**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**
**DÉPARTEMENT DU LOIRET**
**VILLE DE MARDIÉ**

# COMPTE RENDU SOMMAIRE

# CONSEIL MUNICIPAL DU 14 SEPTEMBRE 2022

(Affiché en exécution de l'article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Affiché le :

**16 Septembre 2022**

Sont présents :
Clémentine CAILLETEAU-CRUCY, Jacques THOMAS, Claudine VERGRACHT, Nelly PIVOTEAU, Christian THOMAS, Céline MARÉCHAL, Béatrix JARRE (arrivée 20h07), Christian LELOUP, Patrick LELAY, Jacques LEVEFAUDES, Stéphane VENOT, Sandra GUILLEN, Isabelle GUILBERT, Jérôme CHANCOLON, Christine MORTREUX, Pascal LEPROUST, Guilène BEAUGER.

Sont excusés :
Dorothée BRINON, pouvoir à Céline MARECHAL,
Alain TRUMTEL, pouvoir à Clémentine CAILLETEAU-CRUCY

Sont absents : Corinne CHARLEY, Patrick CHARLEY
Béatrix JARRE, arrivée à 20h07, absente sur le vote de la première délibération (2022-074).

Rapporteur : Clémentine CAILLETEAU-CRUCY

Secrétaire de séance : Guilène BEAUGER

***Le procès verbal de la séance du Conseil ordinaire du 06 juillet 2022 est adopté à l'unanimité.***

## N°2022-074 – ASSURANCE STATUTAIRE

En qualité d'employeur, les collectivités territoriales sont tenues à différents impératifs à raison des maladies ou accidents de leurs agents, par exemple, au versement des traitements, du remboursement des honoraires médicaux et des frais directement entrainés par un accident de service.

Néanmoins, ces charges financières contraignantes peuvent être atténuées par la souscription d'un contrat d'assurance statutaire.

C'est pourquoi, le Centre de Gestion du Loiret souscrit pour le compte des collectivités et établissements du département qui le demandent, par délibération N°2019-005, du conseil municipal du 23/01/2019, un contrat d'assurance garantissant contre les risques financiers liés à la maladie, la maternité, les accidents de service et le décès.

Compte-tenu de la hausse importante de la sinistralité dans le Loiret sur l'année 2021, l'assureur AXA a décidé de résilier le marché à date du 31 décembre 2022, malgré une proposition faite par le CDG45 et SOFAXIS.

Ainsi, pour se joindre au lancement de la procédure de mise en concurrence en vue de la conclusion d'un contrat d'assurance statutaire, le Centre de Gestion du Loiret invite les collectivités et établissements intéressés à lui donner mandat par délibération.

À l'issue de cette consultation, les garanties et les taux de cotisations obtenus seront présentés aux collectivités et établissements qui conserveront l'entière liberté d'accepter ou non, le contrat d'assurance qui leur sera proposé.

Considérant la nécessité de :

- Conclure un contrat d'assurance statutaire
- Donner mandat par délibération au Centre de Gestion du Loiret

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*
*Vu le Code des Assurances,*
*Vu la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale prévoit à la charge des collectivités territoriales employeurs des obligations à l'égard de leurs agents en cas de maladie, maternité, accident de service et décès et notamment son article 26.*

Le Conseil municipal décide à l'unanimité avec une non-participation (de Valérie BONNIN) :

- De se joindre à la procédure de mise en concurrence pour la passation d'un contrat d'assurance statutaire que le Centre de Gestion du Loiret va engager conformément à l'article 26 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale,
- De prendre acte que les tarifs et les garanties lui seront soumis préalablement afin qu'il puisse prendre la décision de signer ou non le contrat d'assurance souscrit par le Centre de Gestion du Loiret.

## N°2022-075 – INDÉMNITÉ DE GARDIENNAGE DE L'ÉGLISE

Il est rappelé au Conseil municipal que les communes peuvent attribuer une indemnité aux préposés chargés du gardiennage des églises communales.

Le plafond indemnitaire pour le gardiennage des églises communales est de 479.86 € par an pour un gardien résident dans la commune où se trouve l'édifice du culte et de 120.97 € par an pour un gardien ne résident pas dans la commune et visitant l'église à des périodes rapprochées.

Un habitant de la commune est d'accord pour s'occuper du gardiennage de l'église.

Considérant la nécessité de :

- Nommer le gardien de l'Église
- Attribuer l'indemnité de gardiennage

*Vu le code général des collectivités territoriales.*

*Vu la circulaire NOR/INT/A/87/00006/C du 08/01/1987 précisant que le montant maximum de l'indemnité alloué aux préposés chargés du gardiennage des églises communales pouvait faire l'objet d'une revalorisation annuelle au même taux que les indemnités exprimées en valeur absolue allouées aux agents publics et revalorisées suivant la même périodicité.*

*Vu la circulaire NOR/IOC/D/11/21246/C du 29/07/2011 rappelant ce principe.*

Le Conseil municipal décide à l'unanimité :

- D'autoriser Madame le Maire à signer l'arrêté nommant le gardien de l'église,
- D'autoriser Madame le Maire à attribuer l'indemnité de gardiennage en tenant compte du lieu d'habitation de son gardien.

## N°2022-076 – PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT – APPROBATION DU PROJET POUR LES ANNÉES 2023-2028

### I. Rappel du cadre juridique

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) (articles L302-1 et suivants, et R302-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation) est un document de planification porté par un établissement public de coopération intercommunale et rendu obligatoire pour les EPCI de plus de 50 000 habitants par la loi de 2004 sur les libertés et responsabilités locales. Ce document est obligatoire afin que la métropole soit délégataire des aides à la pierre.

Le PLH 4 est l'expression d'un projet territorial partagé par tous les acteurs locaux en matière d'habitat : communes, Etat, acteurs publics et privés, bailleurs sociaux, constructeurs, associations. Il fixe notamment des objectifs de production de logements sur une durée de 6 ans, en veillant à préciser la répartition des logements sociaux de manière équilibrée et diversifiée par commune.

Une importante concertation a été déployée pour l'élaboration du PLH n°4

- Un rendez-vous entre le Vice-Président à l'habitat et chaque Maire a initié la démarche, en nourrissant le bilan du PLH3 et démarrant la réflexion du PLH4
    - Le comité de pilotage a rassemblé les services de l'Etat, des Maires et/ou leurs services, des acteurs du monde économique (Action Logement, CCI), l'Union sociale pour l'habitat, des associations chargées de l'accueil des habitants (Agence départementale d'information sur le logement ADIL-EIE, la Maison de l'Habitat, des associations d'aide à l'accès au logement).

    - Trois séries d'ateliers de concertations thématiques ont été l'occasion d'enrichir le diagnostic, la rédaction des orientations stratégiques et des fiches action.
        - Une réunion en présence de tous les maires le 31.01.2022 a confirmé les quatre orientations politiques et les grands principes de définition des objectifs chiffrés de production de logements y compris sociaux.
        - Des travaux avec des membres du conseil de développement ont permis de compléter les approches.

Orléans métropole entend poursuivre cette démarche de concertation sur toute la durée de mise en œuvre du PLH 4, avec notamment des réunions thématiques mensuelles, rassemblant des représentants des communes et des acteurs de l'habitat selon une organisation qui reste à préciser.

La composition du projet de PLH 4

Le projet de PLH n°4 se compose de cinq parties :

1. Un diagnostic socio-démographique sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logement, de l'offre d'hébergement, ainsi que de l'offre foncière.

2. Un document d'orientation explicitant les choix politiques en matière d'habitat d'Orléans Métropole, précisant les stratégies à mettre en œuvre sur le territoire.

3. Un programme d'actions qui répond aux orientations précédemment formulées et détaillant les objectifs quantifiés de l'offre nouvelle, y compris de logements sociaux, répartie sur le territoire selon les exigences de la loi SRU, ainsi que de la réhabilitation du parc ancien dégradé. Ces actions devront être suivies et régulièrement évaluées.

4. Des fiches communales qui déclinent le programme d'actions à l'échelle municipale (une fiche par commune).

5. Le bilan du PLH précédent qui évalue l'efficacité des actions au regard des objectifs fixés et des résultats.

**II – Le contenu du programme local de l'habitat n° 4**

Le logement est, avec l'emploi, un des premiers sujets de préoccupation des habitants. Il est étroitement lié aux questions de développement économique, d'emploi, de pouvoir d'achat et de qualité de vie. L'ambition de ce nouveau PLH est de répondre à ces préoccupations en portant les enjeux de la transition écologique, de la mixité et de la dignité, de l'attractivité et de l'animation du territoire.

Leur définition s'est appuyée sur plusieurs analyses issues du bilan du PLH3, du diagnostic socio-démographique réalisé par l'agence d'urbanisme TOPOS et enrichi par les contributions des acteurs du territoire à l'occasion des ateliers de concertation.

II-1- Les enjeux identifiés dans le diagnostic

- Le parc existant de logements doit évoluer en lien avec les enjeux de la transition énergétique :
    - 54% des copropriétés ont été construites avant 1949 et risquent de se dégrader,
    - 11,7% des ménages sont en situation de précarité énergétique,
    - 35% des consommations d'énergie relèvent du secteur résidentiel,
    - 16% du parc de logements a une étiquette DPE égale ou supérieure à E.

- Un besoin persistant de logements neufs :
    - 90% des objectifs de production de logements sociaux atteints sur la Métropole,
    - Le taux de pression de la demande de logement social s'est accru passant de 2.5 en 2015 à 4.3 en 2020,
    - Le nombre de ménages vivant sous le seuil de pauvreté atteint 15.3%,
    - 23% de la population a plus de 60 ans et nécessitera un accompagnement dans l'adaptation de son logement,
    - 22% des actifs en emploi à Orléans Métropole résident dans un des six EPCI voisins.

Une synthèse des éléments clés a été réalisée et figure dans le projet de programme local de l'habitat.

II-2- Les quatre orientations stratégiques

A l'issue de deux consultations des 14 et 21 septembre 2021, quatre orientations stratégiques ont été définies, et confirmées en réunion des Maires le 31 janvier 2022. Elles sont libellées comme suit :

- Inscrire pleinement la politique habitat dans la transition écologique,
- Réduire les déséquilibres en faveur des mixités et de la dignité,
- Contribuer à l'attractivité du territoire par l'offre de logements,
- Observer et animer une politique habitat partagée.

A chacune de ces orientations, déclinées par échelle d'intervention, répond plusieurs actions.

II-3- Le programme d'actions

Les travaux d'élaboration de ce programme d'actions se sont déroulés de mars 2021 à avril 2022 sur les bases d'une large concertation avec l'ensemble des partenaires.

Les 22 actions et 17 sous actions répondent à tous les sujets évoqués dans le porter à connaissance de l'État, reçu le 05 juillet 2021, qui soulignait les thématiques à traiter obligatoirement dans le PLH : « la production d'une offre de logements, y compris sociaux, détaillée à la commune, diversifiée et en nombre suffisant pour répondre à la multiplicité des besoins, l'amélioration du parc existant (parc privé et parc social), lutter contre le logement vacant et l'équilibre de l'offre locative sociale».

II-4 - Les 22 fiches actions thématiques sont regroupées par orientation et par échelle d'intervention.

Ce projet de PLH n°4 affirme une croissance dynamique des logements. En effet, les objectifs de production nouvelle de logements pour Orléans Métropole représentent, sur les 6 années du PLH, un peu plus de 10 000 logements à construire soit 600 logements de plus que dans le PLH n°3 en vigueur (+5%), dont 2 800 logements sociaux.

Les groupes de communes, définis lors du PLH précédent, sont reconduits et adaptés au gré des évolutions des situations des communes et pour répondre aux demandes des communes :

**Méthode retenue pour la répartition des logements locatifs sociaux :**

| Enjeu | Communes | Part des LLS PLUS PLAI PLS dans la croissance des logements |
|---|---|---|
| Obligation de rattrapage / Loi SRU | Chécy, Ingré, Olivet, Ormes, La-Chapelle-Saint-Mesmin, Saint-Denis-en-Val, Saint-Jean-le-Blanc | Fixé par l'Etat |
| Anticipation de l'obligation / Loi SRU | Saint-Cyr-en-Val, Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, Semoy | 25% |
| Maintien de l'offre | Saint-Jean-de-Braye, Saint-Pryvé-Saint-Mesmin*, Saran | 23%-25% |
| Diversité de l'offre | Boigny-sur-Bionne, Bou, Chanteau, Combleux, Mardié, Marigny-les-Usages | 16% - 20% |
| Modération du développement de l'offre | Orléans, Fleury-les-Aubrais, Saint-Jean-de-la-Ruelle | 15% - 20% |

Les taux relèvent de la volonté de chaque commune

* Une fois le taux de 20% de LLS atteint

Il est à noter que deux groupes affichent des fourchettes de taux, certaines communes du groupe ayant souhaité un taux ajusté pour répondre à leur stratégie.

La méthode a permis de calculer un taux prévisionnel de logements sociaux sur la production totale théorique de logements de chaque commune. Si ce taux constitue une référence sur le projet partagé des élus pour le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux, c'est l'objectif chiffré à la commune qui constitue l'engagement de chacune des communes.

Dans ce cadre, la commune de Mardié s'engage

- à produire pendant la durée du PLH 4, 100 logements dont 25 logement sociaux (répartis en 13 PLUS, 8 PLAI et 5 PLS). Cet objectif 0.8 % de l'objectif de production totale de Orléans Métropole.

- à apporter aux propriétaires privés les informations nécessaires à leur accompagnement dans la rénovation énergétique de leur logement

Ces éléments sont repris dans la fiche communale, renseignée selon le cadre commun suivant et jointe à la présente délibération :

- Précise des éléments de contexte et enjeux spécifiques tels qu'accompagner, orienter et informer la population concernant les logements existants (rénovations énergétique…) et proposer une offre de logements diversifiés pour les nouveaux arrivants, conserver l'identité de la commune, maintenir une cohérence entre l'évolution démographique de la commune et ses équipements.
- Détaille les objectifs stratégiques déterminés par la commune en matière d'Habitat.
- Définit l'engagement de la commune en matière de production de logements, y compris sociaux sur la durée du PLH.
- Propose des objectifs de contacts avec les propriétaires et d'approche de copropriétés privées pour accompagner leur rénovation.

La fiche a fait l'objet de plusieurs échanges avec les services de Orléans Métropole.

Chaque commune étant responsable de la réalisation de ses objectifs de production de logements, elle peut choisir soit de déterminer la part des logements sociaux pour chaque programme en fonction d'une analyse détaillée de l'offre existante et de ses propres priorités, soit d'inscrire au sein de son PLU un taux minimal de logements sociaux à prévoir dans chaque opération prévoyant la construction de logements.

Orléans Métropole s'engage à fournir les moyens de cette analyse (en s'appuyant notamment sur TOPOS, l'agence d'urbanisme), à accompagner les services communaux si besoin et à définir la programmation annuelle.

Ainsi, la mise en œuvre du PLH 4 s'appuiera sur une coresponsabilité entre chaque commune et la métropole.

Orléans métropole assurera de manière générale et à l'échelle de chaque commune un suivi régulier de l'avancement de la programmation prévisionnelle. De nouveaux programmes pourront être envisagés, en concertation étroite avec les services de la Métropole.

Le budget prévisionnel du projet de PLH n°4 pour 2023-2028 serait de 20,8 M€, dont

- 18,2 M € d'investissement (soit 2 M€ de plus que le PLH n°3 en vigueur). Cette augmentation s'explique par l'intégration dans le budget de ce PLH des actions destinées à la rénovation énergétique du parc privé (estimée à 3 millions d'euros).

- 2,6 M€ en fonctionnement (soit équivalent à celui du PLH n°3).

A noter que ce budget ne comprend pas le budget du FUL (7 M €) qui fait l'objet d'un budget séparé, car issu de plusieurs contributions extérieures.

L'implication de la commune à la démarche participative

Au même titre que toutes les communes de la métropole, la commune de Mardié a été associée aux travaux d'élaboration de ce programme d'actions, qui se sont déroulés de juin 2021 à janvier 2022. Ainsi elle a été invitée à participer à une réunion des maires et à 6 ateliers thématiques.

Procédure d'approbation du programme local de l'habitat n°4
Le projet de programme local de l'habitat n° 4 a été approuvé par le conseil métropolitain en date du 23 juin 2022.
L'avis de chacune des communes constituant la métropole est désormais requis, par la procédure de consultation administrative des communes.
En conséquence, la commune de Mardié émet un avis favorable sur le projet de PLH 4.

En novembre, un projet de programme local de l'habitat, tenant compte des propositions d'ajustements des communes, sera de nouveau soumis au vote du conseil métropolitain.
L'avis formel de l'Etat sera ensuite sollicité, donnant lieu à la consultation du comité régional de l'habitat et de l'hébergement.
L'adoption définitive du programme local de l'habitat d'Orléans Métropole pour la période 2023 – 2028 interviendra début 2023.

*Vu le code général des collectivités territoriales,*

*Vu le code de la construction et de l'habitation et particulièrement les articles L302.2 et suivants,*

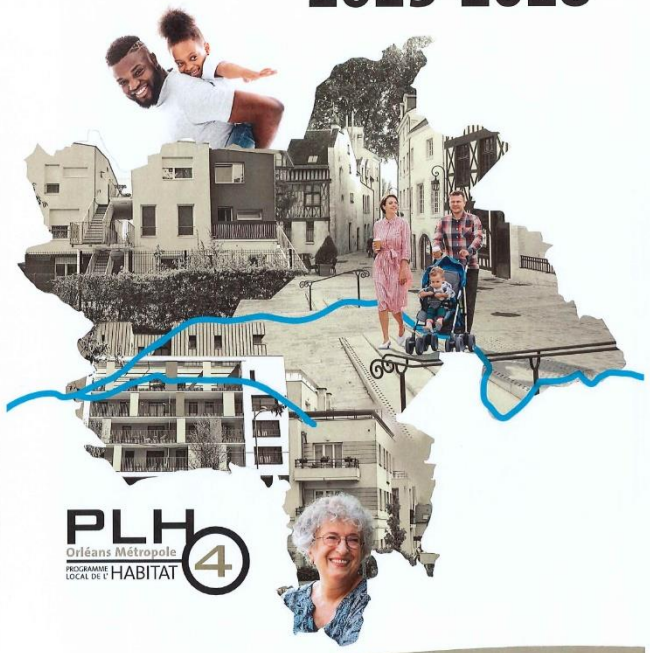
*Vu la délibération n°2021-11-15-COM-47 du conseil métropolitain du 9 novembre 2021 de prolonger le PLH n°3 jusqu'au 31 décembre 2022,*
*Vu la délibération n°2022-06-23-COM-25 du conseil métropolitain du 23 juin 2022 approuvant le projet de programme local de l'habitat n°4,*

Annexe : fiche communale
NB : le programme local de l'habitat n° 4 (2023-2028) est consultable

Le Conseil municipal décide à 17 voix pour et 4 voix contre (Valérie BONNIN, Guilène BEAUGER, Jonathan LEFEBVRE, Pascal LEPROUST)

- D'approuver le projet de Programme Local de l'Habitat n° 4 pour les années 2023-2028

# Programme local de l'habitat 2023-2028




www.orleans-metropole.fr
# OrleansMetropole

ORLÉANS MÉTROPOLE

## SOMMAIRE


- Edito - à venir
- Cartographie de la Métropole - à venir
- Méthodologie d'élaboration du PLH4 - à venir
- Synthèse du bilan du PLH3 - à venir
- Diagnostic
  Synthèse du diagnostic - à venir
  1. Population
  2. Le parc de logements
  3. Les dynamiques du parc de logements et le foncier
- Orientations
  Orientation n°1 - Inscrire pleinement la politique habitat dans la transition écologique
  Orientation n°2 - Réduire les déséquilibres en faveur des mixités et de la dignité
  Orientation n°3 - Contribuer à l'attractivité du territoire par l'offre de logements
  Orientation n°4 - Observer et animer une politique habitat partagée
- Structure du PLH4
- Programme d'actions
- Fiches communales
- Etude de programmation de logements
- Bilan du PLH3
- Méthode de suivi du PLH4 - à venir
- Glossaire - à venir


ORLÉANS MÉTROPOLE

topos AGENCE D'URBANISME MÉTROPOLE DE L'ORLÉANAIS

Orléans Métropole

# Diagnostic du PLH4 d'Orléans Métropole

Mai 2022

## SOMMAIRE ET SYNTHESE

### LE DIAGNOSTIC DU PLH4 EN QUELQUES MOTS

Orléans Métropole a choisi de produire un diagnostic resserré et didactique, centré sur des données clés et permettant de dégager des enjeux majeurs pour la prochaine période du PLH4. Orléans Métropole a confié sa rédaction à Topos, agence d'urbanisme des territoires de l'Orléanais.

Le contenu du diagnostic
Il se nourrit des échanges avec le service habitat d'Orléans Métropole et ses partenaires. L'État a également partagé ses sujets de préoccupation au travers du porter à connaissance. L'observatoire du PLH est issu des données de bilan du PLH3 sur la période 2015-2020 recueillies par Topos et les partenaires d'Orléans Métropole. Les données du diagnostic sont fournies par l'observatoire de l'habitat de Topos et par les partenaires du PLH.

Deux ateliers de concertation
La construction du diagnostic du PLH4 s'est appuyée sur les partenaires habitat d'Orléans Métropole au travers de deux ateliers de concertation et d'une série d'entretiens. Les échanges avec les experts de l'habitat ont permis de confronter et d'enrichir les enjeux dessinés par l'analyse des données chiffrées.

La mise en perspective des données
Les périodes de comparaison varient selon les sources de données. La période du PLH3 2015-2020 est privilégiée pour les éléments de bilan des actions du PLH3. Pour les éléments de contexte, les données les plus récentes et les plus significatives ont été choisies.

## Sommaire


**1. POPULATION**

**1.1 Les caractéristiques de la population** 3
LE SOLDE NATUREL MOTEUR DE LA DÉMOGRAPHIE MÉTROPOLITAINE 3
UN RAPPORT PAR TRANCHE D'ÂGE ENCORE FAVORABLE AUX JEUNES 3
LA POPULATION ACTIVE D'ORLÉANS MÉTROPOLE 4

**1.2. Les publics spécifiques** 5
UN ACCROISSEMENT CONSTANT DES MÉNAGES D'UNE PERSONNE SEULE 5
UNE MAJORITÉ DE PERSONNES AGÉES ISOLÉES 5
JEUNES : UNE PLURALITÉ DE SITUATIONS 6
GENS DU VOYAGE 8

**1.3. Les niveaux de vie et pauvreté** 9
LES ÉCARTS DE NIVEAU DE VIE SE CREUSENT POUR LES MOINS DE 30 ANS ET LES 50-59 ANS..... 9
UNE PAUVRETÉ PLUS MARQUÉE POUR LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL ET LES FAMILLES MONOPARENTALES 9
UNE PAUVRETÉ ACCRUE CHEZ LES JEUNES 9
LA PAUVRETÉ MESURÉE SOUS UN ANGLE ADMINISTRATIF : LES AIDES APPORTÉES 10

**1.4. L'occupation des résidences principales** 12
PLUS D'1/3 DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ABRITENT DES PERSONNES SEULES 12
UNE FAIBLE SUR-OCCUPATION 12
1 MÉNAGE SUR 2 EST PROPRIÉTAIRE DU LOGEMENT QU'IL OCCUPE 12
UNE ROTATION DYNAMIQUE DANS LE PARC DE LOGEMENTS 12
2/3 DE FAMILLES DANS LE PARC SOCIAL 12

**1.5. Les migrations résidentielles** 14
DES ÉCHANGES AVEC LES TERRITOIRES VOISINS 14

**2. LE PARC DE LOGEMENTS**

**2.1. Les caractéristiques du parc de logements** 15
PLUS D'1/3 DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ONT 50 ANS ET PLUS 15
UNE OFFRE RÉCENTE ORIENTÉE VERS LE LOCATIF 16

**2.2. Le logement et la transition environnementale** 17
UN PARC CONSOMMATEUR D'ÉNERGIE ET ÉMETTEUR DE GAZ À EFFET DE SERRE 17
PLUS D'UN MÉNAGE SUR 10 EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE 17
UN FORT POTENTIEL POUR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET LES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS..... 17
LA MÉTROPOLE DES PROXIMITÉS 19

**2.3. Le parc social** 22
UN PARC SOCIAL DÉSÉQUILIBRÉ 22
UN PARC QUI OFFRE PEU D'OPPORTUNITÉS DE PARCOURS RÉSIDENTIEL 23
DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAUX : UN TAUX DE PRESSION EN PROGRESSION DE +50% ENTRE 2015 ET 2021 23
OFFRE ET DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX : UNE DIFFICILE CONCORDANCE POUR CERTAINES TYPOLOGIES DE LOGEMENT 25
LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTIONS POUR FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE ..... 28

**2.4. Le parc privé** 28
UN PARC PRIVÉ OCCUPÉ EN MAJORITÉ PAR LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS 28
LE LOGEMENT INDIGNE 28
4 LOGEMENTS SUR 10 SONT EN COPROPRIÉTÉ 29


## SOMMAIRE ET SYNTHESE


**3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENTS ET LE FONCIER** 32

**3.1. La construction** 32
UNE FORTE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION 33
LA QUALITÉ D'USAGE AU CENTRE DES PRÉOCCUPATIONS 34
LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX PARTIELLEMENT ATTEINTS 36
UNE PROMOTION IMMOBILIÈRE TOURNÉE VERS LES INVESTISSEURS

**3.2. Les valeurs immobilières** 38
LES PRIX DE L'IMMOBILIER EN HAUSSE DEPUIS 2016 38
UNE ENVOLÉE DES COÛTS DE CONSTRUCTION 40

**3.3. La vacance dans le parc privé** 41
DANS LE PARC PRIVÉ : UNE VACANCE MAJORITAIREMENT FRICTIONNELLE 41
LA VACANCE STRUCTURELLE DANS LE PARC PRIVÉ 41
DANS LE PARC SOCIAL : UNE VACANCE RÉSIDUELLE 41

**3.4. Les niveaux de loyer** 43
LOYERS DU PARC PRIVÉ 43
LOYERS DU PARC SOCIAL 43

**3.5. Le potentiel foncier** 44
OBSERVATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE OU D'ESPACES : QUELLES DIFFÉRENCES ?..... 44
LE POTENTIEL FONCIER 44
LA STRATÉGIE FONCIÈRE 45
EN CHIFFRES


Afin d'éclairer les enjeux propres à Orléans Métropole, les échelles géographiques du Loiret et des territoires de l'Orléanais ont été sollicitées. Le périmètre des territoires de l'Orléanais comprend les six communautés de communes voisines d'Orléans Métropole : Terres du Val de Loire, Beauce Loirétaine, Forêt, Loges, Val de Sully et Portes de Sologne.

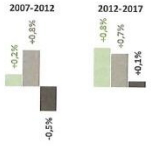
Sur chaque page de ce document figure une colonne apportant des informations complémentaires aux données clés : « point méthodo », « pour aller plus loin », enjeux, éléments de bilan du PLH3, etc.

