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------|----------------|--------------|
|   | Volume en 2011                      | Part en 2011 | Volume en 2010                      | Part en 2010 | Volume en 1999 | Part en 1999 |
| Bouglainval                                 | 24                                  | 7,7%         | 22                                  | 7,6%         | 26             | 9,4%         |
| Chartainvilliers                            | 18                                  | 6,6%         | 18                                  | 6,8%         | 8              | 3,7%         |
| Houx  | 31                                  | 10,7%        | 30                                  | 10,6%        | 18             | 8,1%         |
| <b>Maintenon</b>                            | <b>385</b>                          | <b>20,2%</b> | <b>382</b>                          | <b>20,0%</b> | <b>309</b>     | <b>18,3%</b> |
| Mévoisis                                    | 12                                  | 4,9%         | 12                                  | 4,8%         | 11             | 4,8%         |
| Pierres                                     | 193                                 | 15,9%        | 195                                 | 16,4%        | 181            | 17,1%        |
| Saint-Piat                                  | 33                                  | 6,7%         | 35                                  | 7,1%         | 44             | 10,3%        |
| Soulaire                                    | 16                                  | 8,8%         | 12                                  | 6,5%         | 14             | 9,2%         |
| Villiers-le-Morhier                         | 43                                  | 8,2%         | 39                                  | 7,5%         | 29             | 6,5%         |
| Yermenonville                               | 31                                  | 13,0%        | 24                                  | 10,5%        | 18             | 9,1%         |
| <b>CC Terrasses et Vallées de Maintenon</b> | <b>788</b>                          | <b>13,9%</b> | <b>768</b>                          | <b>13,7%</b> | <b>658</b>     | <b>13,4%</b> |
| Droue-sur-Drouette                          | 29                                  | 6,1%         | 27                                  | 5,8%         | 38             | 9,4%         |
| <b>Épernon</b>                              | <b>783</b>                          | <b>29,8%</b> | <b>742</b>                          | <b>29,6%</b> | <b>700</b>     | <b>30,3%</b> |
| Gas   | 23                                  | 8,0%         | 29                                  | 10,0%        | 24             | 10,8%        |
| Hanches                                     | 161                                 | 16,2%        | 139                                 | 14,2%        | 106            | 13,0%        |
| Saint-Martin-de-Nigelles                    | 34                                  | 5,8%         | 37                                  | 6,4%         | 25             | 5,8%         |
| <b>CC du Val Drouette</b>                   | <b>1 030</b>                        | <b>20,8%</b> | <b>974</b>                          | <b>20,2%</b> | <b>893</b>     | <b>21,4%</b> |
| Eure-et-Loir                                | 29 710                              | 16,6%        | 28 792                              | 16,3%        | 25 338         | 16,1%        |

## 3. Le locatif privé

### 3.1. Une offre locative privée limitée sur la CCTVM, et concentrée à Maintenon et Pierres

#### 13,9% des résidences principales sont des logements locatifs privés

Cette part est assez similaire selon que l'on considère les données fournies par FILOCOM ou par l'INSEE. Cela représente un volume total de 788 logements locatifs privés. Le locatif privé a progressé en volume ces dernières années puisqu'il ne représentait que 658 logements en 1999 selon l'INSEE. La part en revanche a peu augmenté.

Sur la Communauté, l'offre est concentrée à Maintenon où le parc locatif privé représente 20% des résidences principales soit un volume de 385 logements. Le parc locatif privé est également assez bien présent à Pierres avec 193 logements locatifs privés en 2011 soit 15,9% des résidences principales de la commune.

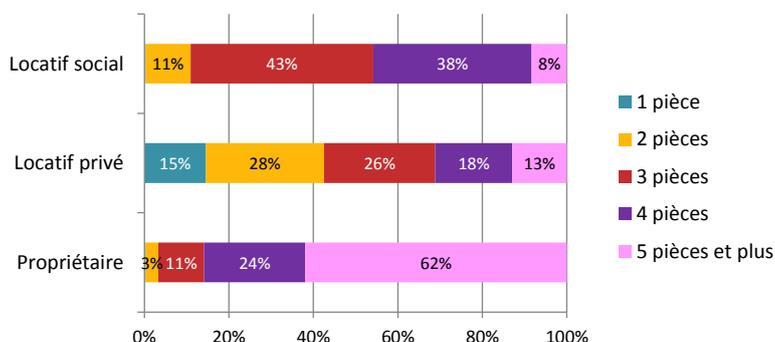
Le locatif privé reste plus développé sur la CC du Val Drouette (20,8%) et particulièrement à Epernon (29,8%) que sur la CCTVM.

#### Les petites typologies concentrées dans le parc locatif privé

43% des logements locatifs privés de la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon sont des logements de une à deux pièces. C'est moins que sur la CCVD (55%). C'est en revanche bien davantage que sur les autres segments puisque les petites typologies ne représentent que 11% du parc locatif social et 3% du parc des propriétaires.

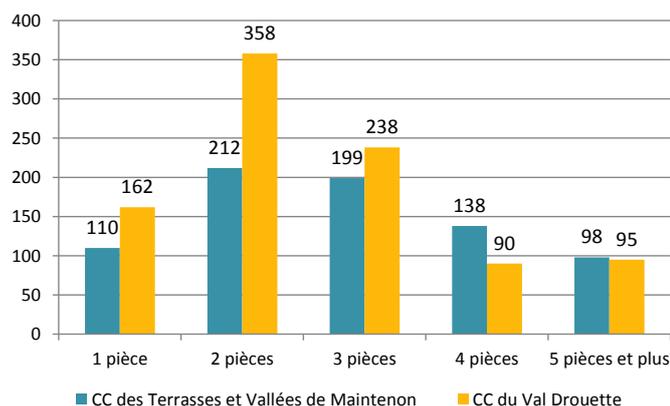
Taille des résidences principales de la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon selon le statut d'occupation

Source : INSEE 2010



Taille des logements du parc locatif privé

Source : INSEE 2010



La CC des Terrasses et Vallées de Maintenon dispose d'une offre locative privée davantage tournée vers la maison avec plus de grands logements que sur la CC du Val Drouette.

A l'inverse, les petites typologies y sont moins représentées, du fait d'une offre en individuel dominante.



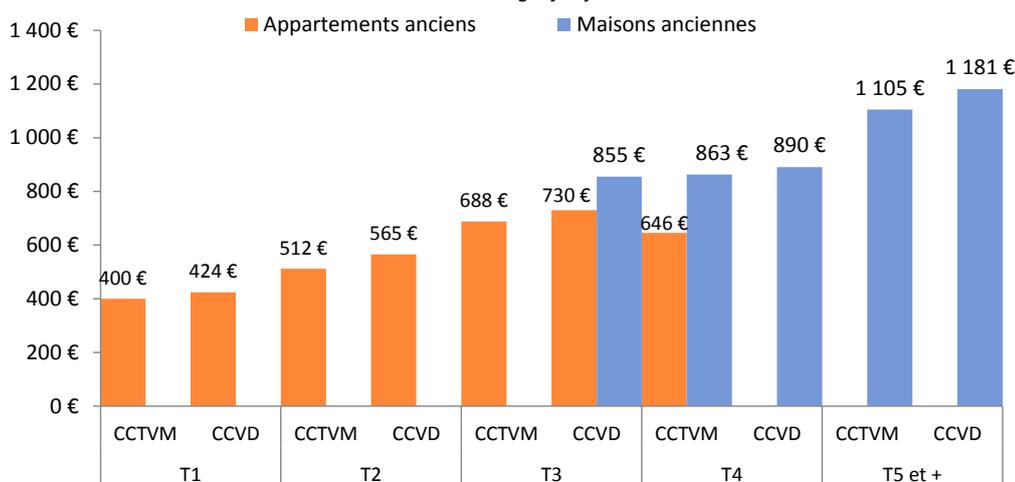
## Les loyers sont élevés et l'offre peu disponible

Si l'on observe l'offre disponible sur le site internet d'annonces immobilières [www.seloger.fr](http://www.seloger.fr) (émanant essentiellement des agences immobilières), on constate qu'il y a peu d'offre disponible à la location puisque l'on recense 46 logements à louer en juin 2013 sur la CCTVM, dont 37 appartements et 9 maisons. C'est un peu moins que sur la CC du Val Drouette (53 logements).

Les loyers annoncés sont assez élevés sur la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon même s'ils le sont un peu moins que sur la CCVD.

### Loyers moyens au m<sup>2</sup> charges comprises

Source : [www.seloger.fr](http://www.seloger.fr) - juin 2013

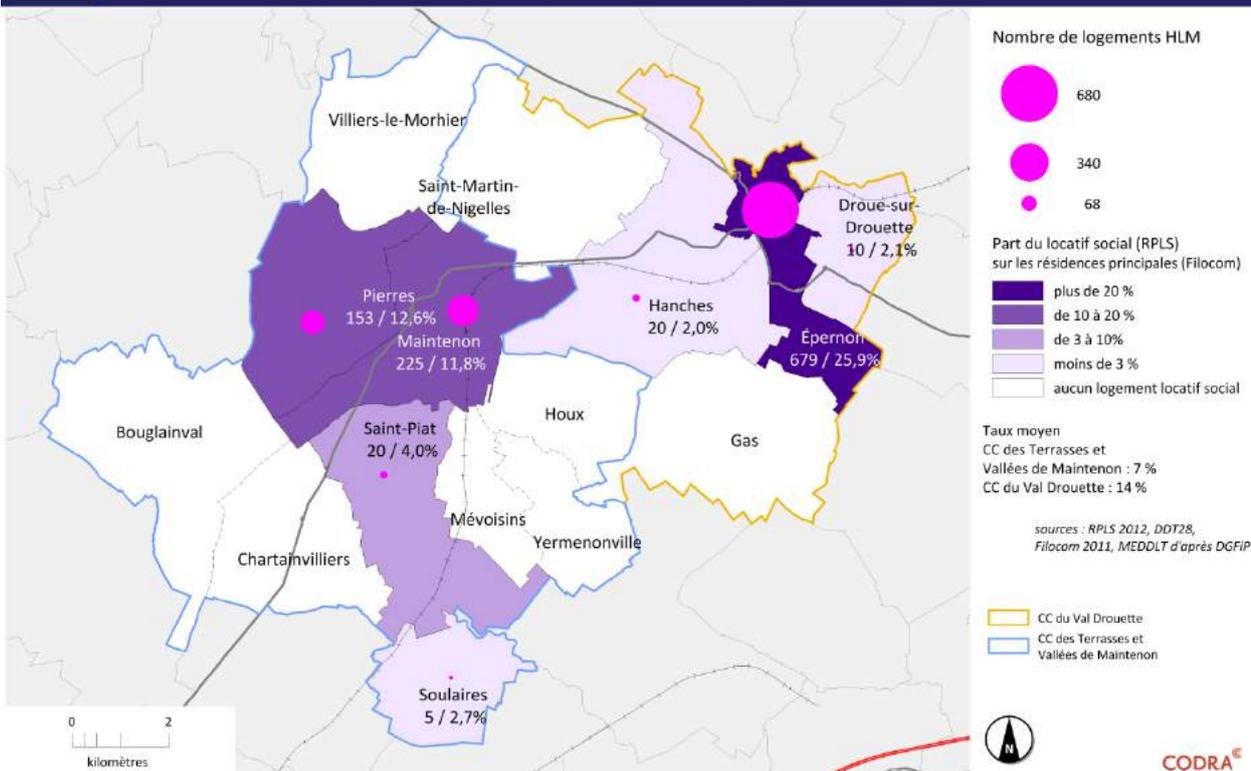


Selon CLAMEUR, les loyers au m<sup>2</sup> de la CC du Val Drouette sont supérieurs à ceux de Chartres : en moyenne 11,1€ du m<sup>2</sup> sur la CCVD, contre 10,5€ à Chartres. Ces loyers restent néanmoins inférieurs à ceux pratiqués à Rambouillet (13,4€). On peut estimer que c'est une référence un peu haute qui concerne également la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon.

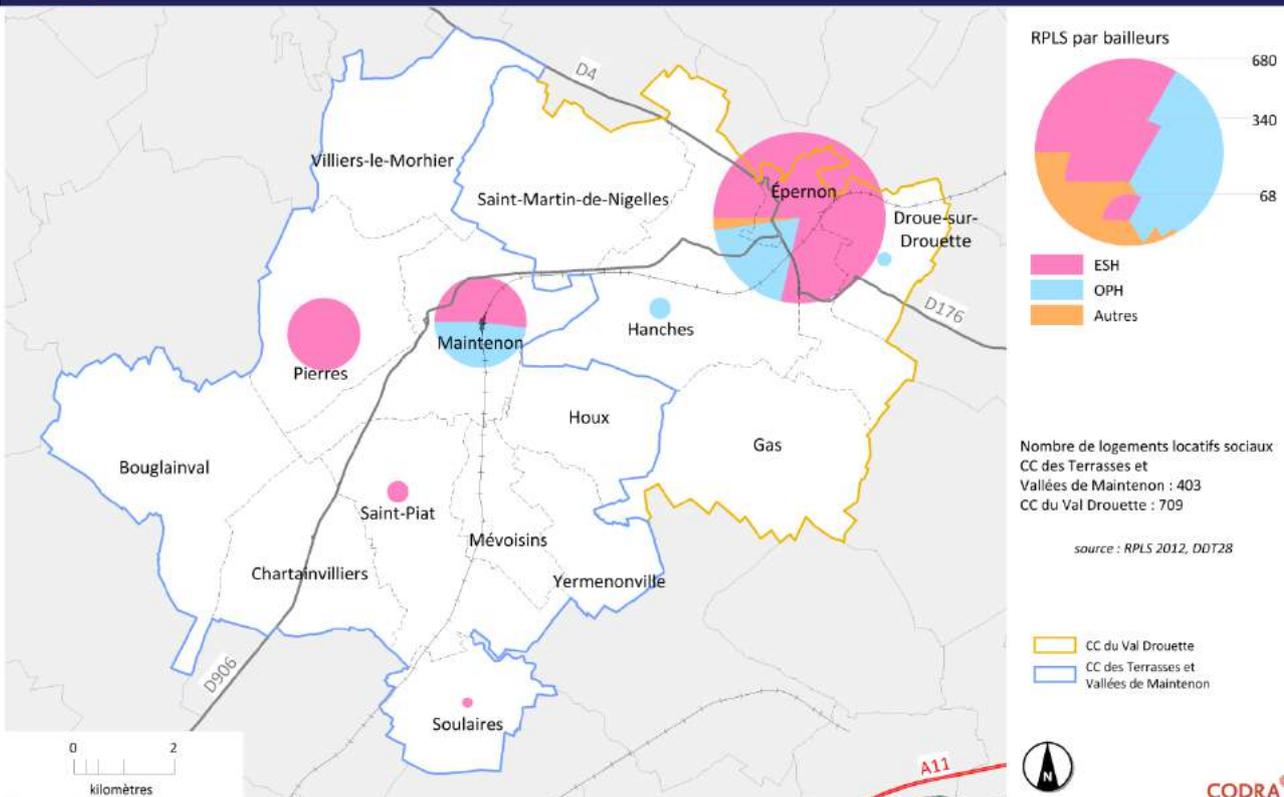
| Zone                                 | Studios et 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et plus | Ensemble |
|--------------------------------------|--------------------|----------|----------|----------|------------------|----------|
| CC VAL DROUETTE                      | 13,1 €             | 11,9 €   | 9,8 €    | 9,1 €    | 8,7 €            | 11,1 €   |
| CHARTRES                             | 13,2 €             | 10,7 €   | 9,0 €    | 8,0 €    | 8,1 €            | 10,5 €   |
| RAMBOUILLET                          | 19,7 €             | 14,4 €   | 12,1 €   | 10,2 €   | 10,3 €           | 13,4 €   |
| CC PLAINES ET FORETS D YVELINE (PFY) | 20,0 €             | 14,4 €   | 12,7 €   | 11,1 €   | 10,6 €           | 13,8 €   |
| EURE-ET-LOIR                         |                    |          |          |          |                  | 10,4 €   |

CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) est un outil de mobilisation des références locatives du marché privé. Il permet de mesurer, via les remontées des professionnels de l'immobilier, les loyers des marchés locatifs privés dans 1 587 villes, regroupements de communes. Il ne fournit pas d'informations concernant Maintenon et la CCTVM du fait de volumes trop faibles. En revanche, il dispose d'informations concernant la CC du Val Drouette, sur lesquelles on peut s'appuyer compte-tenu de la relative proximité des loyers constatés précédemment.

## LE PARC LOCATIF SOCIAL EN 2012



## LE PARC LOCATIF SOCIAL PAR BAILLEURS EN 2012



## 4. Le locatif social

### 4.1. Un parc locatif social peu développé pour le moment

#### **403 logements locatifs sociaux recensés au 1<sup>er</sup> janvier 2012 par le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS)**

Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) a été créé au 1<sup>er</sup> janvier 2011 en lieu et place de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) réalisée entre 1987 et 2010 par le Service de l'observation et des statistiques (SOeS) auprès des bailleurs sociaux. Il a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier d'une année. Il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux.

Le parc locatif social représente seulement 7% des résidences principales de la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon contre 16% à l'échelle départementale et 18% à l'échelle de la CC du Val Drouette.

#### ➔ L'offre locative sociale localisée essentiellement à Maintenon et Pierres

L'offre locative sociale de la CCTVM est principalement localisée à Maintenon et Pierres avec respectivement 219 et 153 logements locatifs sociaux (soit 11,5% et 12,6%). Saint-Piat et Soulaire ont également quelques logements.

Sur la CCVD, l'offre locative sociale est presque exclusivement localisée à Epernon avec 675 logements soit plus de 25% des résidences principales.

#### ➔ Deux bailleurs sociaux principaux

Les deux bailleurs sociaux historiquement présents sur le territoire sont la SA Eure-et-Loir Habitat et Habitat Eurélien. La SA Eure-et-Loir Habitat est davantage implantée sur les deux Communautés de Communes que l'Habitat Eurélien.

La SA La Roseraie est implantée plus minoritairement. La dernière opération réalisée à Epernon en logement social a été faite par l'Immobilière Val de Loir (IVL), sur le secteur de la ZAC Savonnaire.

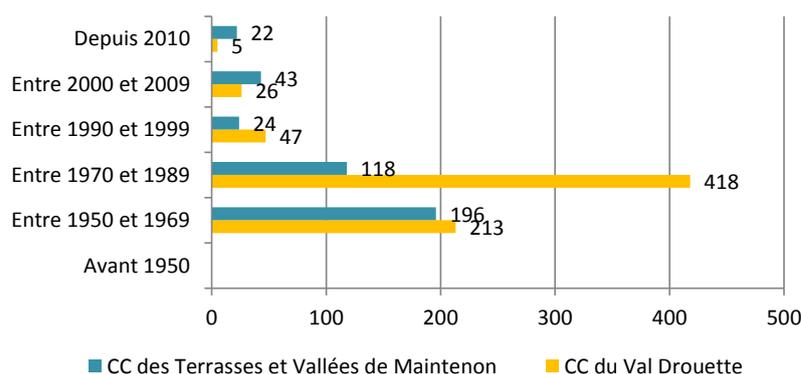
#### **Les caractéristiques du parc existant**

#### ➔ Essentiellement construit entre 1950 et 1990

Près d'un logement social de la CCTVM sur deux a été construit avant 1970, et 29,5% entre 1970 et 1989.

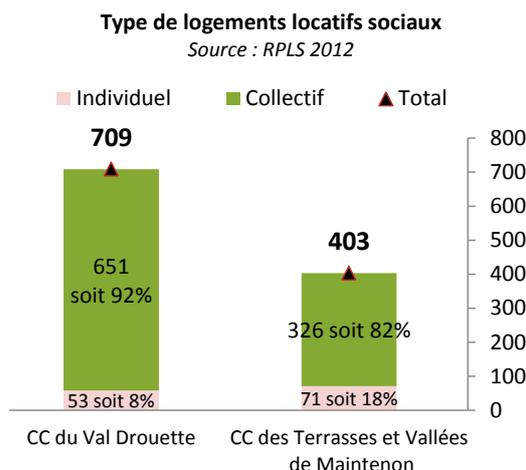
**Période de construction des logements locatifs sociaux**

Source : RPLS 2012



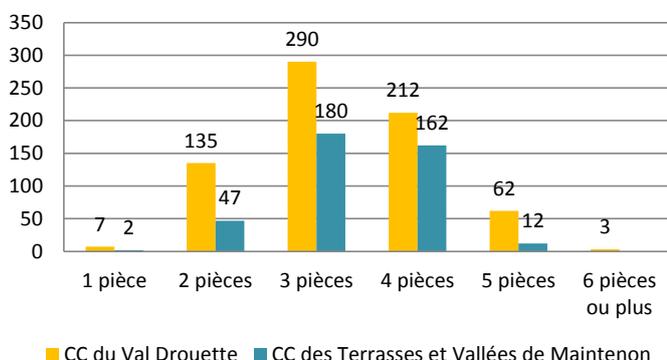
➔ Une majorité de logements en collectif et une structure du parc tournée essentiellement vers « la famille »

82% des logements de la CCTVM sont en collectif soit 326 logements. L'offre en individuel est limitée (71 logements) mais elle reste, en volume comme en part, un peu plus développée que sur la CC du Val Drouette où l'offre collective prédomine.