## 1.1 Les caractéristiques de la population

### LE SOLDE NATUREL MOTEUR DE LA DÉMOGRAPHIE MÉTROPOLITAINE

Le territoire de la métropole orléanaise compte 286 257 habitants en 2017, soit 64 % de la population des 126 communes composant les territoires de l'Orléanais. Le dynamisme démographique d'Orléans Métropole est principalement porté par le solde naturel. Le solde migratoire d'Orléans Métropole est positif entre 2012 et 2017 (+0,1 %). La population a augmenté de plus de 11 000 personnes en 5 ans et plus de 14 000 en 10 ans.
Cette augmentation de +0,8 % de la population est supérieure à l'évolution constatée sur l'ensemble du Loiret (+0,5 % par an entre 2012 et 2017). Au sein des EPCI voisins d'Orléans Métropole, la population augmente également de 0,5 % avec des évolutions allant de +0,2 % à +1,0 % par an selon les EPCI. Les soldes migratoires vont de 0,1 % à 0,6 % selon les EPCI.
*Source : Insee, RP 2012, 2017, traitement Topos*

Taux de variation de la population d'Orléans Métropole




*Source : Insee, RP 2012, 2017, traitement Topos*

### UN RAPPORT PAR TRANCHE D'ÂGE ENCORE FAVORABLE AUX JEUNES

En 2017, l'indice de vieillissement* s'établit à 66 (+10 points en 10 ans). Bien que le rapport soit toujours favorable aux jeunes, la population vieillit sur le territoire. Sur les six autres EPCI, il s'établit à 73 (vs 60 en 2007).

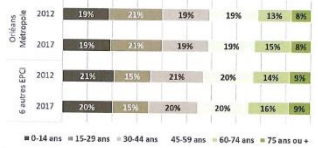
*Source : Insee, RP 2012, 2017, traitement Topos*

Effectifs et évolutions par tranche d'âge

| | pop. 2017 | évol annuelle 2012-2017 | |
|---|---|---|---|
| | Orléans Métropole | Orléans Métropole | 6 autres EPCI des territoires de l'Orléanais |
| 0-14 ans | 55 009 | +1,4% | -0,1% |
| 15-29 ans | 59 226 | +0,1% | +0,3% |
| 30-44 ans | 53 937 | +0,5% | -0,9% |
| 45-59 ans | 52 971 | -0,1% | +0,8% |
| 60-74 ans | 41 861 | +2,4% | +3,0% |
| 75 ans ou + | 23 253 | +1,0% | +0,8% |

Les 15-29 ans ont un poids important dans la population de la métropole, largement supérieur à celui observé dans les six EPCI voisins. Le vieillissement de la population est observable à la fois par la hausse du nombre d'habitants de plus de 60 ans (Orléans Métropole : +1,9 %, six autres EPCI des territoires de l'Orléanais : +2,2 %) et par l'augmentation de leur poids au sein de la population (Orléans Métropole : +1,9 %, six autres EPCI des territoires de l'Orléanais : +2,2 %)

Poids des tranches d'âge dans la population




*Source : Insee, RP 2012, 2017, traitement Topos*

Chiffres clés
286 257 habitants
+0,8 % par an
23 % de plus de 60 ans
+1,9 % entre 2012 et 2017 pour les 60 ans et plus
52 % de femmes
48 % d'hommes
10 % de la pop. est étrangère
14% de la pop. est issue de l'immigration (de nationalité étrangère ou ayant acquis la nationalité française)

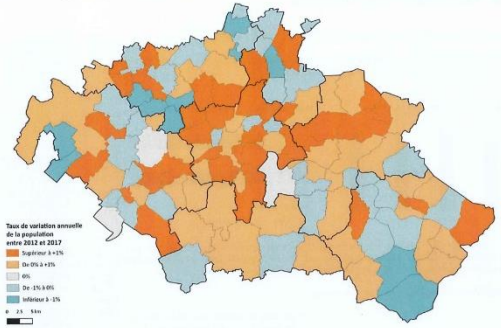
Contexte
Dans son SCoT, la métropole *d'Orléans « s'est donnée comme objectif d'être en capacité d'accueillir au moins 300 000 habitants à l'horizon 2035. Elle prévoit donc la construction de 18 000 logements neufs pour répondre aux besoins des populations résidentes actuelles et futures du territoire.* « La production de logements neufs prévue dans le SCoT représente ainsi 950 logements par an entre 2016 et 2035.
*Source : SCoT Orléans Métropole, 2018, DOO, p. 74, 201*

Point méthodo
L'ensemble des données Insee du diagnostic sont issues du millésime 2017 du recensement, le millésime 2018 n'étant pas disponible au moment de l'écriture du document.

*L'indice de vieillissement est le rapport des personnes âgées de 65 et plus sur les moins de 20 ans (base 100). Plus cet indice est proche de 100, plus ces deux populations sont équilibrées sur un territoire. Au-dessus de 100, le rapport est en faveur des séniors, au-dessous de 100, il est en faveur des moins de 20 ans.



Variation annuelle de la population par commune des territoires de l'Orléanais




### LA POPULATION ACTIVE D'ORLÉANS MÉTROPOLE

74 % d'actifs au sein de la population 15-64 ans
64 % en emploi et 10 % de chômeurs

69 % des actifs en emploi habitant la métropole font leur déplacement domicile-travail au sein de la métropole.
22 % des actifs en emploi des six autres EPCI viennent travailler au sein de la métropole.

15 % des actifs occupés sont à temps partiel.
14 % des salariés ont un emploi précaire (CDD, intérim, emplois aidés).

*Source : Insee, RP 2017*

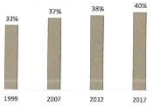


## 1.2. Les publics spécifiques

### UN ACCROISSEMENT CONSTANT DES MÉNAGES D'UNE PERSONNE SEULE

40 % des ménages sont composés d'une seule personne. Ces ménages représentent une part de plus en plus importante des ménages de la métropole. À l'échelle des territoires de l'Orléanais, cette part s'établit à 36 %.

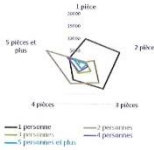
Part des ménages d'une personne seule




Profil des ménages 1 personne par tranche d'âge

Il n'est pas surprenant de constater une sur-représentation des jeunes et des personnes âgées de plus 75 ans au sein des ménages composés d'une personne. Pourtant, les profils des ménages composés d'une personne seule sont diversifiés, avec 57 % des personnes seules âgées entre 30 et 74 ans.

Typologies des résidences principales et taille du ménage




Vivre seul ne signifie pas nécessairement vivre dans un T1 ; c'est principalement le cas pour les plus jeunes, mais au fil du temps, les personnes seules vivent dans des logements plus grands, jusqu'aux cas de « sous-occupation » constatés chez les personnes plus âgées.

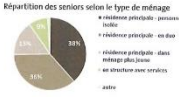
*Source : Insee, RP 2017*

### UNE MAJORITÉ DE PERSONNES AGÉES ISOLÉES

Les personnes âgées de 75 ans et plus représentent 8 % de la population de la métropole.
38 % des séniors vivent seuls et 36 % en duo. Seuls 9 % vivent dans une structure collective avec services (EHPAD, résidence services).

Parmi les ménages composés d'au moins une personne âgée de 75 ans et plus, 76 % sont propriétaires.
Une cartographie détaillée est proposée plus loin.

Répartition des seniors selon le type de ménage




*Source : Insee, RP 2017, traitement Topos*

L'habitat spécifique représente 33 structures réparties sur 12 communes (EHPAD et résidences).
*Source : observatoire des équipements Topos, 2019*

Chiffres clés
40 % de ménages 1 personne, soit 51 646 ménages

65 114 personnes âgées de plus de 60 ans et plus

23 253 personnes âgées de 75 ans et plus

38 % des seniors (75 ans et plus) vivent seuls

50 % des étudiants d'Orléans Métropole sont locataires du parc privé

Contexte
Les ateliers de concertation du PLH 4 ont mis en lumière le besoin particulier des jeunes en situation précaire. Les besoins en logements se concentrent particulièrement sur de petites surfaces, dont l'offre est aujourd'hui insuffisante aux yeux des partenaires et sur leur accès au logement dans un contexte de ressources instables.

Chiffres clés
8 % de la population >75 ans
38 % des seniors vivent seuls
76 % sont propriétaires



### JEUNES : UNE PLURALITÉ DE SITUATIONS

**Plusieurs situations traduisent des besoins en logement différents.**
**Jeunes apprentis en double domicile** : un logement occasionnel à un prix accessible est problématique.
**Jeunes en parcours d'insertion** : la précarité complique l'accès au logement.
**Jeunes sortant d'ASE** : la temporalité de leur autonomisation leur est imposée, qu'ils en aient les moyens ou non.
**Jeunes en situation d'exclusion** : le manque de transition entre un habitat précaire et un logement pose problème. Le besoin d'une forme intermédiaire de logement et d'un accompagnement.
Le taux de pauvreté des ménages dont le référent a moins de 30 ans est parmi les plus élevés, avec 24,3 % de la population sous le seuil de pauvreté en 2018 (15,3 % pour l'ensemble de la population).

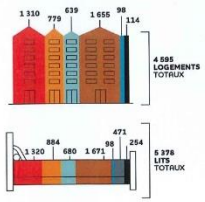
**Étudiants** : la population étudiante est en hausse (18 600 en 2018, 21 800 en 2020). 78 % des étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur de la métropole vivent dans la métropole. Parmi eux, 50 % sont locataires dans le parc privé et 32 % vivent chez leurs parents.

La géographie de l'offre de formation est en mouvement (DEG à Madeleine, grandes écoles en centre-ville, formation médecine et CHU à Orléans) et pourrait générer des évolutions de demande de logements des étudiants. L'observatoire du logement étudiant d'Orléans Métropole évalue à 26 000 le nombre d'étudiants en 2026.

Évolution des effectifs des étudiants inscrits dans un établissement d'Orléans Métropole

Statut d'occupation des étudiants inscrits dans un établissement d'Orléans Métropole - 2018

Le logement dédié étudiants




Le territoire compte 45 résidences dédiées aux étudiants gérées par le CROUS, des bailleurs sociaux ou encore des gestionnaires privés, pour un total de 5 474 lits.

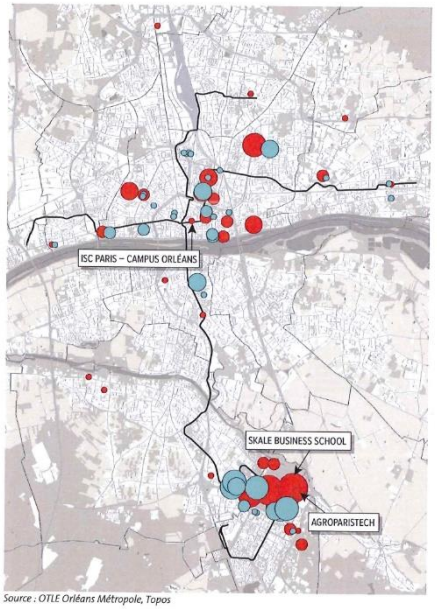
Chiffres clés
21 800 étudiants en 2020
5 474 lits dans une structure dédiée aux étudiants
50 % des étudiants sont locataires du parc privé

24 % de la population jeune sous le seuil de pauvreté

Pour aller plus loin
La métropole a créé un observatoire du logement étudiant porté par Topos.
https://www.topos-urba.org/observatoire-territorial-du-logement-etudiant/



*Source : Observatoire du logement étudiant d'Orléans Métropole, Topos*
Effectifs étudiants et résidences dédiées en 2020




*Source : OTLE Orléans Métropole, Topos*



### GENS DU VOYAGE

113 emplacements répartis sur quatre aires d'accueil des gens du voyage sont ouverts sur la métropole, à Saran, Fleury-les-Aubrais, Chécy et Orléans la Source. Une aire de grands passages permettant d'accueillir les groupes de 50 à 200 caravanes est en construction depuis fin 2020 et sera ouverte en 2022. L'aire d'accueil de la commune d'Ingré a été fermée en 2018 à la suite de nombreuses dégradations et de branchements illicites. Un projet de transformation de l'aire en terrains familiaux est à l'étude. 18 logements sédentarisés sont en location et la tendance est à leur développement. En effet, les conclusions du bilan du schéma départemental d'accueil des gens du voyage conduisent à stabiliser le nombre de places en aires d'accueil permanentes et à privilégier le développement de nouvelles formes d'habitat plus sédentarisées et indépendantes (programmes de logements spécifiques, aménagement de terrains familiaux).

Chiffres clés
4 aires d'accueil permanentes
113 emplacements de 2 caravanes

18 logements sédentarisés dont 5 livrés en 2022 à Olivet

1 aire de grand passage à St Cyr en Val

ORLEANS METROPOLE- Etat des lieux des réalisations du SDAHGDV 2013-2019

### LES ENJEUX DU PLH4 - POPULATION

Anticiper le vieillissement et l'accueil des personnes âgées de plus de 65 ans. En effet, la majorité des séniors est propriétaire de son logement et souhaite l'adapter pour continuer à l'occuper. La complémentarité de l'offre entre l'habitat dédié aux personnes âgées dépendantes et habitat destiné aux séniors autonomes est l'un des enjeux majeurs.

Offrir un logement pour les actifs du Loiret pour rapprocher domicile et lieu de travail

Faciliter la mobilité résidentielle pour adapter la taille du logement à la taille du ménage

Répondre aux besoins de petits logements et aux besoins de logements des ménages d'une personne

Développer de nouvelles formes d'habitat pour les gens du voyage : logements sédentarisés et terrains familiaux.

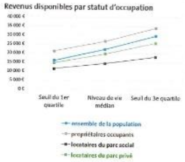
## 1.3. Les niveaux de vie et pauvreté

### LES ÉCARTS DE NIVEAU DE VIE SE CREUSENT POUR LES MOINS DE 30 ANS ET LES 50-59 ANS

Dans la métropole orléanaise, le niveau de vie médian est de 22 140 € par unité de consommation. Parmi les EPCI voisins d'Orléans Métropole, le niveau de vie médian est compris entre 22 010 € et 24 090 €.

Répartition des revenus disponibles par UC

Revenus disponibles par statut d'occupation




Entre 2015 et 2018, les revenus disponibles ont augmenté plus fortement pour la population sous le seuil du 1er quartile (+5,2 %) que pour la population au-dessus du seuil du 3e quartile (+4 %). Ce constat s'observe pour plusieurs publics, excepté pour les plus jeunes (- 30 ans) et les 50-59 ans pour lesquels le seuil du 1er quartile évolue moins que celui du 3e quartile. Parmi les ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans ou de 50-59 ans, les revenus disponibles ont donc davantage augmenté pour les plus riches que pour les plus pauvres.

### UNE PAUVRETÉ PLUS MARQUÉE POUR LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL ET LES FAMILLES MONOPARENTALES

15,3 % de la population de la métropole vit sous le seuil de pauvreté en 2018 (14,9 % en 2015)

Entre 5,5 % et 10,9 % pour les EPCI voisins en 2018, 14,6 % en France métropolitaine

Locataires du parc social : 39,8 % (36,2 % en France métropolitaine)

Familles monoparentales : 30,3 % (29,8%)

Moins de 30 ans : 24,3 % (22,2 %)

Locataires du parc privé : 18,7 % (22,1 %)

Propriétaires : 5,0 % (6,4 %)

Le taux de pauvreté est particulièrement élevé chez les locataires du parc social et les familles monoparentales. Les périmètres des quartiers prioritaires politique de la ville sont définis selon l'indicateur des faibles revenus. C'est donc sans surprise que l'on trouve les plus forts taux de pauvreté dans les QPV avec un taux de pauvreté de 32 % à Lignerolles et un maximum de 57 % aux Trois Fontaines.

*Source : Insee, Filosofi, 2015-2018, traitement Topos*

### UNE PAUVRETÉ ACCRUE CHEZ LES JEUNES

Les ménages de moins de 30 ans sont particulièrement touchés par la pauvreté :

- 24 % de la population vivant dans un ménage de moins 30 ans dispose de moins de 1 063€ par mois.
- 8 % de la population vivant dans un ménage de moins 30 ans dispose de moins de 708 € par mois. Ce seuil de 708 € se rapproche de la grande pauvreté. Le public jeune a l'un des plus forts taux de grande pauvreté observés dans la métropole.

Le fond d'aide aux jeunes a permis l'accompagnement de 783 jeunes en 2020 et 1 366 aides accordées, en hausse par rapport à 2019 (+5 % et +39 %). 17 % des aides concernent le logement. La mission locale de l'Orléanais dresse deux constats : un CHRS engorgé entraînant de longs délais d'accès à l'hébergement et des difficultés d'accès au logement en raison de ressources instables / faibles.

*Source : Mission locale et FAJ*

Chiffres clés 2018

Niveau de vie médian : 22 140 € par unité de consommation, soit 1 845 €/mois

Seuil de pauvreté : 1 063€ par mois pour une personne seule en 2018 (60 % du niveau de vie médian)

Taux de pauvreté : part de la population vivant dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté : 15,3 % de la population de la métropole

34 906 allocataires CAF et 73 396 bénéficiaires d'une aide au logement soit 26 % de la population orléanaise

50 % d'entre eux vivent sous le seuil de bas revenus de la CAF

Contexte

Les ateliers de concertation du PLH4 ont contribué à nuancer ce diagnostic chiffré ; les témoignages d'experts ont complété la définition de la pauvreté :

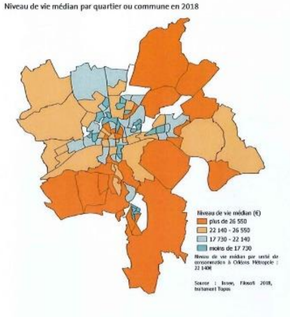
*« Vulnérabilité et précarité sont des termes plus adaptés que le terme pauvreté qui renvoie à une situation uniquement monétaire » (extrait de l'atelier du 14/06/2021 sur les thèmes habitat et pauvreté).*

Les partenaires ont souligné les besoins de logements accessibles pour les personnes en situation de pauvreté.

Traiter la pauvreté, c'est non seulement améliorer l'accès au logement, mais aussi l'éducation, la formation et l'intégration sociale. Les notions d'isolement et d'exclusion sont apparues comme des enjeux majeurs à intégrer aux politiques de l'habitat destinées aux publics précaires.



Niveau de vie médian par quartier ou commune en 2018




### LA PAUVRETÉ MESURÉE SOUS UN ANGLE ADMINISTRATIF : LES AIDES APPORTÉES

La mesure de la pauvreté peut se faire sous un angle monétaire, comme c'est le cas avec le taux de pauvreté. Elle peut aussi être observée avec des indicateurs construits à partir des critères administratifs d'accès aux aides sociales.

Le FUL d'Orléans Métropole (Fonds unifié logement) soutient l'accès et le maintien dans le logement. En 2020, 730 aides ont été attribuées au titre de l'accès au logement pour 195 056€. En outre, le maintien dans le logement a représenté 72 aides (41 718€) ; enfin, 270 aides ont été attribuées pour financer la consommation d'énergie et d'eau (84 121€). L'un des enjeux du FUL pour le PLH4 est d'améliorer l'accès aux aides.

En 2019, 34 906 allocataires touchant 73 396 bénéficiaires des aides au logement étaient comptabilisés sur la métropole par la CAF du Loiret.

**Foyers bénéficiaires d'une aide au logement** *(source : CAF du Loiret)*

**22%** Revenus de solidarité active ou Allocation adulte handicapé
**29%** prime d'activité
**50%** des bénéficiaires vivent sous le seuil de bas revenus (définition de la pauvreté de la CAF, proche du taux de pauvreté calculé par l'Insee)
**31%** des bénéficiaires sont des allocataires fragiles (passant au-dessus du seuil de bas revenus après versement des prestations CAF)

**Profil des bénéficiaires d'une aide au logement** *(source : CAF du Loiret)*

**26%** de la population métropolitaine bénéficiaire d'une aide au logement
**57%** de bénéficiaires isolés
**30%** des bénéficiaires : moins de 25 ans
**45%** dans le parc locatif social
**45%** dans le parc locatif privé (principalement personnes -25 ans, isolées, petits logements)

Pour aller plus loin

Le PDALHPD animé par l'Adil
https://www.loiret.fr/sites/loiret/files/media/documents/2018/10/PDALHPD_sign%C3%A9_19_09_2018_%281%29.pdf

Point méthodo

Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Il est le même pour tous les individus d'un même ménage. Les unités de consommation : 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

Exemple :

1er adulte : 1 UC
2e adulte : 0,5 UC
1 enfant : 0,3 UC

Pour ce type de ménage, le niveau de vie médian est de 22 140€ x 1,8 UC = 39 852 €

Il existe plusieurs approches pour appréhender la pauvreté : *Pauvreté monétaire* (niveaux de vie et taux de pauvreté)
*Pauvreté administrative* (critères selon lesquels certaines personnes sont considérées comme pauvres ou précaires)
*Pauvreté « en conditions de vie »* (ménages qui ne parviennent pas à assumer une partie des dépenses considérées comme nécessaires ou « normales »)
*Pauvreté ressentie* (exprimée par les ménages, c'est la manière avec laquelle les individus s'estiment ou sont estimés comme pauvres ou précaires)

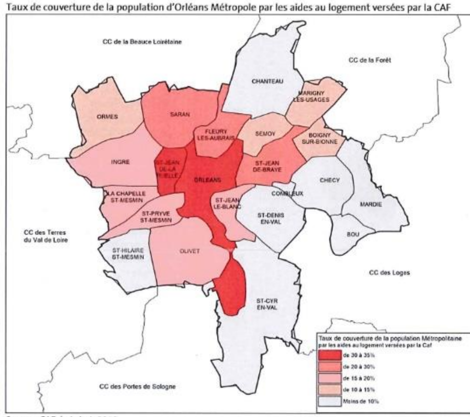
*Vulnérabilité* : « potentialité à être atteint, blessé », fort lien avec la notion de risques, remplace petit à petit le concept d'exclusion. Synonyme : fragilité.

*Précarité* : absence de sécurité, notamment liée à l'emploi





Taux de couverture de la population d'Orléans Métropole par les aides au logement versées par la CAF




*Source : CAF du Loiret, 2019*

### LES ENJEUX DU PLH4 – NIVEAUX DE VIE ET PAUVRETÉ

Ces constats font écho aux orientations identifiées par les partenaires du PLH4 lors des ateliers de concertation :
- développer l'offre de logements à bas loyers pour répondre aux besoins des populations en situation précaire et plus particulièrement auprès des familles monoparentales, des jeunes et des locataires du parc social (dont le taux de pauvreté est particulièrement marqué),
- agir sur le mal logement et la précarité énergétique,
- accompagner au-delà de la simple question financière les populations fragiles,
- accompagner les propriétaires privés en situation de pauvreté, certes moins nombreux que d'autres populations, mais souvent moins identifiés, moins « visibles ».



## 1.4. L'occupation des résidences principales

### PLUS D'1/3 DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ABRITENT DES PERSONNES SEULES

La métropole orléanaise compte 129 318 ménages, en augmentation de 1 % par an entre 2012 et 2017. Le desserrement des ménages se poursuit : en moyenne, en 2007, un ménage comptait 2,2 personnes ; il en compte en moyenne 2,16 en 2017.

Les personnes seules et les familles monoparentales connaissent les plus fortes progressions entre 2012 et 2017. Leur poids au sein des ménages augmente dans la métropole : les ménages composés d'une personne représentent 40 % des ménages de la métropole (38 % en 2012) et les familles monoparentales représentent 10 % des ménages (9 % en 2012).

Typologie des ménages

*Source : Insee, RP 2012,2017*

### UNE FAIBLE SUR-OCCUPATION

*Base : 129 300 résidences principales*

Seuls 5,9 % des logements sont en sur-occupation ; ce sont principalement les appartements et le parc social. En effet, sur les 7 574 résidences principales en sur-occupation, 69 % sont des appartements et 51 % sont occupées par des locataires du parc social.

28,4 % des résidences principales sont en situation de sous-occupation. Parmi ces 36 706 résidences principales en sous-occupation, 83 % sont des maisons, 86 % sont occupées par des propriétaires.

*Source : Insee, RP 2012,2017*

### 1 MÉNAGE SUR 2 EST PROPRIÉTAIRE DU LOGEMENT QU'IL OCCUPE

Les ménages sont constitués à 51 % de propriétaires occupants. Ce taux est inférieur aux 74 % de propriétaires dans les EPCI voisins d'Orléans Métropole. Au sein du parc locatif de la métropole, 60 % des ménages locataires habitent le parc privé.

Statut d'occupation des résidences principales

### UNE ROTATION DYNAMIQUE DANS LE PARC DE LOGEMENTS

16 % des ménages se sont installés dans leur résidence principale il y a moins de deux ans. Ce taux est de 10 % sur l'ensemble des EPCI voisins pour les emménagés récents.

Près d'un ménage sur 2 a emménagé dans son logement il y a moins de 10 ans.

Part des ménages selon leur ancienneté d'emménagement :

Ces données témoignent d'un plus grand dynamisme au sein du parc de logements de la métropole par rapport à ses EPCI voisins. Cela ne rend toutefois pas compte des mouvements de population entre territoires. Cette analyse fait l'objet de la partie suivante.

*Source : Insee, RP 2012,2017*

### 2/3 DE FAMILLES DANS LE PARC SOCIAL

27 422 ménages occupent un logement social en 2020. 38 % des occupants du parc social sont des personnes isolées (en progression par rapport à 2016), 48 % sont des familles avec enfant, 23 % sont des familles monoparentales. 60 % des occupants ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS.

*Source : USH Centre Val de Loire, OPS 2018, Sdes, RPLS 2020*

Chiffres clés

129 318 ménages

+1 % de ménages entre 2012 et 2017

51 % de propriétaires occupants (74 % dans les EPCI voisins)

48 % de locataires

40 % des ménages sont composés d'une personne

3 locataires sur 5 vivent dans le parc privé

27 422 ménages dans le parc social

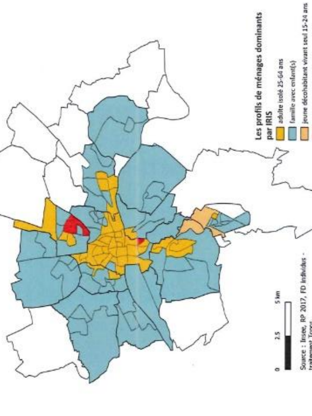
7 100 personnes vivent hors logement ordinaire, dont une majorité au sein d'établissements moyen / long séjour, maison de retraite, foyer, résidence sociale (54 %). 27 % de la population vit en établissements pour élèves ou étudiants. Ces personnes hors logement ordinaire représentent 2,5 % de la population orléanaise.





Les profils de ménages majoritaires par quartier ou commune

La carte ci-dessous montre les types de ménages les plus répandus selon les quartiers ou communes : les personnes seules sont généralement majoritaires en cœur de métropole, que ce soit des jeunes décohabitant, des adultes ou des seniors vivant seuls.




### LES ENJEUX DU PLH4 – OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Le desserrement des ménages se poursuit. Cela renforce les besoins en logements qui seront traduits dans l'étude de programmation de logements du PLH4. Certains publics apparaissent comme prioritaires : les familles monoparentales et les personnes âgées isolées.