**Typologie des logements locatifs sociaux**

Source : RPLS 2012



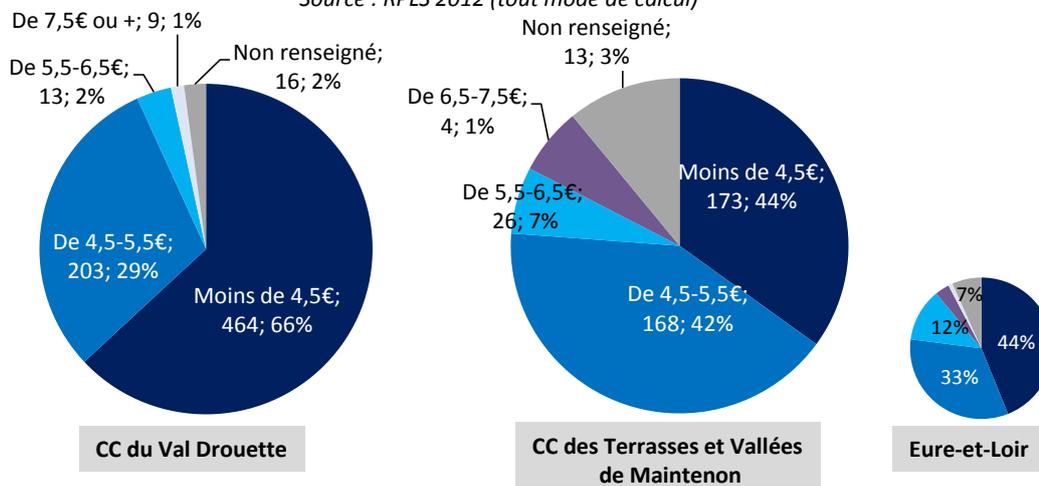
Les logements de 3 et 4 pièces sont majoritaires dans le parc de la CCTVM, avec respectivement 45% et 40% de l'offre existante. Les petites typologies (1 à 2 pièces) sont peu développées (12%) et moins présentes que sur la CC du Val Drouette.

➔ Des loyers accessibles

44% des logements ont des loyers inférieurs à 4,5€ du m<sup>2</sup> et 42% ont des loyers compris entre 4,5 et 5,5€ du m<sup>2</sup>. Les loyers sont donc bas pour l'essentiel et largement inférieurs à ceux du parc locatif privé. Toutefois, ces loyers restent un peu plus élevés que ceux de la CC du Val Drouette. De plus, l'offre récemment mise en service propose des loyers légèrement supérieurs, notamment du fait de financements en PLS (Prêt Locatif Social) mais aussi du fait, au niveau national, des révisions progressives (à la hausse) des loyers plafonds du logement locatif social.

**Tranches de loyer par m<sup>2</sup> dans le parc social**

Source : RPLS 2012 (tout mode de calcul)



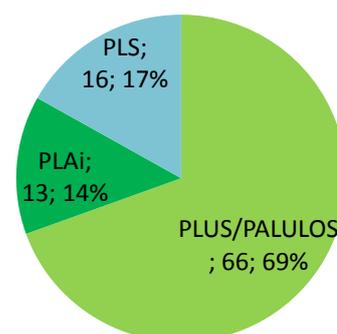
## **Peu de logements produits ces dix dernières années mais les projets plus nombreux**

95 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2000 et 2012 mais les perspectives annoncées par les communes font état d'environ 140 logements locatifs sociaux en projet<sup>(1)</sup>.

Les logements financés depuis 2000 ont concerné majoritairement des logements en PLUS ou PALULOS (69%). Le PLAI n'a représenté que 14% des financements, un peu moins que le PLS (17%).

### **Les logements sociaux financés depuis 2000 sur la CCTVM par type de financements**

Source : DDT 28



D'après les données transmises par la DDT 28, les logements réalisés ces dix dernières années l'ont été à 72% par la SA Eure-et-Loir Habitat. L'Habitat Eurélien (OPH d'Eure-et-Loir) n'a produit que 4 logements et la SA La Roseraie, 21 logements.

Seule la commune de Saint-Piat a réalisé des logements en PALULOS (gérés directement par la commune).

(1) Ce recensement pourra être affiné ou précisé suite au retour des communes.

## 4.2. Des indicateurs marqueurs d'une certaine tension

### Une rotation classique mais une vacance faible

Le taux de rotation du parc social existant est « normal » : de 11,4% sur la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon, contre 11,1% à l'échelle départementale et 10,8% sur la CC du Val Drouette.

Le taux de vacance est faible : 1,02% sur la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon contre 3,90% à l'échelle départementale.

|              | Taux de vacance |              | Taux de rotation |               |
|--------------|-----------------|--------------|------------------|---------------|
|              | 2011            | 2012         | 2011             | 2012          |
| CCVD         | 0,86%           | 0,57%        | 8,25%            | 10,82%        |
| CCTVM        | <b>1,54%</b>    | <b>1,02%</b> | <b>13,37%</b>    | <b>11,37%</b> |
| Eure-et-Loir | 4,40%           | 3,90%        | 11,1%            | 11,1%         |

Source : RPLS 2012

### 140 demandes actives à fin 2012 mais seulement 27 attributions réalisées en 2012

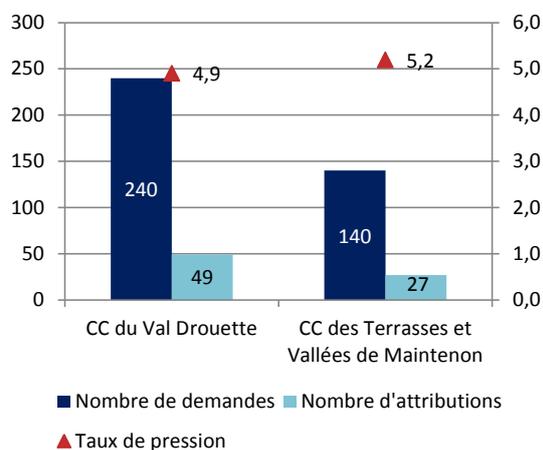
- ➔ Le volume de demandeurs est contenu mais l'offre existante limitée rend le rapport offre-demande tendu

Selon les données transmises par l'AFIDEM pour l'USH<sup>(1)</sup> Centre, on recense, à fin 2012, 140 demandes actives faites sur une des communes de la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon.

Parallèlement, sur l'année 2012, 27 attributions ont été réalisées. Le rapport du nombre de demandes actives sur le nombre d'attributions permet de calculer le taux de pression, de 5,2. Celui-ci est assez élevé. La pression est d'ailleurs, en proportion, plus importante sur la CCTVM que sur la CCVD. En effet, bien que le volume de demandes actives sur la CC du Val Drouette soit supérieur, l'offre plus nombreuse permet de mieux répondre à la demande.

#### Demands actives au 31/12/2012 et attributions en 2012

Source : AFIDEM - USH Centre



- ➔ 11 mois d'attente en moyenne pour une attribution

Selon l'AFIDEM, en moyenne, l'ancienneté moyenne en mois lors d'une attribution est de 11 mois sur la CCTVM, contre 9 mois sur la CCVD.

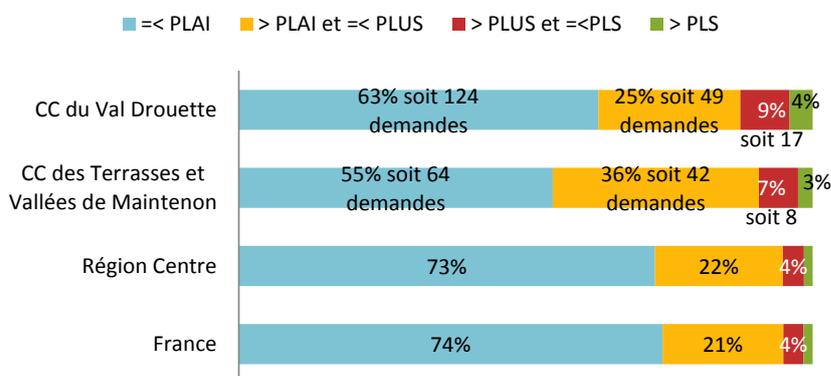
(1) Union Sociale de l'Habitat : Confédération des cinq fédérations d'organismes HLM français.

➔ Plus de la moitié des demandeurs ont des revenus leur permettant de prétendre à un logement locatif très social

Les données issues de l'AFIDEM pointent que parmi les demandes actives à fin 2012, 55% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources du PLAI (logement locatif très social). C'est moins que la moyenne régionale ou française (73 et 74%) mais cela reste toutefois la majorité. Parmi les demandeurs, 36% ont des revenus compris entre les plafonds du PLAI et les plafonds du PLUS. Seul 7% des demandeurs ont des revenus compris entre les plafonds du PLUS et du PLS.

**Répartition des demandes en cours par rapport aux plafonds de ressources d'accès au logement locatif social**

Source : AFIDEM - USH Centre à fin décembre 2012

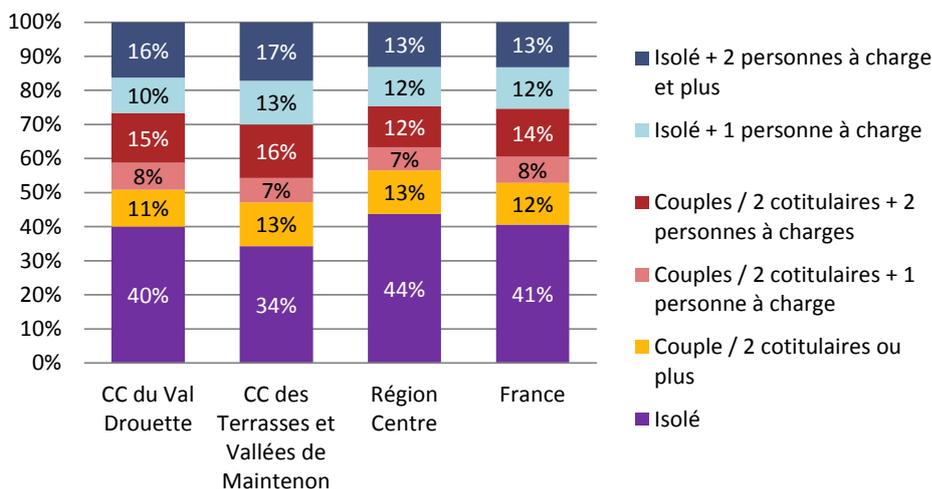


A noter qu'un ménage, malgré qu'il soit éligible au logement de type PLAI, peut être logé dans un logement de type PLUS ou PLS. Toutefois, les loyers y sont un peu plus élevés et donc moins compatibles avec les ressources des ménages les plus modestes.

➔ Plus du tiers des demandeurs sont des personnes seules

**Répartition des demandes en cours selon la composition familiale**

Source : AFIDEM - USH Centre - état à fin décembre 2012



Le graphique ci-contre présente le profil familial des demandeurs. On constate que 34% des demandeurs (soit 48 personnes) sont des personnes seules. Cette proportion reste un peu moins marquée sur la CC du Val Drouette ou qu'à l'échelle régionale.

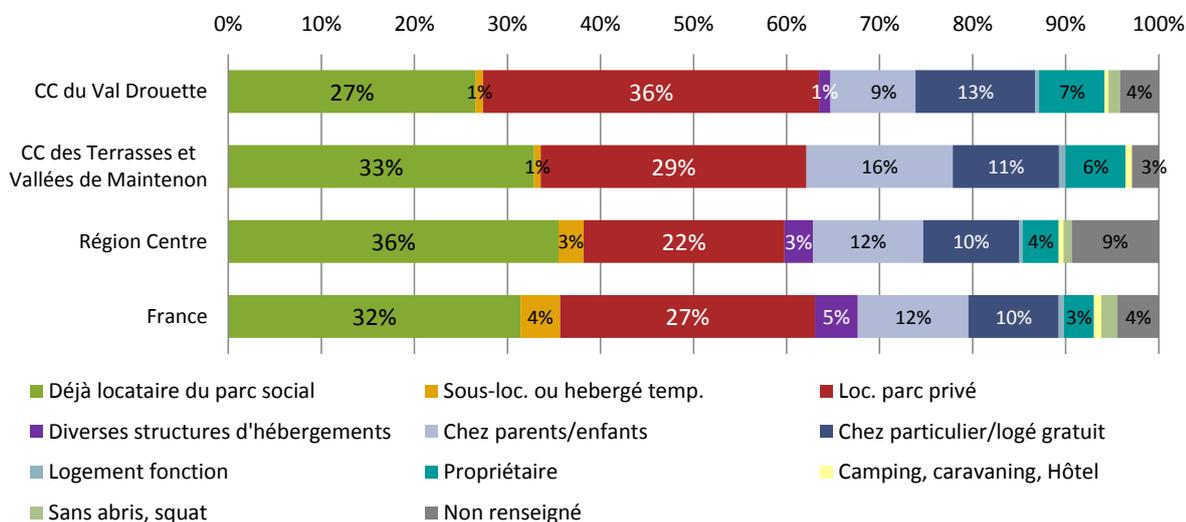
Les couples avec un ou deux enfants représentent 23% des demandeurs et les couples sans enfants 13% des demandeurs.

Les familles monoparentales (isolé + 1 ou 2 personnes à charge) représentent près du tiers des demandeurs de la CCTVM, davantage que sur la CC du Val Drouette ou qu'à l'échelle régionale.

➔ **Situation actuelle de logement des demandeurs**

**Situation actuelle des demandeurs d'un logement locatif social à fin décembre 2012**

Source : AFIDEM - USH Centre



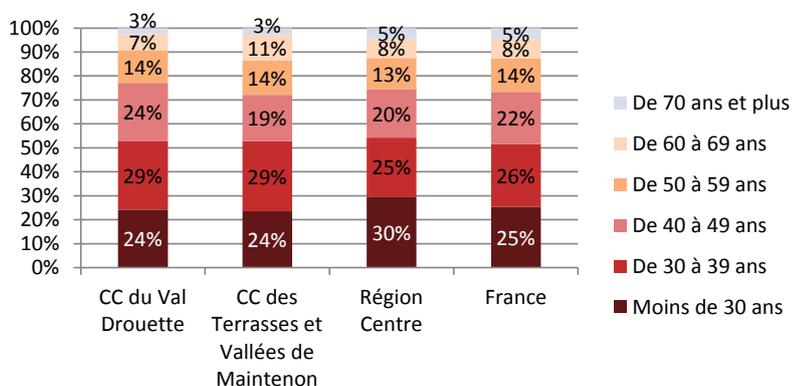
Parmi les demandes actives<sup>(1)</sup>, le tiers des demandeurs est déjà logé dans le parc social. Il s'agit donc de demandes de mutations au sein du parc social (évolution de la structure familiale, mobilité géographique, ...). 29% des demandeurs sont logés dans le parc locatif privé. 27% sont hébergés par des proches (parents, enfants) ou chez un particulier (ou logé gratuit). Cette proportion est plus marquée sur la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon que sur la CCVD ou qu'à l'échelle régionale (22%). 6% des demandeurs de la CCTVM sont actuellement propriétaires, davantage qu'à l'échelle régionale et nationale (4% et 3%).

Les personnes en situation d'hébergement ou de précarité sont assez peu présentes parmi les demandeurs : environ 1% des demandeurs. Mais l'offre d'hébergement n'existe pas sur le territoire. Les demandeurs en situation de grande précarité sont surtout orientés vers Chartres.

➔ **Plus de la moitié des demandeurs ont moins de 40 ans**

**Age des demandeurs d'un logement locatif social**

Source : AFIDEM - USH Centre



L'essentiel des demandeurs de la CCTVM ont entre 30 et 39 ans (41 soit 29% d'entre eux).

Les moins de 30 ans représentent 24% des demandeurs (33 demandeurs), c'est une proportion similaire à celle de la CC du Val Drouette.

A l'inverse, les demandeurs plus âgés sont moins présents. Les plus de 60 ans représentent 14% des demandeurs.

(1) Source : AFIDEM pour l'USH Centre

- L'offre locative est globalement peu développée sur la CCTVM et concentrée à Maintenon et Pierres
- Le locatif privé représente 14% des résidences principales mais 20% à Maintenon et 16% à Pierres
- Les loyers sont élevés (autour de 11€/m<sup>2</sup>), similaires à ceux de l'agglomération chartraine mais inférieurs à ceux de Rambouillet
- L'offre locative sociale représente 7% des résidences principales, soit 403 logements
- Elle est concentrée à Maintenon et Pierres (11,5% et 12,6%)
- Le parc est essentiellement composé de logements en collectif, assez anciens, avec une structure très familiale du parc de logements
- La demande est assez contenue (140 demandes actives à fin 2012) mais il y a assez peu d'attributions ce qui implique une certaine tension
- Les logements ne correspondent pas forcément bien aux profils des demandeurs



## 5. Les réponses au logement des publics spécifiques

Un individu connaît aujourd'hui une grande variété de situations au cours de sa vie, du fait d'évolutions économiques, familiales ou encore des contraintes liées à l'âge, à la perte d'autonomie ou au handicap.

La prise en charge des publics spécifiques relèvent bien souvent de compétences assez variées et le PLH doit s'assurer de décliner ces différentes politiques à l'échelle de la Communauté. Ce sont essentiellement le Conseil Départemental et l'Etat qui interviennent en faveur des différents publics et notamment en faveur des personnes en situation de précarité, des personnes âgées ou encore des personnes handicapées.

*Compte-tenu de la petite taille des Communautés de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon et du Val Drouette, les solutions apportées sur l'une ou l'autre des Communautés peuvent répondre aux besoins de l'ensemble de la population. Cette partie recense donc l'offre disponible pour les différents publics de façon globalisée, en précisant toutefois s'il y a lieu, les spécificités de l'une et l'autre des Communautés.*

### 5.1. Les ménages en situation de précarité

#### **Peu de situations d'urgence et des personnes essentiellement orientées vers l'agglomération chartraine**

Certaines communes disposent d'un logement d'urgence, dédiés notamment à l'accueil de familles dont le logement aurait connu par exemple un incendie.

En revanche, aucune structure d'hébergement d'urgence ou temporaire dédiée n'existe sur le territoire. Les CCAS peuvent toutefois orienter les personnes vers les structures dédiées, essentiellement situées sur l'agglomération chartraine (Foyer d'Accueil Chartrain notamment) ou plus rarement sur l'agglomération drouaise. Rarement, des communes mobilisent des nuitées d'hôtel. Certaines communes se tournent également vers Le Prieuré Saint-Thomas à Epernon, qui permet de loger dans l'urgence certaine personne, notamment des jeunes en situation de précarité.

Si certaines situations peuvent être signalées ou connues des élus des communes, elles restent assez rares et n'induisent pas forcément un besoin de développer des solutions permanentes en matière d'urgence.

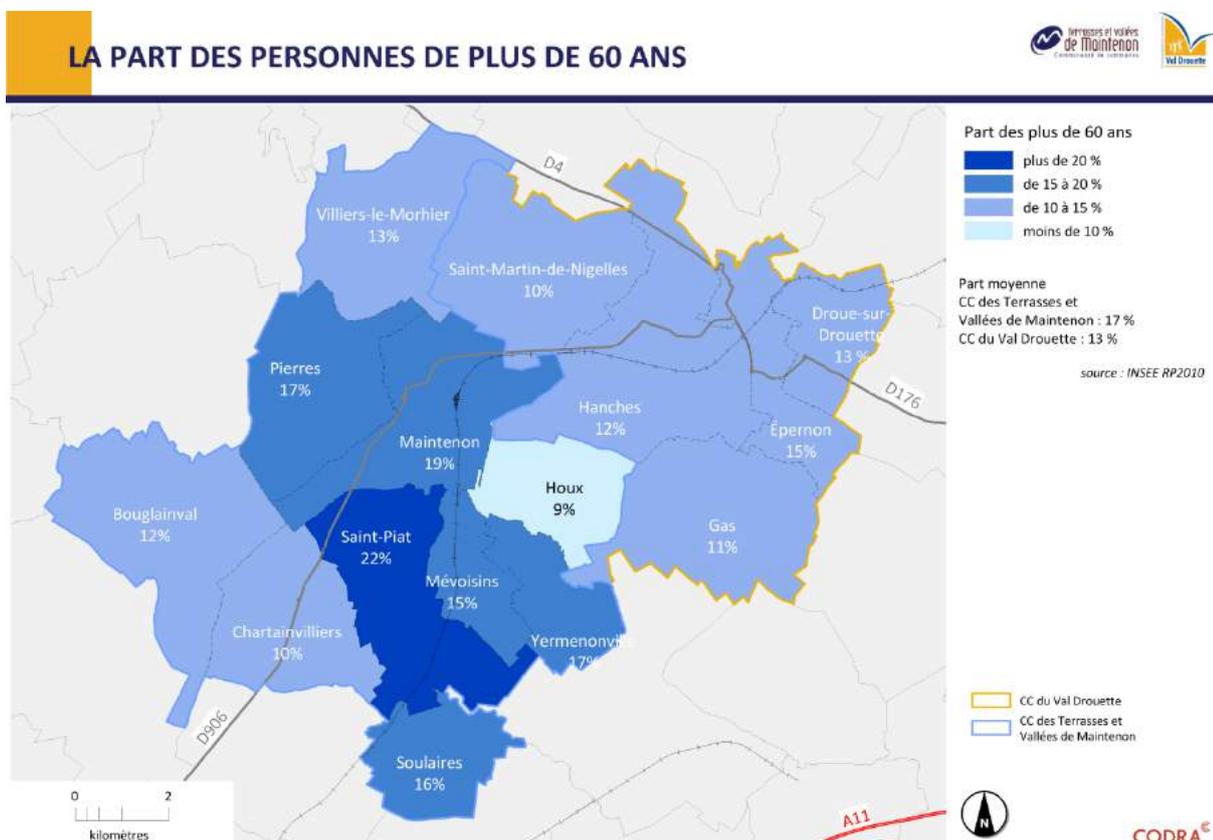
#### **L'offre en logement adapté pour les personnes en situation de précarité est très limitée**

Récemment, six logements adaptés ont été créés par Habitat & Humanisme au sein d'un ensemble appelé « La Palombe » à Droue-sur-Drouette. Ces logements sont dédiés aux femmes en difficultés. Ils disposent d'un bail d'une durée de 5 ans.

Il n'y a pas de structures spécifiques financées par du PLAi (Prêt Locatif Très Social) de type Maison-Relai par exemple.

## 5.2. Le logement des personnes âgées

Malgré une population assez jeune, le vieillissement se renforce sur la CCTVM. Les personnes âgées sont d'ailleurs plus nombreuses sur la CCTVM, 17% de plus de 60 ans, que sur la CCVD (13%).



A la faveur de l'allongement de l'espérance de vie, les personnes les plus âgées augmentent également puisque 8% de la population était âgée de plus de 75 ans en 2010 contre seulement 6% en 1999. Cela représente un volume de 1 054 personnes en 2010, contre 743 en 1999.