La relative faible part des propriétaires au sein de la métropole au regard de la part observée dans les territoires voisins pose la question de l'entretien du parc locatif existant par les propriétaires bailleurs du parc privé. Cette question est traitée par Orléans Métropole dans le cadre de son Opah multi-sites et de ses actions en faveur des copropriétés fragiles. La question des coûts d'accès à la propriété au sein de la métropole est significative.



## 1.5. Les migrations résidentielles

### DES ÉCHANGES AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

En 2017, 15 500 nouveaux arrivants sont venus vivre à Orléans Métropole ; un an auparavant 19 % d'entre eux vivaient dans les EPCI voisins de la métropole et 15 % vivaient en Ile-de-France.

Parmi la population arrivant d'Ile-de-France, une majorité vit dans un appartement (63 %). Les ménages sont principalement composés de 2 à 4 personnes (56 %).

À l'inverse, 13 500 individus ont quitté la métropole un an auparavant. 24 % d'entre eux sont partis vivre dans les EPCI voisins au sein des territoires de l'Orléanais.

La majorité de la population ayant quitté la métropole pour un des EPCI des territoires de l'Orléanais sont devenus propriétaires (56 %), vivent dans une maison (86 %) et leur ménage est composé de 2 à 4 personnes (79 %). 49 % des personnes de référence de ces ménages ont une CSP ouvrier ou employé. On peut donc penser que leur départ vise à accéder à la propriété. Ce départ peut être choisi (cadre de vie, mobilité professionnelle) ou contraint (accession à la propriété plus abordable).

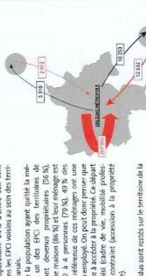
267 000 individus sont restés sur le territoire de la Métropole en 2017, dont 95 % vivent dans le même logement qu'un an auparavant.

Répartition des mouvements de population d'Orléans Métropole

| | |
|---|---|
| Nombre d'individus arrivant dans la métropole | 15 444 |
| Nombre d'individus quittant dans la métropole | 13 563 |
| Nombre d'individus restants dans la métropole | 267 066 |

Le solde départ / arrivée est de +1 881 individus sur le territoire de la métropole.

Migrations résidentielles d'Orléans Métropole



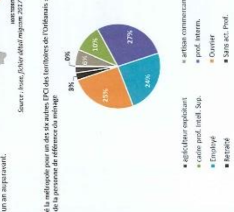

*Source : Insee, fichier détail migcom 2017*

Chiffres clés

15 500 nouveaux arrivants sur la métropole en 2017, dont 19 % depuis un des EPCI des territoires de l'Orléanais

13 500 départs de la métropole, dont 24 % dans un des EPCI des territoires de l'Orléanais.

Ménages ayant quitté la métropole pour un des six autres EPCI des territoires de l'Orléanais : répartition de la CSP de la personne de référence du ménage




*Source : Insee, fichier détail migcom 2017*

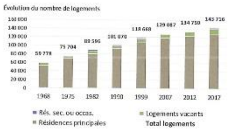
2. LOGEMENT

## 2.1. Les caractéristiques du parc de logements

PLUS D'1/3 DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ONT 50 ANS ET PLUS

Orléans Métropole compte plus de 140 000 logements, dont 90 % de résidences principales. La part de logements vacants mesurée par l'Insee est en progression. Elle s'établit à 8,1 % du parc de logements de la métropole, à un niveau proche de celui observé dans les territoires de l'Orléanais (8,4 % pour les territoires de l'Orléanais hors métropole). En 2016, Orléans Métropole était 15e des 22 métropoles ou villes françaises en matière de vacance.

Évolution du nombre de logements




*Source : Insee, RP*

Les chiffres clés des logements en quartiers prioritaires politique de la ville

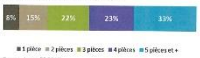
Au sein des QPV, le parc de logements est composé de :
- 90 % d'appartements (49 % à Lignerolles, 74 % à l'Argonne)
- 78 % de logements appartenant à des bailleurs sociaux
- 64 % de logements construits avant 1975. Ce taux monte à 100 % des logements dans le QPV Dauphine, 97 % aux 3 Fontaines et 84 % à Pont Bordeau.

*Source : Fichiers Fonciers 2020, traitement Topos*

Orléans Métropole compte 35 % de résidences principales construites avant 1970. Les 71 % de résidences principales construites avant 1990 constituent un potentiel très significatif de travaux. Le bâti est donc ancien, avec des enjeux de rénovation thermique potentiellement forts.

Période d'achèvement de la construction des résidences principales

Nombre de pièces des résidences principales




*Source : Insee, RP 2017*

Chiffres clés

143 716 logements

129 318 résidences principales

35 % de résidences principales construites avant 1970

8,1 % de logements vacants

La vacance mesurée par l'Insee comprend la vacance courte (délai entre deux locations par exemple) comme la vacance longue. Un logement est considéré comme vacant lorsqu'il n'est pas occupé au moment du recensement. Un travail plus approfondi sur la vacance est développé plus loin dans ce diagnostic (cf. La vacance dans le parc privé)

Contexte

Dans son SCoT, la métropole d'Orléans « s'est donnée comme objectif d'être en capacité d'accueillir au moins 300 000 habitants à l'horizon 2035. Elle prévoit donc la construction de 18 000 logements neufs pour répondre aux besoins des populations résidentes actuelles et futures du territoire. » La production de logements neufs prévue dans le SCoT représente ainsi 950 logements par an entre 2016 et 2035.

*Source : SCoT Orléans Métropole, 2019, DOO, p. 74, 201*

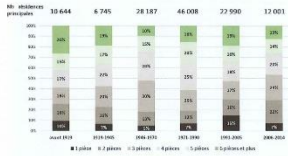


2. LOGEMENT

UNE OFFRE RÉCENTE ORIENTÉE VERS LE LOCATIF

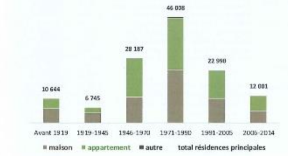
Les résidences principales de 5 pièces et plus représentent 35 % des logements construits entre 1991 et 2005 ; sur la période plus récente, ce poids diminue et s'établit à 27 % des résidences principales. 44 % des résidences principales construites sur la période 2006-2014 sont des maisons (94 % pour les six autres EPCI voisins d'Orléans Métropole). Les statuts d'occupation des résidences principales détaillées plus loin dans ce document montrent que les propriétaires habitent principalement en maison et dans un habitat plutôt ancien. Le constat est donc que l'offre récente est plutôt dédiée aux propriétaires bailleurs, avec une prépondérance des appartements et des typologies moyennes (T2-T3). La construction récente tend donc à rééquilibrer la part des logements de taille moyenne.

Répartition des résidences principales par nombre de pièces et époque d'achèvement de la construction




Près de la moitié du parc de logements le plus récent est toujours composé de maisons.

Répartition des résidences principales par type de logement et époque d'achèvement de la construction




*Source : Insee, RP 2017*



2. LOGEMENT

## 2.2. Le logement et la transition environnementale

UN PARC CONSOMMATEUR D'ÉNERGIE ET ÉMETTEUR DE GAZ À EFFET DE SERRE

Le secteur résidentiel concentre :

35 % des consommations d'énergie en 2017 dont 70 % destinées au chauffage

28 % des émissions de GES en 2017

Le secteur résidentiel apparaît comme un levier majeur de lutte contre les gaz à effet de serre et de sobriété énergétique.

*Source : PCAET OM 2017, observatoire de l'énergie et du climat d'Orléans Métropole*

16 % des logements du parc social ont une étiquette énergie E ou plus.

*Source : Sdes, RPLS 01/01/2020*

Entre 2022 et 2027, 5 367 logements vont faire l'objet d'une réhabilitation thermique, dont 1 327 logements avec une étiquette énergie E, F ou G. 67 % d'entre eux vont atteindre une étiquette B, C ou D, 5,5 % une étiquette E ; enfin, pour 27 % d'entre eux, les études en cours ne permettent pas de déterminer à ce jour l'étiquette énergie après travaux.

359 logements vont également faire l'objet d'une requalification dans le quartier de la Source (sans étiquette renseignée pour le moment).

*Source : recensement des projets de rénovation du parc social, Orléans Métropole, décembre 2022*

35 % de résidences principales construites avant 1970

*Source : Insee, RP 2017*

Type de combustible des résidences principales

*Source : Insee, RP 2017*

PLUS D'UN MÉNAGE SUR 10 EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

11,7 % des ménages d'Orléans Métropole sont en précarité énergétique en 2018.

Ce taux est de 14 % à l'échelle de la France métropolitaine. Au sein des territoires de l'Orléanais, le taux de précarité énergétique logement est compris entre 9,9 % et 18,6 % selon les EPCI. Cet indicateur ne mesure toutefois pas les ménages en situation de privation de chauffage par exemple, afin d'éviter des factures trop élevées.

*Source : PCAET OM 2017, observatoire de l'énergie et du climat d'Orléans Métropole*

Le FUL d'Orléans Métropole octroie des aides aux ménages en difficulté pour payer leurs factures d'énergie, d'eau et de téléphone. En 2020, 254 ont bénéficié de cette aide, pour un montant de 84 000 €, soit une aide moyenne de 330 €.

UN FORT POTENTIEL POUR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET LES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

Les principaux potentiels d'énergie renouvelable du territoire sont la géothermie puis le photovoltaïque sur bâtiment. Le taux d'interdépendance énergétique des énergies renouvelables et de récupération est de 8 % en 2018. Il s'agit de la production d'EnR&R divisée par la consommation totale. Ce taux a légèrement reculé depuis 2015 où il a approché les 9 % (8,7 % en 2017).

La production de ciment représente 5 % des émissions mondiales de gaz à effet de serre.

40 % des déchets en fin de vie sont liés au bâtiment. *Source : Construction21*

Des démarches émergent pour soutenir des filières (bois) ou encore mesurer les impacts des projets d'urbanisme ou des bâtiments sur l'environnement (notamment par le Céréma). Les matériaux biosourcés ont une forte performance d'isolation pour le confort d'hiver et d'été.

Chiffres clés

1 résidence principale sur 3 construite avant la première réglementation thermique

35 % des consommations d'énergie sont faites par le secteur résidentiel

16 % des logements sociaux étiquette énergie F ou plus

7 % des résidences principales utilisent une chaudière fioul

11,7 % des ménages en précarité énergétique

Point méthodo

La précarité énergétique logement est la part des ménages sous le 3e décile de revenu, dont les dépenses énergétiques pour le logement (chauffage, eau chaude, électricité) sont supérieures à 8 % des revenus totaux.

Bilan PLH3

Sur la période 2015-2020 du PLH3, Orléans Métropole a versé des aides pour la rénovation thermique de :

- 1 092 logements sociaux (aides Orléans Métropole)
- 662 logements privés (Anah)
- 17 copropriétés pour 724 logements rénovés (Aides Anah et Orléans Métropole).

*Source : observatoire du PLH*

Pour aller plus loin

L'atelier de concertation du 10 juin 2021 sur la thématique « habitat et transitions » a fait émerger plusieurs enjeux liés à la transition environnementale : accélération de la rénovation énergétique, développement des énergies renouvelables, formation des entreprises de la construction et de la rénovation aux matériaux biosourcés, nature en ville.

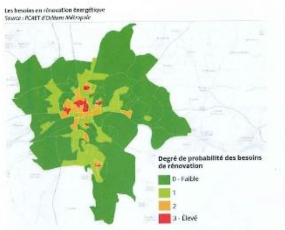
La question de la précarité énergétique apparaît comme



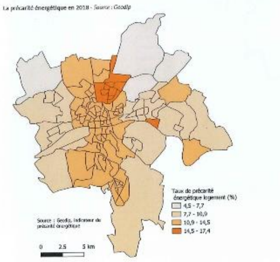
2. LOGEMENT

Les besoins en rénovation énergétique

*Source : PCAET d'Orléans Métropole*




La précarité énergétique en 2018 - *Source : Geodip*




majeure pour les partenaires ; elle est au croisement des préoccupations sociales et environnementales. Elle est intégrée dans la démarche initiée par Orléans Métropole sur l'habitat indigne.

Pour en savoir plus

PCAET d'Orléans Métropole – schéma de développement des énergies

https://www.orleans-metropole.fr/environnement-proprete/climat-air-energie/energie-le-territoire-pret-pour-sa-transition-ecologique

La loi Climat et résilience généralise l'obligation de réaliser un DPE collectif pour l'ensemble des bâtiments d'habitation collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 à partir du 01/01/2024. Pour les maisons individuelles et les immeubles en monopropriété, un audit énergétique est obligatoire lors de la mise en vente dès 2022 pour les logements de classes F et G. Cette loi prévoit également un fonds travaux quelle que soit la taille de la copropriété et la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux pour les immeubles de plus de 15 ans. Ce dernier devra être inscrit dans le registre d'immatriculation des copropriétés.

À partir du 25/08/2022, les logements locatifs de classe F ou G ne pourront plus faire l'objet d'une augmentation de loyer. Cette mesure peut engendrer une vente de logements considérés comme passoires thermiques ou amplifier les situations de vacance.



2. LOGEMENT

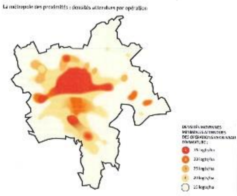
LA MÉTROPOLE DES PROXIMITÉS

Les thématiques du logement et de la transition environnementale concernent aussi les évolutions des modes de vie. L'objectif affiché du SCoT d'Orléans Métropole est de favoriser l'habitat dans les secteurs urbains les plus intenses en privilégiant la construction de l'habitat au sein de la Métropole des proximités. Le PLH3 a soutenu cette orientation du SCoT au travers de son action 1.

En 2014, 47 % des logements construits l'ont été au sein des gradients 1 et 2 de la métropole des proximités, zones identifiées dans le SCoT comme étant les plus intenses et favorisant ainsi une ville plus compacte avec un habitat proche des aménités du quotidien, nécessitant ainsi moins de déplacements. Pour les logements construits en 2019, ce taux s'établit à 64 %.

*Source : DOO SCoT Orléans Métropole approuvé le 28/05/2019, p. 65*

La métropole des proximités : densités attendues par opération



Contexte

Le SCoT d'Orléans Métropole a défini des localisations préférentielles de construction en fonction des différents gradients de la Métropole des proximités. Le gradient correspondant à la zone la plus intense de la métropole prévoit 35 logements par hectare dans les opérations de construction. Ces objectifs favorisent l'implantation des populations au sein des zones les mieux pourvues en services et équipements du quotidien.

Bilan PLH3

64 % de logements construits au sein des deux premiers gradients de la métropole des proximités en 2019

Pour en savoir plus

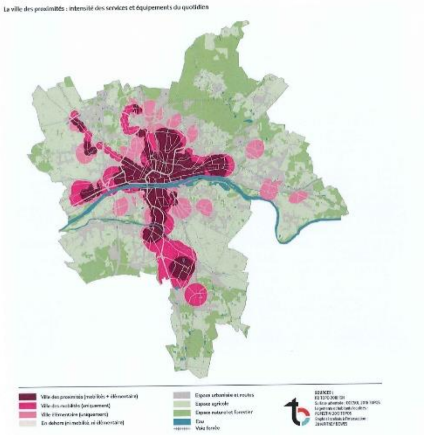
https://www.topos-urba.org/ville-des-proximites/

https://www.orleans-metropole.fr/orleans-metropole/schema-de-coherence-territoriale-scot



2. LOGEMENT

La ville des proximités : intensité des services et équipements du quotidien




2. LOGEMENT

### LES ENJEUX DU PLH4 – LE PARC DE LOGEMENTS

**L'évolution du parc de logements :**

- La rénovation énergétique des parcs anciens social et privé
- La poursuite de la construction pour renouveler un parc vieillissant
- L'accompagnement de la transformation des quartiers anciens

**Le parcours résidentiel :**

- Préserver une offre diversifiée de logements. Le départ d'une certaine catégorie socio-professionnelle est sans doute lié à la recherche d'une offre de logements en accession compatible avec leurs ressources. L'un des enjeux portés par le SCoT est le maintien des ménages, y compris les jeunes ménages dans la Métropole. La question du parcours résidentiel est majeure, notamment au regard de la tendance du parc à se spécialiser sur certaines typologies (T2/T3).
- Construire pour habiter. L'enjeu est également de construire pour habiter, et moins de construire pour créer un produit d'investissement. Ce dernier étant principalement motivé par la constitution d'un patrimoine et de retours sur investissement, les préoccupations de qualité d'usage et d'entretien du parc récent peuvent être écartées.
- L'accompagnement des locataires dans l'accession à la propriété.

**La ville des proximités**

La question de la ville des proximités ne se limite pas à la construction de logements. Elle s'applique également au développement des services du quotidien à proximité des opérations d'aménagement. L'enjeu est donc de faire vivre la ville des proximités dans une démarche plus large (équipements, transports collectifs) que celle portée par l'habitat.

En effet, l'État et le PLH fixent des objectifs de construction de logements sociaux dans des zones moins bien pourvues en équipements et services. La question de l'élargissement de ces services est centrale pour apporter ces derniers à de la population.

**La transition environnementale :**

- Un levier d'économie dans le secteur résidentiel Avec 28 % des émissions de gaz à effet de serre et 35 % des consommations énergétiques,
- Une nécessité de rénovation énergétique massive des logements de la métropole. Trois enjeux majeurs : la lutte contre la précarité énergétique, le soutien à l'innovation pour la rénovation énergétique et l'accompagnement des propriétaires de logements à rénover leur bien, à la fois en quantité face aux besoins en rénovation énergétique des logements, mais aussi en qualité, pour une rénovation énergétique performante.
- Une opportunité d'expérimenter et de généraliser l'utilisation des matériaux biosourcés (formation des entreprises de la construction et de la rénovation), le réemploi, la revalorisation des déchets
- Un fort potentiel de développement des énergies renouvelables. L'enjeu est ici de soutenir les filières de production d'énergies renouvelables.
- La sobriété foncière : encourager la construction de la ville sur elle-même avec notamment le traitement des friches.

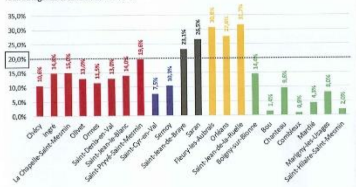
2. LOGEMENT

## 2.3. Le parc social

UN PARC SOCIAL SPATIALEMENT DÉSÉQUILIBRÉ

Le parc social d'Orléans Métropole compte 30 133 logements en 2021 (source : décompte SRU, DDT). 13 des 22 communes de la métropole sont soumises à l'article 55 de la loi SRU et 8 d'entre elles sont en situation de rattrapage.

Taux de logements sociaux SRU en 2021




Groupes de communes du PLH3

Obligation de rattrapage — Maintien de l'offre — Diversité de l'offre

Anticipation de l'obligation de rattrapage — Modération du développement de l'offre

Parc de logements des bailleurs sociaux

| Bailleurs sociaux | Nombre de logements | Mises en location 2015-2019 |
|---|---|---|
| Les Résidences de l'Orléanais | 9 497 | 233 |
| Valloire | 6 112 | 734 |
| LogemLoiret | 4 578 | 88 |
| 3F Centre Val de Loire | 3 535 | 188 |
| France Loire | 1 861 | 411 |
| Pierres et Lumières | 1 450 | 0 |
| CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M | 656 | 61 |
| ICF Atlantique | 509 | 3 |
| CDC HABITAT | 282 | 46 |
| Scalis | 196 | 16 |
| Foncière Logement | 195 | 0 |
| Habitat et Humanisme | 34 | 1 |
| Total | 28 905 | 1 781 |

Logements par financements

*Source : Sdes, RPLS 2020, tous financements*

Le parc des bailleurs sociaux est en majorité composé de :

- 4 % de PLAI, 78 % de logements PLUS et 6 % de PLS. À titre de comparaison, dans le Loiret : 5 % de PLAI, 85 % de PLUS et 3 % de PLS
- 86 % de logements en collectifs (75 % dans le Loiret)
- 59 % de logements construits avant 1990
- 84 % de logements non ou peu énergivores - étiquettes énergétiques A-D (81 % dans le Loiret)
- 36 % de logements en QPV

Il compte 1 820 logements accessibles aux PMR, dont 76 % en PLUS et 16 % en PLAI.

Chiffres clés

30 133 logements SRU en 2021

78 % de logements à loyers PLUS

Point méthodo

SRU/ RPLS

Le nombre de logements sociaux du décompte SRU est différent des données du RPLS (Répertoire du parc locatif social). Les périmètres SRU et RPLS sont différents.

Le recensement SRU comprend les logements sociaux, les logements privés conventionnés par l'Anah, les logements sociaux vendus à leur occupant pendant 10 ans, les PSLA pendant 5 ans après la levée d'options et les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire.

Le périmètre du RPLS est composé des logements conventionnés (loyers contraints et accès restreint selon des plafonds de ressources) ou non détenus par des bailleurs sociaux.

## 2. LOGEMENT

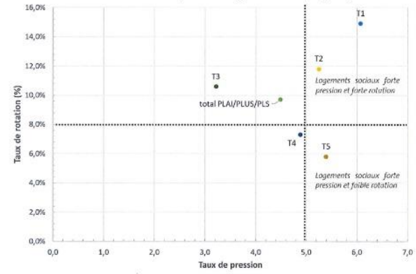
### OFFRE ET DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX : UNE DIFFICILE CONCORDANCE POUR CERTAINES TYPOLOGIES DE LOGEMENT

Les logements en T1 (PLAI/PLUS/PLS hors logements en résidence étudiante) ont un taux de pression et un taux de rotation élevés. Cela traduit une forte demande sur cette typologie. Les loyers moyens sur les T1 sont les plus élevés, à 8€/m² (source RPLS). Seuls 2 % des T1 sont des PLAI et 22 % sont des PLS. Les personnes précaires et vivant seules se trouvent donc face à deux difficultés : un parc de logements petits avec une forte tension et une offre de logements trop chère. L'analyse des niveaux de loyer dans le parc social est développée plus loin dans ce document.

Le nombre de demandes des T5 représente seulement 5 % des demandes de logement social mais 4 % des attributions. Leur taux de pression, le 2e le plus élevé, s'ajoute à un faible taux de rotation. La pression sur cette typologie de logements concerne moins de locataires que celle décrite sur les logements d'une pièce. Pour autant, elle constitue une difficulté pour les familles qui, pour certaines, peuvent accepter un T4 au risque d'une sur-occupation du logement.

Le taux de rotation du parc des bailleurs sociaux est en recul ; il passe de 12,2 % en 2015 à 10,6 % en 2020. La tendance 2021 vient confirmer cette baisse du taux de rotation (8,9 %).

Croisement du taux de rotation et du taux de pression des logements sociaux par typologie




*Sources : MDH, Afidem, Sdes RPLS 01/01/2020, PLAI/PLUS/PLS, traitement Topos*

## 2. LOGEMENT

Taux de pression, demandes et attributions de logements sociaux

Le profil des demandeurs de logement social :

- 77 % vivent déjà dans la métropole.
- 60 % sont âgés entre 30 et 60 ans. 31% a moins de 30 ans.
- 41 % sont des personnes vivant seules, 25 % sont des familles monoparentales.
- 1 demandeur sur 2 est en activité professionnelle, 1 demandeur sur 5 perçoit des minima sociaux (RSA / AAH).
- 38 % sont des demandes de mutation (40 % en 2019). La moitié des demandeurs ont fait une demande de mutation dans les 5 ans après leur entrée dans le parc social. Le principal motif de demande de mutation est lié au logement (43 %). Les raisons de santé représentent 22 % des demandes de mutation. (*source : enquête Maison de l'Habitat, 2021*)
- 22 % sont locataires du parc privé.
- 65% sont éligibles à un logement « très social » financé en PLAI (66 % en 2019). En ajoutant les demandeurs dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUS, ce taux s'établit à 81 % des demandeurs dont des ressources leur permettent d'accéder à un logement PLUS ou PLAI. (*données Afidem*)

Les logements demandés :

- Les T1 et T2 représentent 30 % des demandes.
- 39 % demandent un appartement, 16 % une maison et 45 % sont indifférents à la catégorie de logements.

*Source : observatoire de la demande en logement social, Maison de l'Habitat, 2020*

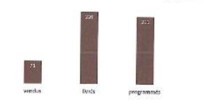
## 2. LOGEMENT

### UN PARC QUI OFFRE PEU D'OPPORTUNITÉS DE PARCOURS RÉSIDENTIEL

Le taux de rotation au sein du parc des bailleurs sociaux est en baisse entre 2015 (12,3 %) et 2020 (10,6 %). À titre de comparaison, ce taux s'établit à 12,1 % dans les six autres EPCI des territoires de l'Orléanais et à 10,0 % France entière hors Ile-de-France.
La tendance 2021 vient confirmer une certaine inertie au sein du parc social, avec un taux de rotation de 8,9 %. Un taux de rotation en recul signifie qu'un moindre volume de logements sociaux sont proposés à la location, ce qui ne favorise pas le parcours résidentiel. Plus le logement est grand et plus le taux de rotation diminue. Sur les logements T1, il est de 14,9 % mais seulement de 5,8 % sur les T5 (PLAI / PLUS/ PLS).
*Source : SDES, RPLS au 01/01/2020*

Les ventes HLM
299 logements sociaux ont été vendus à des particuliers sur la période 2015-2020. La dynamique de ventes des logements sociaux s'est notamment accélérée en fin de période du PLH3 puisque 48 % des ventes effectuées sur la période du PLH3 se concentrent sur les années 2019 et 2020 en raison des obligations de la loi ELAN.

Nombre de logements locatifs sociaux vendus, livrés ou programmés en 2020




*Source : observatoire du PLH d'Orléans Métropole*

Chiffres clés

Taux de rotation :
8,9 % en 2021
10,6 % en 2020
12,2 % en 2015

11 945 demandes de logement social active au 31/12/2021

38 % de demandes de mutation au sein du parc social en 2020

Pour en savoir plus
La question de la rénovation énergétique du parc social est traité dans le chapitre consacré à la transition environnementale « 2.2. Le logement et la transition environnementale ».

La construction neuve dans le parc social est développé dans le chapitre 3.1 « la construction neuve »

### DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAUX : UN TAUX DE PRESSION EN PROGRESSION DE +50% ENTRE 2015 ET 2021

En décembre 2021, 11 945 demandeurs souhaitaient habiter au moins l'une des 22 communes d'Orléans Métropole. Après une forte baisse du nombre de demandes de logements sociaux en 2020, Orléans Métropole enregistre un record de demandes en 2021. 2 881 logements ont été attribués en 2021 (-6 % par rapport à 2018). La tendance à la baisse des attributions s'est installée depuis 2018.
Le taux de pression s'élève à 4,1 en 2021. Il était de 2,5 au début du PLH3. Les raisons de cette augmentation sont multifactorielles :

- Augmentation des demandes (notamment de mutations au sein du parc social),
- Baisse du nombre d'attributions (taux de rotation en recul et objectifs de construction partiellement atteints),
- Baisse de la mobilité résidentielle,
- Augmentation des prix de l'immobilier,
- Offre insuffisante de logements sociaux.

À titre de comparaison, lorsque le taux de pression (mutations internes au logement social comprises) d'Orléans Métropole s'établit à 4,1, il est de 3,5 dans le Loiret, 2,6 dans la région Centre Val de Loire.

*Source : Afidem, USH Centre-Val de Loire*

Taux de pression sur le logement social : 4,1 en 2021 (2,5 en 2015)

## 2. LOGEMENT

### LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTIONS POUR FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

Pour l'année 2020, la CIA a posé un objectif de 15 % d'attributions de logement hors QPV pour les demandeurs de logement social dont les revenus sont inférieurs au seuil du 1er quartile des demandeurs. L'objectif a été atteint avec 15,38 % de demandeurs du 1er quartile logés hors QPV.
Cette mesure revêt plusieurs enjeux :

- Proposer aux ménages du 1er quartile des opportunités de logement social en dehors des quartiers prioritaires
- Organiser l'accompagnement social des demandeurs du 1er quartile
- L'étude sur la fragilité des quartiers offre une veille sur les difficultés sociales que cumulent certains quartiers hors QPV potentiellement fragiles. L'un des points de vigilance concerne particulièrement les franges des QPV pour le parc social et une partie du parc privé. Certains quartiers présentent des fragilités sociales sans être en proximité directe avec un QPV (Saran Sud-Ouest et le centre-ville de Chécy).
- Les ménages du 1er quartile ont besoin de logements au loyer adapté à leur situation financière. Ces derniers ne se trouvent pas dans le parc récent. L'objectif de mixité recherché au travers de cette mesure se confronte donc à la difficulté des niveaux de loyer dépendants des financements PLAI mais aussi des périodes de construction. La production de logements sociaux au loyer accessible dans le parc récent est donc un enjeu majeur.

### ZOOM SUR L'HÉBERGEMENT

Sur le territoire, en décembre 28 structures d'hébergement.
En complément de ces dispositifs d'hébergement, 303 logements sociaux sont gérés par des associations. *Sources : observatoire des équipements Topos / Sdes, RPLS 2020*

En novembre 2021, 933 places d'hébergement étaient mobilisables en hébergement d'insertion, hébergement d'urgence et hôtel sur la métropole orléanaise. 163 places supplémentaires ont été ouvertes en renfort hivernal. L'analyse des taux d'occupation montre une occupation des places d'hébergement supérieures à 90 %. Le public restant sans réponse d'hébergement impossible concerne principalement des hommes isolés. Deux accueils de jour (Relais Orléanais et Secours Catholique) ainsi que les maraudes de l'Aidaphi et de la Croix Rouge complètent ces dispositifs d'hébergement. Les services de la Préfecture soulignent que l'action des maraudes permet de mettre en place des accompagnements personnalisés. À Orléans, 613 personnes différentes ont été rencontrées en 2020 dans la rue, dans des squats ou des campements dont 69 % rencontrées pour la 1re fois. 15 % d'entre elles ont accédé à un hébergement ou au logement.
En 2020, le 115 a proposé une solution à toutes les personnes qui en faisaient la demande.

Le bilan 2020 met toutefois en lumière les besoins de création de dispositifs pour les personnes souffrant de troubles psychiques ou les personnes en situation de grande précarité.
Le plan logement d'abord propose désormais de développer des structures de logements regroupés offrant des conditions d'accompagnement permanente afin de rompre l'isolement et de préserver des conduites addictives. Ces logements intermédiaires sont financés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.
La question de l'accompagnement pour l'accès et le maintien dans le logement ainsi que pour l'insertion professionnelle est majeure. Le bilan de la Préfecture note un manque de moyens pour permettre la montée en charge de cet accompagnement par les associations.

Des solutions d'hébergement sont également prévues pour les femmes victimes de violences, notamment au sein d'une structure de la Halte. Les bailleurs sociaux sont sensibilisés à cette question des violences intra-familiales. Certains proposent un accompagnement de leurs locataires ; les Résidences de l'Orléanais ont également prévu des logements réservés aux femmes victimes de violence, par un dispositif de mise en relation et accompagnement financé par le FUL.

*Source : Préfecture de la région Centre Val de Loire, novembre 2021*

Chiffres clés
28 structures d'hébergement
303 logements sociaux gérés par des associations

Le conventionnement social de logements privés est abordé dans le chapitre sur le logement privé, « 2.4 Le parc privé ».

Détails CIL
Créée le 20 dec 2016 (arrêté de composition)
Coprésidée par le préfet et le Vice Président à l'habitat
Rassemble les 22 maires et les acteurs de l'habitat
Elle se réunit au moins 1 fois par an pour faire le point sur les politiques d'attributions sur la métropole

Pour aller plus loin : les structures d'hébergement
Il existe deux types principaux de structures d'hébergement :

- le centre d'hébergement d'urgence (CHU) : hébergement temporaire de personnes ou familles sans abri avec prestations de première nécessité (gîte, couvert, hygiène) et première évaluation sociale, médicale et psychique.
- le centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) : structure destinée à l'hébergement et l'accompagnement des ménages qui connaissent de graves difficultés, notamment économiques, familiales, de logement, de santé ou d'insertion.



## 2. LOGEMENT

### 4 LOGEMENTS SUR 10 SONT EN COPROPRIÉTÉ

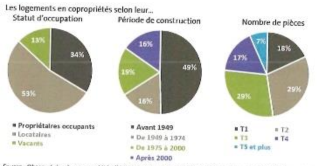
3 564 copropriétés, dont ¾ à Orléans
61 612 logements en copropriétés
Soit 42 % du parc de logements d'Orléans Métropole
70 % des copropriétés ont 10 lots d'habitation ou moins

Le parc de copropriétés est majoritairement constitué de petits ensembles, d'un bâti ancien et principalement occupé par des locataires. 70 % des copropriétés sont composées de 10 lots d'habitation ou moins. Orléans concentre la plus forte part de petites copropriétés, principalement dans la ville centre où 90 % des copropriétés ont moins de 10 lots d'habitation.

Orléans Métropole compte 1 763 copropriétés construites avant 1949, soit près de la moitié du parc de copropriétés (49 % du parc). Les plus anciennes copropriétés sont les plus petites ; 93 % d'entre elles comprennent 10 lots d'habitation ou moins.

Plus d'un logement sur deux est occupé par un locataire et près de la moitié du parc de logements en copropriété est composé de T2 ou de T3.

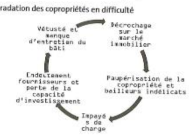
Les logements en copropriétés selon leur...




*Source : Observatoire des copropriétés d'Orléans Métropole, RNIC 2021, Fichiers Fonciers 2020, traitement Topos*

Plusieurs facteurs peuvent entrainer la fragilité, voire la dégradation des copropriétés :
- bâti vieillissant,
- dysfonctionnement des instances décisionnelles, principalement dans les petites copropriétés,
- difficultés financières : impayés de charges de copropriété,
- statut d'occupation disproportionné entre locataires et propriétaires occupants : des propriétaires bailleurs qui peuvent être moins enclin à engager des travaux, des propriétaires occupants n'ayant pas anticiper la charge financière de l'entretien d'une copropriété.

Processus de dégradation des copropriétés en difficulté




Chiffres clés
3 564 copropriétés
61 612 logements en copropriétés
Soit 42 % du parc de logements d'Orléans Métropole

Pour en savoir plus
Les propriétaires peuvent conventionner leur logement avec l'Anah afin d'en faire des logements sociaux. Les locataires sont soumis à des plafonds de ressources et les loyers sont plafonnés. Le parc privé peut donc être pourvoyeur de logements sociaux. Le décompte SRU de 2020 dénombre d'ailleurs 281 logements privés aux loyers sociaux.

Pour aller plus loin
La loi climat et résilience fixe des obligations de DPE et de décence des logements.
DPE et décence des logements :

- 01/01/2023 : seuil de 450 KWh/M2/an sous lequel un logement sera considéré comme non décent
- 01/01/2025 : logement avec étiquette énergie F
- 01/01/2028 : logements avec étiquette énergie F et G
- 01/01/2034 : logements avec étiquette énergie E, F et G

Cela aura des incidences sur les logements locatifs, notamment dans les petites copropriétés du centre ville d'Orléans.

Observatoire des copropriétés d'Orléans Métropole
https://www.topos-urba.org/coservatoire-de-lhabitat/coservatoire-des-coproprietes/



## 2. LOGEMENT

# 2.4. Le parc privé

### UN PARC PRIVÉ OCCUPÉ EN MAJORITÉ PAR LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

79 % des résidences principales de la métropole appartiennent au parc privé (90 % dans les 6 EPCI voisins), soit 102 786 résidences principales.

Sur les 129 300 résidences principales :
51 % de propriétaires occupants
soit 65 895 résidences principales,
dont 77 % en maison. (58 % en 2007)

29 % de locataires dans le parc privé
soit 36 891 résidences principales,
dont 79 % en appartement. (25 % en 2007)

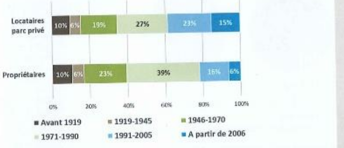
Par commune
Le parc privé représente selon les communes de 72 % des résidences principales (Saint-Jean-de-la-Ruelle) à 98 % à Bou.

Le parc locatif privé représente plus de 30 % des résidences principales sur trois communes :

- 39 % à Orléans
- 35 % à Olivet
- 33 % à Saint-Jean-le-Blanc.

Les propriétaires occupants représentent 36 % des résidences principales à Orléans, contre 88 % à Bou.

Périodes de construction du parc privé




39 % propriétaires occupants vivent dans un logement construit avant 1970 et 66 % logent dans un logement d'avant 1990, c'est-à-dire au sein d'un parc qui va avoir besoin de travaux.

*Source : Insee, RP 2017*

### LE LOGEMENT INDIGNE

Une frange du parc privé peut aussi devenir un « parc social de fait ». L'indignité des logements en est le principal marqueur. En 2011, le parc privé potentiellement indigne représentait 3,1 % du parc des résidences principales, principalement pour les locataires (qui représentent 70 % du parc privé potentiellement indigne).
*Source : Anah – Filocom*

Une démarche sur le traitement de l'indignité a été lancée par Orléans Métropole et elle se poursuivra sur la période du PLH4. Le diagnostic établi par Soliha/Urban'ism évalue à 23 % la part de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah, c'est-à-dire avec des revenus modestes ou très modestes. 1 % du parc de logements est considéré comme ayant une qualité de construction médiocre ou défectueuse.

Chiffres clés
102 786 résidences principales dans le parc privé

51 % de propriétaires occupants
29 % de locataires dans le parc privé

*Les loyers et la vacance dans le parc privé sont traités plus loin dans ce document.*

Éléments de bilan du PLH3
Orléans Métropole a lancé l'observatoire des copropriétés, piloté par Topos, en partenariat avec l'Anah et l'Adil.
Le parc privé a fait l'objet de dispositifs de traitements pilotés par Orléans Métropole :

- OPAH RU ORI des Carmes
- Plan de sauvegarde de la Prairie
- Plan de sauvegarde et OPAH des copropriétés de la dalle
- Etude pré-opérationnelle de définition d'une politique de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique avec OPAH multi-sites.
- Expérimentation du fond copropriété métropolitain,
- Organisation avec l'Adil-Espace FAIRE 45-28 des temps d'échange à destination des copropriétaires « Quid Copro »

Sur la période 2015-2020, sept copropriétés fragiles ont été traitées, 1 337 logements aidés.



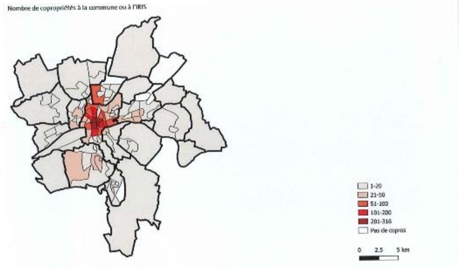
## 2. LOGEMENT

### LES ENJEUX DU PLH4 – PARC SOCIAL

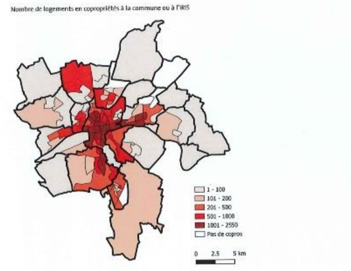
**La production d'une offre sociale à bas loyers et d'un renouvellement de l'offre de logements sociaux pour améliorer les possibilités de parcours résidentiel :**
- Besoins traduits par les effets conjoints de la diminution du taux de rotation et de l'augmentation du taux de pression
- Besoins particulièrement sur deux typologies opposées : les T1 et les T5. Les T1 bas loyer sont donc particulièrement concernés par ces besoins.
- Une offre nouvelle conjuguée à la facilitation de la mutation interne au sein du parc social, notamment des ménages vieillissants.
- Le conventionnement de logements privés est l'un des leviers pour compléter l' offre de logements sociaux à des loyers modérés.

## 2. LOGEMENT

Nombre de copropriétés à la commune ou à l'IRIS




Nombre de logements en copropriétés à la commune ou à l'IRIS






## 3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET LE FONCIER

### LA QUALITÉ D'USAGE AU CENTRE DES PRÉOCCUPATIONS

Le confinement a mis en lumière des besoins précis relatifs aux conditions de logements : besoins d'espaces extérieurs (balcons, terrasses, proximité d'espaces d'agréments), augmentation des surfaces des pièces de vie et/ou nécessité d'une pièce supplémentaire. Cette situation hors du commun de confinement n'est pas pérenne. Toutefois, elle a permis de mettre en lumière, la question de la qualité d'usage et de confort : taille des pièces, surface habitable, distribution des pièces, rangements, etc. Les évolutions liées au développement au télétravail font dès lors peser sur l'habitat de nouvelles attentes (pièce en plus, lieux partagés, séparation ponctuelle des pièces...).

En 2020, l'Adil 28-45 a mené une enquête sur le logement idéal. La maison individuelle reste un idéal pour une majorité de répondant.

**85%** des répondants : maison individuelle

**52%** des répondants : surface 51-100 m²

**36%** des répondants : distance raisonnable entre logement et travail 11-20 km

**34%** des répondants : distance raisonnable entre logement et travail -10 km

Pour aller plus loin
Rapport de la mission sur la qualité du logement, référentiel du logement de qualité, Laurent Girometti – François Leclercq, 2021
www.vie-publique.fr

Nos logements, des lieux à ménager, Idheal, 2021
idheal.fr

## 3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET LE FONCIER

### 3.1. La construction

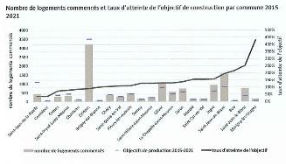
UNE FORTE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

L'année 2020 est marquée par un fort recul de la construction de logements par rapport à 2019 (-22 %) en raison du contexte sanitaire. L'année 2021 s'est poursuivie dans la même dynamique que 2020 en raison du recul du nombre d'autorisations de construction (-33 %).
Les logements commencés de la métropole orléanaise représentent 74 % de la construction des sept EPCI des territoires de l'Orléanais. La métropole se positionne donc comme un territoire moteur en matière de construction.

Évolution du nombre de logements commencés entre 2015 et 2021

Le nombre de logements autorisés présage du volume de logements commencés à venir. En 2021, 2 472 nouvelles constructions ont été autorisées (vs 2 309 en 2019 et 1 544 en 2020). On constate donc un effet de rattrapage des autorisations de logements en 2021 qui se traduiront par une reprise des logements commencés.

Nombre de logements commencés et taux d'atteinte de l'objectif de construction par commune 2015-2021




*Source : Sitadel2, DPEC*

Chiffres clés
1 665 permis de construire ont été suivis d'une déclaration d'ouverture de chantier en 2021, dont 1 520 nouveaux logements et 145 sur un bâtiment existant.

Bilan PLH3
Sur la période 2015-2021 du PLH3 :
11 984 logements commencés sur un objectif de 10 577 logements
Taux d'atteinte de l'objectif : 113 %
Objectifs atteints ou dépassés pour 16 communes de la métropole, non atteints pour 6 communes, dont 1 dont le taux d'atteinte de l'objectif dépasse 90 % (cf graphique ci-contre)

Contexte
La construction doit être mise en perspective avec les objectifs du ZAN (zéro artificialisation nette). Cela impose de réinterroger la maîtrise du foncier, tant dans sa disponibilité que dans ses coûts d'acquisition et d'explorer des solutions économes : densification, usages des friches, logements vacants. L'ensemble de ces thématiques traversent ce diagnostic.
*La consommation d'espaces est approfondie en fin de document dans la thématique du potentiel foncier.*

Le SCoT prévoit la production de 20 600 à 24 000 logements entre 2017 et 2035. Le PLUm et le PLH4 ont décliné les ambitions du SCoT en objectifs annuels de production. Cf étude de programmation de logements du PLH4.
*Source : SCOT 2019-DOO page 76*



## 2. LOGEMENT

### LES ENJEUX DU PLH4 – PARC PRIVÉ

Dans le parc privé, trois grands enjeux se dessinent :
- le suivi des copropriétés détenues en majorité par des investisseurs qui sera examiné dans le cadre de l'observatoire des copropriétés d'Orléans Métropole.
- la performance énergétique et le rythme de rénovation massive pour préserver l'attractivité du parc privé, et de maintenir cette offre sur le marché suite aux nouvelles règlementations
- la dégradation de certains logements en logement indigne. Le logement indigne peut toucher des propriétaires occupants n'ayant pas les capacités financières ou autre pour engager des travaux ou des locataires dont les propriétaires bailleurs sont, selon la terminologie, « indélicats » ou « marchands de sommeil ».

Le parc privé est également soumis à la hausse des valeurs immobilières (cf partie « valeurs immobilières »), ce qui pose la question de l'accession à la propriété dans un contexte de durcissement des conditions d'octroi d'un prêt immobilier. L'enjeu est de préserver les conditions d'accession des ménages dont les revenus ne permettent pas d'acquérir un bien sur le territoire.

L'évolution du statut d'occupation par période de construction montre un accroissement de l'accession du parc récent pour mise en location un phénomène qui interroge. Le parc le plus récent est plus occupé par les locataires que par des propriétaires. Le logement neuf devient un produit financier (fiscalité et rente). Les effets potentiels à surveiller sont multiples :
- La qualité des logements neufs mis sur le marché : vers un marché à deux vitesses (produit haut standing pour les plus fortunés vs produits moyens bas de gamme pour les investisseurs).
- Le marché ne répond plus à une partie de la demande.
- La fluidité entre les deux parcs (social et privé).

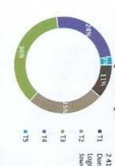
## 3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET LE FONCIER

### LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX PARTIELLEMENT ATTEINTS

Le nombre de logements sociaux agréés sur la période 2015-2021 est de 2 074 logements soit 89% des objectifs fixés, en raison d'une forte baisse des agréments en 2020. Concernant le volet « accession sociale », 278 PSLA ont été agréés entre 2015 et 2021 sur la métropole orléanaise. Cela représente à peine 2 % des nouveaux logements autorisés sur la période.

Nombre de logements sociaux PLUS / PLAI / ANRU agréés

Chiffres clés des agréments de logements sociaux 2015-2021




2 413 logements PLAI, PLUS, ANRU agréés
Dont 62 % de T2 et T3
Logements en collectif : 77 % des agréments
*Source : observatoire du PLH d'Orléans Métropole*

Les agréments de logements sociaux sur la période 2015-2021

| | Objectifs de logements sociaux agréés | Nombre de logements agréés PLAI, PLUS, ANRU | Taux d'atteinte des objectifs |
|---|---|---|---|
| Boigny-sur-Bionne | 7 | 24 | 343% |
| Mardié | 28 | 66 | 236% |
| Marigny-les-Usages | 7 | 14 | 200% |
| Saint-Cyr-en-Val | 28 | 51 | 182% |
| Saran | 168 | 289 | 172% |
| Bou | 7 | 12 | 171% |
| Ingré | 196 | 329 | 168% |
| Saint-Hilaire-Saint-Mesmin | 21 | 33 | 157% |
| La Chapelle-Saint-Mesmin | 126 | 168 | 133% |
| Fleury-les-Aubrais | 63 | 80 | 127% |
| Chanteau | 21 | 25 | 119% |
| Saint-Jean-de-Braye | 133 | 158 | 119% |
| Chécy | 226 | 248 | 110% |
| Semoy | 38 | 37 | 96% |
| Saint-Jean-le-Blanc | 210 | 188 | 90% |
| Saint-Jean-de-la-Ruelle | 168 | 145 | 86% |
| Saint-Denis-en-Val | 147 | 117 | 80% |
| Orléans | 525 | 281 | 54% |
| Saint-Pryvé-Saint-Mesmin | 77 | 40 | 52% |
| Ormes | 98 | 38 | 39% |
| Olivet | 441 | 80 | 18% |
| Combleux | 7 | 0 | 0% |
| Orléans Métropole | 2 702 | 2 413 | 89% |

*Source : observatoire du PLH d'Orléans Métropole*

Chiffres clés
30 133 logements sociaux SRU en location en 2021

2 413 logements PLUS / PLAI / ANRU agréés entre 2015 et 2021 (objectif : 2 702)

2 % d'acquis-amélioré parmi les logements sociaux mis en location entre 2015 et 2020

278 PSLA agréés entre 2015 et 2021

Définition : PSLA
Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété qui s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources pour l'achat d'un logement dans une opération agréée par l'État

Définition : délégation des aides à la pierre
Un agrément est une autorisation préalable nécessaire pour construire un logement social délivré depuis 2005 par Orléans Métropole en tant que délégataire des aides à la pierre
Délai entre agrément et mise en location : 5 ans en moyenne

Bilan PLH3
Taux d'atteinte de l'objectif d'agrément de logements sociaux : 89 %

Ce taux d'atteinte de 89 % des objectifs de production de logements sociaux cache toutefois des situations diverses selon les communes.

Cf graphique et tableau ci-contre

2 136 logements SRU manquant en 2021 sur les 8 communes soumises à la loi SRU

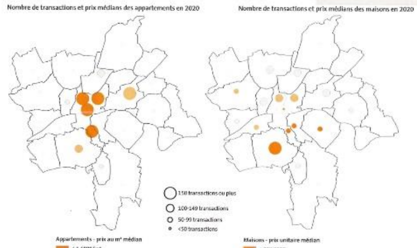
974 567 € (net) de pénalités versées par les communes en 2022 au titre de l'année 2021



## 3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET LE FONCIER

Les prix de vente médian ont augmenté entre 2019 et 2020 : +5 % pour le prix unitaire d'une maison et +4 % pour le prix au m² d'un appartement. La tendance est à la hausse des prix depuis 2016. Pour les maisons, les prix médians ont augmenté deux années de suite de 5 %. Pour les appartements, l'augmentation des prix médian au m² est plus contenue depuis 2016. L'année 2020 est marquée par une progression plus forte.
*Source : DV3F*

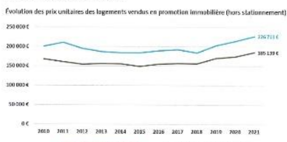
Nombre de transactions et prix médians des appartements en 2020 — Nombre de transactions et prix médians des maisons en 2020




*Source : DV3F V6, traitement Topos*

Dans le segment immobilier du neuf en promotion, les prix également sont à la hausse, que ce soit pour les produits investisseurs ou les propriétaires occupants.

Évolution des prix unitaires des logements vendus en promotion immobilière (hors stationnement)




*Source : Ocelor – Adéquation*



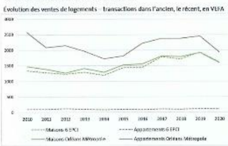
## 3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET LE FONCIER

### 3.2. Les valeurs immobilières

LES PRIX DE L'IMMOBILIER EN HAUSSE DEPUIS 2016

Orléans Métropole compte 3 558 ventes de maison ou d'appartement en 2020. Ce volume représente 67 % des ventes à l'échelle des territoires de l'Orléanais. L'année 2020, marquée par la crise sanitaire, voit le nombre de ventes baisser par rapport à 2019 de -19 % à Orléans Métropole et de -15 % sur les six autres EPCI des territoires de l'Orléanais. Les niveaux de vente restent toutefois supérieurs à ceux observés au début de la décennie.

Évolution des ventes de logements – transactions dans l'ancien, le récent, en VEFA



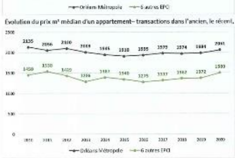

Orléans Métropole en 2020 :
Maisons : 45 % des ventes
Appartements : 55 % des ventes

Évolution du prix unitaire médian d'une maison– transactions dans l'ancien, le récent, en VEFA

Maisons anciennes : 86 % des ventes prix médian 218 900€ (+7 % vs 2019)

Maisons récentes ou VEFA : 2 % des ventes prix médian 262 200€ (+26 % vs 2019)

Évolution du prix m² médian d'un appartement– transactions dans l'ancien, le récent, en VEFA




Appart. T1 : 16 % des ventes prix médian 2 339€/m² (+7 % vs 2019)

Appart. T2/T3 : 62 % des ventes prix médian 2 283€/m2 et 1 985€/m² (+8 % et +2 % vs 2019)

Chiffres clés
1 610 ventes de maison en 2020, prix médian : 215 300 €, +5 % entre 2019 et 2020

1 948 ventes d'appartements en 2020, prix médian : 3 061 €/m², soit un prix unitaire médian de 106 575€. Évolution de +4 % du prix médian au m² entre 2019 et 2020

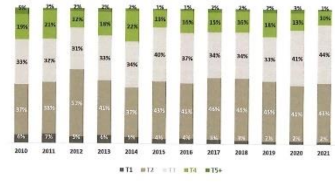
La tendance est à la hausse des prix depuis 2016.

Prix unitaire d'un logement en promotion immobilière en 2020 (sans parking) :
T1 : 125 179 €
T2 : 144 374 €
T3 : 205 506 €
T4 : 243 309 €
T5+ : 316 417 €



## 3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET LE FONCIER

Typologies des logements vendus en promotion




La part des ventes des investisseurs par typologie de logement

*Source : Ocelor, Adéquation*

Chiffres Clés
69% des ventes de logements neufs pour des investisseurs PINEL
Tendance stable
92% des ventes à investisseurs pour des logements T2 et T3

Pour aller plus loin
OCELOR est l'association comme support juridique de l'observatoire du logement neuf sur les 3 agglomérations de Chartres, Orléans et Tours créé par la fédération des promoteurs constructeurs. Orléans métropole contribue à son financement.

3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET LE FONCIER

UNE PROMOTION IMMOBILIÈRE TOURNÉE VERS LES INVESTISSEURS

Les mises en ventes et ventes de logements neufs sur le territoire d'Orléans Métropole ont fortement chuté en 2020 avec 474 mises en vente (-51 % par rapport à 2019) et 603 ventes nettes (-28 %). L'année 2021 est marquée par une reprise de la promotion immobilière avec 865 mises en vente et 878 ventes. Le rapprochement des mises en vente et des ventes génère une tension dans le secteur de la promotion, avec une offre commerciale en recul en 2021.