En matière de politique gérontologique, c'est le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir qui pilote les différentes actions. Il gère notamment la création et la gestion des établissements d'hébergement dédiés et la politique de maintien des personnes âgées à domicile.

- ➔ **Les objectifs définis par le Conseil Départemental pour accompagner les séniors dans leurs parcours de vie :**

- Contribuer au maintien à domicile des personnes âgées dépendantes en veillant à garder une offre de service de qualité sur l'ensemble du territoire;
- Piloter et structurer l'organisation territoriale de l'offre de service et de prise en charge des personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer;
- Mettre en œuvre les réformes de la prise en charge et du financement de la dépendance et de la tarification des établissements.

Source : CD 28, Délibération de l'Assemblée Départementale, Dossier n°7.1, Accompagner les séniors dans leurs parcours de vie, 14/12/2011

## Les dispositifs d'informations auprès des personnes âgées

« Les espaces senior-info-services constituent à la fois une structure d'accueil de proximité, d'information et d'évaluation individualisées, un espace de coordination, un animateur, un observatoire de la vieillesse et un acteur du travail en réseau. »

Source : Ibid

4 espaces sont prévus pour couvrir le territoire départemental. Un premier espace de type CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination) existe à Dreux. Un point est en cours de création à Chartres. Des points existent également à Châteaudun et Nogent-le-Rotrou.

Parallèlement, le Conseil Départemental a mis en place une ligne téléphonique directe dédiée à l'information des personnes âgées et de leur famille.

**Le numéro qui rend la vie plus facile aux seniors !**



**Seniors info-services  
02 37 23 60 28**

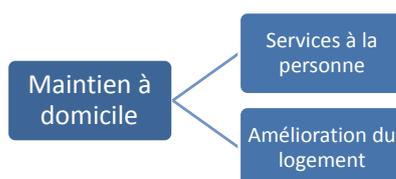
Comment bénéficier de l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA) ? Existe-t-il des établissements qui accueillent des personnes atteintes d'Alzheimer près de chez moi ? Quels sont les services d'aides à domicile agréés qui peuvent intervenir au domicile de mes parents ?

Guichet unique d'information et d'orientation, "Seniors info-services" vous met directement en relation avec un opérateur pour répondre à toutes vos questions sur la vie des seniors en Eure-et-Loir.

Source : [www.eurelien.fr/senior](http://www.eurelien.fr/senior)

## Le maintien à domicile

Le maintien à domicile des personnes âgées est possible à la fois par les services à la personne qui peuvent être mobilisés mais aussi par une amélioration du logement pour l'adapter à la perte d'autonomie progressive de la personne. L'offre de services (aides ménagères, portage de repas, services de soins infirmiers, etc.) apparaît bien développée sur le territoire.



Quelques logements locatifs sociaux existants dans le parc social sont adaptés à la perte d'autonomie, au cas par cas. Les deux principaux bailleurs sociaux du territoire réalisent des travaux dans les logements essentiellement suivant les demandes faites par les locataires, que cela soit lié au vieillissement ou au handicap.

## Une offre en logements pour les personnes âgées encore autonomes peu développée

Les personnes âgées encore autonomes peuvent toutefois rencontrer des difficultés dans leur logement et rechercher un nouveau logement plus adapté ou souhaiter se rapprocher des commodités des centres. Différentes solutions de logements existent, relevant du locatif social, de l'initiative des communes ou d'association ou du marché privé.

A Maintenon, la commune réfléchit actuellement à un projet de 16 logements en plein centre-ville, avec la SA Eure-et-Loir. Ce projet pourra bénéficier du Label Euréliales du Conseil Départemental 28.

A Epernon, la ville dispose d'une résidence de type foyer-logement, « Le Cheval Blanc ». Cette résidence est ancienne et située en plein centre ancien, ce qui rend son accès difficile pour les personnes âgées. La résidence est composée de 12 logements de type T1-T2 avec des loyers très modérés. Par ailleurs, la ville réfléchit actuellement à la réalisation d'un autre projet dédié avec le bailleur social Immobilière Val de Loir, comportant 20 logements et qui pourra bénéficier également du label Euréliales.

*Le Label « Euréliales » du Conseil Départemental :*

*« S'adressant aux communes et aux communautés de communes, l'appel à projets départemental « Euréliales » doit permettre de développer une offre de logements adaptés aux évolutions des conditions de vie des personnes vieillissantes dans l'habitat social, et compléter les solutions offertes dans le cadre de la politique de soutien au vieillissement. Les logements devront répondre à un cahier des charges facilitant les conditions de vie des personnes en perte d'autonomie et l'accès aux services de proximité. Le détail de cette action et les moyens financiers alloués au projet sont développés dans le rapport 19.1 sur la politique de l'habitat et de l'urbanisme. »*

*(Source : CD 28, Délibération de l'Assemblée Départementale, Dossier n°7.1, Accompagner les séniors dans leurs parcours de vie, 14/12/2011)*

*L'appel à projet du CD s'accompagnait pour la période 2012-2013 d'une aide financière. L'objectif initial de 150 logements sur 5 ans a été largement dépassé puisque 11 opérations comptabilisant 180 logements ont candidaté en moins d'un an. Il n'y a pas de nouvel appel à projet à ce jour mais les projets (notamment celui de Maintenon) pourront bénéficier néanmoins du Label.*

### **Une offre en EHPAD limitée, demandée et chère**

Les Etablissements d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) constituent la réponse essentielle aux besoins des personnes âgées dépendantes, ne pouvant rester à leur domicile.

#### **Deux EHPAD existent, l'un à Maintenon, l'autre à Epernon :**

|   | Nb de places | Tarif journalier d'hébergement |
|---|--------------|--------------------------------|
| <b>EHPAD Madeleine Quemin à Maintenon</b>                           | 83 places    | 50€                            |
| <b>EHPAD privé à but non lucratif « La Vie Montante » à Hanches</b> | 24 places    | 52€                            |

Ces deux EHPAD sont demandés et les places disponibles sont rares, avec des délais d'attente longs. Les habitants de la CCTVM ou de la CCVD s'orientent aussi vers les EHPAD alentours de Chartres, Gallardon, à Nogent-le-Roi ou encore Rambouillet mais les tarifs journaliers des EHPAD y sont plus élevés (de 62 à 67€).

### 5.3. Le logement des jeunes

---

15% de la population est âgée de 15 à 29 ans (contre 18% à l'échelle française). Malgré une baisse de la proportion des moins de 20 ans par rapport à 1999 (18%), les besoins de décohabitation restent importants.

L'essentiel des jeunes résident encore au domicile des parents ou bien en double résidence, notamment lors d'études supérieures. Il n'y a pas sur la CCTVM ou sur la CCVD d'organismes de formation d'études supérieures. Toutefois, les différentes entreprises du territoire peuvent mobiliser des jeunes en stage ou en alternance.

Le public jeune est hétérogène, du fait de la diversité des situations de départ (sociale, économique, face à l'emploi ou l'enseignement...) et des évolutions souvent fréquentes de celles-ci. Il se caractérise donc par sa grande mobilité : géographique, économique et sociale, qui appelle une diversité de réponses en terme d'offre de logement et d'hébergement. Les besoins en matière de logements des jeunes sont donc variés et nécessitent plusieurs types de réponses, en structures ou dans le parc de droit commun. L'offre locative privée constitue le principal segment vers lequel s'orientent les jeunes, lorsqu'ils ont quitté leurs parents, qu'ils soient étudiants, jeunes actifs ou saisonniers.

Selon l'INSEE, seulement 123 résidences principales de la CCTVM avaient pour personne de référence en 2010 une personne de moins de 25 ans alors que la classe d'âge des 15-29 ans en comptabilise 2 063. Ces jeunes sont donc, pour la majorité, rattachés au domicile de leurs parents. Parmi ces 123 résidences, les locataires du privé sont majoritaires (61%). Les propriétaires représentent 26% d'entre eux et les locataires du parc social seulement 11%.

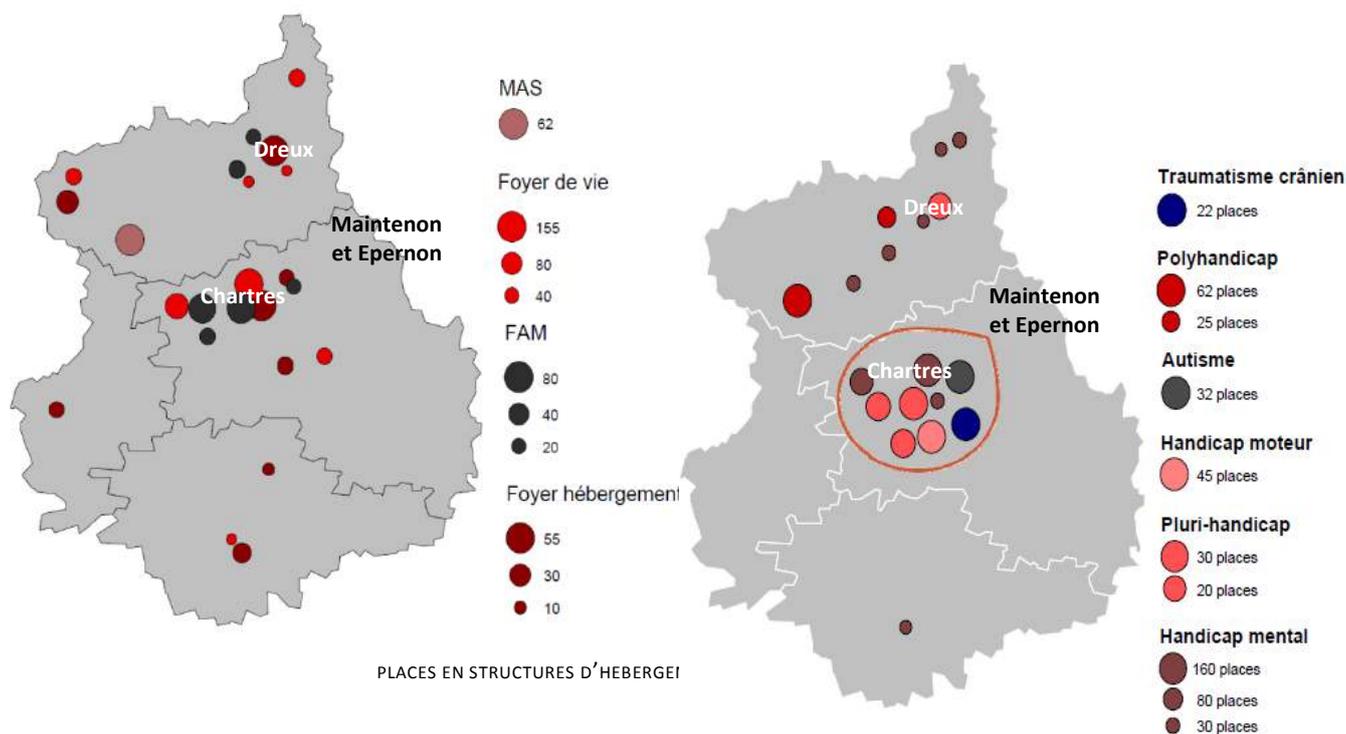
Il n'y a pas d'offre en hébergement ou en logement dédiée aux jeunes sur la CCTVM, ni sur la CCVD, en dehors de 14 chambres, au Prieuré Saint-Thomas à Epernon, dédiées à l'accueil des jeunes en stage.

A Epernon, la CCVD a mis en place un Relai Jeune, dédié aux habitants de la Communauté qui oriente les jeunes, notamment sur les questions du logement. Il n'y a pas de dispositif analogue sur la CCTVM. En revanche, la Mission Locale assure une permanence à Maintenon tous les 15 jours.

|  | Bénéficiaires de l'AAH | Bénéficiaires d'une aide au logement pour 1 000 hbts |
|--|------------------------|--|
| DROUE-SUR-DROUETTE   | nc                     | nc   |
| <b>EPERNON</b>   | <b>30</b>              | <b>6</b>   |
| HANCHES  | 8                      | 3  |
| <b>MAINTENON</b>   | <b>26</b>              | <b>6</b>   |
| PIERRES  | 8                      | 3  |
| SAINT-MARTIN-DE-NIGELLES   | nc                     | nc   |
| SAINT-PIAT   | 5                      | 4  |
| VILLIERS-LE-MORHIER  | 6                      | 4  |
| <b>TOTAL Bassin d'Habitat<br/>(communes de plus de 100<br/>allocataires)</b> | <b>83</b>              | <b>4</b>   |
| <b>EURE-ET-LOIRE</b>   | <b>4 767</b>           | <b>11</b>  |

Source : CNAF 2012

LOCALISATION PAR ARRONDISSEMENT DU NOMBRE DE PLACES EN STRUCTURES D'HEBERGEMENT POUR ADULTES HANDICAPES



Source : Conseil Départemental, mai 2009, Schéma Départemental en faveur des personnes adultes handicapées

## 5.4. Le logement des personnes handicapées

### **Peu de bénéficiaires de l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) habitent le territoire**

*Cet indicateur seul ne permet pas d'identifier l'ensemble des publics handicapés (enfants notamment), mais il donne des indications concernant ceux qui bénéficient d'aides sociales. Cette aide est versée aux personnes handicapées de plus de 20 ans, jusqu'à l'âge légal de la retraite.*

La proportion de personnes bénéficiant de cette allocation est moins élevée sur le territoire qu'à l'échelle départementale.

### **Les structures dédiées à la prise en charge des personnes handicapées ne sont pas localisées sur le territoire**

A l'échelle départementale, le schéma départemental en faveur des personnes adultes handicapées réalisé par le Conseil Départemental recense 1 024 places d'accueil en établissement pour adultes handicapés, tout type de structures confondues (foyer d'hébergement, foyer de vie, foyer d'accueil ou maison d'accueil médicalisés). Ces structures sont essentiellement localisées sur l'agglomération chartraine et aucune n'est implantée sur la CCTVM ou la CCVD, comme le montre les deux cartes de la page ci-contre.

### **Le maintien à domicile des personnes handicapées**

En matière de maintien à domicile, les personnes handicapées mobilisent souvent les mêmes dispositifs que les personnes âgées, bien que les problématiques rencontrées par personnes handicapées et personnes âgées ne se rejoignent pas forcément. Les personnes souffrant d'un handicap peuvent ainsi mobiliser les services d'aides à domicile mais aussi le SSIAD de Maintenon (Service de Soins Infirmiers A Domicile).

Par ailleurs, les bailleurs sociaux du territoire peuvent réaliser des aménagements dans les logements dont les occupants demandent une adaptation au handicap.

### **L'information dédiée aux personnes handicapées : la MDPH**

*Créée par la loi du 11 février 2005, la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) offre un accès unifié aux droits et prestations prévus pour les personnes handicapées (la prestation de compensation, les cartes pour personnes handicapées, l'Allocation aux adultes handicapés, ...).*

La MDPH d'Eure-et-Loir est localisée à Chartres. Elle informe notamment les personnes handicapées et leurs proches sur les différentes aides, que la personne peut mobiliser mais aussi sur les différentes solutions d'hébergement et d'accompagnement médico-social. Elle évalue également la situation des personnes en demande d'aides et d'accompagnement, préalablement à la décision de la Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées (CDA).

Source : [www.eurelien.fr/mdph](http://www.eurelien.fr/mdph)



## 5.5. L'accueil des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage oblige toute commune de plus de 5000 habitants à être inscrite au schéma départemental et dispose d'un délai de deux ans pour se mettre en conformité. Maintenon n'est pas soumise à cette obligation puisqu'elle dispose de moins d'habitants. En revanche, Epernon est soumise à cette obligation.

### ➔ Un nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Le précédent schéma arrivant à échéance, un nouveau schéma a été révisé par arrêté préfectoral du 17 décembre 2013. Dans ce schéma, Epernon doit créer une aire d'accueil de 12 places. Néanmoins, le projet de nouveau schéma départemental pointe le besoin de réfléchir collectivement à son positionnement.

### ➔ Une aire d'accueil à Maintenon mais qui a progressivement perdu son statut initial

A Maintenon, il existe une aire d'accueil créée en 1988 : La Génetière, gérée par un syndicat intercommunal regroupant les communes de Maintenon et de Pierres. Cette aire accueille 10 à 15 ménages en voie de sédentarisation, sans redevance. Elle a donc progressivement perdu son statut initial d'aire d'accueil.

Le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage pointe la nécessité d'intervenir sur ce terrain, en proposant aux familles des projets d'habitat adapté ou des terrains familiaux.

Le Porter à Connaissance de l'Etat relatif à l'élaboration du PLH de la CCTVM précise à ce titre :

*« Dans un premier temps, une étude devra être réalisée afin de définir la réalité de la fréquentation de ce terrain, et déterminer les besoins en matière de logements exprimés par ses occupants. Dans un second temps, un programme de terrains familiaux ou d'habitat adapté pourrait être engagé sur le site, en fonction des conclusions précises de l'étude initiale (objectif de 10 terrains familiaux ou habitats adaptés inscrit au schéma). Ce programme devra être coordonné avec un projet d'accompagnement social des familles. »*

SOURCE : NOTE D'ENJEUX, PORTER A CONNAISSANCE

### ➔ Plusieurs phénomènes de sédentarisation pointés, essentiellement sur les communes de la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon

Plusieurs communes ont pointé quelques phénomènes de sédentarisation notamment à Villiers-le-Morhier, Hanches, Maintenon et Chartainvilliers. Ces phénomènes restent cependant limités. Les familles sédentarisées sont implantées sur des terrains privés.

- La prise en charge des différents publics relève principalement d'une logique départementale et les communes, la CCTVM et la CCVD disposent de peu d'outils à l'exception de leur CCAS
- En matière de prise en charge des personnes en situation de précarité, les solidarités locales fonctionnent bien et l'investissement des élus et intervenant locaux permet d'apporter les solutions nécessaires ou bien d'orienter les personnes vers l'offre existante, notamment sur l'agglomération chartraine
- Les jeunes du territoire ne disposent pas d'offre dédiée et se tournent majoritairement vers le parc privé. La CCVD a mis en place un dispositif d'informations qui leur est dédié, ce qui n'est pas le cas de la CCTVM
- Les besoins à destination des personnes âgées sont grandissants mais les communes semblent progressivement, notamment en partenariat avec les bailleurs sociaux, développer de nouvelles solutions

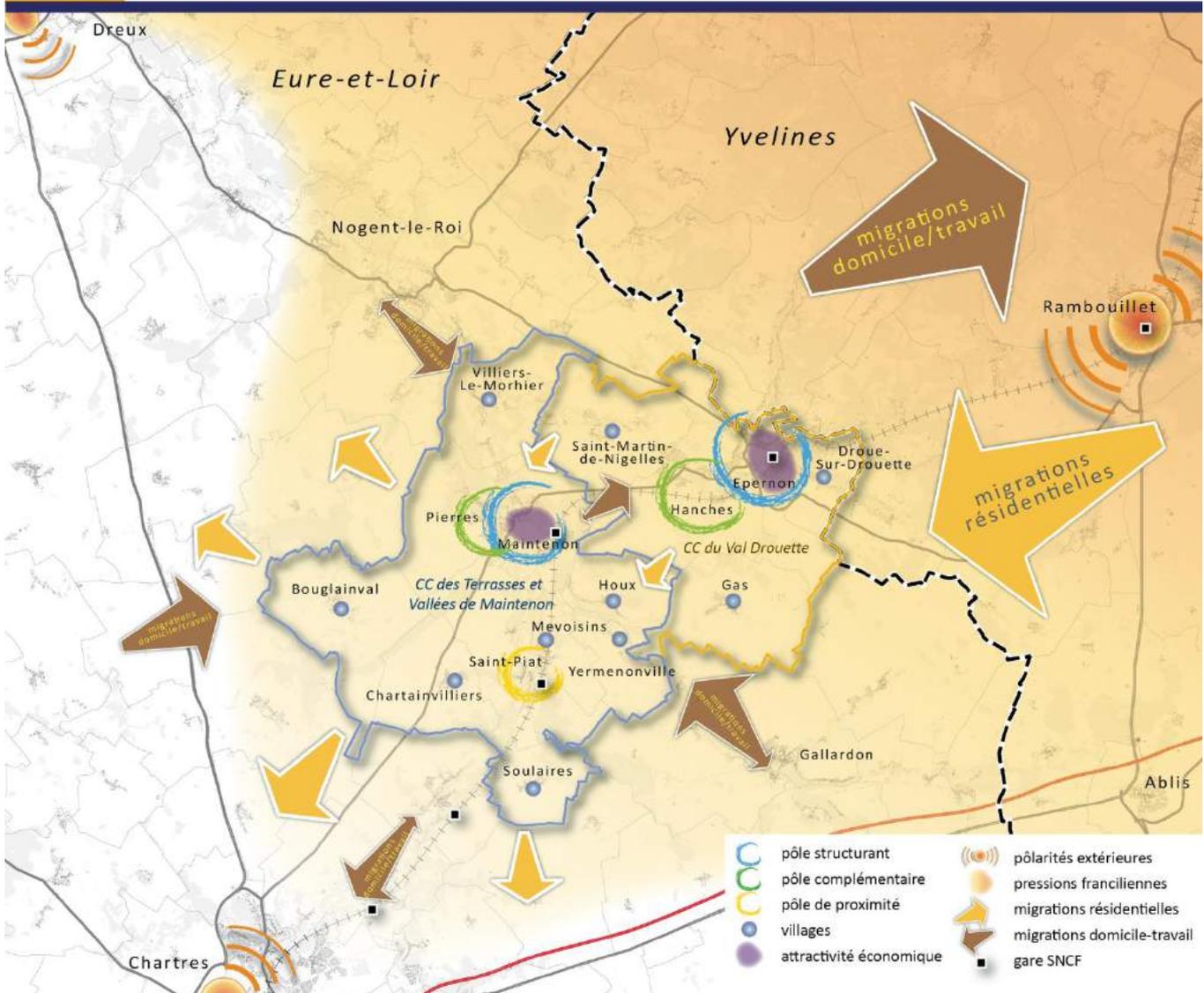




## CONCLUSIONS SUR LES MARCHES DE L'HABITAT ET PERSPECTIVES

---

# POSITIONNEMENT STRATEGIQUE



# 1. Des dynamiques résultant de ce qu'offre le marché immobilier local mais qui influent aussi son fonctionnement

La carte ci-contre synthétise les dynamiques à l'œuvre, influençant les stratégies résidentielles des ménages. Elle est commune à la Communauté des Terrasses et Vallées de Maintenon et à celle du Val Drouette même si chacune a des profils un peu différents qui transparaissent d'ailleurs dans cette carte.