Deux principales raisons peuvent être avancées pour expliquer le recul observé en 2020 : la crise sanitaire et les élections municipales. En effet, le confinement a limité fortement la possibilité de visiter les biens et a freiné les processus d'acquisition. En outre, la crise sanitaire a développé de l'incertitude sur l'avenir, ce qui a probablement freiné l'envie de se projeter dans de l'acquisition. Enfin, le report des élections a ralenti la prise de décision et donc le développement de projets immobiliers. Ce contexte n'a pas touché les métropoles de la région Centre-Val-de-Loire de la même façon ; les mises en vente de Tours Métropole ont augmenté en 2020 en raison d'un fort rattrapage au second semestre 2020 (+9 %). Le niveau des ventes a légèrement reculé de 7,5% par rapport à 2019. La communauté d'agglomération de Chartres a comme Orléans accusé un recul de ses mises en vente (-25 %) et de ses ventes (-28 %) par rapport à 2019.
Au-delà de ce contexte très spécifique de l'année 2020, le graphique montre une instabilité croissante depuis 2018 avec une forte décroissance en 2018 et 2020.

Évolution des mises en vente et des ventes de logements neufs issus de la promotion immobilière

*Source : Orelor, Adéquation*

L'évolution constatée à partir de 2014 correspond à la mise en place du dispositif Pinel. Le dispositif fiscal a soutenu la production et influence la typologie des logements produits : les deux typologies T2 et T3 sont largement majoritaires (87 % des ventes en 2021). La part des T1 a encore diminué, passée de 6 % en 2010 à 2 % ces trois dernières années.
69 % des ventes sont faites auprès d'investisseurs en 2021. Les investissements locatifs se concentrent sur les typologies T2 et T3. En effet, 92 % des ventes investisseurs sont sur ces deux typologies.

Chiffres clés 2021
865 mises en vente
878 ventes nettes
87 % des ventes sont des T2 ou T3
69 % des ventes sont faites auprès d'investisseurs (dont 564 T2 et T3, qui représentent 92 % des ventes à investisseur)

Contexte
Orléans Métropole entretient un partenariat avec Orelor pour observer le marché de la construction neuve.

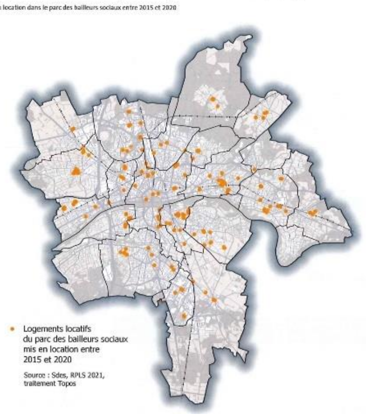
Pour en savoir plus
Le dispositif Pinel propose une offre de logements dont les plafonds de loyer sont les mêmes que les logements intermédiaires et proches des plafonds des logements PLS. Le propriétaire s'engage sur une durée de location entre 6 et 12 ans pendant laquelle il bénéficiera d'un avantage fiscal. Ce dispositif est réservé aux logements construits selon un zonage défini en fonction de la tension du marché immobilier local.
www.economie.gouv.fr

Rapport : évaluation du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel
https://www.igf.finances.gouv.fr

3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET LE FONCIER

1 863 logements sociaux PLAI / PLUS / PLS ont été mis en location entre 2015 et 2020. 63 % d'entre eux ont été construits par un bailleur et 35 % acquis en VEFA. Seuls 2 % ont été créés à partir d'une acquisition-amélioration. *Source : Sdes, RPLS, 01/01/2022*

Mises en location dans le parc des bailleurs sociaux entre 2015 et 2020

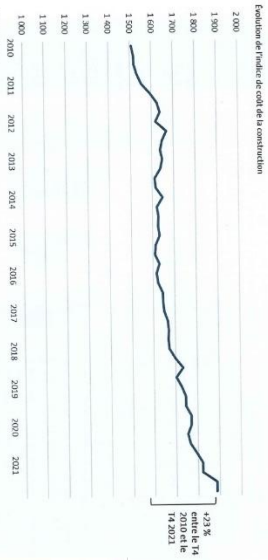



3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET LE FONCIER

UNE ENVOLÉE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

L'Insee suit l'indice de coût de la construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation. Plusieurs augmentations importantes s'installent depuis 2018, avec une forte progression observée en 2021. Ces évolutions sont liées aux nouvelles réglementations, renforcées dernièrement par une augmentation des prix des matériaux. Aussi, la maîtrise des coûts constitue un enjeu dans le secteur du bâtiment. Celle-ci passe par : les coûts en main d'œuvre, les coûts des matériaux et leur disponibilité, les coûts d'acquisition et de portage du foncier à l'heure où les besoins en construction et en rénovation sont importants, auxquels s'ajoute le coût d'acquisition du foncier.

Évolution de l'indice de coût de la construction




*Source : Insee, ICC*

LES ENJEUX DU PLH4 – CONSTRUCTION ET MARCHÉ IMMOBILIER

Enjeux de construction :
- la nécessité de produire de petits logements (T1) est confirmée à la fois par le recul de la production de cette typologie et par les analyses de la population et de l'état des lieux du parc social.
- une échelle de prix des logements suffisamment diversifiée doit être garantie pour répondre à tous les types de demande, et plus particulièrement restaurer l'accession à la propriété sur la métropole en proposant une offre abordable. Ce besoin répond notamment à l'un des objectifs du SCoT de maintenir des familles dans la métropole.
- enjeux qualitatifs : répondre aux préoccupations des habitants (performance, cadre, qualité, espaces extérieurs), développer des formes intermédiaires qui constituent une alternative à la maison individuelle.
- dans le parc social : soutenir la production de logements sociaux à la hauteur des objectifs tant en volume qu'en diversité de typologie de financements.

Les médias ont largement relayé les aspirations des ménages à changer de cadre de vie à la suite de la crise sanitaire. Pour autant, l'année 2020 a été en partie neutralisée par le confinement et ne peut refléter à elle seule les effets de la crise sanitaire. L'observation des prix de l'immobilier sur l'année 2021 permettra d'objectiver ces effets tant sur les volumes de vente que sur les prix.

3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET LE FONCIER

## 3.5. Le potentiel foncier

L'identification du potentiel foncier répond aux enjeux de maîtrise du foncier et de limitation de l'étalement urbain.

Traiter la question du potentiel foncier s'inscrit dans une démarche plus large :
- objectiver la consommation foncière et la consommation d'espaces au travers de l'observation
- repérer les potentiels fonciers via l'analyse de la tâche urbaine : cœurs d'îlots, dents creuses, friches, ensembles urbains très peu denses ou délaissés.
- prioriser les actions de mobilisation du foncier (densification, friches) et de remise sur le marché des logements vacants
- développer des outils de remise sur le marché des logements vacants et dégradés.

OBSERVATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE OU D'ESPACES :

QUELLES DIFFÉRENCES ?

La première étape, à savoir l'observation de la consommation foncière et d'espaces, est assurée par deux observatoires : observatoire national de l'artificialisation et l'observatoire de l'occupation du sol de Topos.
Le premier outil est un observatoire national, construit par le Cérema à partir des Fichiers Fonciers. Il vise à quantifier les nouvelles surfaces artificialisées chaque année. La méthode s'appuie dans un premier temps sur l'identification des parcelles artificialisées puis sur la définition de leur usages (habitat, activité, mixte). Il s'agit donc d'une approche à la parcelle, renseignée uniquement sur les espaces cadastrés.
Le second outil est basé sur la méthode de photo-interprétation à partir d'une image aérienne. Elle vise à mesurer la consommation d'espaces selon une nomenclature détaillée de 38 postes à partir des millésimes 2006 et 2016 à des échelles très fines (1/500e au 1/2000e). Un millésime 2020 est prévu. Cet outil permet également de dessiner la tâche urbaine et ainsi mener à une première identification d'un potentiel urbanisable.

Ces deux méthodes livrent des conclusions différentes : l'une vise à suivre les usages parcellaires, l'autre vise à suivre les usages du sol, indépendamment du découpage parcellaire.

LE POTENTIEL FONCIER

Le SCoT définit la densification des opérations d'aménagement en fonction de l'armature de la Métropole des Proximités.
Le PLUm d'Orléans Métropole propose un potentiel de densification (cf carte ci-après).

La capacité de densification identifiée dans le PLUm se situe principalement au sein des formes urbaines d'habitat diffus et spontané. Ici, « le potentiel de densification est important mais à organiser. »

Pour l'année 2016, l'observatoire de l'occupation du sol dénombre 173 hectares de potentiel d'urbanisation au sein de la Métropole. Ces espaces sont caractérisés par des friches urbaines et des terrains vacants situés au sein du tissu urbain existant (cf carte ci-après).

LA STRATÉGIE FONCIÈRE

Le diagnostic du PLH ne vise pas à définir une stratégie foncière. Si ce point est abordé ici, c'est pour mieux aider à comprendre le jalonnement nécessaire pour aboutir à la définition d'une stratégie foncière. À la date de rédaction du diagnostic, des groupes de travail sont organisés afin d'aboutir à une stratégie foncière métropolitaine. Le travail sur la tâche urbaine développée par Topos sera un outil de délimitation de l'enveloppe dans laquelle seront identifiées les potentialités foncières.

Chiffres clés
319 hectares consommés pour l'habitat entre 2006 et 2016, soit 32 hectares par an
dont 216 hectares consommés pour de l'habitat moyennement dense
63 hectares pour de l'habitat individuel peu dense

Pour aller plus loin sur les méthodes d'observation de la consommation foncière ou d'espaces :
Observatoire de l'artificialisation :
« Mesure de l'artificialisation à l'aide des Fichiers fonciers – Méthodologie »
Observatoire de l'artificialisation

Topos - Nota Bene « Mesure l'action humaine sur son espace de vie »
www.topos-urba.org

Le millésime 2020 de l'occupation du sol de Topos est en cours de construction.

Le zéro artificialisation nette – les leviers d'action
www.strategie.gouv.fr

3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET LE FONCIER

## 3.4. Les niveaux de loyer

LOYERS DU PARC PRIVÉ

Les logements du parc locatif privé mis en location en 2018 ont un loyer compris entre 9,8€/m² et 11,7€/m² selon les communes.

| | maison | appartement |
|---|---|---|
| | 9,8€/m² | 11,7€/m² |
| | 8,6€/m² | 9,8€/m² |

Le seuil haut des loyers du parc privé de la métropole est proche de celui observé dans les autres EPCI des territoires de l'Orléanais. En revanche, le seuil bas est supérieur dans la métropole aux niveaux des autres EPCI.

Niveaux de loyers moyen par commune dans les 6 EPCI des territoires de l'Orléanais
8,1 €/m² – 11,8 €/m² pour les appartements dans les autres communes des territoires de l'Orléanais (hors Orléans Métropole)
5,7 €/m² – 9,1 €/m² pour les maisons dans les autres communes des territoires de l'Orléanais (hors Orléans Métropole)

*Source : estimations UMR 1042 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr, 2018*

LOYERS DU PARC SOCIAL

Au sein du parc des bailleurs sociaux de la métropole orléanaise, les loyers des PLAI / PLUS / PLS sont en moyenne de 6,0€/m² en 2020. Selon les communes, ils s'établissent entre 5,5€/m² et 7,1€/m². Les loyers du parc social sont bien en-deçà des loyers minimum observés pour un logement dans le parc privé.

Les niveaux de loyer varient selon la typologie de logements, la période de construction et les financements des logements. Plus le logement est petit et récent et plus le loyer au m² est élevé.

Loyers moyens par typologie :
T1 : 8€/m²
T5 : 5,6€/m²

Loyers des logements récents (à partir de 2013) :
Les logements construits plus récemment (à partir de 2013) :
PLAI : 6,0€/m²
PLUS : 6,6€/m²
PLS : 8,3€/m²

Le niveau de loyers des LLI construits récemment est supérieur à ceux observés dans le parc social classique : il s'établit à 8,6€/m². Ces logements ne sont pas soumis à commission d'attribution.

*Source : Sdes, RPLS au 01/01/2020*

Méthodologie de mesure des loyers dans le parc privé
Données par commune dont le nombre d'observations est supérieur ou égal à 30.
Loyer au m² pour un appartement d'une surface de 49 m² et surface moyenne par pièce de 22,1 m² ou pour une maison d'une surface de 92 m² et surface moyenne par pièce de 22,5 m².

Pour en savoir plus
Plafonds de loyer selon les financements en zone B1 ou B en 2021 :

| | |
|---|---|
| Pinel/LLI | 8,5 - 10 €/m² |
| PLS | 9,05€/m² |
| PLUS | 5,78€/m² |
| PLAI | 5,13€/m² |

Logement conventionné Anah loyer intermédiaire : 10,51€/m²
Logement conventionné Anah loyer social : 8,13€/m²
Logement conventionné Anah loyer très social : 6,33€/m²
www.financement-logement-social.logement.gouv.fr
www.anah.fr

LES ENJEUX DU PLH4 – LOYERS

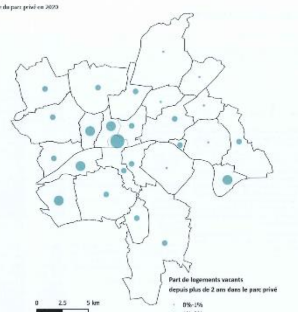
Les niveaux de loyer de la métropole ne présentent pas de problématique particulière. Il est pour autant nécessaire de suivre leur évolution. Toutefois, cette dernière devra être observée au regard des contraintes actuelles, des coûts de la construction et des travaux de rénovation thermique.

Dans le parc social, l'enjeu majeur est de respecter des niveaux de loyers imposés en lien avec les niveaux de ressources des demandeurs tout en subissant des hausses identiques au marché privé. En effet, le renouvellement du parc social pose la question des niveaux de loyers plus importants, avec des résiduels non solvabilisés par les aides au logement. L'un des enjeux du PLH4 est la production de logements sociaux à bas loyers.



3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET LE FONCIER

La vacance du parc privé en 2020




LES ENJEUX DU PLH4 – LA VACANCE

Le traitement de la vacance longue est un levier de remise sur le marché de logements. Si une partie des 2 300 logements touchés par une vacance structurelle étaient remis sur le marché local (ou de l'accession, ce serait autant de logements dont on économiserait la construction. La remise sur le marché de logements vacants sous-tend la probable remise en état en matière de normes, surfaces et adaptation du bien. En termes d'action publique, elle mobilise des outils juridiques et nécessite la prise de contact avec le propriétaire. La vacance dans le parc social ne présente pas d'enjeux majeurs car elle concerne très peu de logements.



3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET LE FONCIER

## 3.3. La vacance dans le parc privé

DANS LE PARC PRIVÉ : UNE VACANCE MAJORITAIREMENT FRICTIONNELLE

Dans le parc privé : 11 362 logements vacants, dont 2 441 logements vacants depuis plus de deux ans.

Les logements vacants détenus par des personnes physiques, SCI, investisseurs, promoteurs ou propriétés en lot représentent 11 045 logements vacants, soit un taux de vacance de 9,4 % en 2020. 317 logements vacants sont détenus par d'autres propriétaires, comme des SEM, établissements de santé, de culte, etc.

La vacance des logements ne revêt pas les mêmes enjeux selon si elle est longue (vacance structurelle) ou courte (vacance frictionnelle) :
- Vacance frictionnelle (vacance <2 ans) : 7,4%
- Vacance structurelle (vacance >2 ans) : 2 %

La vacance des logements n'est pas homogène : la vacance longue est à distinguer de la vacance courte dite frictionnelle, souvent liée au délai de règlement de succession, réalisation des travaux, un changement de locataire, etc. La vacance courte ne constitue pas un enjeu majeur pour le territoire : elle est nécessaire pour permettre la rotation des habitants. Il convient donc de se concentrer sur la vacance longue (+2 ans), dite structurelle dont les causes sont multiples : logements obsolètes inadaptés à la demande, propriétaires en maison de retraite ou désintéressés de la location.

DANS LE PARC SOCIAL : UNE VACANCE RÉSIDUELLE

La vacance dans le parc social d'Orléans Métropole n'a cessé de diminuer. Elle est passée de 4,2 % en 2015 à 3,0 % en 2020, totalisant en 2020 801 logements vacants. La vacance supérieure à 3 mois est de 1,3 % en 2020, soit 377 logements. Au sein des territoires de l'Orléanais, ce taux varie de 0,2 % à 2,1 % selon les EPCI. En France métropolitaine hors Ile-de-France, ce taux s'établit à 1,5 %.

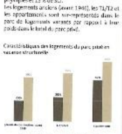
La vacance longue (depuis plus de 2 ans) représente 50 logements sociaux sur la métropole. La vacance longue du parc social concerne des logements en cours de démolition ou de réhabilitation.

*Source : Sdes, RPLS 2020*

LA VACANCE STRUCTURELLE DANS LE PARC PRIVÉ

En 2020, parmi les 2 441 logements vacants depuis plus de 2 ans, 2 301 logements sont la propriété de personnes physiques, SCI, investisseurs, promoteurs et propriétés divisées en lot. 74 % d'entre eux sont la propriété de personnes physiques et 13 % de SCI.
Les logements anciens (avant 1946), les T1/T2 et les appartements sont sur-représentés dans le parc de logements vacants par rapport à leur poids dans le total du parc privé.

Caractéristiques des logements du parc privé en vacance structurelle



*Source : LOVAC (Croisement du fichier 1767BISCOM et des fichiers Fonciers), fichier foncier 2020, propriétaires : personnes physiques, SCI, investisseurs, promoteurs, propriétés en lot, traitement Topos*

77 % des logements vacants depuis plus de trois mois sont situés à Orléans. Cela représente 292 logements sociaux vacants.

Chiffres clés
11 362 logements vacants, dont 2 441 depuis plus de deux ans

Taux de vacance totale dans le parc privé : 9,4 %
Taux de vacance structurelle : 2 %

3 % de vacance dans le parc social en 2020, soit 801 logements sociaux vacants

Point méthode
Les logements sociaux vacants ne sont pas nécessairement des logements non attribués. Il peut s'agir de vacance organisée : travaux, démolition.

Pour aller plus loin
Source : Cubic « Vacance des logements », décembre 2018, http://www.anah.fr



3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET LE FONCIER

EN CHIFFRES

L'observatoire de l'artificialisation donne un rythme de consommation foncière pour l'habitat de 51,5 hectares par an entre 2009 et 2018. Selon les données de cet observatoire, l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) nécessite une diminution de 70 % de l'artificialisation brute des sols et la renaturation de plus de 5 000 hectares. *Source : porter à connaissance du PLH4, DDT 45*

L'observatoire de l'occupation du sol livre des données qui apportent un autre angle d'analyse. Entre 2006 et 2016, 319 hectares ont été consommés par l'habitat, soit 32 hectares par an (cf carte ci-après). Sur ces 319 hectares, 216 hectares ont été consommés pour de l'habitat moyennement dense et 63 hectares pour de l'habitat individuel peu dense. Ces deux types d'habitat sont les plus consommateurs d'espace.

74 % de la surface brute consommée par l'habitat a été consommée au détriment des surfaces naturelles, agricoles ou forestières. Les périodes d'analyses sont certes différentes entre les deux outils, mais les ordres de grandeur montrent des différences notables dans la consommation par l'habitat. Cela s'explique par les différences de méthode : l'une est une consommation foncière, l'autre est une consommation d'espaces. À ce sujet, le Cérema préconise d'utiliser les outils d'observation locaux pour rendre compte le plus finement possible de la consommation d'espaces (cf rapport du Cérema « Mesure de l'artificialisation à l'aide des Fichiers fonciers – Méthodologie », page 7).

Consommation d'espaces par typologie d'habitat

| | surface 2006 | % | surface 2016 | % | évolution (ha) | rythme annuel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| total habitat | 4 717 | 14,0 | 5 035 | 15,0 | +318 | +32 |
| habitat individuel très dense | 86 | 0,3 | 88 | 0,3 | +2 | +0,2 |
| habitat individuel moyennement dense | 2 977 | 8,9 | 3 193 | 9,5 | +216 | +22 |
| habitat individuel peu dense | 1 156 | 3,4 | 1 219 | 3,6 | +63 | +6 |
| habitat isolé | 142 | 0,4 | 143 | 0,4 | +1 | +0,1 |
| habitat de centralité | 119 | 0,4 | 121 | 0,4 | +2 | +0,2 |
| ensemble collectif | 235 | 0,7 | 270 | 0,8 | +35 | +4 |

Origine des espaces consommés pour l'habitat entre 2006 et 2016

| | |
|---|---|
| Espaces de cultures spécialisées | 33 ha |
| Espaces de culture plein champ | 52 ha |
| Surface en herbe | 70 ha |
| Boisement | 18 ha |
| Milieu à végétation arbustive | 62 ha |
| Équipements | 3 ha |
| ZA industrielle ou commerciale | 9 ha |
| Espace vert | 12 ha |
| Zones en mutation | 98 ha |

*Source : Observatoire de l'occupation du sol, Topos, 2006-2016*

LES ENJEUX DU PLH4 – FONCIER

Le préalable à l'analyse de la consommation d'espaces est le partage des définitions et des objectifs du ZAN au niveau local. L'enjeu pour le territoire est de préserver ses terres naturelles, agricoles et forestières tout en continuant à rendre possible le développement d'une offre de logements. Les migrations résidentielles montrent un départ de la métropole vers les communautés de communes voisines. Ces populations peuvent choisir d'habiter le périurbain pour le cadre de vie qu'il propose ou le choisir par défaut, contraints par les niveaux de prix de l'immobilier de la métropole.
La métropole veut proposer un logement aux ménages qui ne peuvent pas rester sur le territoire. Cela passe par la maîtrise du prix du foncier, le développement d'une offre abordable de logements à l'achat. La lutte contre l'artificialisation des sols et l'accueil de ménages apparaissent comme deux injonctions contradictoires. L'enjeu pour Orléans Métropole est d'activer l'ensemble des leviers à sa disposition : observation foncière, stratégie foncière pour anticiper l'action foncière, lutte contre la vacance, travail sur les friches, densification, etc. L'enjeu est également de développer des outils pour accompagner les communes dans l'optimisation de leur occupation du sol pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en respectant les règles d'urbanisme. Ces actions sont en cours de construction au sein de la Métropole.



PLH4 Orléans Métropole – Programme local de l'habitat

Partie II

# LES ORIENTATIONS DU PLH4

**Inscrire pleinement la politique habitat dans la transition écologique**
- Assurer la transition par un habitat résilient écologique et innovant
- Fixer collectivement les objectifs d'un habitat écologique et durable
- Mettre l'habitant au cœur du mouvement de la transition écologique

**Réduire les déséquilibres en faveur des Mixités et de la Dignité**
- Finaliser les équilibres des logements sociaux
- Proposer des logements pour tous et partout
- Agir contre l'indignité et le logement dégradé

**Contribuer à l'attractivité du territoire par l'offre de logements**
- Anticiper les besoins en logements par une production diversifiée
- Traiter les fragilités dans les quartiers
- Expérimenter des formes diversifiées d'habitat

**Observer et animer une politique habitat partagée**
- Piloter la politique habitat
- Renforcer le lien avec les communes et les partenaires de l'habitat
- Rendre les usagers acteurs de la transformation de la Métropole

PLH4 Orléans Métropole

ORLÉANS MÉTROPOLE

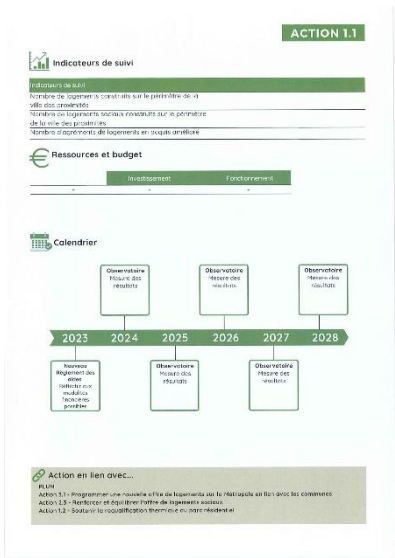
Orléans Métropole

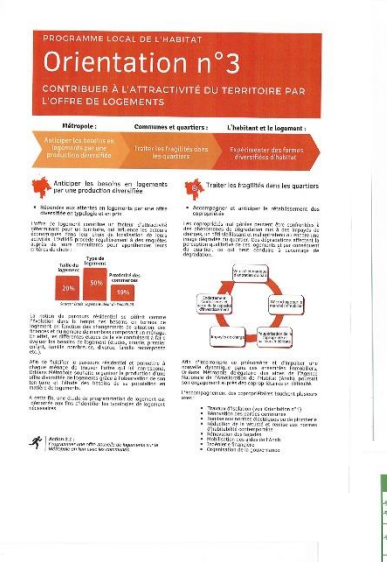
Les orientations du PLH4 d'Orléans Métropole

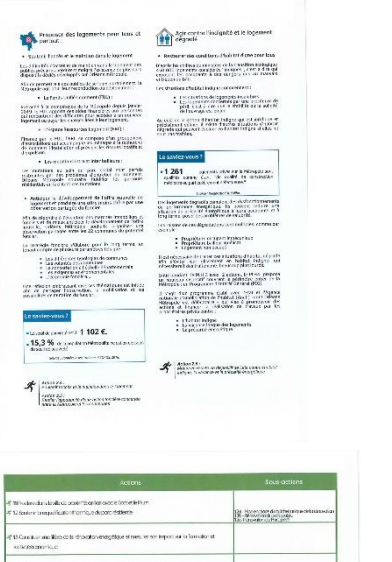
23 juin 2022

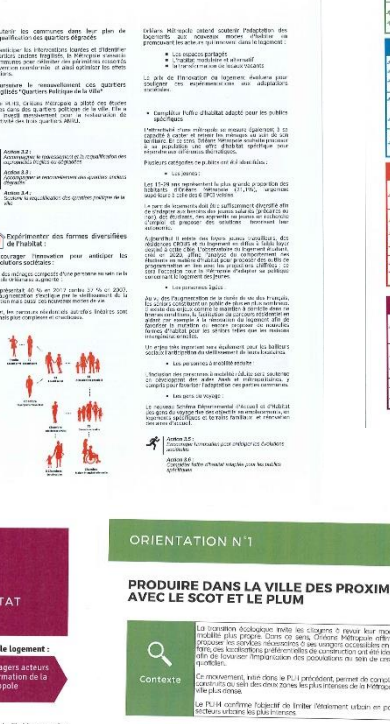
3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET LE FONCIER

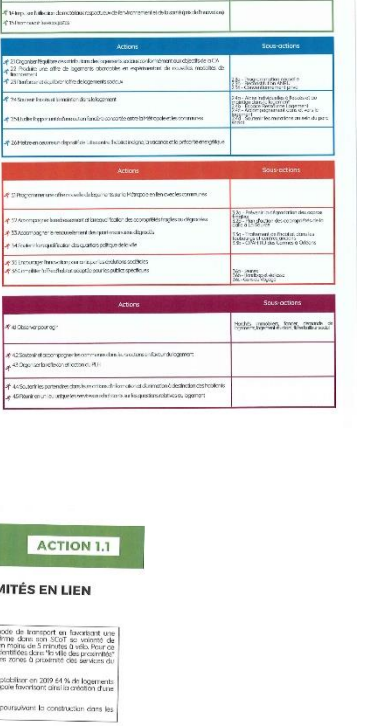
Évolution de l'habitat entre 2006 et 2016
Orléans Métropole

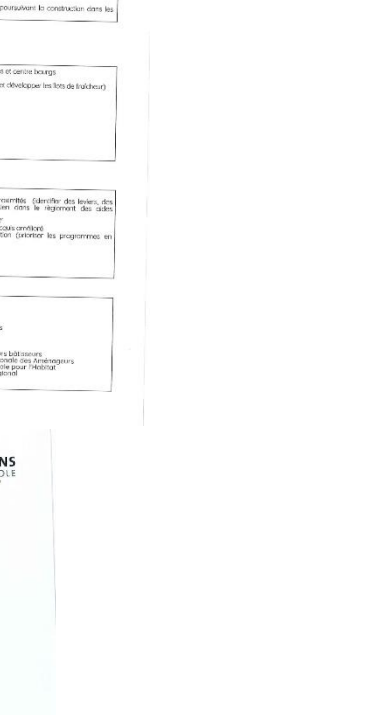










Budget du programme d'actions

Orléans Métropole

Programme d'actions du PLH4 d'Orléans Métropole

23 juin 2022

ORIENTATION N°1 — ACTION 1.5

## PROMOUVOIR LES ÉCOGESTES

**Contexte**

Outre la performance technique des logements, les modalités d'usage ont des incidences sur la consommation d'énergie.

Ainsi, l'installation de nouveaux équipements dédiés à l'amélioration de la performance énergétique induit des évolutions de comportements, pas forcément intuitives.

L'amélioration des performances peut aussi conduire les habitants à souhaiter une amélioration du confort sans réduire les consommations.

Dans la continuité des interventions techniques, il apparaît nécessaire de proposer aux habitants des logements rénovés des actions pratiques dédiées à se familiariser avec les technologies pour optimiser les installations techniques.

**Enjeux**

- Optimiser l'usage des logements rénovés
- Diminuer les consommations d'énergie et les factures énergétiques
- Encourager à la sobriété
- Réduire les encombrants sur les espaces extérieurs

**Mise en oeuvre**

- Proposer systématiquement aux habitants une sensibilisation au bon usage du logement après les travaux de réhabilitation thermique
- Soutien aux 2 appartements pédagogiques (nord et sud d'Orléans Métropole) animés par les deux associations (AIDAPHI et AHU)
- Accompagner au tri des encombrants avec une animation sur le réemploi et compostage dans le collectif : sensibilisation, animations, signalétique, guide d'accompagnement à destination des nouveaux arrivants
- Proposer l'installation d'outils de suivi de consommation des énergies dans les logements et les parties communes
- Etudier la faisabilité d'un appartement pédagogique itinérant

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole
- Direction des déchets

Contributeurs :
- Accompagnement et Hébergement Urbain (AHU)
- AIDAPHI

Partenaires associés :
- Ressourcerie
- Compagnons bâtisseurs
- Interaction
- Bailleurs sociaux
- Emmaüs
- Communes
- Régie de quartier
- CAF

---

ACTION 1.2a

### Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés |
|---|---|
| Nombre de contact | 4 473 contacts/an |
| Conseil personnalisé approfondi | 908 conseils /an |
| Accompagnement à la rénovation global | 29 accompagnements /an |
| Accompagnement copropriétés | 8 accompagnements /an |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | - | 620 000€ |

### Calendrier

2023 – 2024 – 2025 – 2026 – 2027 – 2028

- 2023 : Suivi de la convention — Construction de la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE)
- 2025 : Fin de la convention — Négociation de la nouvelle convention

**Action en lien avec...**
1.2c Soutenir la requalification du parc privé
1.3 - Constituer une filière de la rénovation énergétique et mesurer son impact sur la formation et l'activité économique
1.5 - Promouvoir les écogestes

---

ORIENTATION N°1 — ACTION 1.2a

## LE GUICHET UNIQUE DE LA RÉNOVATION

**Contexte**

Orléans Métropole a adopté le 28 novembre 2019 son premier Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 2019 – 2025, avec pour ambition de devenir un territoire à énergie positive à l'horizon 2050.

A cet effet, elle s'est fixée une feuille de route pour enclencher sa transition écologique et atteindre ses objectifs de réduction des consommations énergétiques, d'augmentation des productions d'énergies renouvelables et de diminution des émissions de gaz à effet de serre.

La performance énergétique et la sobriété des bâtiments, et notamment de l'habitat, constituent un des principaux enjeux. L'objectif est de dépasser les objectifs du PCAET qui prévoient 2 500 logements rénovés par an pour tendre vers une division par 2 des gaz à effet de serre d'ici 2030. A cet effet, le programme d'action prévoit la création d'une plateforme territoriale de la rénovation énergétique (PTRE) afin d'accompagner globalement l'ensemble des porteurs de projet.

Orléans métropole a acté le 7 avril 2022 le lancement de la démarche de création de cette plateforme et répondre à l'appel à projet de la région Centre Val de Loire.

Le guichet d'accueil, d'information et d'accompagnement du public constitue le coeur d'une PTRE.

**Enjeux**

- Simplifier et sécuriser l'accès à l'information et aux aides en faveur de la rénovation énergétique pour le public
- Réduire la précarité énergétique
- Conduire les propriétaires de logements à engager une rénovation qualitative des logements

**Mise en oeuvre**

- Mener des actions d'information et de sensibilisation du public aux enjeux de la rénovation énergétique
- Créer un dispositif d'accueil unique des propriétaires et des locataires en partenariat avec l'ADIL45
- Accompagner les personnes dans la réalisation de travaux (conseil et aides financières)
- Renforcer l'utilisation des outils pédagogiques existants

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- ADIL 45
- Topos

Partenaires associés :
- Région Centre Val de Loire
- Anah
- Opérateurs AMO agréés Anah
- l'Agence de la transition écologique (ADEME)

---

ORIENTATION N°1 — ACTION 1.2

## SOUTENIR LA REQUALIFICATION THERMIQUE DU PARC RÉSIDENTIEL

- ACTION 1.2a LE GUICHET UNIQUE DE LA RÉNOVATION
- ACTION 1.2b LE PARC PUBLIC
- ACTION 1.2c LE PARC PRIVÉ

---

ACTION 1.2b

### Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés |
|---|---|
| Nombre de logements locatifs sociaux rénovés sans aide métropolitaine | |
| Nombre de logements locatifs sociaux rénovés avec aide | 200 logements/an |
| Montant des travaux aidés | |
| Montant aide financière annuelle | |
| Mesurer l'écart des étiquettes DPE avant-après : émission de gaz à effet de serre | |
| Tonnes de CO2 évitées | |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | 1 000 000 € | - |
| Bailleurs sociaux | | |

### Calendrier

2023 – 2024 – 2025 – 2026 – 2027 – 2028

- 2023 : Recensement des programmes. Définition des aides métropolitaines. Mise à jour du règlement
- 2024 : Suivi — suivi des réalisations
- 2025 : Suivi — suivi des réalisations
- 2026 : Suivi
- 2027 : Suivi
- 2028 : Suivi

**Action en lien avec...**
1.3 - Constituer une filière de la rénovation énergétique et mesurer son impact sur la formation et l'activité économique
1.5 - Promouvoir les écogestes

---

ACTION 1.4

### Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi |
|---|
| Nombre de projets candidats au prix |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | - | 10 000 € |

### Calendrier

2023 – 2024 – 2025 – 2026 – 2027 – 2028

- 2023 : Premier prix de l'innovation intégrant la catégorie "environnement santé"
- 2024 : Recensement des savoir faire locaux (entreprises, filières, technologies)

**Action en lien avec..**
1.2- Soutenir la requalification thermique des logements
3.1- Programmer une offre nouvelle de logements

---

ORIENTATION N°1 — ACTION 1.4

## IMPULSER L'UTILISATION DE MATÉRIAUX RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA SANTÉ

**Contexte**

Afin de poursuivre la contribution de la politique habitat dans la transition écologique, Orléans Métropole souhaite encourager l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement et de la santé des occupants.

Un des sujets caractéristiques de la construction est la production de déchets (40% des déchets en fin de vie sont liés au bâtiment.
Aussi la Métropole souhaite impulser une nouvelle dynamique en valorisant les déchets de construction pour en envisager le réemploi.

**Enjeux**

- Promouvoir l'utilisation des nouveaux matériaux et matériaux biosourcés
- Mettre en avant les innovations dans ce domaine
- Mettre en relation les différents acteurs
- Promouvoir le réemploi des matériaux issus des chantiers

**Mise en oeuvre**

- Ajouter un prix spécial spécifique de l'innovation sur les thématiques de la transition énergétique
- Organiser un programme de visites des réalisations en matière de procédés constructifs innovant
- Prévoir des rencontres avec les entreprises locales expertes en matériaux biosourcés
- Mettre en valeur les expériences qualitatives
- Accompagner les porteurs de projet dans les réponses aux appels à projets nationaux

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- ADIL
- Associations de réemploi
- Compagnons bâtisseurs

Partenaires associés :
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- Bailleurs sociaux
- L'agence de la transition écologique (ADEME)
- Entreprises et pilotes de filières
- Centres de recherche dédiés "matériaux"

---

ORIENTATION N°1 — ACTION 1.3

## CONSTITUER UNE FILIÈRE DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET MESURER SON IMPACT SUR LA FORMATION ET L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

**Contexte**

La politique de l'habitat génère une importante activité économique. L'accélération de la transition écologique renforce cet impact et implique un renouvellement des techniques et des pratiques, en portant une attention croissante à la proximité des filières, la qualité et la sobriété des matériaux.

Cela peut générer également l'apparition de nouveaux métiers et une intensification de la demande auprès des entreprises locales.

L'importance des objectifs du PLH n° 4 tant en matière de production de logements que de rénovation, conduit à réfléchir comment mesurer et anticiper à l'échelle locale et microéconomique les besoins générés auprès des entreprises locales pour qu'elles se mettent en capacité d'y répondre.

L'enjeu est également d'être en capacité d'identifier les besoins en formation, initiale comme continue, des salariés et futurs salariés.

**Enjeux**

- Anticiper les besoins en formation initiale et continue induits par la politique habitat
- Accompagner le tissu économique local à être en capacité de répondre aux enjeux locaux en matière de construction et de rénovation énergétique
- Encourager le développement de filières locales de matériaux biosourcés dans les procédés constructifs et de rénovation
- Générer une activité économique locale pour soutenir le développement
- Poursuivre les clauses d'insertion obligatoires dans les chantiers pour soutenir le retour à l'emploi sur le territoire

**Mise en oeuvre**

- Estimer l'activité économique générée par les objectifs de production et de réhabilitation (moyens humains, vision des chantiers à long terme)
- Identifier la capacité des entreprises actuelles à répondre à ces besoins
- Identifier les entreprises qualifiées et les besoins de formation supplémentaires (Mention "Reconnu Garant de l'Environnement" de l'Ademe etc)
- Identifier les compétences des entreprises locales de matériaux biosourcés
- Aider au calibrage des volumes de formation pour répondre aux besoins générés dans les entreprises

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Conseil régional CVL
- TOPOS

Partenaires associés :
- Fédération Française du Bâtiment
- CAPEB, l'artisanat du bâtiment
- Bailleurs sociaux
- Union Sociale pour l'Habitat
- Centres de formation (CFA du bâtiment, Lycée Gaudier Brezka)
- Pole emploi
- Mission locale
- Chambre de Commerce et de l'Industrie
- Chambre des métiers
- Maison de l'Emploi

---

ACTION 1.3

### Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi |
|---|
| Nombre d'entreprises existantes sur les métiers de la rénovation |
| Nombre de personnes en formation (initiale, continue ou en alternance) et par filière |
| Mesurer les entreprises créées |
| Nombre d'emplois créés |
| Nombre d'expériences innovantes |
| Nombre de chantiers |
| Nombre d'emploi en insertion |
| Nombre d'heures clausées |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | - | 30 000 € |

### Calendrier

2023 – 2024 – 2025 – 2026 – 2027 – 2028

- 2023 : Etudes — Constituer un groupe de travail multi-professionnel
- 2024 : Premières estimations des impacts de la politique habitat

**Action en lien avec..**
1.2a- Le guichet unique de la rénovation
1.4- Impulser l'utilisation des matériaux biosourcés
3.5- Encourager l'innovation
4.1- Observer pour agir

---

ACTION 1.2c

### Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés |
|---|---|
| Nombre de logements privés rénovés | 600 logements/an |
| Nombre de logements privés rénovés avec aides métropolitaines | - |
| Montant des travaux aidés | - |
| Montant aide financière annuelle | - |
| Mesurer l'écart des étiquettes DPE avant-après : émission de gaz à effet de serre | |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | 3 000 000 € | - |

### Calendrier

2023 – 2024 – 2025 – 2026 – 2027 – 2028

- 2023 : Règlement — Définir des modalités d'aide
- 2025 : Evaluation du Guichet unique de la rénovation. Bilan à mi-parcours de la délégation des aides Anah

**Action en lien avec...**
1.2a - Mise en place du guichet unique de la rénovation
1.3 - Constituer une filière de la rénovation énergétique et mesurer son impact sur la formation et l'activité économique
1.5 - Promouvoir les écogestes

---

ORIENTATION N°1 — ACTION 1.2c

## SOUTENIR LA REQUALIFICATION THERMIQUE DU PARC PRIVÉ

**Contexte**

Le bâtiment est le principal émetteur de gaz à effet de serre. Sur la métropole, le parc de logement représente 30% des consommations d'énergie et 28% des émissions de gaz à effet de serre. Le secteur résidentiel apparaît comme étant un levier majeur de la transition écologique.

Cette consommation s'explique par le fait que 35% des résidences principales ont été construites avant 1970, soit avant la première réglementation thermique.

Dans son Plan Climat Air Energie du territoire (PCAET), la Métropole s'est fixé pour objectif la rénovation de plus de 2 500 logements par an.

**Enjeux**

- Massifier la requalification thermique les logements privés
- Réduire les consommations énergétiques des logements et les émissions de GES (Gaz à Effet de Serre)
- Améliorer le confort des logements
- Améliorer le "reste à vivre" des ménages et favoriser leur maintien dans le logement

**Mise en oeuvre**

- Accompagner les particuliers dans la réalisation de leur projet de travaux par la création d'un guichet unique d'information et d'accompagnement (voir action 1.2a)
- Appréhender la rénovation des logements dans la globalité en intégrant si besoin certains travaux supplémentaires d'amélioration de l'habitat : phonique, qualité esthétique, façade, autres...
- Définir des modalités d'aide renouvelées de la Métropole
- Saisir l'opportunité de la maîtrise de l'instruction des aides Anah par la métropole pour optimiser les modalités d'aides auprès des particuliers bénéficiaires

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- TOPOS
- ADIL 45

Partenaires associés :
- Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

**ACTION 2.2**

### Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés |
|---|---|
| Nb de lgts réalisés en Bail Réel Solidaire | - |
| Nb de lgts réalisés en Usufruit Social | - |
| Nb de lgts réalisés en PSLA (agréments) | 125 logements/an |
| Nombre de logements HLM mis en vente | - |
| Nombre de logements HLM vendus | - |
| Nb de logements vendus en QPV | - |
| Nombre de logements rachetés par l'ONV | - |
| Nombre d'aides Action Logement pour les locataires | - |
| Nombre d'aides Action Logement pour les accédant à la propriété | - |
| Nombre de LLI créés | - |
| Nombre de LLI créés en QPV | - |
| Nombre de Pinel créés | - |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | - | - |

### Calendrier

2023 2024 2025 2026 2027 2028

2023 : Création d'un groupe de travail. Observation des premiers projets en BRS

**Action en lien avec...**

1.2.- Soutenir la rénovation thermique
2.6 - Mettre en oeuvre un dispositif de lutte contre l'habitat indigne ...
3.1 - Programmer une offre nouvelle de logements
3.5 - Encourager l'innovation pour anticiper les évolutions sociétales
3.6- Compléter l'offre d'habitat adapté

---

ORIENTATION N°2 **ACTION 2.2**

## PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES (PARC PRIVÉ) EN EXPÉRIMENTANT DE NOUVELLES MODALITÉS DE FINANCEMENT

**Contexte**

Compte tenu de la tension croissante (2,5 en 2013 contre 4,3 en 2020) observée sur le logement locatif social mais également celle des marchés immobiliers et fonciers orléanais, les ménages moyens éprouvent de plus en plus de difficultés à se loger sur la Métropole.

Le faible taux de rotation de logements sociaux (10,6% à Orléans contre une moyenne de 12,1% sur les six autres EPCI des territoires de l'Orléanais) prouve que le volume de logements sociaux est insuffisant par rapport à la demande. En outre, le parcours résidentiel vers le parc privé est empêché par une augmentation des prix de l'immobilier privé.

Afin de permettre à l'ensemble des ménages de se loger et ainsi favoriser la mixité sociale, la Métropole souhaite développer une offre de logements abordables en optimisant de nouvelles modalités de financements.

**Enjeux**

- Répondre à la demande de logement des ménages aux revenus intermédiaires par la production d'une offre de logements locatifs et en accession adaptés à leurs revenus ( cf étude de programmation)
- Etendre la gamme de produits en logements locatifs intermédiaires
- Soutenir les expérimentations des maîtres d'ouvrages bailleurs sociaux, promoteurs, associations par des outils financiers et fonciers disponibles pour produire du logement abordable

**Mise en oeuvre**

Soutenir la production d'une offre de logements en accession intermédiaire par différents dispositifs à expérimenter :
- Baux réels solidaires avec les Organismes de Foncier Solidaire
- Les baux emphytéotiques
- produire une offre en PSLA / PSLA évolutif
- Les ventes HLM aux particuliers (en veillant à l'organisation du transfert de la gestion en copropriété)
- les modes d'habitat participatif

Encourager la production d'une offre de logements locatifs intermédiaires, comme par exemple :
- Le logement locatif intermédiaire public (LLI) et conventionné privé

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Etat
- Investisseurs Institutionnels
- Anah

Partenaires associés :
- EPFL
- Fédération des promoteurs et constructeurs
- FNAIM
- Bailleurs sociaux
- Action logement

---

**ACTION 2.1**

### Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés |
|---|---|
| Nombre de réunions de la CIL | 1 réunion /an |
| Nombre d'ateliers techniques réalisés | |
| Nombre de participants cumulés sur les ateliers techniques | |
| Nombre de demandeurs de logement social | |
| Nombre d'attributions de logements sociaux | |
| Nombre d'attributions aux demandeurs des autres quartiles en QPV | 75% jusqu'en 2024 |
| Taux d'attributions aux demandeurs du 1er quartile hors QPV | 20% (jusqu'en 2024) |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | 100 000 € | 60 000 € |

### Calendrier

2023 2024 2025 2026 2027 2028

2023 : Finaliser la définition de la grille de cotation. Préparer la nouvelle CIA

2024 : Bilan de la CIA 2019-2024 et adoption de la CIA 2025-2030

**Action en lien avec...**

2.2 Produire une offre de logements abordables
2.3 Renforcer les équilibres de l'offre de logements sociaux

---

ORIENTATION N°2 **ACTION 2.1**

## ORGANISER L'ÉQUILIBRE DES ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS SOCIAUX CONFORMÉMENT AUX OBJECTIFS DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

**Contexte**

Dans le précédent Programme Local de l'Habitat, Orléans Métropole a créé une conférence intercommunale du logement (CIL) qui réunit le Préfet, le Président de la Métropole, les Maires des communes membres, les bailleurs sociaux, les réservataires ainsi que des associations dans le but de structurer la politique d'attribution des logements sociaux.

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) signée par l'ensemble des acteurs en 2019, définit un programme d'actions et des objectifs.

Elle se poursuit en tenant compte des évolutions réglementaires et législatives.

Le contexte inquiétant de la baisse du taux de rotation des logements sociaux actifs : 10,6 % en 2020 (12,2 % en 2015) et l'augmentation du taux de pression sur le logement social nécessite de suivre de près ces objectifs.

**Enjeux**

- Favoriser la mixité sociale dans les attributions de logements sociaux
- Optimiser le rapprochement de l'offre et de la demande de logement social par la gestion en flux des attributions
- Appréhender la mixité sociale au-delà de la notion seule de revenu grâce à la cotation de la demande.

**Mise en oeuvre**

- Achever l'expérimentation de la cotation de la demande à l'échelle d'Orléans Métropole
- Définir les conditions et mettre en oeuvre la gestion en flux des attributions des logements sociaux
- Poursuivre la recherche de solutions pour réduire les loyers des logements existants

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Communes
- Action logement
- Bailleurs sociaux
- Etat

Partenaires associés :
- AFIDEM
- Association d'insertion par le logement
- Maison de l'Habitat
- Tapos
- USH
- CAF
- GIP SNE

---

**ACTION 1.5**

### Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi |
|---|
| Nombre d'ateliers |
| Nombre de personnes ayant participé aux ateliers |
| Fréquentation ressourcerie |
| Fréquentation déchèterie |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | - | |

### Calendrier

2023 2024 2025 2026 2027 2028

2023 : Etudier l'opportunité de tester un appartement itinérant

**Action en lien avec...**

1.2 a - le guichet unique de rénovation énergétique
1.2 b - Soutenir la requalification énergétique

---

ORIENTATION N°2 **ACTION 2.3**

## RENFORCER ET ÉQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

**ACTION 2.3a** PROGRAMMATION NOUVELLE

**ACTION 2.3b** RECONSTITUTION ANRU

**ACTION 2.3c** CONVENTIONNEMENT PRIVÉ

---

ORIENTATION N°2 **ACTION 2.3c**

## RENFORCER ET ÉQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX - CONVENTIONNEMENT PRIVÉ

**Contexte**

Outre la construction de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux, il est possible de créer du logement social dans le parc privé en conventionnant le niveau du loyer avec l'Anah.

L'Anah propose aux propriétaires bailleurs privés plusieurs types de conventionnements liés à des contreparties de loyer plafonné :
- Une réduction d'impôts
- Une aide financière en cas de travaux

En contre partie, les logements doivent respecter un loyer plafonné réservé aux ménages respectant des plafonds de ressources.

**Enjeux**

- Favoriser le conventionnement des logements privés dans toutes les communes, et particulièrement dans les communes SRU en rattrapage
- Produire une offre de logements sociaux anonyme et diffuse dans la ville
- Faciliter la remise sur le marché des logements vacants ou dégradés en proposant une solution financière intéressante au propriétaire
- Médiation locative (médiation entre le locataire et le bailleur)

**Mise en oeuvre**

- Organiser la communication auprès des propriétaires sur les avantages du conventionnement par la diffusion d'article dans les bulletins municipaux
- Participer avec les services des communes à des réunions et animations
- Examiner la faisabilité d'aides métropolitaines pour soutenir les projets des particuliers

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Soliha AIS
- l'Anah

Partenaires associés :
-Action logement

---

**ACTION 2.3b**

### Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés pluriannuels |
|---|---|
| Nombre de logements sociaux reconstitués agréés | 72 |
| Nombre de logements sociaux démolis | - |
| Nombre de logements privés créés sur les 3 QPV | - |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | 300 000 € | - |

### Calendrier

2023 2024 2025 2026 2027 2028

2023 : Clause de revoyure ANRU

**Action en lien avec...**

2.2 -Produire une offre de logements abordables
2.3a- Renforcer et équilibrer l'offre de logements sociaux
3.1 -Programmer une offre nouvelle de logements

---

ORIENTATION N°2 **ACTION 2.3b**

## RENFORCER ET ÉQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX - RECONSTITUTION ANRU

**Contexte**

Le nouveau programme ANRU porte sur les 3 quartiers prioritaires de l'Argonne, La Source à Orléans et les Chaises à Saint Jean de la Ruelle. Signée en 2019, les travaux ont bien avancé.
Sur les **563** logements à reconstituer, la grande majorité (491 logements) sont, soit localisés, soit reconstruits.

Le PLH4 prévoit de programmer les 72 logements qui restent à localiser d'ici 2024.

**Enjeux**

- Reconstituer les logements locatifs sociaux démolis en dehors des quartiers prioritaires afin de poursuivre le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux dans le respect des objectifs communaux
- Veiller à leur répartition homogène sur le territoire, y compris sur les communes en rattrapage SRU

**Mise en oeuvre**

- Identifier dans les zones de développement d'habitat des fonciers dédiés aux bailleurs qui ont besoin de reconstituer des logements démolis au titre de la convention ANRU
- Favoriser la construction de logements sociaux sur les communes "carencées" au titre de la loi SRU
- Actualiser les aides métropolitaines dédiées aux programmes de reconstitution

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole
-
Contributeurs :
- ANRU

Partenaires associés :
- Bailleurs sociaux
- Etat
- Conseil régional
- Action logement
-

**ACTION 2.3a**

### Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés |
|---|---|
| Nombre de Logements locatifs sociaux agréés | 473 logements /an |
| Nombre de PLUS agréés | 214 logements/an |
| Nombre de PLAI agréés | 141 logements/an |
| Nombre de PLS agréés | 116 logements/an |
| Nombre de logements manquants SRU | - |
| Pénalités SRU Brutes | - |
| Pénalités SRU nettes | - |
| Crédits métropolitains attribués pour la production de LLS | - |
| Crédits délégués mobilisés pour la production de LLS | - |
| Nombre de LLS sur les communes en rattrapage SRU | - |
| Nombre de logements sociaux aidés par action logement | |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | 4 200 000€ | - |

### Calendrier

2023 – 2024 – 2025 – 2026 – 2027 – 2028

- 2023 : Adoption du nouveau règlement des aides métropolitaines
- 2024 : Bilan à mi-parcours de la Délégation des Aides à la Pierre (DAP)
- 2026 : Fin de la convention DAP

**Action en lien avec...**

1.1 -Produire dans la ville des proximités
3.1.- Programmer une offre nouvelle de logements
2.4 -Soutenir l'accès et le maintien dans le logement
1.4 -Impulser l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement
2.1 -Organiser l'équilibre des attributions des logements sociaux
3.5 -Encourager l'innovation pour anticiper les évolutions sociétales

## ORIENTATION N°2 — ACTION 2.3a

Méthode retenue pour la répartition des logements locatifs sociaux :

| Enjeu | Communes | Part des LLS PLUS PLAI PLS dans la croissance des logements |
|---|---|---|
| Obligation de rattrapage / Loi SRU | Chécy, Ingré, Olivet, Ormes, La-Chapelle-Saint-Mesmin, Saint-Denis-en-Val, Saint-Jean-le-Blanc | Fixé par l'Etat |
| Anticipation de l'obligation / Loi SRU | Saint-Cyr-en-Val, Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, Semoy | 25% |
| Maintien de l'offre | Saint-Jean-de-Braye, Saint-Pryvé-Saint-Mesmin*, Saran | 23%-25% |
| Diversité de l'offre | Boigny-sur-Bionne, Bou, Chanteau, Combleux, Mardié, Marigny-les-Usages | 16% - 20% |
| Modération du développement de l'offre | Orléans, Fleury-les-Aubrais, Saint-Jean-de-la-Ruelle | 15% - 20% |

Les taux relèvent de la volonté de chaque commune

* Une fois le taux de 20% de LLS atteint

Objectifs de production de logement locatifs sociaux :

| Communes | PLAI | PLUS | PLS | Total |
|---|---|---|---|---|
| Boigny-sur-Bionne | 6 | 10 | 3 | 19 |
| Bou | 1 | 1 | 0 | 2 |
| Chanteau | 2 | 4 | 1 | 7 |
| Chécy | 67 | 112 | 44 | 223 |
| Combleux | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Fleury-les-Aubrais | 56 | 94 | 37 | 187 |
| Ingré | 42 | 70 | 28 | 139 |
| La Chapelle-Saint-Mesmin | 45 | 75 | 29 | 149 |
| Mardié | 19 | 31 | 12 | 62 |
| Marigny-les-Usages | 1 | 2 | 1 | 4 |
| Olivet | 146 | 243 | 96 | 485 |
| Orléans | 135 | 90 | 225 | 450 |
| Ormes | 27 | 46 | 18 | 91 |
| Saint-Cyr-en-Val | 13 | 21 | 8 | 42 |
| Saint-Denis-en-Val | 43 | 72 | 29 | 144 |
| Saint-Hilaire-Saint-Mesmin | 1 | 1 | 0 | 2 |
| Saint-Jean-de-Braye | 60 | 101 | 40 | 201 |
| Saint-Jean-de-la-Ruelle | 31 | 52 | 21 | 104 |
| Saint-Jean-le-Blanc | 52 | 86 | 34 | 172 |
| Saint-Pryvé-Saint-Mesmin | 8 | 20 | 12 | 40 |
| Saran | 72 | 120 | 48 | 240 |
| Semoy | 22 | 37 | 15 | 74 |
| Total | 849 | 1288 | 701 | 2 838 |

oter que ces chiffres sont susceptibles d'évoluer suite à l'adoption d'un contrat de mixité sociale par les communes.