## **Les principales dynamiques sont marquées par l'influence de l'Ile-de-France**

La situation des deux Communautés de Communes, aux franges franciliennes, se traduit par d'importantes migrations résidentielles venant de l'Ile-de-France. De fait, le profil des ménages est proche de celui des Yvelines, les revenus des ménages sont élevés, la taille des ménages encore importante, révélant des structures de ménages très « familiales ».

Parallèlement, les actifs du territoire travaillent majoritairement en Ile-de-France, ce qui implique d'importantes migrations domicile-travail, facilitées par la proximité de Rambouillet mais aussi par la bonne desserte ferroviaire vers Versailles et Paris.

La valorisation du secteur pour les ménages franciliens est le générateur de tensions sur le marché local, marqués par des prix élevés de l'immobilier. Les ménages travaillant dans le département (et notamment à Epernon et dans une moindre mesure à Maintenon) ne parviennent plus à concrétiser leur projet d'accession sur le territoire ce qui entraîne un glissement progressif de cette population vers l'ouest du territoire, où les prix sont moins élevés, à mesure que l'on s'éloigne de l'Ile-de-France et des gares et grands axes qui la desserve.

Le territoire, particulièrement dans sa partie sud, est également privilégié au plan résidentiel par des ménages dont l'un des actifs travaille sur l'agglomération chartraine et l'autre, à Epernon ou Maintenon, ou encore en Ile-de-France. En revanche, peu de ménages travaillant uniquement à Chartres font le choix de s'installer sur une des deux Communautés, dissuadés par les prix de l'immobilier du secteur.

## **Les polarités définies par le projet de SCOT font aussi sens pour appréhender les problématiques du logement**

### ➔ **Les pôles structurants : Maintenon et Epernon**

Le projet de SCOT définit trois pôles structurants : Epernon, Maintenon et Gallardon (CC du Val de Voise).

*Ces pôles regroupent une grande majorité de l'offre en matière d'habitat (logements, équipements et services). Il s'agit d'une offre primaire dans le sens où l'essentiel de l'offre en équipements et services est disponible sur ces pôles, ainsi que les grands équipements structurants du territoire (gares, centres commerciaux...). Ces pôles accueillent également une large majorité des zones d'activités existantes.*

*Source : Document d'Orientations et d'Objectifs, projet de SCOT arrêté le 17 janvier 2013*



En matière de logements, les profils de Maintenon et d'Épernon restent différents.

- En effet, à Maintenon, le marché du logement reste encore majoritairement tourné vers la propriété (à 62%) en individuel, l'offre locative sociale est limitée (12%), l'offre locative privée y est un peu plus développée (20%).
- A l'inverse, à Épernon, le marché du logement est plus diversifié et prend davantage la structure d'un marché « urbain » avec une offre en collectif plus importante. La propriété y est moins présente (42% des résidences principales) tandis que l'offre locative sociale est historiquement beaucoup plus implantée (26%) tout comme le locatif privé (30%).

#### ➔ Deux pôles complémentaires à la dynamique de développement : Hanches et Pierres

Ces pôles complètent l'armature urbaine du territoire :

*[Ils] proposent une offre secondaire en matière d'habitat (logements, équipements et services). Il s'agit d'une offre de proximité. Ils accueillent également des zones d'activités.*

Source : Ibid

Malgré des poids démographiques proches, au plan de l'offre en logements, Hanches et Pierres n'ont cependant pas tout à fait les mêmes profils :

- Pierres dispose d'une offre en résidences principales plus diversifiée avec près du quart de ces logements en collectif. La propriété représente toutefois 70% de l'offre. Le locatif privé y représente 16% des résidences principales et l'offre locative sociale 12% (soit une part similaire à celle de Maintenon).
- Hanches dispose d'une offre quasi exclusivement tournée vers la maison individuelle et le marché du locatif privé y est peu développé (14% de locatif privé) et le locatif social marginal (moins de 2%). La commune cherche néanmoins à diversifier les produits et notamment à développer le locatif social.

#### ➔ Un pôle de proximité : Saint-Piat

La commune diffère peu des villages par l'offre en logements dont elle dispose, mais elle dispose d'un atout essentiel à son développement : la présence d'une gare permettant de rejoindre Paris et Chartres. L'individuel et les propriétaires occupants y restent toutefois largement majoritaires (86% des résidences principales) tandis que l'offre locative est limitée (7% de locatif privé, 4% de locatif social).

#### ➔ Les villages

Les villages ont une fonction d'habitat essentiellement et l'offre y est à ce jour quasi exclusivement composée de maisons individuelles (à plus de 90%) et de propriétaires occupants (à plus de 80%). Le locatif privé est limité (moins de 15%) et l'offre locative sociale marginale voire inexistante.

| Les ménages actuellement dans leur logement |              |   | Dynamiques de marché                            | Offre par rapport à la demande |   |
|---|--------------|---|---|--------------------------------|---|
| Statut d'occupation                         | Type de bâti | Profil de produits ou d'occupants                       | Offre disponible sur marché actuel              | CCTVM                          |   |
| PROPRIÉTAIRES / ACCÉDANTS                   | INDIVIDUEL   | Social    accession sociale (PSLA), vente HLM...        |   | <                              |   |
|   |              | Intermédiaire    Accession aidée profil "PTZ classique" |   | <                              |   |
|   |              | Libre    secteur privé classique, neuf ou occasion      |   | =                              |   |
|   | COLLECTIF    | Social  |   |                                |   |
|   |              | Intermédiaire   |   | <                              |   |
|   |              | Libre   |   | =                              |   |
|   | LOCATAIRES   | INDIVIDUEL  | Social    PLUS et PLAi                          |                                | < |
|   |              |   | Intermédiaire    PLI, PLS, parc privé abordable |                                | = |
|   |              |   | Libre    secteur privé classique                |                                | = |
| COLLECTIF                                   |              | Social  |   | <                              |   |
|   |              | Intermédiaire   |   | =                              |   |
|   |              | Libre   |   | =                              |   |

### Légende :

#### Présence de l'offre sur le marché :

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Très bien représenté  |  |
| Bien représenté       |  |
| Faiblement représenté |  |
| Segment absent        |  |

#### Rapport entre offre et demande

|   |   |
|---|---|
|  | Offre très inférieure à la demande          |
|  | Offre inférieure à la demande ou désajustée |
|  | Marché équilibré entre offre et demande     |
|  | Offre supérieure à la demande locale        |
|  | Offre absente                               |

## 2. Un marché tendu où l'offre individuelle prédomine

Sur la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon, ce sont environ 400 transactions qui sont réalisées chaque année sur l'ensemble du marché du logement, soit environ 7% du parc de logements. Ainsi, on compte en moyenne ces dernières années :

- Une cinquantaine de constructions neuves (un peu moins que sur la CC du Val Drouette) ;
- Environ 120 mutations dans l'ancien, majoritairement en individuel (un peu plus que sur la CC du Val Drouette) ;
- Environ 45 logements locatifs sociaux remis à la location (contre 75 sur la CCVD) ;
- Et environ 190 logements locatifs privés remis à la location (près de 100 remises en location de moins que sur la CCVD, qui dispose d'une offre locative plus importante au global).

### ➔ L'accession en individuel domine très largement le marché

Malgré l'attractivité du territoire, les modes de développement sont restés très tournés vers la maison individuelle, s'adressant essentiellement à des familles. Ce phénomène est d'ailleurs beaucoup plus marqué sur la CCTVM que sur la CCVD. La pression francilienne a progressivement fait grimper les prix. Malgré une offre importante, il est de plus en plus difficile pour un ménage moyen de trouver un produit adapté à son budget, particulièrement si ce ménage est primo-accédant. La disparition du prêt à taux zéro dans l'ancien en 2012 a davantage complexifié les parcours des jeunes ménages et l'offre intermédiaire se raréfie. L'offre en accession sociale est inexistante mais pourrait pourtant permettre de retenir les jeunes ménages actifs du territoire, qui s'éloignent, faute d'offres à leur portée.

A l'inverse, les ménages aux ressources plus élevées, particulièrement s'ils disposent de salaires « franciliens » et s'ils sont déjà propriétaires, trouvent plus facilement un bien et le rapport offre et demande apparaît alors équilibré.

Le segment du collectif occupé par des propriétaires occupants est quasiment inexistant sur la CCTVM (2% des résidences principales, contre 6% sur la CCVD). Les ménages qui en ont les moyens se tournent prioritairement vers l'individuel.

### ➔ L'offre locative sociale est limitée

Avec seulement 7% des résidences principales en locatif social, l'offre est limitée et essentiellement constituée d'appartements. Le profil des ménages, plus aisés qu'ailleurs, fait que la demande est relativement contenue en volume. Toutefois, une pression se ressent du fait du peu d'attributions par rapport au volume des demandeurs. Ces demandeurs sont sans doute pour la plupart issus du territoire mais ne peuvent se loger dans le parc privé compte-tenu des prix pratiqués. Ils sont pour plus du tiers d'entre eux des personnes seules et pour près d'un autre tiers des familles monoparentales.

### ➔ L'offre locative privée reste contenu

Elle représente 14% des résidences principales. Elle est constituée majoritairement d'une offre classique, la défiscalisation a été rare. Elle est plutôt chère même si la différence avec les loyers des Yvelines est nette. Ce segment reste globalement dans un rapport offre/demande assez équilibrée, davantage que sur la CC du Val Drouette, où le rapport offre demande est plus tendue.

| Clientèles, profil des ménages                               | Niveau des ressources   | Types de logements pouvant potentiellement répondre à leurs besoins |               |                 |                   |                     |                  |    |
|--|-------------------------|---|---------------|-----------------|-------------------|---------------------|------------------|----|
|  |                         | Locatif social  | Locatif privé | Accession aidée | Accession en neuf | Accession en ancien | Offre spécifique |    |
| Etudiants, stagiaires, apprentis                             | ↑                       |   | +             |                 |                   |                     |                  |    |
|  | ↑<br>Faible ou précaire | - -   |               |                 |                   |                     |                  |    |
|  | ↑<br>Moyen              | -   | +             |                 |                   |                     |                  | -  |
| Isolé(e)s, jeunes actifs                                     | ↑<br>Haut               |   | +             | +               | +                 |                     |                  |    |
|  | ↑<br>Faible ou précaire | -   | -             |                 |                   |                     |                  |    |
|  | ↑<br>Moyen              | +   | +             | -               | -                 | -                   | -                |    |
| Couples sans enfants   | ↑<br>Haut               |   | +             |                 | +                 |                     |                  | ++ |
|  | ↑<br>Faible ou précaire | -   | -             |                 |                   |                     |                  |    |
|  | ↑<br>Moyen              | +   | +             | -               | -                 | -                   | -                |    |
| Couples avec enfants   | ↑<br>Haut               |   | +             |                 | +                 |                     |                  | ++ |
|  | ↑<br>Faible ou précaire | -   | -             | - -             |                   |                     |                  |    |
|  | ↑<br>Moyen              | +   | +             | -               | -                 | -                   | -                | +  |
| Familles mono-parentales                                     | ↑<br>Haut               |   | +             |                 | +                 |                     |                  | ++ |
|  | ↑<br>Faible ou précaire | -   | -             |                 |                   |                     |                  |    |
|  | ↑<br>Moyen              | -   | -             | -               | -                 | -                   | -                | -  |
| Ménages plus âgés (plus de 60 ans), en évolution de parcours | ↑<br>Haut               |   | +             |                 | +                 |                     |                  | +  |
|  | ↑<br>Faible ou précaire | +   |               |                 |                   |                     |                  |    |
|  | ↑<br>Moyen              | +   | +             |                 | +                 |                     |                  | +  |
| Isolé(e)s âgés, en recherche de structures ou de services    | ↑<br>Haut               |   | +             |                 | +                 |                     |                  | ++ |
|  | ↑                       |   |               |                 |                   |                     |                  |    |
|  |                         |   |               |                 |                   |                     |                  | -  |

### 3. Les parcours résidentiels sont fragilisés, surtout pour les jeunes ménages et ceux ne travaillant pas en Ile-de-France

Le schéma ci-contre s'attache à décliner les possibilités de logements offertes globalement aux ménages en fonction des différents stades ou situations familiales et sociales.

Ce schéma des parcours résidentiels croise les différents profils des ménages avec les types de logements pouvant répondre à leurs besoins. D'une manière générale, le constat est celui de parcours résidentiels qui se complexifient pour les ménages modestes à très modestes à la fois en location et en accession.

#### ➔ Pour les étudiants, jeunes actifs, ou isolés, une offre mal adaptée

Les besoins en matière de logements des jeunes sont surtout liés à l'entrée dans leur parcours résidentiel sur la Communauté, il n'y a pas d'étudiants. L'offre locative privée constitue le principal segment vers lequel s'orientent les jeunes. La demande est ténue sur le marché local mais les loyers du parc privé peuvent rendre difficile l'entrée dans un logement autonome pour les plus jeunes. Le très faible volume de petits logements locatifs sociaux est une difficulté à l'entrée des jeunes du territoire dans le parc social.

#### ➔ Les ménages précaires et modestes rencontrent des difficultés à trouver un produit adapté à leurs ressources

Le parc locatif social permet de proposer une offre en logement aux ménages difficiles à solvabiliser ou exclus du marché de l'accession. Toutefois, les plus précaires (couples ou familles monoparentales), rencontrent des difficultés, notamment lorsqu'ils se tournent vers l'offre locative privée. Le parc social reste limité et les typologies présentes ne sont pas toujours en adéquation avec le profil des demandeurs : besoins de petites surfaces pour les personnes seules et de petits loyers (relevant du PLAi) pour des demandeurs de plus en plus modestes.

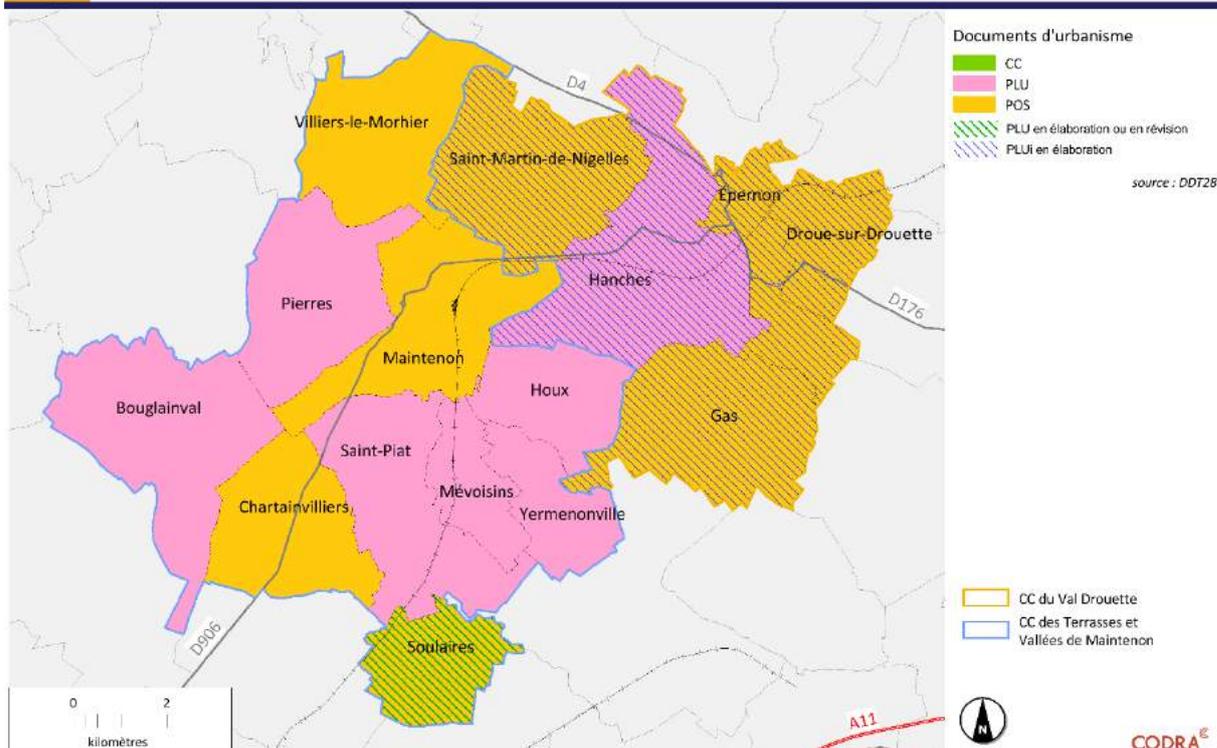
#### ➔ L'accession reste très mobilisée par les différents profils

Contrairement aux dernières années, où les conditions d'accession permettaient à des ménages aux revenus moyens de devenir propriétaires, un durcissement s'est opéré. Les ménages disposant de petites ressources ne peuvent accéder compte-tenu des prix et s'éloignent vers l'ouest ou restent locataires. La fin du PTZ dans l'ancien a complexifié davantage les parcours. Les ménages plus âgés ont évidemment un parcours plus aisé dans la mesure où ceux-ci ont déjà un bien à revendre avant d'en acquérir un nouveau. Par ailleurs, les ménages franciliens trouvent sur le territoire une offre « abordable », en tout cas davantage que celle qu'ils peuvent trouver en Ile-de-France, même dans les Yvelines.

#### ➔ Pour les plus âgés, l'offre semble peu développée compte tenu des besoins grandissants

Sur le territoire, l'offre dédiée aux personnes âgées est limitée mais pourtant les besoins générés par le vieillissement sont grandissants. Plusieurs projets sont toujours en cours pour renforcer l'offre à destination des personnes âgées encore autonomes. Par ailleurs, l'offre en hébergement pour les personnes dépendantes est sous pression.

## LES DOCUMENTS D'URBANISME



CODRA<sup>®</sup>

## 4. Les perspectives de développement de l'habitat sont à affiner et à mettre en cohérence avec les objectifs du SCOT

*La tournée des communes a permis d'établir un premier recensement des projets des communes. Ce recensement des projets est détaillé dans des monographies communales, en annexes du PLH.*

Ce potentiel correspond à un peu plus de 300 logements mais reste à affiner : plusieurs emprises foncières n'ont pas de potentiels de logements encore connu et les produits sont souvent non précisés (locatif social, accession, ...). Par ailleurs, ce potentiel ne tient pas totalement compte de nombreux potentiels de densification en diffus.

| D'après les entretiens communaux | Logements  | dont locatif social | Accession aidée |
|----------------------------------|------------|---------------------|-----------------|
| 2015-2017                        | 229        | 103                 | 23              |
| Inconnue                         | 88         | 6                   |                 |
| <b>Total</b>                     | <b>332</b> | <b>109</b>          | <b>23</b>       |

Plusieurs documents d'urbanisme des communes sont anciens, peu opérationnels et devront être transformés en Plan Local d'Urbanisme avant le 1er janvier 2016. On recense ainsi encore trois Plans d'Occupations des Sols qui ne font pas l'objet de révision en cours sur la CCTVM. Par ailleurs, l'ensemble des documents d'urbanisme devra être mis en compatibilité s'il y a lieu avec le SCOT et le PLH.

## 5. Les enjeux qui se dessinent pour la politique de l'habitat de la CCTVM

Quatre enjeux apparaissent pour structurer la politique de l'habitat de la Communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon :

### 5.1. Diversifier l'offre en logements et encadrer le développement résidentiel du territoire

---

- Maîtriser l'accueil de nouveaux résidents, quel que soit leur profil (ménages franciliens primo-accédants ou en évolution de parcours résidentiels, des jeunes en insertion professionnelle, ...)
- Offrir aux ménages locaux les conditions pour rester par une politique de diversification de l'offre en logements pour se caler sur la réalité des ressources des ménages du territoire
- Proposer des réponses ciblées et calibrées au territoire à destination des différents publics : personnes âgées, ou en perte d'autonomie, jeunes, gens du voyage, ...

### 5.2. Anticiper sur les besoins à venir au travers d'une politique d'aménagement structurée

---

- S'assurer de la maîtrise du foncier et des potentiels de développement dans la continuité des préconisations du SCOT
- Tenter de résoudre la difficile équation : coût du foncier, densité, demande des ménages...
- Définir de nouveaux objectifs en termes d'aménagement : outils réglementaires, architecture et formes urbaines...dans la continuité des ambitions du Grenelle de l'Environnement et du SCOT

### 5.3. Veiller à améliorer et à adapter le parc existant qui en a besoin

---

- Sensibiliser et mobiliser les ménages autour des questions énergétiques
- Viser une action calibrée d'adaptation des logements aux personnes en perte d'autonomie

### 5.4. Définir, partager et communiquer les objectifs de la politique d'habitat

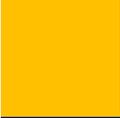
---

- Appuyer la politique sur des principes de solidarité et de mixité au sein de l'intercommunalité
- Ouvrir le partenariat à l'ensemble des acteurs : opérateurs, aménageurs, privés
- Identifier les points de synergie avec la CC du Val Drouette

# Les orientations et le programme des actions







## LES ORIENTATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

---



# 1. Les objectifs de production en logements

La méthode utilisée est simplifiée, et ne s'appuie que sur de grandes composantes. En matière de prospective, l'exercice vise à définir des ordres de grandeur, évalués à partir d'hypothèses partagées qui permettent de fixer un objectif de production en logements.

Les calculs sont réalisés à l'horizon 2021, soit des objectifs sur 6 ans à compter de 2015. Les résultats sont aussi exprimés en besoins annuels et concernent tous les segments de marché du logement.

Cet exercice d'évaluation montre la variation des besoins de production en fonction des indicateurs sociodémographiques choisis. En réalité, il s'agit d'une interaction. En effet, le niveau de construction effectif a lui-même une influence sur l'évolution des indicateurs, notamment de croissance démographique.

Ce qui fait le « résultat » démographique provient tout autant de l'attractivité du territoire que de la politique mise en œuvre (notamment via la programmation de logements) par les collectivités : si une commune décide de geler toutes ses opérations d'aménagement, on constatera effectivement au bout de 6 ans, que la population n'a pas connu un rythme de croissance important. A l'inverse, il n'est pas automatique qu'une offre supérieure aux besoins du territoire induise une progression démographique à la hauteur ... il faut que les nouveaux logements rencontrent une demande.

*Les données utilisées pour l'évaluation des besoins proviennent des bases INSEE :*

- Population du recensement ;
- Nombre de résidences principales ;
- Nombre de logements vacants ;
- Nombre de résidences secondaires.

## 1.1. Les 3 composantes des besoins en logements

### Les besoins des ménages en résidences principales

C'est le résultat de l'accroissement démographique et simultanément de l'évolution des structures familiales (dessalement des ménages : réduction du nombre de personnes par ménage). Ce besoin s'exprime par la différence entre le nombre de résidences principales en 2020 et en 2010 (divisée par 10 ans pour obtenir les besoins annuels). Le nombre de résidences principales en 2020 est calculé sur la base d'un ménage par résidence principale (*nb résidences principales = nb de ménages = population / taille des ménages*).

Ce besoin en résidences principales couvre en réalité deux catégories de besoins : les besoins liés au dessalement des ménages et les besoins liés à la croissance démographiques.

#### ➔ Les besoins annuels liés au dessalement des ménages

C'est-à-dire, à population constante (population de 2010), le nombre de résidences principales

LE CALCUL EFFECTUE POUR LE BESOIN ANNUEL EN RESIDENCES PRINCIPALES :

$$= \left( \frac{\text{population théorique 2020}}{\text{taille ménages théorique 2020}} - \text{RP 2010} \right) / 10 \text{ ans}$$

supplémentaires nécessaire pour la décohabitation (liée à une taille des ménages plus faible en 2020).

Identifier cette partie de l'évaluation est important pour prendre conscience des besoins de la population en place, c'est une composante du « point mort ».

#### ➔ Les besoins annuels liés à la croissance démographique

Ils s'obtiennent par différence avec le calcul suivant :

LE CALCUL EFFECTUE POUR LE BESOIN ANNUEL POUR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE :

$$= \text{besoins annuels en résidences principales} - \text{besoins pour le dessalement}$$

### Les besoins en renouvellement du parc

Il s'agit ici de prévoir la construction qui permet de renouveler le parc existant. Ce besoin s'exprime par la formule ci-contre. C'est la seconde composante du « point mort ».

LE CALCUL EFFECTUE POUR LE BESOIN ANNUEL EN RENOUVELLEMENT

$$= \text{RP 2010} \times \text{taux annuel de renouvellement}$$

### Les besoins du marché

C'est la marge à prévoir pour limiter la tension du marché. Le taux de fluidité est estimé à partir de la part des logements vacants et celle des résidences secondaires.

LE CALCUL EFFECTUE POUR LE BESOIN ANNUEL EN FLUIDITE

$$= \text{besoins annuels en résidences principales} \times \text{taux de fluidité}$$

## 1.2. Les scénarios de cadrage et l'objectif de production retenu

Les quatre grandes catégories de besoins détaillées précédemment intègrent quatre variables d'ajustement permettant de proposer plusieurs hypothèses de développement :

- le taux de croissance démographique, qui permet d'estimer la population théorique de 2020 ;
- le taux de desserrement des ménages, qui permet d'évaluer la taille des ménages de 2020 ;
- le taux de renouvellement ;
- le taux de fluidité.

Ce sont ces différents taux que nous allons faire varier dans les trois hypothèses proposées ci-dessous pour cadrer les besoins en logements sur l'ensemble du territoire :

### **Le « point mort » : la réponse a minima pour satisfaire les besoins de la population en place**

Elle suppose une stagnation du nombre d'habitants. Dans cette hypothèse, seuls les besoins endogènes liés au desserrement des ménages et au renouvellement de parc sont pris en compte.

- Les taux de croissance démographique et de fluidité sont nuls, on ne considère que les besoins de la population en place et du parc de logement ;
- Le taux de desserrement des ménages est maintenu (-0,65% par an) ;
- Le taux de renouvellement est moyen (0,10% par an).

Il s'agit du calcul des besoins en logements *a minima* pour que la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon maintienne son nombre d'habitants. C'est le nombre « plancher » de logements à produire chaque année : 49 logements.

### **Le fil de l'eau : l'hypothèse du prolongement des tendances démographiques observées ces dix dernières années**

Elle est calée sur les rythmes observés entre 1999 et 2010 :

- Le taux de croissance démographique était de +0,39% par an ;
- Le taux de desserrement des ménages était de -0,75% par an ;
- Le taux de renouvellement standard, de 0,10% par an ;
- Un taux de fluidité standard : 10% des besoins démographiques

Les besoins en logements sont alors évalués à 88 par an pour la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon.

QUELQUES REPERES :

**49 logements construits en moyenne chaque année depuis 2000, mais une production à la baisse ces dernières années (27 logements en 2012, 39 logements en 2013)**

## L'ambition de développement portée par le SCOT : produire 69 logements par an

Le SCOT du Canton de Maintenon fixe des objectifs de programmation de logements à l'intermédiaire entre ceux des scénarios du « point mort » et du « fil de l'eau ». Sur les 1 620 logements supplémentaires en 10 ans prévus sur le territoire du SCOT, 690 sont attribués à la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon, ce qui représente la construction d'environ 69 logements par an. Cette programmation modérée s'inscrit dans une volonté de contrôler le développement résidentiel dans un territoire qui, par sa situation aux franges franciliennes et à proximité de Chartres, est de plus en plus attractif. L'ambition du SCOT est de doter le territoire des moyens d'un développement équilibré et respectueux des habitants, du cadre de vie et de l'environnement. La programmation de logements est donc raisonnée et s'articule avec une politique foncière économe.

### TABLEAU DE SYNTHÈSE DES HYPOTHESES

Les chiffres indiqués dans les formules ci-après sont des valeurs arrondies. Les résultats affichés peuvent donc légèrement diverger du calcul tel qu'il est présenté.

| Types de besoins   | Le point Mort |             | Le fil de l'eau des indicateurs 99-10 |             | L'ambition à retenir, dans la continuité du SCOT |             |
|--|---------------|-------------|---------------------------------------|-------------|--|-------------|
| Besoins liés à l'évolution démographique (hors desserrement) | 0             | 0%          | 24                                    | 28%         | 24   | 34%         |
| Besoins liés au desserrement des ménages                     | 43            | 89%         | 50                                    | 57%         | 34   | 49%         |
| Besoins liés au renouvellement                               | 6             | 11%         | 6                                     | 6%          | 6  | 8%          |
| Réserves pour la fluidité du parc                            | 0             | 0%          | 8                                     | 9%          | 6  | 8%          |
| <b>Total par an (environ)</b>                                | <b>49</b>     | <b>100%</b> | <b>88</b>                             | <b>100%</b> | <b>69</b>  | <b>100%</b> |

Cette évaluation des besoins doit permettre d'estimer le besoin en nouvelles résidences principales nécessaire pour le prochain PLH (2015-2020). Cette évaluation couvre différents types de logements : logements nouveaux en accession, en locatif social, issus de la réhabilitation d'un parc précédemment vacant, ...

### 1.3. Les objectifs par type de produits-logements

---

La seconde partie de l'évaluation consiste à définir, selon la nature des besoins, le type de produits à développer selon les grandes familles suivantes :

- les **logements locatifs aidés très sociaux**, de type PLAi, destinés aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM. Pour mémoire, 15% des ménages de la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon disposent d'un tel niveau de revenus ;
- les **logements locatifs sociaux standards**, de type PLUS. Au sein de la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon, 41% des ménages disposent d'un tel niveau de revenus, qui définit le plafond HLM de base;
- les **logements locatifs intermédiaires**, qui sont des produits aidés, mais destinés à des ménages aux revenus supérieurs au plafond HLM. Dans la gamme des logements sociaux, ils correspondent au PLS.
- **l'accession sociale**, constitue une réponse que les ménages devraient pouvoir trouver dans les opérations d'aménagement ou en diffus, au travers notamment du PSLA (prêt social location-accession), proposé par les bailleurs sociaux. C'est l'occasion de travailler une offre dédiée aux primo-accédants sous des formes plus denses, voir en collectif ou en intermédiaire, pour répondre à une demande des ménages sortant du cadre « classique » du jeune couple ;
- **L'accession maîtrisée**, qui correspond à un besoin important des ménages en évolution de cursus résidentiel, besoin à prendre en compte sur un territoire sous pression, fortement valorisé, où les coûts du foncier limitent les possibilités d'accession. Ce sont en fait des produits qui doivent correspondre aux profils de ménages éligibles au Prêt à Taux Zéro (PTZ).
- le champ du **marché libre**, est large puisqu'il recouvre tant les produits d'accession privée libre individuelle (lotissement, détachements parcellaires...) que le collectif en accession, ou encore le locatif libre.

 **La réalité des ressources des ménages à confronter avec les produits mobilisables**

Dans la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon, **41% des ménages peuvent prétendre à un logement social classique (PLUS)**. Si tous ces ménages ne sont pas demandeurs d'un logement social, cette proportion doit orienter les produits que l'on met en marché afin qu'ils correspondent aux capacités financières des ménages.

Selon la Direction Générale des Impôts, en 2010, le revenu moyen par foyer fiscal était de 28 440€, ce qui équivaldrait à un revenu mensuel d'environ 2 370€ nets par mois. Si l'on ramène ce revenu à un taux d'effort moyen de 33% pour le logement par ménage, cela fait en moyenne 782€ par mois.

Le tableau ci-dessous met en évidence les profils financiers des ménages concernés par chacun des segments mobilisables de l'offre nouvelle de logements.

| Les grands segments de l'offre nouvelle mobilisable |                                | Intitulé des produits   | Plafonds de ressources ménage de 3 personnes au 01/01/2015 | Prix règlementaire maximum du m <sup>2</sup> de loyer ou de prix vente selon le zonage             |
|---|--------------------------------|---|--|--|
| Logement social                                     | <b>Locatif très social</b>     | PLA d'insertion   | < 19 374€  | 4,53€/m <sup>2</sup> (zone III) à 4,89€ (zone II)  |
|   | <b>Locatif social standard</b> | PLUS  | < 32 291€  | 5,11 €/m <sup>2</sup> (zone III) à 5,51€(zone II)  |
|   | <b>Locatif intermédiaire</b>   | PLS (intermédiaire)   | < 41 782€  | 8,61€ en B1<br>8,26€ en B2<br>7,67€ en C /m <sup>2</sup>   |
| Accession aidée                                     | <b>Accession sociale</b>       | PSLA<br>Accession sociale règlementée                                 | < 36 678 €   | Prix de vente maximum<br>≤ 2 780€/m <sup>2</sup> en zone B1<br>≤ 2 4 26€/m <sup>2</sup> en zone B2 |
|   | <b>Accession maîtrisée</b>     | Prêt à Taux Zéro (PTZ+)   | < 44 200 € en B1<br>< 40 800 € en B2<br>< 37 400€ en C     | 230 000 € en B1<br>187 000 € en C<br>(plafonds maximum pris en compte pour le calcul du PTZ)       |
| Libre   | <b>Marché libre</b>            | Accession sans aide particulière, investissement hors défiscalisation | Pas de plafonds de ressources ni de prix de vente          |  |
|   |                                | Investissement locatif type Duflot/Pinel                              | < 47 780 € en B1<br>< 43 002€ en B2                        | 10€/m <sup>2</sup> en B1<br>8,69€ en B2  |

## **Réflexions à partir de la nature des besoins**

L'évaluation quantitative qui a précédé est fondée sur quatre types de besoins :

- les besoins de desserrement des ménages, basés sur l'évolution de la structure des ménages: ils représentent 49% de la production dans l'hypothèse choisie,
- les besoins en renouvellement du parc ancien ou changeant d'usage : 8% des besoins pour l'hypothèse choisie
- les besoins liés à la croissance démographique (hors desserrement) : 34% des besoins,
- les besoins en termes de fluidité, nécessaires au marché : 8% des besoins.

Pour chaque type de besoin, les produits-logements à mobiliser sont différents. Une ventilation par grandes catégories de produits qui répondent potentiellement plus ou moins à la nature de ces besoins peut ainsi être faite : locatif social, locatif très social, locatif intermédiaire, accession sociale et maîtrisée (type PTZ), libre (locatif et accession). Cela ne présume pas encore ni de la forme urbaine que cette production peut prendre ni de sa répartition spatiale.

L'appréciation de la part de chaque produit suivant le type de besoins est le résultat d'une méthode empirique, qui considère néanmoins les caractéristiques du territoire dans ses composantes, ses capacités de faire, la stratégie des acteurs de l'habitat et plus largement de l'aménagement du territoire.

Avec un objectif de **69 logements par an**, la construction neuve devrait répondre avant tout aux besoins de la population en place, notamment en répondant aux besoins de desserrement, mais aussi permettre de continuer d'être accueillant au plan démographique. Si les besoins de desserrement trouvent réponse par la mobilisation de l'ensemble des produits-logements, les besoins générés par la croissance démographique mobilisent avant tout le marché libre et l'accession maîtrisée, traditionnellement privilégiés par les ménages arrivant sur le territoire.

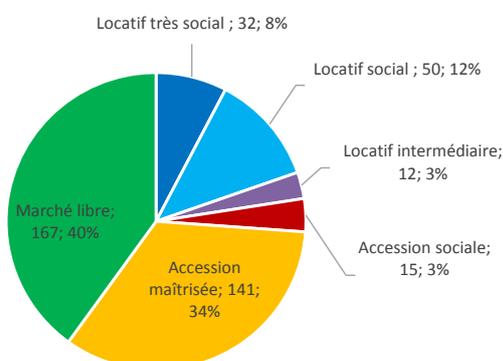
Le graphique ci-dessous synthétise les différents besoins satisfaits selon les produits-logements pouvant être mis en marché sur l'agglomération pour le prochain PLH.

### SYNTHESE DES PRODUITS A MOBILISER MAJORITAIREMENT SELON LE TYPE DE BESOIN

|                                   | <b>Desserrement :</b><br>décohabitation des jeunes, séparations, vieillissement...<br><i>49% des objectifs</i> | <b>Renouvellement :</b><br>changement d'usage, opération d'urbanisme<br><i>8% des objectifs</i> | <b>Croissance démographique :</b><br><i>34% des objectifs</i> | <b>Amélioration de la fluidité</b><br><i>8% des objectifs</i> |
|-----------------------------------|--|---|---|---|
| <b>Locatif très social PLAi</b>   | +  | +   |   |   |
| <b>Locatif social PLUS</b>        | ++   | +   |   | +   |
| <b>Locatif intermédiaire PLS</b>  | +  |   |   | +   |
| <b>Accession sociale</b>          | +  |   | +   |   |
| <b>Accession maîtrisée (PTZ+)</b> | +++  | +   | ++  | +   |
| <b>Marché libre</b>               | ++   | +   | +++   | +   |

 **Un objectif de production qui doit permettre de renforcer l'offre locative sociale et de travailler davantage les produits en accession**

Objectifs sur six ans du PLH de la CCTVM



|                       | Nombre de logements en 6 ans | Soit par an (arrondis) | en %        |
|-----------------------|------------------------------|------------------------|-------------|
| Locatif très social   | 32                           | 5                      | 7,7%        |
| Locatif social        | 50                           | 8                      | 12%         |
| Locatif intermédiaire | 12                           | 2                      | 2,9%        |
| Accession sociale     | 15                           | 3                      | 3,5%        |
| Accession maîtrisée   | 141                          | 23                     | 33,8%       |
| Marché libre          | 167                          | 28                     | 40%         |
| <b>Total</b>          | <b>417</b>                   | <b>69</b>              | <b>100%</b> |

- **Le locatif social : 23% de la production nouvelle, pour développer l'offre actuelle et répondre aux besoins des ménages modestes du territoire et aux besoins de desserrement**

Il est prévu la construction de 94 logements locatifs sociaux en six ans, soit près de 23% de la production neuve. Cet objectif, devra permettre de développer le niveau d'offre locative sociale à Maintenon mais aussi sur les autres communes dont en priorité Pierres et Saint-Piat, les pôles. La part globale de locatif social devrait ainsi progresser de 7% à 8% d'ici à 2020.

Cette politique de développement de l'offre locative sociale s'inscrit dans la continuité des préconisations du SCOT, qui prévoit a minima le développement de 119 logements sociaux en dix ans. L'ambition retenue à horizon du PLH est renforcée au regard du seuil minimal du SCOT, en cohérence avec les projets identifiés en matière de locatif social, notamment à Maintenon et Saint-Piat mais aussi sur les villages.

Cet effort de production doit permettre de diminuer les situations de tension sur le marché du locatif social local constatées dans le cadre du diagnostic du PLH.

53% des nouveaux logements locatifs sociaux correspondront au **parc locatif social « standard »**, financés donc par du PLUS. Cela correspond à **50 logements en six ans soit environ 8 logements par an**.

34% des logements locatifs sociaux correspondront au développement d'une **offre « très sociale »**, ils seront financés par du PLAi. Cette offre permettra le développement d'une offre tenant compte des ressources modestes des ménages demandeurs d'un logement social. Cela correspond à **32 logements soit 5 logements par an**.

13% des logements locatifs sociaux produits correspondront au développement d'une **offre locative intermédiaire** (financée par du PLS). Ceci correspond à **9 logements soit 1 à 2 logements par an**. Le recours à ce financement est limité car il correspond moins à la demande mais il peut toutefois être mobilisé pour le financement de certains logements (Eurélias notamment).

- **Une possibilité d'accession sociale mais essentiellement de l'accession intermédiaire**

Le développement d'une accession aidée est une nécessité pour permettre aux ménages primo-accédants d'évoluer dans leurs parcours résidentiels. Cette accession passe majoritairement par la mobilisation d'un PTZ (accession maîtrisée) mais suppose un travail opérationnel pour réaliser des logements qui rentrent dans le budget des ménages.

**L'accession maîtrisée** pourra représenter **34% de l'offre nouvelle, soit environ 23 logements par an** (contre une dizaine par an en moyenne entre 2005 et 2011).

**L'accession sociale** pourra représenter **3,5% de l'offre nouvelle, soit 3 logements par an**. C'est un effort à porter par la mobilisation du PSLA, au sein d'opérations d'ensemble ou d'un programme dédié. Cela représentera un à deux programmes à monter sur la durée du PLH.

Dans les deux cas, il s'agit d'opérations complexes pour lesquels un accompagnement des collectivités parties-prenantes est nécessaire afin de boucler un montage viable qui assure la réalisation de ces projets avec des prix de vente qui correspondent au budget des ménages ciblés. La mobilisation du PTZ en neuf est resté faible ces dernières années du fait d'une construction essentiellement en diffus et non au sein d'opérations d'ensemble, ce mode de production a de fait limité les possibilités d'accession maîtrisée.

- **40% de l'offre nouvelle sur le marché libre**

Le marché libre constitue le reste de l'offre nouvelle avec **20 logements par an**. La permanence d'une dynamique privée apparaît cohérente compte tenu de l'attractivité du territoire et des constructions en diffus. Il est à noter que la production en accession maîtrisée s'appuiera de fait en grande partie sur le marché libre puisque c'est en partie au travers de la négociation avec les opérateurs privés qu'elle pourra s'opérer.

**Pour la tenue de ces objectifs qualitatifs, les fiches-actions détaillent les moyens à mettre en œuvre et les outils disponibles et à activer localement.**

## 1.4. La territorialisation des objectifs du PLH

Le PLH doit définir des objectifs de production en logements « par commune, et le cas échéant, par secteur géographique »<sup>1</sup>. Pour la CC des Terrasses et Vallées de Maintenon, la territorialisation, c'est-à-dire la répartition des objectifs de production par territoire, est effectuée par profil de communes puis par commune.

Les profils de communes utilisés correspondent à ceux du SCoT :

- Pôle structurant (regroupe la majorité de l'offre d'habitat, d'emplois, de services et d'équipements structurants pour le canton), Maintenon
- Pôle complémentaire (Pierres) et pôle de proximité (Saint-Piat) proposent une offre secondaire en matière d'habitat et une offre de commerces, services et équipements de proximité,
- Villages (communes résidentielles et rurales peu équipées): Bouglainval, Chartainvilliers, Houx, Mévoisins, Soulaire, Villiers-le-Morhier et Yermenonville.



### *La répartition par profil de communes de la production en logement*

La répartition des 417 logements proposée par profil s'inscrit dans la droite ligne des objectifs de production définis dans le cadre du SCOT. Ils concentrent la production en logements au sein des pôles.

- ➔ Une offre locative sociale produite prioritairement dans les polarités mais des possibilités dans les villages

Qualitativement, les objectifs territorialisés en locatif social permettent à l'ensemble des communes de développer une offre locative sociale, en cohérence avec leurs besoins. Ainsi, les pôles, équipés, sont les mieux adaptés pour accueillir l'essentiel de l'offre locative sociale : 38 logements sociaux en six ans à Maintenon et 24 à Pierres et 12 à Saint-Piat. Pour ces pôles, dont en premier chef Maintenon, il s'agit de développer le niveau d'offre actuelle pour diminuer la pression de la demande. Pour les villages, l'ambition retenue est supérieure au seuil minimal préconisé par le SCOT, mais c'est en cohérence avec les projets en cours, avec la volonté de chaque commune de disposer d'une offre locative sociale et afin d'avoir un objectif permettant de réaliser des opérations avec une taille « critique » suffisante. A noter que le conventionnement du parc privé, via l'ANAH, peut aussi contribuer au développement d'une offre locative sociale.