## ORIENTATION N°2 — ACTION 2.3a

### RENFORCER ET ÉQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX - PROGRAMMATION DE L'OFFRE NOUVELLE

**Contexte**

Orléans Métropole compte 29 575 logements sociaux sur son territoire en 2020, soit 22,86 % des résidences principales. Cette offre est encore très concentrée sur quelques communes ; Aussi le mouvement de rééquilibrage initié pendant le PLH3 doit se poursuivre.

Le taux de pression qui traduit la demande par rapport aux attributions est en hausse (4,5 en 2020 contre 2,5 en 2015) et souligne la persistance d'une forte demande de logements sociaux sur la Métropole (11 949 demandeurs de logement social au 1 er janvier 2022 dont 60% non encore logés dans le parc social.

Sur la période 2016 à 2021, la Métropole a atteint 89% de ses objectifs de production de logements sociaux, soit 2 413 nouveaux logements agréés ( PLUS PLAI ANRU), et 3 353 avec les PLS. Il subsiste 2 136 logements SRU manquants au 1 er janvier 2021.

Afin de renforcer et d'équilibrer l'offre de logements sociaux, la Métropole et les communes ont conjointement défini des objectifs de production de logements locatifs sociaux en fonction de l'offre déjà en location et de la volonté des Maires de diversifier les publics au sein de leurs communes. le tableau classant les communes par groupe est détaillé ci après.

**Enjeux**

- Favoriser la mixité sociale sur tout le territoire en produisant une offre locative sociale qui tienne compte de l'offre existante et des besoins
- Faciliter l'installation des ménages modestes sur le territoire de la Métropole à proximité des emplois et des services
- Offrir une gamme de loyers diverse en adéquation avec la demande
- Produire des logements sociaux aux loyers accessibles y compris au quart des demandeurs de logements sociaux les plus modestes ("Ménages du 1er quartile").
- Permettre un parcours résidentiel sécurisé

**Mise en oeuvre**

- Définir annuellement la programmation locative sociale en partenariat avec les bailleurs sociaux, les communes, Action logement et la Maison de l'habitat
- Favoriser la construction de logements sociaux sur les territoires carencés (loi SRU) en les rendant prioritaire lors de l'élaboration de la programmation locative sociale au titre de la délégation des aides à la pierre
- Inciter à la mixité des programmes par l'application des "secteurs de mixité sociale " du PLUm
- Identifier et programmer les typologies de logements manquantes à partir de l'étude de programmation des logements (annexe au PLH 4)
- Actualiser le règlement des aides au logement social et le barème des majorations locales
- Optimiser la programmation par l'instruction des aides déléguées et métropolitaines par le service habitat de la métropole
- Définir des projets de logements adaptés en lien avec le PDALHPD

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole
- Communes

Contributeurs :
- Etat
- Action logement

Partenaires associés :
- Bailleurs sociaux
- Maison de l'Habitat
- Soliha AIS
- Conseil régional
- Promoteurs
- USH Centre Val de Loire
- ANAH

**ACTION 2.3c**

### Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés |
|---|---|
| Nombre de logements conventionnés privés créés | 61 conventionnements /an |
| Nombre de logements conventionnés privés renouvelés | - |
| Nombre de logements conventionnés existants | - |
| Nombre de logements conventionnés total | - |
| Nombre de logements conventionnés gérés par Soliha AIS | |
| Nombre de réunions organisées avec les communes | |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | - | 15 000 € |
| Fonds Unifié Logement (médiation locative Soliha AIS) | - | - |

### Calendrier

2023 – 2024 – 2025 – 2026 – 2027 – 2028

- 2023 : Règlement adapter les modalités d'aides financières aux logements conventionnés

**Action en lien avec..**

2.6 -Mettre en oeuvre un dispositif de lutte contre l'habitat indigne
1.2- Soutenir la requalification thermique du parc résidentiel

## ORIENTATION N°2 — ACTION 2.4d

### SOUTENIR LES MUTATIONS AU SEIN DU PARC SOCIAL

**Contexte**

En 2021, 40 % des demandeurs de logements sociaux sont déjà logés au sein du parc social : la moitié de ces demandeurs ont formulé le besoin de changer de logement dans les 5 ans après leur entrée dans le logement. Le principal motif des demandes de mutation est lié au logement en lui même (45 % d'après une enquête effectuée par la Maison de l'Habitat).

Afin de réduire le taux de pression et offrir aux locataires les logements qui correspondent au mieux à leurs besoins, Orléans Métropole souhaite mettre en place un dispositif de suivi des mutations en collaboration avec l'ensemble des bailleurs présents sur son territoire.

**Enjeux**

- Rapprocher le nombre de demandeurs de logements sociaux à la réalité du besoin
- Proposer aux demandeurs de logement social une offre correspondant à leurs besoins
- Permettre une meilleur fluidité dans le parc social et au sein des autres parcs de logements
- Faciliter la recherche de solutions pour les situations bloquées

**Mise en oeuvre**

- Poursuivre le dispositif des mutations solidaires des Compagnons Bâtisseurs prévoyant un accompagnement à la remise en état du logement social des situations bloquées.
- Organiser la concertation avec les bailleurs pour proposer des outils locaux :
  - La constitution d'une instance pour les mutations bloquées qui nécessitent une offre bien spécifique.
  - Fixer les modalités de traitement des demandes de mutation

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Bailleurs sociaux
- Maison de l'Habitat

Partenaires associés :
- Réservataires
- USH
- Compagnons Bâtisseurs
- ADIL

**ACTION 2.4c**

### Indicateurs de suivi et objectifs chiffrés

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés |
|---|---|
| Nombre de sous locations gérées chaque année | 55 sous-locations /an |
| Nombre de femmes victimes accompagnées | 30 relogements /an |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | - | 145 000 € |
| Fonds Unifié Logement | - | 210 000 € |

### Calendrier

2023 – 2024 – 2025 – 2026 – 2027 – 2028

- 2023 : TITRE

**Action en lien avec...**

2.4.a : Aides individuelles accès - maintien
2.4.b : ERL

## ORIENTATION N°2 — ACTION 2.4b

### ESPACE RESSOURCE LOGEMENT - ERL PAR LE FUL

**Contexte**

Un certain nombre de ménages ont besoin d'être accompagnés dans leurs démarches d'accès au logement.

D'autres rencontrent des difficultés de gestion ou de paiement des frais liés au logement et ont besoin d'un accompagnement social.

L'accompagnement vers et dans le logement nécessite une connaissance pointue des dispositifs.

En 2021, la métropole a donc signé un nouveau marché d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) avec l'Espace Ressource Logement, jusqu'en 2024.

En outre, une expérimentation financée par l'Etat a permis de montrer l'intérêt de développer un travail "d'aller vers" les ménages qui ne se mobilisent pas alors qu'ils risquent l'expulsion. Il est prévu que cette expérimentation soit étendue avec des financements de l'Etat.

**Enjeux**

- Prendre le relais des CCAS et des Agences Départementales des Solidarités sur les questions liées à l'accès et au maintien dans le logement
- Permettre l'accès au logement des ménages précaires
- Mobiliser les ménages pour qu'ils se maintiennent dans leur logement

**Mise en oeuvre**

- Organiser l'Accompagnement Social Lié au Logement (A.S.L.L) pour les ménages qui en ont besoin par l'organisation d'un service dédié
- Veiller à la mise en oeuvre du marché avec le groupement d'association
- Participer aux commissions hebdomadaires de suivi du marché
- Suivre les résultats de l'accompagnement et adapter le service si nécessaire
- Suivre la mise en oeuvre du travail "d'aller vers" financé par l'Etat

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Groupement d'associations
- CAF, MSA
- Conseil Départemental

Partenaires associés :
- Bailleurs sociaux
- CCAS
- DDETS
- Agence Départementale des Solidarités
- Espace ressource Logement

**ACTION 2.4b**

### Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés |
|---|---|
| Nombre de ménages accompagnés | |
| Nombre de ménages maintenus dans leurs logement | |
| Nombre de ménages ayant accédé à un logement | |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Fonds Unifié Logement | - | 5 248 650 € |

### Calendrier

2023 – 2024 – 2025 – 2026 – 2027 – 2028

- 2023 : Bilan annuel du marché d'accompagnement
- 2024 : Bilan annuel du marché d'accompagnement
- 2025 : Fin du marché actuel Négociation d'un nouveau marché

**Action en lien avec...**

2.1- Organiser l'équilibre des attributions
2.3- Renforcer et équilibrer l'offre de logements sociaux
3.4-Compléter l'offre d'habitat adapté aux publics spécifiques

## ORIENTATION N°2 — ACTION 2.4c

### ACCOMPAGNEMENT DANS ET VERS LE LOGEMENT

**Contexte**

L'accompagnement vers et dans le logement fait émerger des problématiques spécifiques qui ne sont pas traitées dans le droit commun.

Le FUL se décompose ainsi en 3 piliers :
- des aides individuelles,
- des aides indirectes (le marché avec l'ERL)
- des actions spécifiques non financées dans le droit commun.

Ces actions complémentaires du FUL sont notamment la sous location à bail glissant et l'accompagnement des femmes victimes de violence pour le relogement.

En outre, Orléans Métropole soutient l'action de l'AHU et des association de défense des locataires, qui participent à la médiation locative.

**Enjeux**

- Trouver des solutions à des problématiques pour lesquelles le droit commun est absent.
- Pérenniser des dispositifs qui ont fait leur preuve.
- Sécuriser les habitants dans leur logement

**Mise en oeuvre**

- Évaluer le fonctionnement du dispositif pour l'accompagnement des femmes victimes de violence géré par Les Résidences de l'Orléanais.
- Au besoin re dimensionner ces actions
- Faire connaitre la nouvelle charte de sous location à bail glissant.

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Bailleurs
- Associations

Partenaires associés :
- Département
- DDETS
- Action Logement
- Espace ressource Logement

ORIENTATION N°2 — ACTION 2.4

## SOUTENIR L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT DES MÉNAGES MODESTES

- **ACTION 2.4a** AIDES INDIVIDUELLES À L'ACCÈS ET AU MAINTIEN DANS LE LOGEMENT
- **ACTION 2.4b** ESPACE RESSOURCES LOGEMENT
- **ACTION 2.4c** ACTIONS COMPLÉMENTAIRES
- **ACTION 2.4d** MUTATIONS SOLIDAIRES EN INTERBAILLEURS

ORIENTATION N°2 — ACTION 2.4a

## AIDES INDIVIDUELLES À L'ACCÈS ET AU MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

**Contexte**

Le Fonds Unifié Logement (FUL) dispense, dans les conditions définies par son règlement intérieur, des aides financières aux ménages qui entrent dans un logement locatif ou qui se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations de paiement du loyer et des charges.

Ces aides peuvent financer le 1er loyer, le dépôt de garantie, le cautionnement, le mobilier de première nécessité, ou encore le paiement des factures d'eau, d'énergie, de services téléphoniques. Le FUL propose également des mesures d'accompagnement social individuelles ou collectives.

Orléans Métropole a acquis cette compétence le 1 er janvier 2019 et applique le règlement intérieur départemental datant de 2017.

**Enjeux**

- Solvabiliser les ménages les plus précaires (y compris les travailleurs pauvres) pour leur faciliter l'accès à un logement correspondant à leurs capacités financières.
- Permettre aux ménages très modestes de se maintenir dans le logement.
- Conforter la mise en application du FUL pour les habitants d'Orléans Métropole.

**Mise en oeuvre**

- Mettre en place des temps de concertation avec les acteurs pour la rédaction du nouveau règlement du FUL.
- Faire évoluer le règlement intérieur et les procédures du FUL pour améliorer l'accès aux aides.
- Mettre en oeuvre le nouveau règlement des aides individuelles du FUL.
- Veiller à l'équilibre du budget.
- Traiter les demandes du FUL.

**Acteurs**

**Pilote de l'action :**
- Orléans Métropole

**Contributeurs :**
- Conseil départemental
- CAF, MSA
- bailleurs sociaux
- Fournisseurs d'eau, d'énergie et de téléphone

**Partenaires associés :**
- Communes / CCAS
- Agence Départementale des Solidarités
- Espace Ressource Logement

**Indicateurs de suivi**

| Indicateurs de suivi |
|---|
| Nombre de ménages aidés |
| Nombre d'aides attribuées |
| Montant des aides attribuées |
| Date de mise en oeuvre du nouveau règlement |

**Ressources et budget**

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | - | - |
| Fonds Unifié Logement | - | 2 280 000 € |

**Calendrier**

2023 — 2024 — 2025 — 2026 — 2027 — 2028

Mise en application du règlement du FUL

**Action en lien avec...**
2.1 Organiser l'équilibre des attributions des logements sociaux
1.5 Promouvoir les énergies

ORIENTATION N°2 — ACTION 2.4d

**Indicateurs de suivi**

| Indicateurs de suivi |
|---|
| Nombre de mutations solidaires par bailleur |
| Nombre de réunions de travail pour la création d'une instance pour les mutations interbailleurs |

**Ressources et budget**

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | - | - |
| Fonds Unifié Logement | - | - |

**Calendrier**

2023 — 2024 — 2025 — 2026 — 2027 — 2028

Renouvellement de la convention de mutations solidaires avec les compagnons bâtisseurs

Mise en place d'un groupe de travail pour les mutations interbailleurs

**Action en lien avec...**
2.1 Organiser l'équilibre des attributions des logements sociaux

ORIENTATION N°2 — ACTION 2.5

## ETUDIER L'OPPORTUNITÉ D'UNE ACTION FONCIÈRE CONCERTÉE ENTRE LA MÉTROPOLE ET LES COMMUNES

**Contexte**

- L'utilisation de l'évolution du fonder sur le territoire est un enjeu pour faciliter la production de logements
- Un groupe de travail interne à la métropole doit constituer pour partager le diagnostic de l'état du fonder actuel et le potentiel d'évolution pour mettre en oeuvre les projets de la métropole et des communes

**Enjeux**

- Partager l'observation des évolutions du fonder et les secteurs à enjeux
- Aider les communes à se créer des réserves foncières
- Reconnaître le fonder inoccupé et mutuable (public et privé)
- Favoriser la mise en oeuvre des projets communaux et métropolitains
- Réfléchir avec les communes à l'élaboration de modalités d'action partagées

**Mise en oeuvre**

- Participer au travaux de la stratégie foncière du service Fonder d'Orléans Métropole
- Efficiaser un travail partenarial avec le service foncier
  - Repérer (cartographier)
  - Prioriser (court, moyen, long terme)
  - Quantifier le gisement de foncier en surface (et potentiel logement)
  - Comprendre le fonctionnement local des marchés
- Déterminer des objectifs concrets par groupe de commune, ou par commune
- Mettre en place un outil de suivi
- Organiser le suivi des marchés et recenser le fonder mutuable

**Acteurs**

**Pilote de l'action :**
- Orléans Métropole

**Contributeurs :**
- Communes
- TOPOS

**Partenaires associés :**
- EPFLI

**Indicateurs de suivi**

| Indicateurs de suivi |
|---|
| Nombre de réalisations |
| Nombre de mutations foncières (TIPER) |
| Nombre de mutations foncières (changement d'occupation) en surface |
| Nombre de nouveaux potentiels fonciers |

**Ressources et budget**

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | - | - |

**Calendrier**

2023 — 2024 — 2025 — 2026 — 2027 — 2028

Poursuite du groupe de travail foncier

**Action en lien avec...**
2.1 Organiser l'équilibre des attributions des logements sociaux
2.3 Développer dans la ville des programmes de logements diversifiés
3.1 Programmer une offre nouvelle de logements

ORIENTATION N°2 — ACTION 2.6

## METTRE EN ŒUVRE UN DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE, LA VACANCE ET LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

**Contexte**

Au cœur des problématiques de consommation énergétique, certains logements du parc ancien d'Orléans Métropole sont vétustes, dégradés et parfois même indignes.

La métropole a piloté en 2020 et 2021 une étude préopérationnelle à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique « visant à diagnostiquer l'état du bâti, à identifier les secteurs à forte exigence d'habitat dégradé et à définir des mesures de réponses ». (Rapport de l'étude)

La présence de situations d'habitat indigne en faible nombre pour lesquels les outils existent mais qui nécessitent une expertise et des moyens humains importants.

Une masse de logements plus ou moins vétustes et dégradés pour lesquels il faut développer des dispositifs de repérage et d'accompagnement que trouvons

La volonté pour de nombreuses communes d'obtenir un appui pour traiter ces situations.

**Enjeux**

- Résorber l'habitat indigne, dégradé, vacant et énergivore
- Intervenir une approche globale de la rénovation des bâtiments les plus dégradés, prenant en compte les enjeux de mixité sociale, thermiques et de mixité énergétique
- Associer les communes et leurs services à un dispositif dans le repérage et le traitement des situations
- Remettre en location les logements en vacance longue
- Répondre aux enjeux de production de logements sans consommer de foncier

**Mise en oeuvre**

- Mettre en place un programme d'intérêt général (PIG) de lutte contre l'habitat indigne, vacant et énergivore, comprenant :
- Définir un accompagnement des propriétaires et des occupants des logements concernés dans la définition et la réalisation des démarches de rénovation des logements,
- Organiser des actions de repérage et de traitement de l'habitat dégradé, énergivore et vacant, en lien notamment avec le guichet unique de la rénovation (cocon 360)
- Structurer le partenariat avec les services communaux pour contribuer au repérage, au suivi du traitement et à la mutualisation des expertises.
- Définir des aides individuelles complémentaires aux aides existantes

**Acteurs**

**Pilote de l'action :**
- Orléans Métropole

**Contributeurs :**
- ANAH
- Services communaux urbanisme, CCAS, fonciers

**Partenaires associés :**
- CAF du Loiret
- ARS
- Service Hygiène Ville d'Orléans
- CARSAT
- ADIL
- Travailleurs sociaux
- professions immobilières

**Indicateurs de suivi et objectifs chiffrés**

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés |
|---|---|
| Nombre de visites de logements dégradés | 300 visites /an |
| Nombre de diagnostics effectués pour des PIG sous plafond de ressources en logement dégradés | 67 diagnostics /an |
| Nombre de diagnostics effectués pour des PIG sous plafond de ressources en logement insalubre | 4 diagnostics /an |
| Nombre de diagnostics effectués pour des PIG au dessus des plafonds de ressources mixte | 30 diagnostics /an |
| Nombre de logements remis sur le marché | - |
| Nombre de logements requalifiés | 44 logements /an |
| Nombre de subventions par nature de travaux | - |
| Montant des travaux subventionnés | - |

**Ressources et budget**

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | 2 760 000 € | - |

**Calendrier**

2022 — 2023 — 2024 — 2025 — 2026 — 2027

Démarrage du dispositif d'accompagnement et de traitement

Consultation pour identifier un prestataire

**Action en lien avec...**
1.1 Promouvoir les énergies vertes
1.2 Soutenir la requalification thermique des logements
2.4 Soutenir l'accès et le maintien dans le logement
3.3 Accompagner le renouvellement des quartiers anciens dégradés

ORIENTATION N°3 — ACTION 3.2

## ACCOMPAGNER LE REDRESSEMENT ET LA REQUALIFICATION DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES OU DÉGRADÉES

- **ACTION 3.2a** PRÉVENIR LA DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES
- **ACTION 3.2b** PLAN DE SAUVEGARDE DE LA COPROPRIÉTÉ DE LA DALLE À ORLÉANS LA SOURCE

ORIENTATION N°3 — **ACTION 3.6a**

## LE LOGEMENT DES JEUNES DONT LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS

**Contexte**

L'attractivité d'un territoire passe par sa capacité à attirer les jeunes et les y maintenir.

En 2018 20,7% de la population orléanaise était constituée de jeunes de 15 à 29 ans, la Métropole a souhaité dans ce PLH dédier une action pour anticiper leur besoin et apporter des réponses en termes d'offre.

En lien avec l'actualité récente d'évolution géographique de l'offre de formation, Orléans Métropole en partenariat avec TOPOS - Agence d'urbanisme a créé en 2021 un Observatoire territorial du Logement Etudiant afin de suivre l'évolution des étudiants dans la Métropole et d'anticiper leurs besoins en logement.

**Enjeux**

- Appréhender le logement des jeunes, en distinguant les besoins selon leur situation professionnelle et d'insertion
- Anticiper les besoins en logement étudiant, en constituant un dispositif d'observation structuré sur l'évolution de l'offre de formation (en volume et en localisation), l'offre de logement dédiée et la prospective des besoins de logement correspondant à leurs attentes et faire du logement étudiant un facteur d'attractivité du territoire
- Concourir à l'insertion professionnelle des jeunes en organisant une offre de logements adaptés à leurs besoins
- Expérimenter de nouvelles formes d'habitat avec un accès simplifié et accéléré

**Mise en oeuvre**

- Poursuivre les travaux de l'observatoire territorial du logement étudiant et préciser la programmation à moyen et long terme des logements étudiants
- Consolider un diagnostic de l'offre de logements et des besoins pour les jeunes en insertion grâce au réseau professionnel SAM LOJ
- Expérimenter des financements spécifiques pour proposer du logement pour les jeunes salariés
- Diversifier les produits proposés pour répondre à tous les revenus (FJT/ Hébergement/ location/ Résidence universitaire / habitat partagé / cohabitations intergénérationnelles)
- Organiser la communication sur les dispositifs pour le logement des jeunes (VISALE, bail mobilité)
- Intégrer les réflexions locales à la Plateforme régionale spécifique (e-logement)

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole
- MDH/RJAC du réseau SAM LOJ

Contributeurs :
- TOPOS

Partenaires associés :
- CROUS
- Etat
- Communes
- Action logement
- Maison de l'Habitat
- Foyer Jeunes Travailleurs
- Bailleurs sociaux
- ADIL
- CRIJ
- Union régionale pour l'habitat des jeunes
- Action logement

Action en lien avec...
1.2- Soutenir la requalification du parc résidentiel
2.4- soutenir l'accès et le maintien dans le logement
2.6- Mettre en oeuvre un dispositif de lutte contre l'habitat dégradé et énergivore

ORIENTATION N°3 — **ACTION 3.2a**

## PRÉVENIR LA DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

**Contexte**

Le parc de copropriétés d'Orléans Métropole se caractérise par 65 % de logements anciens (en copropriété construits avant 1970). Il est majoritairement occupé par des locataires (53 %).

Orléans Métropole est vigilante à la fragilisation de ces ensembles, qu'elle soit liée à la dégradation du bâti, un dysfonctionnement des instances décisionnelles, des impayés de charges de copropriété ou une paupérisation des habitants.

La Métropole pilote depuis le précédent PLH, la mise en oeuvre de plans de sauvegarde et d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) Copropriétés dégradées. Le Plan d'action de la Dalle à Orléans La Source se poursuit dans le cadre du PLH 4 et une suite est en réflexion pour la copropriété de la Prairie à Saint Jean de la Ruelle.

En outre, la Métropole s'est dotée d'un outil d'observation des copropriétés, mis en oeuvre par l'agence d'urbanisme TOPOS, afin d'anticiper les phénomènes de dégradation.

**Enjeux**

- Organiser la veille des copropriétés de la métropole pour anticiper les phénomènes de fragilisation en définissant des critères de suivi en lien avec les communes
- Anticiper la rénovation des copropriétés en les accompagnant dans la définition et la réalisation de leurs projets
- Accompagner la structuration de leur organisation administrative

**Mise en oeuvre**

- Organiser le suivi des copropriétés par des indicateurs de fragilités dans le cadre de l'observatoire porté par Topos
- Faire connaître les dispositifs existants d'accompagnement et de réhabilitation (communication)
- Définir des modalités d'accompagnement et de soutien à la résorption des situations de fragilité
- Poursuivre le pilotage des opérations en cours

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- TOPOS
- Anah
- ADIL

Partenaires associés :
- Syndics bénévoles ou professionnels

**ACTION 3.1**

### Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés |
|---|---|
| Nombre total de logements commencés | 1 692 logements /an |
| Nombre de logements en zone d'aménagement | - |
| Nombre de logements en secteur diffus | - |
| Nombre de logements en renouvellement urbain | - |
| Nombre de logements en accession | - |
| Nombre de logements en locatif PINEL | - |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | - | - |

### Calendrier

Action en lien avec...
2.2- Produire une offre de logements abordables
2.3- Renforcer les équilibres de l'offre de logements sociaux
3.6- Compléter l'offre d'habitat adaptée pour les publics spécifiques
4.1 Observer pour agir

ORIENTATION N°3 — **ACTION 3.1**

Objectifs de production de logement :

| Communes | Objectifs de construction PLH4 - 2023 - 2028 | Objectifs de construction PLH4 annuels |
|---|---|---|
| Boigny-sur-Bionne | 95 | 16 |
| Bou | 10 | 2 |
| Chanteau | 36 | 6 |
| Chécy | 200 | 33 |
| Combleux | 5 | 1 |
| Fleury-les-Aubrais | 935 | 156 |
| Ingré | 282 | 47 |
| La Chapelle-Saint-Mesmin | 421 | 70 |
| Mardié | 310 | 52 |
| Marigny-les-Usages | 19 | 3 |
| Olivet | 773 | 129 |
| Orléans | 3 000 | 500 |
| Ormes | 440 | 73 |
| Saint-Cyr-en-Val | 169 | 28 |
| Saint-Denis-en-Val | 80 | 13 |
| Saint-Hilaire-Saint-Mesmin | 8 | 1 |
| Saint-Jean-de-Braye | 802 | 134 |
| Saint-Jean-de-la-Ruelle | 693 | 116 |
| Saint-Jean-le-Blanc | 207 | 35 |
| Saint-Pryvé-Saint-Mesmin | 174 | 29 |
| Saran | 1200 | 200 |
| Semoy | 294 | 49 |
| Total | 10 153 | 1 692 |

ORIENTATION N°3 — **ACTION 3.1**

## PROGRAMMER UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS SUR LA MÉTROPOLE EN LIEN AVEC LES COMMUNES

Cf. Etude de programmation

**Contexte**

Avec une augmentation de la population de 11 000 personnes en 5 ans, les besoins en logement de la Métropole Orléanaise ne cessent d'augmenter. La détermination d'objectifs de programmation de logements permet de s'assurer que la Métropole réponde à ces besoins. deux sources ont permis de définir les objectifs de ce PLH 4
- d'une part, une **étude de programmation** de logements réalisée par TOPOS a posé l'état des lieux et propose une répartition des objectifs de logements par niveau de ressources.
- d'autre part, chaque commune a déterminé ses objectifs de production de logement en fonction de ses enjeux communaux habitat, ses objectifs définis dans le PLU métropolitain, de la capacité d'accueil de ses équipements publics

Cet objectif est décliné à la commune dans chaque fiche communale

**Enjeux**

- Diversifier les typologies de logements pour répondre aux différents besoins et aspirations des habitants (accession, locatif)
- Permettre la réalisation d'un parcours résidentiel choisi sur la métropole
- Soutenir le développement des entreprises et faciliter le logement des salariés
- Organiser le suivi de la programmation pour ajuster les objectifs si besoin afin d'anticiper les risques de concurrence entre les programmes
- Optimiser le traitement de la demande
- Réduire la pression de la demande

**Mise en oeuvre**

- Organiser la programmation des logements selon les objectif définis
- Suivre la réalisation par un outil métropolitain ( base de données des projets)
- Accompagner les communes dans le suivi des besoins de logement

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Communes
- TOPOS

Partenaires associés :
- Bailleurs sociaux
- Promoteurs
- Maison de l'Habitat
- Aménageurs

ORIENTATION N°3 — **ACTION 3.2b**

## PLAN D'ACTION DES COPROPRIÉTÉS DE LA DALLE À LA SOURCE

**Contexte**

La réhabilitation du secteur de la dalle constitue une priorité du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) 2019-2030 du quartier La Source. A ce titre, le plan d'action des copropriétés de la dalle a démarré en février 2020 pour une durée de 5 ans.