- ➔ Une accession sociale à développer mesurément et uniquement dans les polarités

Les produits clés en mains et sécurisés proposés par les bailleurs sociaux ne pourront se faire que dans les secteurs les plus tendus de la Communauté, et dans le tissu urbain, en priorité à Maintenon et dans une moindre mesure à Pierres. Il n'est pas proposé d'objectif en accession sociale dans le pôle de proximité de Saint-Piat, compte tenu des efforts constitués par la commune pour le développement du locatif social et de l'ambition globale de production mesurée.

- ➔ L'accession maîtrisée, mobilisant le PTZ, se fera partout mais davantage en dehors de Maintenon

La mobilisation du PTZ par les ménages dans leurs projets de construction ne peut se faire que sur des fonciers à prix contenus, plus facile à réaliser donc en dehors de Maintenon. Pour autant, les

<sup>1</sup> Article L 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat

opérations d'envergure permettent davantage de moduler les charges foncières au sein d'une même opération. L'accession maîtrisée nécessitera, sur l'ensemble des communes, de davantage travailler les produits pour correspondre aux capacités financières des ménages, dans un contexte moins favorable à l'accession qu'auparavant.

➡ **Par différence, la dynamique du marché libre différemment mobilisée suivant les profils**

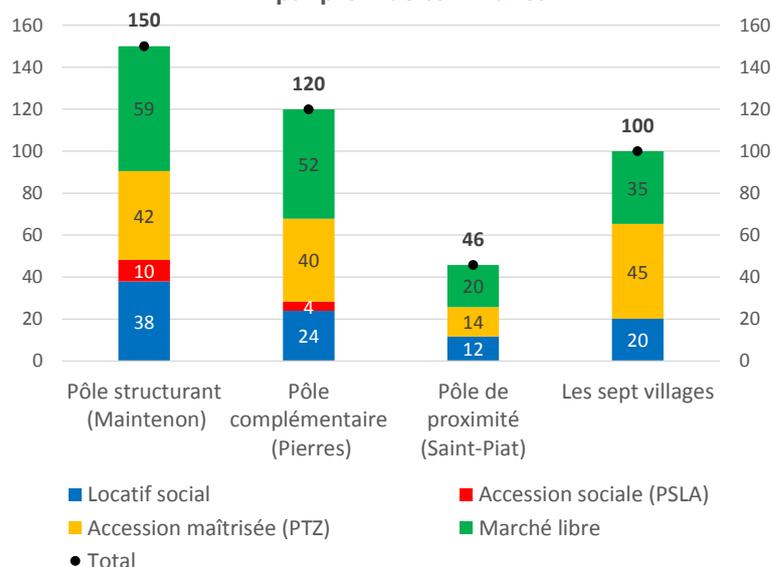
A Maintenon, ce segment est important mais reste à confirmer avec une dynamique de projet soutenue. Les produits mis en marché relevant du marché libre resteront assez variés sur la ville-centre mais doivent pouvoir relever d'une offre assez diversifiée, davantage que ces dernières années, grâce à un document d'urbanisme à renouveler (aujourd'hui POS) :

- avec une offre en collectif en développement au centre, plébiscitée notamment par les personnes âgées en recherche d'un retour au centre, et par des investisseurs, mais qui devra se rapprocher davantage des ressources des ménages pour sortir d'un marché « de niche ». Au regard du positionnement en B2 de Maintenon, une dérogation est nécessaire afin que la commune puisse être éligible au dispositif de défiscalisation Duflot/Pinel.
- une offre en location, de petites typologies, intéressant les petits ménages, jeunes ou moins jeunes et notamment monoparentaux ;
- et toujours une offre individuelle, qui continuera de se développer sur la ville-centre mais qui tendra progressivement vers davantage de densité.

A Pierres et Saint-Piat, les produits développés en marché libre relèvent à la fois de la production en individuel mais pourront aussi relever d'opérations en intermédiaire ou en petits collectifs (davantage à Pierres). Toutefois, le marché libre y sera sans doute encore surtout porté par l'accession.

Parmi les autres communes, le marché libre relève essentiellement de la production en individuel, ciblant des ménages, souvent déjà propriétaires, en évolution dans leur parcours résidentiel.

**Ventilation de l'objectif de production par profil de communes**



|                                      | Pôle structurant (Maintenon) | Pôle complémentaire (Pierres) | Pôle de proximité (Saint-Piat) | Les sept villages |
|--------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>Locatif social</b>                | 25%                          | 20%                           | 25%                            | 20%               |
| <b>Accession sociale (PSLA)</b>      | 7%                           | 3,5%                          | 0%                             | 0%                |
| <b>Accession intermédiaire (PTZ)</b> | 30%                          | 35%                           | 33%                            | 45%               |
| <b>Marché libre</b>                  | 38%                          | 41,5%                         | 42%                            | 35%               |
| <b>Total</b>                         | 100%                         | 100%                          | 100%                           | 100%              |

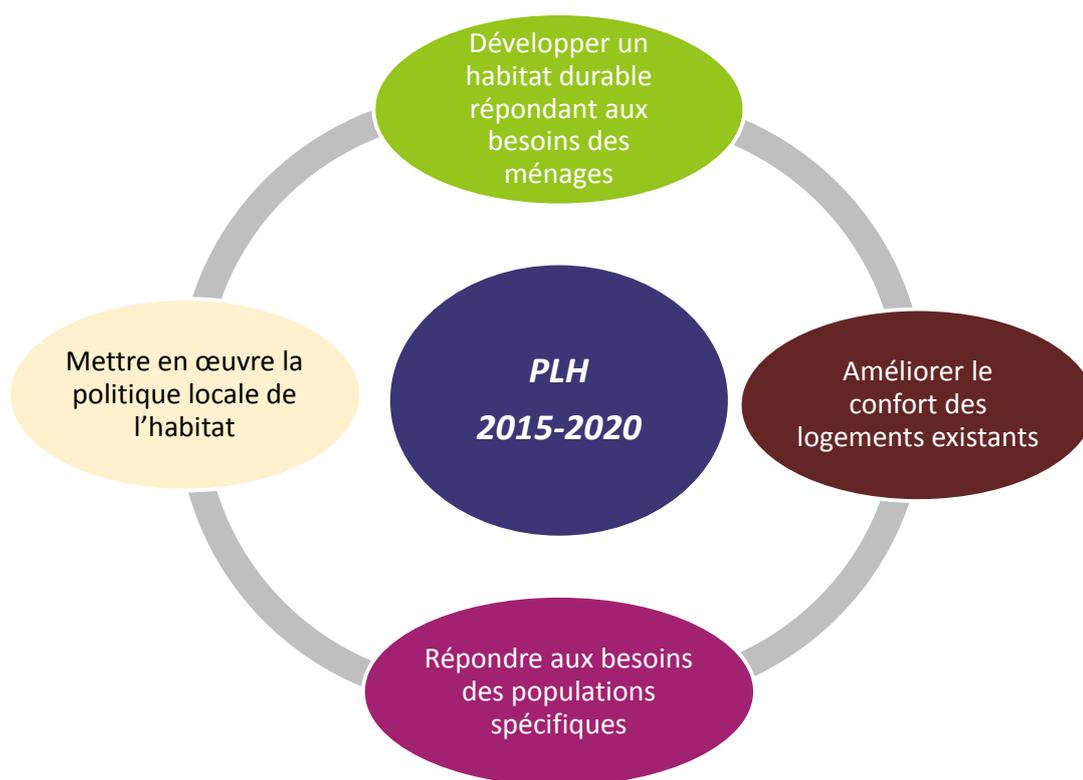
## Les objectifs territorialisés à la commune

De la répartition proposée par profil de communes découle une territorialisation des objectifs à la commune, définie pour l'ensemble de la production et pour le locatif social. Il s'agit d'objectifs globaux qui visent à donner des ordres de grandeur nécessaires à la déclinaison communale du PLH. Pour les objectifs globaux, la production est ventilée en cohérence avec les objectifs du SCOT. Pour ce qui concerne les objectifs en matière de production locative sociale, l'ambition retenue est légèrement supérieure au seuil minimal prévu par le SCOT.

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

## 2. Les orientations stratégiques de la politique de l'habitat communautaire

Le premier PLH de la Communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon s'articule autour de quatre orientations stratégiques présentées ci-dessous. Ces orientations structurent le programme des actions à mettre en œuvre pour les six prochaines années, constituant les priorités d'interventions.



## 2.1. Développer un habitat durable, répondant aux besoins des ménages

---

Le Schéma de Cohérence Territoriale récemment élaboré a permis au territoire du canton de Maintenon de définir sa stratégie de développement d'ensemble, affichant ses ambitions en matière de développement urbain autour notamment de la volonté :

- D'organiser un développement urbain respectueux du territoire, conjuguant poursuite du développement de l'habitat et freinage de l'étalement urbain ;
- De valoriser le cadre de vie et l'environnement.

Le PLH est l'occasion pour la CCTVM de préciser la stratégie qu'elle met en place, à court et moyen terme, pour parvenir aux ambitions définies par le SCOT, tout en les déclinant au plus près de ses propres spécificités. Le PLH, dans la continuité de préconisations du SCOT, impliquera aux documents d'urbanisme de chacune des communes une mise en compatibilité, si elle s'avère nécessaire.

L'objectif de production retenu par la Communauté de Communes, construire 69 logements par an, est contenu mais cohérent au regard des capacités foncières restreintes et des objectifs du SCOT. Les trois pôles accueilleront près de 76% de la production de logements. Au plan qualitatif, l'ambition est forte, avec un développement du locatif social (23% de la production) et de l'accession à prix maîtrisés, cela nécessite un effort important au regard de la production peu diversifiée mise en service jusqu'alors. C'est un investissement notamment au plan partenarial : cette ambition ne pourra être atteinte sans un travail entre les communes et les opérateurs (privés comme publics). La Communauté et les communes doivent veiller à ce que le territoire offre des produits compatibles avec les ressources des ménages. C'est évidemment aussi un enjeu pour les opérateurs : les bailleurs sociaux d'une part, qui doivent pouvoir répondre à la demande pour un logement locatif social, et les opérateurs privés, qui doivent pouvoir proposer un produit qui trouvera preneur.

Le Grenelle de l'Environnement et la mise en œuvre de la réglementation thermique actuelle ont impliqué une évolution forte des modes de développement urbain et des pratiques constructives, impliquant un travail renforcé sur les orientations des constructions et la conception des bâtiments. Les documents d'urbanisme anciens de certaines communes peuvent constituer des obstacles à ces évolutions, il convient donc de les faire évoluer. Le PLH doit pouvoir aussi être l'occasion de sensibiliser les habitants aux dispositifs dédiés d'information en matière de construction, au plan énergétique comme architectural. Au-delà des nouvelles normes à appliquer, la maîtrise de l'étalement urbain semble toujours un préalable important au développement de l'habitat, les potentiels en densification et en renouvellement doivent être privilégiés, même s'ils demandent souvent « plus de travail », mais aussi plus d'ingénierie pour les communes comme pour les opérateurs.

Fort de ces objectifs, le développement d'un habitat durable, et pour tous, doit s'articuler autour de trois actions :

- *Assurer le suivi des projets en logements et anticiper sur les problématiques foncières ;*
- *Réaliser des opérations d'habitat durables, maîtriser l'étalement urbain et encourager l'innovation et l'exemplarité ;*
- *Assurer la mixité de l'offre en logements.*

## 2.2. Améliorer le confort des logements existants

---

Le diagnostic a mis en avant le bon état du parc de logements au global, avec des situations d'inconfort limitées et une vacance faible. Fort de ces constats, la mise en place d'un dispositif dédié d'intervention en faveur de l'amélioration du parc privé, de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) n'est pas apparue nécessaire. Toutefois, la question de l'amélioration des logements au plan énergétique constitue un sujet de préoccupation pour les ménages, dans un contexte de hausse du coût des énergies. Dès lors, il convient de s'assurer du relai local efficace afin de conseiller et d'orienter les ménages propriétaires occupants dans leurs démarches d'amélioration (au plan énergétique mais aussi en matière d'adaptation à la perte d'autonomie) et dans les aides techniques et financières qu'ils peuvent mobiliser. Il convient également de s'assurer de la qualité du parc locatif privé, d'autant que les loyers sont élevés et, cumulés aux charges, peuvent fragiliser la situation des ménages occupants.

L'amélioration du parc existant ne concerne pas uniquement le parc privé. Le parc social est de bonne qualité et les démarches d'amélioration sont engagées par les bailleurs sociaux, notamment en termes énergétiques en vue de contenir les charges mais aussi ponctuellement pour adapter les logements en cas de perte d'autonomie de l'occupant. Le PLH est l'occasion de travailler les partenariats, d'assurer un suivi des démarches d'amélioration et de rechercher une meilleure identification de l'offre locative sociale adaptée à la perte d'autonomie pour faciliter la mise en relation avec la demande.

Deux actions doivent permettre de structurer l'intervention communautaire en faveur du parc existant :

- *Sensibiliser et accompagner les ménages dans l'amélioration de leur logement ;*
- *Veiller à la qualité du parc social existant*

## 2.3. Répondre aux besoins des populations spécifiques

---

La Communauté de Communes est rarement le chef de file concernant les réponses aux différents publics dits « spécifiques » (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, personnes en situation de précarité, ...) et les réponses dédiées se concentrent davantage dans les principales agglomérations. Pour autant, le PLH peut afficher des ambitions localement au regard des différents besoins identifiés dans le diagnostic et du niveau de réponses actuelles proposées. Le PLH est aussi l'occasion d'inscrire la CCTVM dans les partenariats, notamment à l'échelle départementale.

Malgré une population encore jeune, le vieillissement de la population est amené à se renforcer dans les années à venir. Le maintien à domicile des personnes âgées, en perte d'autonomie, ou en situation de handicap, est un enjeu important pour les pouvoirs publics. Or, le manque d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap physique est l'un des premiers obstacles au maintien à domicile. L'adaptation du logement à la perte d'autonomie est une nécessité dans le parc public comme privé, ancien comme neuf. Le renforcement de la connaissance des dispositifs par la population est un des leviers sur lequel la CCTVM peut directement intervenir en participant à l'information, la communication et au partenariat sur ce sujet.

Parallèlement, il faut envisager de produire au sein de la construction nouvelle une part de logements déjà adaptés. Si la loi sur le handicap prévoit un certain nombre de normes, des aménagements supplémentaires peuvent être prévus dans les logements et le développement d'une offre adaptée dédiée, à mi-chemin entre le logement classique et l'hébergement, peut être travaillé afin de permettre le parcours résidentiel des personnes âgées, en cohérence avec leurs ressources.

Dans le parc social existant, la prise en compte des besoins liés à la perte d'autonomie est également un enjeu important. Localement, l'offre adaptée doit pouvoir être mieux identifiée afin de faciliter la rencontre de cette offre avec la demande

A l'échelle de la CCTVM, les jeunes en début de parcours résidentiels rencontrent des difficultés pour trouver une réponse en logement compatible avec leur niveau de ressources et avec leurs attentes (en termes de localisation, de typologie), en l'absence de logements locatifs petits et abordables. Si les jeunes se tournent essentiellement vers l'agglomération chartraine (rambolitaine ou drouaise) pour trouver une offre dédiée, le développement de logements de petites tailles, notamment au sein du parc social, doit permettre de fournir une offre locale appropriée à leurs besoins, faisant défaut aujourd'hui. Parallèlement, les jeunes décohabitants peuvent rechercher un accompagnement pour accéder au logement. Localement, la Mission Locale assure une permanence permettant à certains jeunes d'être conseillés dans leurs démarches, notamment d'accès au logement.

En matière de réponses aux personnes en situation de précarité, la CCTVM n'est pas le chef de file mais doit toutefois pouvoir s'inscrire dans les partenariats départementaux. Les solutions d'hébergements d'urgence sont inexistantes, en dehors de rares recours aux nuitées d'hôtel. L'essentiel des réponses à l'urgence est localisé sur l'agglomération chartraine.

En matière de logement, c'est avant tout par la production de logement social de type PLAi que la CCTVM doit pouvoir proposer des réponses. La fluidité des parcours résidentiels au sein du parc social existant doit aussi permettre de libérer l'offre existante, disposant de loyers accessibles. Une vigilance doit également être de mise au moment des attributions de logements sociaux pour ne pas pénaliser un peu plus des ménages en difficulté en les éloignant des services et emplois.

En matière d'accueil des gens du voyage, le Schéma Départemental d'Accueil constitue le cadre principal de la politique d'accueil des gens du voyage. Ce schéma préconise de travailler un projet afin de réaliser un programme de terrains familiaux ou d'habitat adapté afin de tenir compte de la sédentarisation progressive des occupants de l'aire de la Génetière. La Communauté de Communes doit donc, au travers de son PLH, lancer une étude-action sur ce site.

Au regard de l'ensemble de ces problématiques, le PLH se structure autour de quatre actions :

- *Diversifier les réponses aux personnes âgées et handicapées ;*
- *Faciliter l'accès au logement des jeunes ;*
- *Veiller aux réponses aux ménages en précarité ;*
- *Assurer l'accueil des gens du voyage, notamment sédentarisés.*

## 2.4. Mettre en œuvre la politique de l'habitat

L'ensemble des données réunies dans le cadre du diagnostic constitue la base pour orienter la politique de l'habitat. Ces données doivent faire l'objet d'une réactualisation périodique, pour une meilleure lecture des résultats de la politique, en fonction des évolutions du contexte et du marché. C'est le rôle de l'observatoire de l'habitat. Le réseau des partenaires doit être sollicité pour la mise à jour de ces données. Au regard des moyens restreints de la CCTVM, l'observatoire de l'habitat devra pouvoir s'appuyer sur des moyens d'ingénierie mutualisés, notamment en appui sur le syndicat mixte d'étude et de programmation (SMEP) du canton de Maintenon, qui a déjà réalisé du SCOT et doit en assurer le suivi. Cette mutualisation de l'observation sera également l'occasion de partager à une échelle plus large les évolutions du contexte, notamment avec la CC du Val Drouette. Ces échanges doivent permettre à l'ensemble des partenaires de se construire une vision partagée de l'évolution du territoire. L'échange sur les moyens et procédures engagés et sur les difficultés rencontrées permet de garantir la dynamique de la politique locale.

L'ensemble des orientations du PLH le montre, la mise en œuvre de la politique de l'habitat et la réalisation effective de la programmation prévue soulèvent des problèmes annexes à la simple question du logement : questions d'urbanisme, d'aménagement, de formes urbaines, de publics-cibles, ... . C'est une véritable démarche de projet qu'il sera nécessaire d'adopter, quelle que soit pratiquement la taille de l'opération en logements envisagée. Une telle démarche nécessite à la fois une bonne connaissance du contexte à l'échelle communautaire et de son évolution. Elle suppose une véritable concertation entre les acteurs du logement : élus, bailleurs, techniciens... . Pour cela, il faut que des rencontres régulières soient organisées pour le suivi du PLH. Un tel dispositif doit permettre :

- de suivre la stratégie fixée et de la recadrer régulièrement ;
- de faire partager l'avancement des programmes ;
- d'animer la politique de façon partenariale et d'initier des réflexions particulières qui pourraient apparaître au cours des 6 années que dure le PLH.

Enfin, dans le cadre de la mise en œuvre de la politique de l'habitat, et au regard de la récente loi ALUR (2), la CCTVM devra également réfléchir, en lien avec les différents partenaires (bailleurs, Etat et réservataires notamment) aux possibilités d'amélioration de l'information à destination des demandeurs d'un logement social et à la mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande à l'échelle intercommunale (obligatoire pour les EPCI dotés d'un PLH). La gestion de la demande et la fluidité des attributions constitue une préoccupation dans la mesure où la pression de la demande est particulièrement forte sur ce secteur du département.

Il faut également que les communes, qui demeurent maîtresses de leur développement, puissent être accompagnées et conseillées dans leurs choix, afin de garantir la cohérence de leurs actions et fournir une véritable valeur ajoutée en termes d'ingénierie. Pour mettre en œuvre le PLH, il faut pouvoir y consacrer du temps : pour recueillir et analyser les données, pour organiser les partenariats, pour piloter les actions identifiées... La Communauté de communes, dans un contexte de contraction des budgets des collectivités, n'envisage pas à ce jour de moyens supplémentaires pour assurer l'engagement du PLH. Toutefois, le partenariat et la mutualisation avec le SMEP de Maintenon doit pouvoir constituer une solide base pour la mise en œuvre du PLH.

2 Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Décrets en attente de parution.





## LE PROGRAMME DES ACTIONS

---

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

## Développer un habitat durable répondant aux besoins des ménages

*Assurer le suivi des projets en logements et anticiper sur les problématiques foncières*

1

### Objectifs

- Tenir l'objectif des 69 logements par an
- Respecter la diversification de l'offre définie dans le PLH
- S'inscrire dans la territorialisation des objectifs et veiller à l'articulation des développements
- Anticiper sur les besoins fonciers et les contraintes éventuelles



### Moyens d'action

- Mettre en compatibilité les documents d'urbanisme communaux avec le SCOT et le PLH
- Travailler sur les potentiels fonciers dans le cadre des PLU (OAP, emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, ...)
- Suivre et actualiser du tableau de bord des projets élaboré lors du diagnostic du PLH
- Apporter une expertise auprès des communes sur les projets et les outils opérationnels permettant la réalisation d'opérations (montage de DUP (déclaration d'utilité publique, assistance à la mise en œuvre du droit de préemption)

#### **Zoom sur les outils que peuvent mobiliser les PLU en faveur du développement de l'habitat ...**

Les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** permettent d'encadrer l'urbanisation des secteurs stratégiques identifiés par le PLU en fixant les objectifs que devront suivre les opérateurs, privés comme publics. Les OAP peuvent ainsi fixer les aménagements nécessaires (trame viaire, espaces publics, ...), les équipements attendus, la programmation en logements envisagés (volume, typologie). Elles peuvent également prévoir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Les **servitudes de mixité sociale** permettent à la commune d'imposer un pourcentage de catégories de logement (logement social par exemple) dans un programme sur une zone identifiée. Cela doit toutefois être manié avec vigilance : une servitude de mixité sociale trop importante pouvant avoir pour effet de bloquer le projet.

Les **emplacements réservés** peuvent permettre notamment la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux, conformément aux objectifs de mixité prévus dans le PLU et dans la continuité du SCOT et du PLH.

Le **Droit de Préemption Urbain (DPU)** est une procédure permettant à une personne publique d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne privée ou morale, dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite. Avec la loi ALUR, le DPU est devenu de compétence communautaire, dès lors que l'EPCI est compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

## Pilotes et partenaires

| Qui                                | Fait quoi   |
|------------------------------------|---|
| La CCTVM                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Assure le suivi du tableau de bord des projets avec les communes et veille à la bonne réalisation des projets identifiés dans le cadre des travaux d'élaboration du PLH ;</li> <li>Assiste techniquement les communes dans la programmation des logements aidés ;</li> <li>Est personne publique associée à l'élaboration des PLU et veille à la bonne prise en compte des préconisations du PLH ;</li> <li>Devient compétente en matière de PLU intercommunale à compter du 27 mars 2017 (délai de trois ans fixé par la loi ALUR à compter de sa publication), sauf si, dans les trois mois précédant le terme du délai de trois ans mentionné, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent par délibération.</li> </ul> |
| Les communes                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mettent en compatibilité leur PLU avec le SCOT et le PLH si cela est nécessaire au regard de leur document actuel ;</li> <li>Mobilisent les différents leviers réglementaires et opérationnels pour concrétiser les projets ;</li> <li>Font remonter les évolutions des projets pour actualiser le tableau de bord.</li> </ul>   |
| Le SMEP, porteur du SCOT           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Veille à la mise en œuvre du SCOT ;</li> <li>Assure le suivi de la consommation foncière au regard des objectifs fixés.</li> </ul>   |
| Les aménageurs (privés ou publics) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Veillent à la bonne traduction des ambitions du PLH ;</li> <li>S'appuient sur les espaces de développements définis par les documents d'urbanismes, communaux puis intercommunal, pour réaliser des opérations.</li> </ul>   |

## Priorités territoriales et échéancier

|                               | Niveau de priorité |   |   |               | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------------------------|--------------------|---|---|---------------|------|------|------|------|------|------|
|                               | 1                  | 2 | 3 |               |      |      |      |      |      |      |
| Maintenon, pôle structurant   | √                  |   |   | Préparation   |      |      |      |      |      |      |
| Pierres, pôle complémentaire  |                    | √ |   |               |      |      |      |      |      |      |
| Saint-Piat, pôle de proximité |                    | √ |   |               |      |      |      |      |      |      |
| Les sept villages             |                    |   | √ |               |      |      |      |      |      |      |
|                               |                    |   |   | Mise en œuvre |      |      |      |      |      |      |

## Coûts et financements

- Pour la CCTVM, cette action nécessite du temps de mise en œuvre et donc la mobilisation de moyens humains et techniques (pour partie en interne et pour partie mutualisés avec le SMEP).

## Indicateurs de suivi

- Nombre de logements construits par an ;
- Type de logements construits ;
- Consommation foncière des logements neufs.

## Développer un habitat durable répondant aux besoins des ménages

Réaliser des opérations durables, maîtriser l'étalement urbain et encourager l'innovation et l'exemplarité

2

### Objectifs

- Se donner les moyens d'appliquer les orientations du SCOT en matière de développement de l'habitat ;
- Valoriser et produire des formes de logements « plus denses » pour élargir la gamme des produits offerts ;
- Concevoir des opérations d'urbanisme de qualité respectant la morphologie des bourgs et l'intégration dans le paysage ;
- Diffuser largement les principes de maîtrise de la consommation foncière dans la réalisation des opérations urbaines.

### Moyens d'action



- Réaliser des documents d'urbanisme, avec des espaces de développement limitant l'étalement urbain et favorisant les développements urbains dans le tissu urbain existant ;
- Mettre en place des règlements d'urbanisme favorables à l'atteinte des objectifs précités ;
- Accompagner les communes et les opérateurs dans la définition des projets ;
- Accompagner les ménages dans leur projet de construction ;

#### L'évolution de la réglementation thermique et des modes constructifs implique aussi une évolution des documents d'urbanisme

La mise en œuvre de la RT 2012, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, implique de nouvelles exigences en matière de performance énergétique du bâti. Une des nouveautés essentielles réside dans l'intégration d'un nouveau critère dans l'évaluation de la performance énergétique du bâti : le besoin bioclimatique (BBio). Le BBio correspond à l'optimisation du bâtiment, indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre. Ce critère nécessite de mieux travailler la conception globale des opérations (lotissements, ZAC) et donc les possibilités prévues par les PLU dans une optique d'orientations optimales mais aussi de compacité du bâti. Cela suppose une meilleure articulation à rechercher entre professionnels de l'aménagement (géomètres, lotisseurs, aménageurs et constructeurs). Sans ce travail, les constructions peuvent avoir des difficultés à satisfaire les exigences de la RT 2012. De fait, l'ancienneté des documents d'urbanisme sur les communes de la Communauté, peut constituer une difficulté pour les opérateurs, privés comme publics.

Le schéma ci-dessous illustre quelques principes importants de conception permettant de répondre à l'exigence du BBio.



Source : [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

## Pilotes et partenaires

| Qui                         | Fait quoi  |
|-----------------------------|--|
| La CCTVM                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Appui à l'ingénierie des projets de développement en accompagnant et en orientant les communes vers les acteurs institutionnels dédiés (CAUE, DDT, EIE) pouvant les accompagner dans la définition de leurs projets de développement de l'habitat ;</li> <li>Valorise et communique sur les opérations exemplaires menées sur le territoire ;</li> <li>Communique auprès des ménages sur les organismes pouvant les accompagner au plan de la conception architectural et des énergies (CAUE, EIE)</li> </ul> |
| Les communes                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Veillent à la qualité des projets en cours de réalisation ;</li> <li>S'assurent que leur document d'urbanisme ne bloque pas les opérations nouvelles et ne constitue pas une contrainte pour l'atteinte de la RT 2012.</li> </ul>   |
| La CAUE                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Accompagne les ménages et les communes dans la définition de leurs projets par le biais de permanences-conseils.</li> </ul>   |
| L'Espace Info Energie (EIE) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Conseille et oriente les ménages dans leur projet d'habitat et les informe sur la réglementation thermique.</li> </ul>  |
| La DDT                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Assure, au travers de son paysagiste-conseil et de son architecte-conseil un conseil gratuit auprès des collectivités demandeuses dans leur démarche de projet.</li> </ul>  |

## Priorités territoriales et échéancier

|                               | Niveau de priorité |   |   | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------------------------|--------------------|---|---|------|------|------|------|------|------|
|                               | 1                  | 2 | 3 |      |      |      |      |      |      |
| Maintenon, pôle structurant   | √                  |   |   |      |      |      |      |      |      |
| Pierres, pôle complémentaire  |                    | √ |   |      |      |      |      |      |      |
| Saint-Piat, pôle de proximité |                    | √ |   |      |      |      |      |      |      |
| Les sept villages             |                    |   | √ |      |      |      |      |      |      |

|               | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|
| Préparation   |      |      |      |      |      |      |
| Mise en œuvre |      |      |      |      |      |      |

## Coûts et financements

- Financement du bureau Habitat/Energie pour l'accompagnement des particuliers dans leur projet de construction (cf. enveloppe financière en action 4).

## Indicateurs de suivi

- Suivi du tableau de bord des projets ;
- Suivi de la mise en compatibilité des PLU et cartes communales ;
- Suivi de la consommation foncière, en appui sur le SCOT.

# Développer un habitat durable répondant aux besoins des ménages

3

## Assurer la mixité de l'offre de logements

### Objectifs

- Tenir les objectifs qualitatifs de production neuve pour diversifier l'offre, faciliter les parcours résidentiels des ménages du territoire et continuer d'accueillir une population nouvelle :
  - Produire 23% de logements locatifs sociaux
  - Produire 37% de logements en accession aidée avec de l'accession maîtrisée, au travers du PTZ en priorité, et de l'accession sociale, au travers du PSLA, de façon ciblée
- Veiller à ce que les typologies produites en locatif social correspondent aux évolutions de la demande : privilégier l'offre intermédiaire de type 3, voir l'offre en type 2 dans les pôles
- Veiller à l'adéquation entre surface et loyers et prix pratiqués pour la production maîtrisée.

### Moyens d'action



- Mener à bien les opérations fléchées dans le tableau de bord des projets : lever les contraintes identifiées et tenir les calendriers opérationnels ;
- Négocier avec les opérateurs privés et travailler les montages opérationnels pour assurer une production de produits abordables, permettant l'accession des primo-accédants (et la mobilisation du prêt à taux zéro) ;
- Travailler à la modulation des charges foncières suivant les produits ;
- Mobiliser les outils du PLU : orientations d'aménagement et de programmation (OAP), servitudes de mixité sociale, ... ;
- Identifier les patrimoines existants pour des opérations d'acquisition-amélioration réalisées par les bailleurs sociaux.

### Pilotes et partenaires

| Qui          | Fait quoi  |
|--------------|--|
| La CCTVM     | <ul style="list-style-type: none"><li>• S'assure de la bonne réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs, tels qu'ils sont territorialisés ;</li><li>• Veille à la retranscription des objectifs qualitatifs du PLH dans les documents d'urbanisme ;</li><li>• Apporte une garantie d'emprunt pour les projets en locatif social et en PSLA.</li></ul>   |
| Les communes | <ul style="list-style-type: none"><li>• Accompagnent, suivant leurs moyens, les bailleurs sociaux, dans la concrétisation des projets en locatif social et en accession sociale ;</li><li>• Prospectent les possibilités d'acquisition-amélioration, pour du locatif social en centre-ville et centre-bourg ;</li><li>• Font remonter les programmations et leurs évolutions pour compléter et mettre à jour le tableau de bord des projets.</li></ul> |

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Les bailleurs sociaux    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Réalisent les opérations en construction neuve et en acquisition-amélioration ;</li> <li>S'inscrivent dans les objectifs chiffrés et territorialisés du PLH ;</li> <li>Participent à la production d'une offre en accession sociale, via les produits sécurisés (PSLA).</li> </ul>                          |
| Les opérateurs privés    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Peuvent développer ponctuellement des produits en VEFA avec les bailleurs sociaux ;</li> <li>Proposent une offre en accession abordable, via un travail sur les produits proposés ;</li> <li>S'inscrivent dans les objectifs territorialisés du PLH, notamment en matière d'accession maîtrisée.</li> </ul> |
| L'Etat                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Octroie les aides à la pierre et finance les opérations en locatif social ;</li> <li>Contribue au financement des opérations en locatif social.</li> </ul>  |
| Le Conseil Départemental | <ul style="list-style-type: none"> <li>Définit ses priorités d'action au travers d'une politique départementale de l'habitat et de l'urbanisme ;</li> <li>Soutient l'action des bailleurs sociaux dont le siège est situé sur le département.</li> </ul>   |

## Priorités territoriales et échéancier

|                               | Niveau de priorité |   |   | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------------------------|--------------------|---|---|------|------|------|------|------|------|
|                               | 1                  | 2 | 3 |      |      |      |      |      |      |
| Maintenon, pôle structurant   | √                  |   |   |      |      |      |      |      |      |
| Pierres, pôle complémentaire  |                    | √ |   |      |      |      |      |      |      |
| Saint-Piat, pôle de proximité |                    | √ |   |      |      |      |      |      |      |
| Les sept villages             |                    |   | √ |      |      |      |      |      |      |

|               | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|
| Préparation   |      |      |      |      |      |      |
| Mise en œuvre |      |      |      |      |      |      |

## Coûts et financements

- Garantie d'emprunt des opérations en locatif social et pour la phase locative en PSLA.

## Indicateurs de suivi

- Nombre et type de logements sociaux financés (PLAi, PLUS, PLS, PSLA) ;
- Nombre et type de PTZ mobilisés par les ménages ;
- Part des logements locatifs sociaux dans la production totale ;
- Part des logements en accession sociale maîtrisée dans la production totale.

## Améliorer le confort des logements existants

### Sensibiliser et accompagner les ménages dans l'amélioration de leur logement

#### Objectifs

- Sensibiliser et conseiller les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les copropriétés à l'amélioration de l'habitat ;
- Faire de l'amélioration et de la rénovation énergétique une priorité pour les ménages ;
- Lutter contre la précarité énergétique ;
- Enrayer les situations d'habitat indigne ;
- Valoriser le parc existant ;
- Apporter des réponses opérationnelles aux besoins d'adaptation des logements à la perte d'autonomie de leurs habitants.

#### Moyens d'action



- Relayer les aides mobilisables en faveur de l'amélioration de l'habitat : aides de l'ANAH en faveur des propriétaires occupants, notamment l'ASE, aides de l'ANAH en faveur des propriétaires bailleurs, crédit d'impôt, éco-prêt, ... ;
- Participer à l'aide de solidarité écologique (ASE) dédiée aux propriétaires occupants très modestes ;
- Mettre en place un bureau Habitat/Energie dans le cadre d'un partenariat avec l'Espace Info Energie porté par Habitat et Développement.

#### Le protocole territorial pour la mise en place de l'ASE

Le protocole territorial précise les modalités de participation d'un EPCI au Contrat local d'engagement contre la précarité énergétique des logements (CLE) signé entre l'Etat, le département et les autres acteurs institutionnels concernés (MSA Beauce Cœur de Loire, CAF, CARSAT Centre, ...). A travers ce protocole, l'EPCI s'engage à apporter une aide financière (500€ minimum) et à participer au repérage des ménages potentiellement bénéficiaires.

A partir de 2015, l'ASE ciblera spécifiquement les propriétaires occupants très modestes. Le diagnostic du PLH a identifié 408 ménages propriétaires occupants disposant de revenus inférieurs au plafond du PLAi (très modestes donc) en 2011 selon FILOCOM, le gisement est donc faible (mais plus important en volume comme en proportion que sur la CC voisine du Val Drouette).

La signature du protocole territorial déclenche une majoration de l'Aide de solidarité écologique (ASE) perçue, d'un montant de 2 000€, dans le cadre du Programme Habiter Mieux, en complément des aides ANAH standards pour les propriétaires-occupants particulièrement modestes (cf. programme d'actions territorial de la délégation ANAH 28 pour 2015 en date du 26 février 2015).

#### Pilotes et partenaires

##### Qui

##### Fait quoi

##### La CCTVM

- S'engage dans un protocole territorial pour déclencher l'ASE pour les propriétaires occupants particulièrement modestes ;
- Met en place un bureau Habitat-Energie dans le cadre d'un partenariat avec Habitat et Développement, Espace Info Energie du département ;
- Communique sur l'amélioration de l'habitat privé auprès des propriétaires occupants mais aussi des propriétaires bailleurs et des acteurs locaux (artisans, professions immobilières, ...);
- Informe et oriente les ménages vers le bureau Habitat-Energie ;
- Peut devenir compétente, depuis la mise en application de la loi ALUR, en matière de lutte contre l'habitat indigne (article 75), sauf si les communes délibèrent afin de conserver cette compétence.

|  |  |
|--|--|
| <b>Les communes (et leurs CCAS)</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Participent, signalent et aident les ménages en situation de précarité énergétique et repèrent les situations d'indignité ;</li> <li>Orientent les ménages vers la Communauté et le bureau Habitat-Energie.</li> </ul>  |
| <b>Bureau Habitat-Energie (Habitat et Développement – Espace Info Energie)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Relaie auprès des ménages les dispositifs d'amélioration de l'habitat ;</li> <li>Sensibilise et communique auprès du public ;</li> <li>Promeut et participe à la mise en œuvre du programme Habitat Mieux dans le cadre du protocole territorial.</li> </ul>  |
| <b>L'Etat/l'ANAH</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fixe les priorités nationales en matière d'amélioration de l'habitat ;</li> <li>Octroi des aides au titre du FART (Fond d'aide à la rénovation thermique) et à la réalisation de travaux sous conditions de ressources notamment (ANAH) ;</li> <li>Octroi l'Eco-PTZ et les crédits d'impôts aux ménages réalisant des travaux en faveur de l'amélioration de l'habitat, suivant diverses conditions.</li> </ul>   |
| <b>Le Conseil Départemental</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gère le Fonds de Solidarité Logement, notamment dans son volet Energie.</li> </ul>  |
| <b>Le Conseil Régional</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Soutient financièrement les EIE, en partenariat avec l'ADEME ;</li> <li>Incite les ménages à faire un audit énergétique « ENERGETIS » de leur logement par le biais d'une aide financière (dispositif en cours d'évolution) ;</li> <li>Incite les ménages dans leurs travaux d'isolation par l'octroi d'un prêt à taux zéro « ISOLARIS » ;</li> <li>Communique et informe les ménages et les professionnels ;</li> <li>Réalise des appels à projet en faveur de l'amélioration et de la performance énergétique.</li> </ul> |
| <b>Les professionnels de l'immobilier (notaires, agences)</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Doivent pouvoir relayer les aides existantes et les structures de conseils mobilisables auprès des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants.</li> </ul>   |

## Priorités territoriales et échéancier

|                               | Niveau de priorité |   |   | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------------------------|--------------------|---|---|------|------|------|------|------|------|
|                               | 1                  | 2 | 3 |      |      |      |      |      |      |
| Maintenon, pôle structurant   |                    | ✓ |   |      |      |      |      |      |      |
| Pierres, pôle complémentaire  |                    | ✓ |   |      |      |      |      |      |      |
| Saint-Piat, pôle de proximité |                    | ✓ |   |      |      |      |      |      |      |
| Les sept villages             |                    | ✓ |   |      |      |      |      |      |      |
|                               |                    |   |   |      |      |      |      |      |      |
| Préparation                   |                    |   |   |      |      |      |      |      |      |
| Mise en œuvre                 |                    |   |   |      |      |      |      |      |      |

## Coûts et financements

- Subvention de l'intercommunalité de 500€ par dossier d'ASE soit 4 000€/an pour un objectif de 8 dossiers par an ;
- Mise en place d'un bureau Habitat-Energie dans le cadre d'une convention de partenariat avec HD/EIE, avec un budget compris entre 3 000 et 8 000€ suivant le niveau de services en place (communication, sensibilisation, actions de terrains, nombre de permanences, ...).

## Indicateurs de suivi

- Nombre de dossiers de demandes d'ASE, de subventions ANAH/Habiter Mieux déposés (Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs) ;
- Mobilisation de l'éco-prêt à taux zéro ;
- Suivi de la mobilisation du Bureau Habitat-Energie.

## Améliorer le confort des logements existants

### Veiller à la qualité et à l'attractivité du parc social existant

5

#### Objectifs

- Améliorer la qualité du parc de logements sociaux anciens sur le territoire pour une meilleure gestion énergétique, en vue de réduire les charges ;
- Adapter le parc aux besoins liés à la perte d'autonomie des locataires ;
- Informer les demandeurs du logement social.



#### Moyens d'action

- Partager avec les bailleurs les objectifs en termes d'amélioration ;
- Identifier les logements adaptés pour les personnes en perte d'autonomie dans le parc social ;
- Veiller au maintien de la qualité et de l'attractivité des patrimoines existants ;
- Orienter les demandeurs d'un logement social vers les services pouvant les accompagner dans leur demande.

#### Pilotes et partenaires

##### Qui

##### Fait quoi

La CCTVM

- Assure une veille sur l'état du parc existant via une participation des collectivités aux Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) des principaux bailleurs SA Eure-et-Loir Habitat et Habitat Eurélien ;
- En assurant la garantie d'emprunt, peut devenir réservataire d'une partie des logements locatifs sociaux récemment mis en service ;
- Oriente les ménages vers les lieux d'enregistrement de la demande et vers les informations relatives à la demande disponibles sur [www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr)

Les communes

- Suivent avec les bailleurs les opérations d'amélioration du parc social prévus ;
- Font remonter d'éventuels besoins en matière d'amélioration et d'adaptation en partenariat avec les bailleurs sociaux ;
- Oriente les ménages vers les lieux d'enregistrement de la demande et vers les informations relatives à la demande disponibles sur [www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr).
- Sont réservataires d'une partie des logements locatifs sociaux.

Les bailleurs sociaux

- Identifient les patrimoines nécessitant une réhabilitation et réalisent les travaux ;
- Engagent les réhabilitations prévues dans le cadre de leur PSP ;
- Mobilisent les aides nécessaires aux réhabilitations et à l'adaptation ;
- Travaillent en étroite collaboration avec les collectivités (et les CCAS) pour assurer la rencontre de l'offre et de la demande sur les logements adaptés ;
- Assurent l'enregistrement de la demande des ménages en appui sur le système national d'enregistrement de la demande (SNE)
- Sont réservataires d'une partie des logements locatifs sociaux.

|   |  |
|---|--|
| L'Etat  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Susceptible d'intervenir sous forme d'abattement sur la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties à hauteur de 25% pour les travaux d'accessibilité et d'économies d'énergie ;</li> <li>● La Caisse des Dépôts peut également intervenir sous forme de prêt « éco PLS » ;</li> <li>● Réservataire de logements locatifs sociaux.</li> </ul> |
| Le Système National d'Enregistrement de la demande locative sociale (SNE) | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Porte la plateforme d'enregistrement de la demande ;</li> <li>● Informe et permet aux demandeurs de déposer leur demande par internet via <a href="http://www.demande-logement-social.gouv.fr">www.demande-logement-social.gouv.fr</a></li> </ul>   |
| Le Conseil Départemental  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Soutient les travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap.</li> </ul>  |
| Le Conseil Régional   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Mobilise et décline les aides européennes du FEDER en faveur de l'efficacité énergétique du parc social</li> </ul>  |

### Priorités territoriales et échéancier

|                               | Niveau de priorité |   |   | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------------------------|--------------------|---|---|------|------|------|------|------|------|
|                               | 1                  | 2 | 3 |      |      |      |      |      |      |
| Maintenon, pôle structurant   | √                  |   |   |      |      |      |      |      |      |
| Pierres, pôle complémentaire  | √                  |   |   |      |      |      |      |      |      |
| Saint-Piat, pôle de proximité |                    |   | √ |      |      |      |      |      |      |
| Les sept villages             |                    |   | √ |      |      |      |      |      |      |

|               | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|
| Préparation   |      |      |      |      |      |      |
| Mise en œuvre |      |      |      |      |      |      |

### Coûts et financements

- Temps de mise en œuvre et mobilisation des équipes de la CCTVM et des élus en charge de l'habitat à l'échelle intercommunale et aux affaires sociales de Maintenon et Pierre principalement.

### Indicateurs de suivi

- Suivi de la programmation annuelle de réhabilitation des logements locatifs sociaux sur la Communauté ;
- Nombre de logements locatifs sociaux améliorés ;
- Nombre, localisation et caractéristiques des logements adaptés ;
- Suivi des indicateurs de fonctionnement du parc social (rotation, vacance).

## Répondre aux besoins des populations spécifiques

### Diversifier les réponses aux personnes âgées et handicapées

6

#### Objectifs

- Relayer les solutions existantes et assurer l'information auprès des personnes âgées et des personnes handicapées
- Adapter le parc existant : prendre en compte la multiplicité des réponses pour offrir aux personnes en perte d'autonomie la garantie d'un logement qui soit adapté, en intensifiant les actions d'adaptation des logements (cf. dispositif d'amélioration)
- Orienter la production neuve : proposer une offre nouvelle adaptée attractive et calibrée aux besoins du territoire, au travers de dispositifs dédiés (de type Euréliales) et d'une offre en diffus, à proximité des services



#### Moyens d'action

- Relai des dispositifs départementaux existants notamment en assurant une permanence de proximité avec l'Espace Senior info-services
- Suivre régulièrement l'évolution du rapport offre/demande de logements spécifiques et suivi de l'offre adaptée (Euréliales et en diffus)

#### Pilotes et partenaires

| Qui                              | Fait quoi   |
|----------------------------------|---|
| La CCTVM                         | <ul style="list-style-type: none"><li>● Veille à la bonne mise en œuvre de l'action, en activant les partenariats ;</li><li>● Oriente les ménages vers les lieux d'information et d'accompagnement ;</li><li>● Veille à ce que l'offre nouvelle soit bien localisée, en fonction des services et de l'offre déjà existante ;</li><li>● Veille à ce que l'offre nouvelle soit cohérente avec les revenus des ménages locaux ;</li><li>● Suit l'offre en logements adaptés, notamment au sein du parc social.</li></ul> |
| Les communes (et leurs CCAS)     | <ul style="list-style-type: none"><li>● Sont vigilantes sur les types de produits pouvant s'implanter ;</li><li>● Orientent les ménages âgés et leur famille vers les services (services à domicile, conseils, aides à l'adaptation) et les structures adaptées à leurs besoins (logements adaptés, Euréliales, foyer-logement, EHPAD, ...).</li></ul>  |
| Le Conseil Départemental         | <ul style="list-style-type: none"><li>● Pilote la politique en faveur des personnes âgées et handicapées ;</li><li>● Met en place des structures et des relais d'informations au service des populations.</li></ul>   |
| L'Etat                           | <ul style="list-style-type: none"><li>● Finance les logements sociaux dédiés aux personnes âgées (de type Euréliales par exemple) ainsi que les logements-foyers dans les structures pour personnes âgées ou handicapées.</li></ul>   |
| Les Espaces Senior Info Services | <ul style="list-style-type: none"><li>● Aide, oriente et conseille les personnes âgées et leur famille dans leurs parcours de vie, en complément d'une ligne direct de conseil : « Seniors Info-Services » au 02 37 23 60 28</li></ul>  |
| La MDPH                          | <ul style="list-style-type: none"><li>● Aide, oriente et conseille les personnes en situation de handicap et leur famille ;</li><li>● Accompagne les ménages pour le montage des demandes d'aides.</li></ul>  |
| L'ANAH                           | <ul style="list-style-type: none"><li>● Accompagne financièrement les propriétaires occupants (sous plafonds de ressources) dans leur démarche d'amélioration. D'autres financeurs peuvent intervenir, notamment certaines caisses de retraites.</li></ul>  |
| Bureau Habitat-Energie           | <ul style="list-style-type: none"><li>● Peut orienter et accompagner les ménages dans leurs démarches d'adaptation à la perte d'autonomie.</li></ul>  |

## Priorités territoriales et échéancier

---

|                               | Niveau de priorité |   |   | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------------------------|--------------------|---|---|------|------|------|------|------|------|
|                               | 1                  | 2 | 3 |      |      |      |      |      |      |
| Maintenon, pôle structurant   | √                  |   |   |      |      |      |      |      |      |
| Pierres, pôle complémentaire  | √                  |   |   |      |      |      |      |      |      |
| Saint-Piat, pôle de proximité |                    | √ |   |      |      |      |      |      |      |
| Les sept villages             |                    | √ |   |      |      |      |      |      |      |

|               | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|
| Préparation   |      |      |      |      |      |      |
| Mise en œuvre |      |      |      |      |      |      |

## Coûts et financements

---

- Mobilisation d'un bureau Habitat-Energie (cf. action 4) ;
- Temps de la CCTVM pour la coordination des acteurs et le relai d'information.

## Indicateurs de suivi

---

- Suivi du parc de logements adaptés (nombre, localisation) ;
- Suivi de la production de logements adaptés ;
- Suivi du taux d'occupation et du rapport offre/demande des structures dédiées (Euréliales, foyer-logement et EHPAD) ;
- Nombre de dossiers ANAH relatif à l'adaptation ;
- Bilan des différents acteurs du maintien à domicile ;
- Suivi de la mobilisation du bureau Habitat-Energie.

## Répondre aux besoins des populations spécifiques

### Faciliter l'accès au logement des jeunes

7

#### Objectifs

- Favoriser la production de nouveaux logements locatifs à bon marché pour les jeunes en prévoyant une part de PLAI en petites typologies (T2/T3) en neuf ou en mobilisant le parc privé (conventionnement)
- Mieux identifier les besoins des entreprises pour le logement des apprentis et stagiaires

#### Moyens d'action

- Suivi de la production des bailleurs sociaux répondant à ce besoin (petites typologies, PLAI) ;
- Suivi de la demande en locatif social émanant du jeune public.



#### Pilotes et partenaires

##### Qui

##### Fait quoi

##### La CCTVM

- Veille à une programmation de petites typologies dans les programmes neufs ;
- Relai les dispositifs de conventionnement du parc privé ;
- Poursuite de la permanence de la Mission Locale.

##### Les communes (et leur CCAS)

- Font remonter l'information sur les besoins des jeunes ;
- Orientent les jeunes vers la Mission Locale ;
- Intègrent l'objectif de produire de petites typologies.

##### Le Prieuré Saint-Thomas

- Accueille ponctuellement des jeunes en formation (14 chambres dédiées à l'accueil des stagiaires) ou parfois en situation de précarité.

##### La Mission Locale

- Assure une permanence à Maintenon pour accompagner les jeunes dans leurs démarches, notamment liées à l'emploi.

##### Les bailleurs sociaux

- Veille à proposer et développer des petites typologies (T2/T3) dans leur programmation.

##### L'Etat

- Finance les logements locatifs sociaux.

##### Le Conseil Régional

- Porte un dispositif de caution logement pour les jeunes étudiants et oriente les jeunes étudiants ou apprentis dans l'hébergement dédié au travers d'une plateforme « e-logement » lancée en 2015.

## Priorités territoriales et échéancier

|                               | Niveau de priorité |   |   |               | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------------------------|--------------------|---|---|---------------|------|------|------|------|------|------|
|                               | 1                  | 2 | 3 |               |      |      |      |      |      |      |
| Maintenon, pôle structurant   | √                  |   |   | Préparation   |      |      |      |      |      |      |
| Pierres, pôle complémentaire  |                    | √ |   | Mise en œuvre |      |      |      |      |      |      |
| Saint-Piat, pôle de proximité |                    |   | √ |               |      |      |      |      |      |      |
| Les sept villages             |                    |   | √ |               |      |      |      |      |      |      |

## Coûts et financements

- Pour la CCTVM, cette action nécessite du temps de mise en œuvre l'activation des différents partenariats.

## Indicateurs de suivi

- Suivi de la demande en logements locatif social émanant des jeunes (fichier du Numéro Unique et retours des bailleurs) ;
- Suivi de la production aidée : nombre de petits logements créés ;
- Suivi de l'accès des jeunes au parc social (au travers des attributions et de l'enquête d'occupation du parc social) et au parc de logements en général (mobilisation des données INSEE et/ou FILOCOM, au moins lors du bilan triennal du PLH).

### Objectifs

- Favoriser la production de nouveaux logements locatifs adaptés aux ménages précaires à travers une part de PLAI : un objectif de 32 PLAI (locatif très social) en six ans
- Rester vigilant sur les attributions de logements sociaux pour ne pas pénaliser un peu plus les ménages précaires par une localisation géographique éloignée des services et emplois

### Moyens d'action

- Apporter une garantie d'emprunt par la CCTVM et les communes pour les projets en locatif social;
- Participer aux échanges et travaux des partenaires pilotes de l'action en faveur des ménages en situation de précarité : services de l'Etat et Conseil Départemental.



### Pilotes et partenaires

| Qui                         | Fait quoi  |
|-----------------------------|--|
| La CCTVM                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'inscrit dans les partenariats dédiés aux réponses en faveur des personnes en situation de précarité à l'échelle départementale ;</li> <li>• Veille à la concrétisation des objectifs de programmation en PLAI ;</li> <li>• Suit, avec les communes et leurs CCAS, les remontées des besoins.</li> </ul>                       |
| Les communes (et leur CCAS) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apporte des solutions ponctuelles aux situations de précarité de leurs administrés ;</li> <li>• Veillent à l'intégration de PLAI dans les programmes de logements sociaux ;</li> <li>• Font remonter les situations de mal-logements à l'échelle intercommunale et aux services sociaux départementaux (CD et DDCS).</li> </ul> |
| Les bailleurs sociaux       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développent une offre locative sociale en PLAI ;</li> <li>• Travaillent les partenariats avec les CCAS, le Conseil Départemental et les services de l'Etat pour identifier les situations pouvant nécessiter un accompagnement social ;</li> </ul>  |
| Le Conseil Départemental    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intervient auprès des ménages en situation de précarité notamment au travers du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).</li> </ul>  |
| L'Etat : DDCSPP             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assure de pilotage des dispositifs d'hébergement et d'accès au logement à l'échelle départementale.</li> </ul>  |
| L'Etat : DDT                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Finance les logements locatifs sociaux.</li> </ul>  |

## Priorités territoriales et échéancier

|                               | Niveau de priorité |   |   |               | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------------------------|--------------------|---|---|---------------|------|------|------|------|------|------|
|                               | 1                  | 2 | 3 |               |      |      |      |      |      |      |
| Maintenon, pôle structurant   | √                  |   |   | Préparation   |      |      |      |      |      |      |
| Pierres, pôle complémentaire  |                    | √ |   | Mise en œuvre |      |      |      |      |      |      |
| Saint-Piat, pôle de proximité |                    |   | √ |               |      |      |      |      |      |      |
| Les sept villages             |                    |   | √ |               |      |      |      |      |      |      |

## Coûts et financements

- Pour la CCTVM, cette action nécessite du temps de mise en œuvre et de participations à différentes instances partenariales à l'échelle départementale, donc la mobilisation des équipes (élus et/ou techniciens).

## Indicateurs de suivi

- Nombre et part des ménages éligibles au PLAI, aux aides de la CAF et bénéficiaires du FSL ;
- Nombre de localisations de logements financés en PLAI ;
- Retours qualitatifs de l'action des CCAS.

## Répondre aux besoins des populations spécifiques

9

### Assurer l'accueil des gens du voyage, notamment sédentarisés

#### Objectifs

- Réaliser une étude pour définir la réalité de la fréquentation de l'aire de la Génetière et déterminer les besoins en logements de ces occupants ;
- Réaliser un programme de terrains familiaux ou d'habitat adapté en fonction des conclusions de l'étude, avec un projet d'accompagnement social des familles, conformément aux préconisations du SDAGV.



#### Moyens d'action

- Mener une étude spécifique concernant l'occupation et les possibilités d'intervention sur l'aire de la Génetière et en appliquer les conclusions opérationnelles, à partir de plusieurs questionnements :
  - Le site existant peut-il accueillir un projet ?
  - Sur quels organismes la collectivité peut-elle s'appuyer, au plan opérationnel et financier ?
  - Possibilité d'une MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) ?
  - Une évolution de la compétence, vers l'intercommunalité par exemple, est-elle envisageable et souhaitable ?
- S'inscrire dans une réflexion élargie, à l'échelle du périmètre du SMEP du canton de Maintenon par exemple, pour l'accueil des gens du voyage.

#### Pilotes et partenaires

| Qui                                       | Fait quoi  |
|---|--|
| La CCTVM                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>● Pilote une étude-action, avec le syndicat de la Génetière, pour l'évolution de l'aire de la Génetière.</li></ul>   |
| Le syndicat intercommunal de la Génetière | <ul style="list-style-type: none"><li>● Assure la gestion quotidienne de l'aire ;</li><li>● S'inscrit dans l'étude-action, avec la CCTVM, pour l'évolution de l'aire.</li></ul>  |
| Les communes                              | <ul style="list-style-type: none"><li>● Font remonter les besoins identifiés sur leur territoire (stationnements temporaires, sédentarisation, ...) ;</li><li>● Participe à l'étude-action, spécifiquement pour les communes de Maintenon et de Pierres, membres du syndicat mixte.</li></ul>  |
| L'Etat                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>● Assure la mise en place du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et accompagnent les collectivités dans sa mise en œuvre ;</li><li>● Assure le financement des opérations en PLAi (dans le cas d'habitat adapté) et le financement de terrains familiaux suivant son règlement d'intervention.</li></ul> |

## Réaliser une étude-action pour le devenir de l'aire de la Génetière

D'après le Guide de l'habitat adapté pour les gens du voyage (Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable)

L'élaboration du PLH a été l'occasion d'organiser une réunion de travail afin d'envisager les options possibles d'intervention. Les premières éléments d'échanges ont permis d'identifier que le site actuellement occupé par les gens du voyage sédentarisé semble approprié pour accueillir le projet. Les services de l'Etat et des associations peuvent intervenir pour accompagner le syndicat de gestion de l'aire dans ce projet d'habitat adapté ou de terrains familiaux.. La question de l'opportunité de la montée de la compétence de ce syndicat à l'intercommunalité devra être posée.

### La démarche de projet : les questionnements

- Quelle adaptation, à qui et à quoi ?
  - ▶ Connaître et s'adapter aux réseaux familiaux en place sur le site
  - ▶ Qui sont les familles éligibles au projet ?
  - ▶ Quelle conception de l'habitat, au travers de la répartition des familles dans l'espace ?
  - ▶ Quelle gestion, au travers de la régulation des relations de cohabitation et à l'occasion des attributions de logement ?
- La place de la caravane : sa mobilité, sa relation à l'espace
  - ▶ La gestion des ressources des ménages, le financement de l'opération,
  - ▶ Quelle association des familles à la démarche de projet ?

### Une première étape : établir le diagnostic de la situation actuelle, pour mieux identifier les possibilités opérationnelles

- Les thématiques clés :
  - ▶ La composition du ou des groupes familiaux
  - ▶ L'ancrage dans les lieux et les trajectoires résidentielles
  - ▶ Les pratiques de l'espace
  - ▶ Les activités économiques et les revenus
  - ▶ Analyser le type, le niveau de revenu et la régularité des ressources
  - ▶ La scolarisation, l'insertion sociale
- La méthodologie ;
  - ▶ Observation
  - ▶ Enquête auprès des familles
  - ▶ Enquête riverains

## Priorités territoriales et échéancier

|                               | Niveau de priorité |   |   |
|-------------------------------|--------------------|---|---|
|                               | 1                  | 2 | 3 |
| Maintenon, pôle structurant   | √                  |   |   |
| Pierres, pôle complémentaire  | √                  |   |   |
| Saint-Piat, pôle de proximité |                    |   |   |
| Les sept villages             |                    |   |   |

|               | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|
| Préparation   |      |      |      |      |      |      |
| Mise en œuvre |      |      |      |      |      |      |

## Coûts et financements

- Coût de l'étude-action à mener.
- Coût d'investissement et de fonctionnement pour la création de terrains familiaux ou d'habitat adapté, en fonction des financements mobilisables, notamment de l'Etat.

## Indicateurs de suivi

- Nombre de terrains familiaux ou d'habitat adapté créés ;
- Suivi des besoins identifiés (stationnement, grand passage, sédentarisation).

#### Objectifs

- Mettre en place un dispositif de suivi et d'animation-évaluation à travers un observatoire du PLH
- Evaluer le PLH « en continu » pour aider à la décision politique
- Accompagner les communes dans la réalisation de leurs objectifs
- Animer le partenariat et favoriser les échanges de pratiques et d'expériences
- Communiquer sur la thématique « Habitat » auprès des administrés

#### Moyens d'action



- Dégager au moins ¼ temps pour assurer le suivi minimum du PLH : suivi annuel et bilan triennal
- Mutualiser l'observatoire de l'habitat de la CCTVM avec celui de la CCVD et avec l'observatoire mis en place dans le cadre du SCOT autour d'un cadre global, calibré au regard des moyens techniques et humains mobilisables ;
- Assurer des restitutions de l'observatoire à l'échelle intercommunale ou intercommunautaire, a minima une fois par an ;
- Se mettre en position, si nécessaire, de faire évoluer les axes fixés par le PLH, en fonction des résultats de l'évaluation, notamment au moment du bilan triennal
- Organisation de la gouvernance technique et politique du PLH avec les communes par :
  - Une rencontre par groupe de commune, pour faire le point des programmations au regard des objectifs du PLH
  - Des sujets thématiques à introduire à l'occasion des commissions habitat
  - Un bilan annuel partenarial pour mesurer l'avancement du PLH
  - Un bureau annuel consacré au PLH et à sa mise en œuvre
- Participer aux différentes instances « habitat » des partenaires (Etat, CD, Habitat et Développement (Bureau Habitat/Energie), CAUE, bailleurs sociaux, ...).

#### **Une montée en puissance attendue des EPCI pour la gestion de la demande locative sociale**

*Avec la loi ALUR de 2014, les politiques d'attributions des logements sociaux sont amenées à évoluer. L'article 97 prévoit ainsi de renforcer l'information des demandeurs d'un logement social, au travers notamment d'une plateforme web mise en place en février 2015 ([www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr)). Cette plateforme doit être relayée par la collectivité. Elle permet d'informer les demandeurs sur les lieux d'enregistrement de leur demande mais aussi de connaître les caractéristiques de l'offre locative sociale des communes (nombre de logements, typologie), le nombre de demandes et d'attributions ainsi que les lieux d'enregistrement de la demande les plus proches.*

*Enfin, l'article 97 de la loi ALUR prévoit un renforcement du rôle des EPCI dans la gestion de la demande. En effet, les communautés dotées d'un PLH devront définir un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. Au regard des moyens humains contenus de la CCTVM, et en l'attente des décrets détaillant les modalités de ce plan partenarial, il apparaît a minima la nécessité de renforcer l'information sur les plateformes existantes d'enregistrement de la demande mobilisables par les demandeurs (les bailleurs sociaux) ainsi que de relayer la plateforme web du SNE.*

## Pilotes et partenaires

### Qui

### Fait quoi

#### La CCTVM

- Anime la politique communautaire de l'habitat avec les partenaires en étudiant notamment la possibilité d'une mutualisation du suivi du PLH à l'échelle du SMEP du canton de Maintenon ;
- Organise et prépare les commissions Habitat et groupes de travail ;
- Accompagne les communes dans la réalisation des objectifs du PLH ;
- Suit la programmation du PLH via le tableau de bord des projets.

#### Les Communes

- Contribuent à l'identification des sujets prioritaires de l'année ;
- Participent aux réflexions ;
- Partagent leurs avancées techniques et leurs difficultés.

#### Le SMEP du canton de Maintenon

- Peut assurer un suivi mutualisé de la mise en œuvre du SCOT et du PLH suivant des modalités à étudier.

#### Les partenaires institutionnels

- Sont mobilisés sur les sujets qui les intéressent et les concernent ;
- Invitent la CCVD comme partenaire des politiques développées au plan territorial dans le département ou la région.

#### Les associations œuvrant en faveur du logement

- Peuvent être sollicitées ou à l'initiative de certaines réflexions thématiques ou groupes de travail

#### Les opérateurs privés et publics de l'habitat

- Peuvent être sollicités ou à l'initiative de certaines réflexions thématiques ou groupes de travail

## Priorités territoriales et échéancier

|                               | Niveau de priorité |   |   |
|-------------------------------|--------------------|---|---|
|                               | 1                  | 2 | 3 |
| Maintenon, pôle structurant   |                    | ✓ |   |
| Pierres, pôle complémentaire  |                    | ✓ |   |
| Saint-Piat, pôle de proximité |                    | ✓ |   |
| Les sept villages             |                    | ✓ |   |

|               | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|
| Préparation   |      |      |      |      |      |      |
| Mise en œuvre |      |      |      |      |      |      |

## Coûts et financements

- Le coût est celui du temps passé à l'animation du PLH, estimé à environ un quart d'équivalent temps plein au minimum : les modalités d'une mutualisation des moyens avec le SMEP du Canton de Maintenon et avec la CCVD sont à étudier.
- L'investissement technique au sein de la CCTVM doit également être envisagé a minima pour assurer le suivi des projets, préparer les dossiers pour la garantie d'emprunt du locatif social, mobiliser les partenaires aux différentes instances communautaires.

## Indicateurs de suivi

---

- Mise à jour des données statistiques à l'échelle du SMEP du Canton de Maintenon et de la CCTVM ;
- Suivi de la demande locative sociale et de ses caractéristiques ;
- Suivi du tableau de bord des projets en logements des communes ;
- Comptes rendus des diverses réunions ;
- Bilans annuels et bilan triennal du PLH.