Ce plan d'action se décline en trois programmes opérationnels adaptés aux difficultés et besoins de chaque copropriété : 2 plans de sauvegarde (Bolière et Bois de La Source) et une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) "Copropriétés dégradées".

La métropole a missionné un opérateur spécialisé, dans le cadre d'un marché, pour accompagner l'ensemble des acteurs dans la mise en oeuvre de ces programmes. Elle a également conventionné avec France Loire pour mettre en oeuvre un dispositif de portage provisoire afin de résorber les situations d'impayés et soutenir la gouvernance des copropriété.

**Enjeux**

- Redresser la situation financière des copropriétés
- Améliorer la performance énergétique des logements pour restaurer leur attractivité et réduire le montant des charges
- Contribuer à adapter les logements au vieillissement des copropriétaires
- Accompagner le renouveau du quartier

**Mise en oeuvre**

- Poursuivre du plan d'action des copropriétés de la dalle : plans de sauvegarde de Bois de La Source et de Bolière, OPAH CD des copropriétés de la dalle
- Requalifier les secteurs de dalle privatifs dans le cadre du projet ANRU, en concertation avec les copropriétaires
- Amener les copropriétés à l'adoption d'un programme de rénovation global intégrant les enjeux de rénovation énergétique
- Poursuivre l'assainissement des situations financières des copropriétés

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Etat - Anah
- APIC - Vert Durable
- ADIL

Partenaires associés :
- Syndics bénévoles ou professionnels

**ACTION 3.3a**

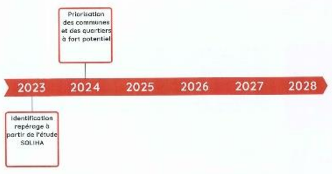
### Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi |
|---|
| Nombre de logements par quartier |
| Nombre de logements réhabilités |
| Nombre de logements locatifs libres produits |
| Nombre de logements sociaux produits |
| Nombre de logements identifiés en ORI |
| Nombre de logements à traiter repérés |
| Crédits mobilisés en aides aux propriétaires |
| Crédits mobilisés pour l'animation de l'opération |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | Cf. Budget du PIG (action 2.6) | |

### Calendrier




Action en lien avec...
1.2- le guichet unique de la rénovation
1.2- Soutenir la requalification thermique du parc résidentiel
2.2- Produire une offre de logements abordables
2.6- Mettre en place un dispositif de lutte contre l'habitat indigne et la vacance
3.6- Compléter l'offre d'habitat adaptée pour les publics spécifiques

ORIENTATION N°3 — **ACTION 3.3a**

## TRAITEMENT DE L'HABITAT DANS LES FAUBOURGS ET CENTRES ANCIENS

**Contexte**

Afin de renforcer son attractivité, Orléans Métropole souhaite veiller à la qualité des logements dans le foncier. En plus de la création de nouveaux quartiers, une attention particulière sera accordée au bâti existant, qui constitue l'essentiel de l'offre de logement.

Dans le cadre du PLH3, une opération d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain et de restauration a été initiée afin d'accompagner la transformation de la friche de l'ancien hôpital Madeleine. Le PLH4 poursuivra l'OPAH RU ORI des Carmes et pourra tirer les enseignements de cette première expérience.

**Enjeux**

- Améliorer de manière pérenne le cadre de vie et l'image de quartiers d'habitat ancien
- Réduire les effets "frontière" avec les nouveaux quartiers et nouveaux programmes réalisés à proximité
- Reconstruire la ville sur la ville et limiter la consommation de nouveaux espaces non bâtis
- Restaurer l'attractivité du parc ancien
- Aborder la réhabilitation des logements à l'échelle d'un quartier en traitant aussi l'espace public pour conduire les propriétaires à améliorer leurs biens

**Mise en oeuvre**

- Identifier et cartographier les secteurs présentant des enjeux de requalification du parc de logement à partir de l'étude sur l'habitat privé dégradé réalisée en 2020 et 21 par SOLIHA
- Définir une programmation d'intervention sur ces secteurs en accord avec les communes concernées et en lien avec les programmes d'amélioration des espaces publics
- Optimiser l'instruction par le service habitat au titre de fonds et des aides métropolitaines

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- les communes
- Anah

Partenaires associés :
- Service Hygiène et Habitat
- Service Commerce
- Opérateurs retenus pour l'amélioration de l'habitat
- Action logement

ORIENTATION N°3 — **ACTION 3.3**

## ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT DES QUARTIERS ANCIENS DÉGRADÉS

**ACTION 3.3a** TRAITEMENT DE L'HABITAT DANS LES FAUBOURGS ET CENTRES ANCIENS

**ACTION 3.3b** OPÉRATION D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT - OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE DES CARMES (OPAH-ORI)

ORIENTATION N°3 — **ACTION 3.3b**

## OPÉRATION D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT - OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE DES CARMES (OPAH-ORI)

**Contexte**

Depuis plusieurs années le quartier Carmes Madeleine fait l'objet d'opérations d'aménagement comme l'arrivée de la 2ème ligne de tram, la restructuration et la rénovation complète de 2 rues et des Carmes, la requalification de nombreuses rues et enfin la mutation de l'ancien hôpital Madeleine.

Sur les 3 000 logements du secteur dont 80 % appartiennent au parc locatif privé, une étude pré-opérationnelle a confirmé l'existence de plusieurs immeubles/logements vacants, vétustes, dégradés voire insalubres.

En accompagnement de ces politiques, la Métropole a démarré, en 2019, une opération programmée de l'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (OPAH-RU) liée à des opérations de restauration immobilière (ORI) pour une durée de 5 ans. Cette opération prévoit la réhabilitation de 200 logements pour lesquels des aides financières et un accompagnement sont proposés aux propriétaires.

**Enjeux**

- Accompagner les évolutions profondes du quartier et rétablir son image au sein de la centralité
- Améliorer la qualité de vie des habitants et restaurer une mixité sociale
- Renforcer l'attractivité du parc en favorisant une dynamique de réinvestissement sur le secteur
- Transformer l'offre de logements et améliorer les conditions d'habitabilité et les performances thermiques du parc privé

**Mise en oeuvre**

- Optimiser les subventions Anah associées afin de répondre aux besoins de travaux
- Créer des aides métropolitaines en phase avec la demande et les niveaux de loyer
- Mettre en place une animation adaptée visant à informer et accompagner les propriétaires de l'existence du dispositif
- Guider et accompagner dans leur projet de rénovation les propriétaires des immeubles les plus dégradés
- Créer un réseau partenarial favorisant le relogement et le traitement de logements non-décents ou dégradés
- Objectifs globaux chiffrés : 180 logements et 60 immeubles en copropriété soit 200 logements à améliorer sur 5 ans.

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- SEMDO CITALLIOS Concessionnaire
- SOLIHA

Partenaires associés :
- Service Hygiène et Habitat
- Service Commerce
- Associations spécialisées dans l'accompagnement à l'hébergement des personnes en situation précaire
- Travailleurs social du secteur
- Syndics bénévoles/professionnels
- Opérateurs retenus pour l'amélioration de l'habitat
- Action logement

**ACTION 3.2b**

### Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés pluriannuels |
|---|---|
| Nombre de copros subventionnées | 5 |
| Nombre de logements subventionnés | 544 |
| Montant d'aides aux travaux de l'Anah | - |
| Montant d'aides aux travaux d'Orléans Métropole | - |
| Montant d'aides aux travaux autres financeurs | - |
| Montant des travaux générés HT | - |
| Nombre de copropriétés ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique | 5 |
| Nombre de logements ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique | 544 |
| Part de logements ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique | 100% |
| Nombre de copros bénéficiant de l'aide à la gestion de l'Anah | - |
| Montant d'aides à la gestion de l'Anah | - |
| Nombre de logements acquis dans le cadre du portage provisoire/an | 45 |
| Nombre de copros ayant un taux d'impayés supérieur à 25% | 0 |
| Nombre de débiteurs avec une dette supérieure à 5 000€ | 0 |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | 1 350 000 € | - |

### Calendrier

Action en lien avec...
1.2- Soutenir la requalification thermique du parc résidentiel
1.5- Promouvoir les écogestes

**ACTION 3.5**

### Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés |
|---|---|
| Nombre de candidats au prix | |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | - | - |

### Calendrier

2023 2024 2025 2026 2027 2028

2023 : Reconduction du prix de l'innovation

**Action en lien avec...**

1.3- Constituer une filière et mesurer les impact de la politique habitat sur l'activité économique
3.1- Programmer une offre nouvelle
4.5- Réunir en un lieu unique les services aux habitants sur le logement

---

ORIENTATION N°3 — **ACTION 3.5**

## ENCOURAGER L'INNOVATION POUR ANTICIPER LES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES

**Contexte**

L'offre de logement social souffre encore d'un déficit d'image. Pourtant les programmes récents démontrent d'une capacité innovante et audacieuse des bailleurs sociaux et constructeurs.

Il s'agit de les faire connaître auprès des acteurs du territoire pour développer une émulation fructueuse.

Le prix Innovation créé en 2017 constitue un outil de valorisation des expérimentations en matière de processus constructif et de gestion sociale. Le PLHH a vocation à poursuivre ce type de démarches.

**Enjeux**

- Encourager les expérimentations
- Renouveler l'image du logement social en communiquant sur les initiatives développées
- Développer les filières locales de savoir faire
- Faire connaître les entreprises détenant des compétences techniques et locales

**Mise en oeuvre**

- Prolonger le prix de l'innovation dans le logement social en l'actualisant sur de nouvelles thématiques comme :
  - l'adaptabilité des logements aux évolutions sociétales
  - l'habitat spécifique
  - l'usage des matériaux respectueux de l'environnement
  - Participer au développement et structuration des filières locales
- Etudier la faisabilité d'ajouter des critères et des aides spécifiques tenant compte d'adaptations techniques des logements liées aux évolutions sociétales (par exemple : une pièce en plus, des pièces modulables pour organiser un bureau, des espaces de travail à partager...)

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Communes
- TOPOS

Partenaires associés :
- Maison de l'Habitat
- Action logement
- AGEFIPH
- Oceler
- LAB'O
- CAF - Association de locataires
- CARSAT
- Bailleurs sociaux
- Communes ?

---

ORIENTATION N°3 — **ACTION 3.6**

## COMPLÉTER L'OFFRE D'HABITAT ADAPTÉ POUR LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

**ACTION 3.6a** LE LOGEMENT DES JEUNES / LE LOGEMENT DES ETUDIANTS

**ACTION 3.6b** HANDICAP ET PERSONNES AGÉES

**ACTION 3.6c** GENS DU VOYAGE

---

**ACTION 3.3b**

### Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés |
|---|---|
| Nombre de logements à traiter repérés | 180 |
| Nombre de logement identifiés en ORI | |
| Nombre de logements libres produits | |
| Nombre de logements sociaux produits | |
| Nombre de logements réhabilités | |
| Crédits mobilisés en aides aux propriétaires | |
| Crédits mobilisés pour l'animation de l'opération | |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | 600 000 € | - |

### Calendrier

2023 2024 2025 2026 2027 2028

2023 : Poursuite OPAH ORI des Carmes
2024 : Lancement de la troisième ORI
2025 : BILAN de l'OPAH Etude de l'opportunité d'une prolongation

**Action en lien avec...**

1.2- Soutenir la requalification thermique du parc résidentiel
2.2- Produire une offre de logements abordables en expérimentant
2.6- Mettre en oeuvre un dispositif de traitement de l'habitat indigne et vacant

---

**ACTION 3.4**

### Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi |
|---|
| Nombre de logements requalifiés dans les QPV |
| Nombre de logements locatifs intermédiaires |
| Crédits mobilisés par Orléans Métropole |
| Crédits mobilisés par l'Etat |
| Taux de rotation dans les QPV |
| Nombre de logements privés construits en QPV |
| *Nombre de copros sur un QPV traitée (traité dans l'action 3.2)* |
| Nombre et pourcentage d'attributions annuelles dans chacun des 10 QPV |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | 3 460 000 € | - |

### Calendrier

2023 2024 2025 2026 2027 2028

2023 : Etude urbaine sur quartier Blossières à Orléans

**Action en lien avec...**

3.5- Encourager l'innovation pour anticiper les évolutions sociétales
4.2- Soutenir les communes dans leurs actions en faveur du logement
3.1- Programmer une offre nouvelle de logements

---

ORIENTATION N°3 — **ACTION 3.4**

## SOUTENIR LA REQUALIFICATION DES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE

**Contexte**

La politique de la ville est, selon l'Insee, une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. Elle se déploie sur des territoires infra-urbains appelés « quartiers prioritaires de la politique de la ville », caractérisés par un écart de développement économique et social important avec le reste des agglomérations dans lesquelles ils sont situés.

Orléans Métropole comporte 10 quartiers politique de la ville répartis sur 4 communes.

Trois quartiers bénéficient du nouveau programme national de renouvellement urbain, La Source et l'Argonne et les Chaises.

Des études urbaines sont réalisées sur 3 quartiers politiques de la ville de Fleury les Aubrais.

**Enjeux**

- Poursuivre la transformation physique de ces quartiers
- Assurer le bon fonctionnement des quartiers au quotidien (ce sont les objectifs indiqués dans le protocole d'engagements renforcés et réciproques 2020-2022)
- Restaurer la diversité des typologies des logements sur les QPV pour poursuivre les objectifs de mixité et d'ouverture des quartiers
- Attirer une nouvelle population sur les quartiers
- Atteindre les objectifs de diversité par la mise en oeuvre des actions de la convention intercommunale d'attribution
- Réduire la pression de la demande locative sociale en rendant attractive l'offre en QPV

**Mise en oeuvre**

- Poursuivre la requalification engagée sur les quartiers de l'ANRU2 et sur les autres QPV
- Organiser une veille des copropriétés sur les QPV avec les indicateurs de l'observatoire des copropriétés
- Réaliser les études urbaines nécessaires sur les quartiers pour appréhender globalement leur transformation

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Communes
- Bailleurs
- Etat

Partenaires associés :
- Région Centre Val de Loire
- Département du Loiret
- Action logement
- ANRU
- FNAIM

---

**ACTION 3.6a**

### Indicateurs de suivi et objectifs chiffrés

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés pluriannuels |
|---|---|
| Résidences FJT existantes | - |
| Résidences CROUS existantes | - |
| Maisons intergénérationnelles existantes | - |
| Colocations intergénérationnelles existantes | - |
| Pensions de famille | - |
| Colocation bailleurs sociaux existantes | - |
| Résidences privées pour étudiants existantes | 20 logements |
| Nouvelles résidences FJT | 200 logements |
| Nouvelles résidences CROUS | 60 logements |
| Nouvelles maisons intergénérationnelles | - |
| Nouvelles colocations intergénérationnelles | - |
| Nouvelles colocations bailleurs sociaux | 100 logements |
| Nouveaux logements sociaux dédiés jeunes | - |
| Crédits Action Logement mobilisés auprès des jeunes | - |
| Crédits Action Logement mobilisés auprès des constructeurs | - |
| Nombre de réunions Sam'Loj | - |
| Nombre de petits logements sur le territoire (Studio, T1, T2) | |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | 400 000 € | 100 000 € |

### Calendrier

2023 2024 2025 2026 2027 2028

2023 : Relancer le groupe de travail pour l'accès au logement des jeunes
2023 : Poursuite de l'Observatoire Territorial du Logement Etudiant (OTLE)

**Action en lien avec...**

3.1- Programmer une offre nouvelle de logements
3.5- Encourager l'innovation pour anticiper
4.1- Observer pour agir
4.5- Réunir en un lieu unique les services aux habitants

---

ORIENTATION N°3 — **ACTION 3.6b**

## VIEILLESSE ET HANDICAP / MOBILITÉ RÉDUITE

**Contexte**

Le vieillissement de la population impose d'anticiper les modalités de logement adapté. L'offre de logement et d'hébergement en structures spécialisées se densifie sur la métropole et propose une diversité telle que les résidences senior à loyer libre, les foyers logement, ou plus récemment les maisons intergénérationnelles. Celles-ci peuvent avoir un statut de résidence sociale ou de pension de famille.

En outre, le maintien à domicile et la demande d'adaptation des logements constituent une solution privilégiée par la majorité des séniors. Différentes actions ont été initiées et méritent d'être prolongées.

La récente définition de l'habitat inclusif dans la Circulaire du 6 septembre 2021 conduira les acteurs à envisager son développement dans des conditions renouvelées.

**Enjeux**

- Constituer une observation précise des logements sociaux adaptés au handicap et à la mobilité réduite
- Faciliter les dispositifs de rapprochement entre l'offre adaptée et la demande dans le logement des personnes à mobilité réduite (certification des logements adaptés)
- Anticiper l'adaptation des logements pour répondre aux problématiques liées au vieillissement et au handicap et de maintien à domicile

**Mise en oeuvre**

- Développer une offre nouvelle de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite et ménages vieillissants (en habitat partagé ou logements inclusifs dédiés)
- Poursuivre l'inventaire des logements adaptés au handicap
- Affiner les outils d'anticipation des besoins liés au vieillissement de la population par des études de prospective de vieillissement à l'échelle de la Métropole
- Recenser et rassembler les dispositifs d'accompagnement social et de maintien à domicile en lien avec le guichet unique de la rénovation
- Communiquer autour des dispositifs d'accompagnement social et de maintien à domicile
- Accompagner l'ingénierie de projets spécifiques

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Maison de l'habitat

Partenaires associés :
- Bailleurs sociaux et privés
- Département
- MDPH
- Associations d'aide à domicile
- Fondations privées
- Caisses de vieillesse
- Etat
- Région
- Action logement
- ARS
- ANRU

---

**ACTION 3.6c**

### Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés |
|---|---|
| Nombre de logements adaptés à la sédentarisation existant | SDAHGV |
| Nombre de logements adaptés à la sédentarisation réalisés | SDAHGV |
| Nombre d'emplacements sur les aires permanentes | SDAHGV |
| Nombre d'emplacements réhabilités sur les aires permanentes | SDAHGV |
| Nombre de terrains familiaux aménagés | SDAHGV |
| Nombre de ménages demandeurs de logements adaptés | SDAHGV |
| Nombre d'attribution de logements adaptés à la sédentarisation | SDAHGV |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | 300 000€ | - |

### Calendrier

2023 2024 2025 2026 2027 2028

2023 : Adoption du Schéma Départemental de l'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage

**Action en lien avec...**

3.1- Programmer une offre nouvelle
3.5- Encourager l'innovation pour anticiper les évolutions sociétales

**ACTION 3.6b**

### Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés |
|---|---|
| Nombre logements sociaux agréés dédiés personnes âgées ou handicapées | 10 logements /an |
| Nombre de logements habitat inclusif | 10 logements /an |
| Nombre de demandeurs SNE sénior | - |
| Nombre de demandeurs SNE handicapés | - |
| Nombre de logements adaptés au handicap recensés | - |
| Nombre de résidences sénior Ehpad | - |
| Nombre de résidences sénior non Ehpad avec service | - |
| Nombre de résidences sénior non Ehpad sans service | - |
| Nombre de résidences sénior à loyer libre | - |
| Nombre de résidences sénior à loyer conventionné | - |
| Nombre de maisons intergénérationnelles | - |
| Nombre de logements dédiés seniors financés par la Métropole | - |
| Montant des financements attribués par la Métropole | - |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | 300 000 € | 100 000 € |

### Calendrier

2023 – 2024 – 2025 – 2026 – 2027 – 2028

- 2023 : OBSERVATOIRE affiner le diagnostic senior
- 2024 : PROGRAMMATION anticiper les besoins

**Action en lien avec...**

3.1- Programmer une offre nouvelle
1.2- le guichet unique de la rénovation
3.5- Encourager l'innovation pour anticiper les évolutions sociétales

---

ORIENTATION N°3 — **ACTION 3.6c**

## LE LOGEMENT ADAPTÉ AUX GENS DU VOYAGE

**Contexte**

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage est en cours de rédaction en vue d'une signature en 2023. Outre la confirmation des aires d'accueil permanentes et l'organisation de l'accueil des grands passages, il définira un objectif de création de logements adaptés et de terrains familiaux.

Orléans métropole recense au début de ce nouveau programme local de l'habitat 18 logements adaptés à la sédentarisation.

De nouveaux programmes seront soutenus dans le délai de nouveau PLH pour répondre aux besoins grandissant identifiés dans le schéma départemental.

**Enjeux**

- Résorber les situations d'habitat illicites ou impropres persistantes sur certaines communes de la métropole
- Anticiper les besoins par une connaissance fine des ménages installés sur le territoire
- Proposer une offre d'habitat diversifié pour répondre aux attentes actuelles des personnes de la communauté des gens du voyage
- Poursuivre la réhabilitation des aires d'accueil permanentes existantes

**Mise en oeuvre**

- Organiser la concertation des acteurs pour mettre en oeuvre les objectifs du schéma départemental en lien avec le service gens du voyage et les communes
- Participer au comité de pilotage de suivi du schéma départemental
- Repérer les ménages demandeurs et les accompagner dans l'élaboration des projets d'habitat
- Soutenir dans le cadre de la programmation locative sociale les projets d'habitat adaptés locatifs sociaux et les terrains familiaux, en conformité avec les objectifs du schéma départemental et en concertation avec les ménages demandeurs
- Mobiliser les crédits spécifiques adaptés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre
- Soutenir les expérimentations
- Organiser la mobilisation de logements sociaux ordinaires en lien avec les bailleurs sociaux

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Etat
- Communes

Partenaires associés :
- Bailleurs sociaux
- ADAGV
- Région
- Conseil départemental

---

ORIENTATION N°4 — **ACTION 4.1**

## OBSERVER POUR AGIR

**Contexte**

La création d'un observatoire de l'habitat est une obligation pour tout EPCI disposant d'un programme local de l'habitat opérationnel.

Lors de son précédent PLH, Orléans Métropole a consolidé la création par l'agence d'urbanisme TOPOS d'un observatoire de l'habitat et du PLH par la production de fiches communales détaillées.

En outre, plusieurs observatoires thématiques se sont constitués (du logement étudiant, des copropriétés, des fragilités des quartiers, des attributions des logements, du foncier) et permettent d'affiner la connaissance du territoire et de ses évolutions.

L'objectif d'un observatoire riche est de suivre les impacts de la politique habitat mise en place au fil des années et anticiper l'habitat de demain.

**Enjeux**

- Bien connaître la situation du territoire pour adapter la politique habitat à la réalité
- Partager les analyses du territoire avec les acteurs
- Mesurer les effets des politiques sur le territoire

**Mise en oeuvre**

- Poursuivre la réalisation des fiches communales détaillant les actions du PLH
- Poursuivre la production des fiches synthétiques chiffres clés de l'habitat et du PLH
- Créer des fiches dédiées aux bailleurs sociaux déclinant les actions du PLH à l'échelle de leur patrimoine
- Composer un observatoire de la mise en oeuvre des actions
- Organiser la mise en cohérence des différentes données issues des observatoires

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- TOPOS
- OCELOR
- USH et bailleurs sociaux
- Maison de l'Habitat
- Etat
- ADIL 45

---

**ACTION 4.1**

### Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi |
|---|
| Nombre de réunions par observatoire |
| Nombre de publications par observatoire |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | - | 60 000 € |

### Calendrier

2023 – 2024 – 2025 – 2026 – 2027 – 2028

- 2023 : TITRE Lancement de XXXXXXXXX

**Action en lien avec...**

Toutes les actions du PLH

---

ORIENTATION N°4 — **ACTION 4.2**

## SOUTENIR ET ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LEURS ACTIONS EN FAVEUR DU LOGEMENT

**Contexte**

Le précédent PLH a créé des actions de concertation pour familiariser les élus communaux aux actions habitat logement sous trois formes : les réunions de programmation locative sociale annuelles, les ateliers du PLH et le club SRU

Ainsi, les ateliers réunissaient tous les 3 mois l'ensemble des acteurs de l'habitat, y compris les élus communaux. Le bilan du PLH a été l'occasion pour certaines communes de proposer une organisation différente de ces ateliers pour répondre davantage à leur organisation interne et leurs préoccupations.

La métropole a aussi créé des actions de concertation propres aux problématiques rencontrées. Le Club SRU qui réunit les communes soumises au rattrapage SRU constitue un temps de pédagogie et d'échange de pratiques propres à accompagner les communes concernées.

**Enjeux**

- Accompagner les communes dans la définition et la mise en oeuvre de politiques spécifiques
- Organiser l'échange de pratiques pour améliorer la qualité des politiques mises en oeuvre
- Renforcer les relations et la confiance entre les communes et le service habitat d'Orléans Métropole

**Mise en oeuvre**

- Prolonger les réunions de programmation annuelle en réinterrogeant leur format
- Poursuivre l'animation du club SRU
- Créer de nouveaux temps d'échanges avec les communes en adaptant la forme pour respecter leur organisation interne et le contenu pour répondre à leurs attentes

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
-Etat
- au gré des besoins
-

Partenaires associés :
- Communes
- associations

---

**ACTION 4.2**

### Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés |
|---|---|
| Nombre de club SRU | |
| Nombre de réunions pour la programmation des logements | |
| Nombre de publications | |
| Réunions "ce qu'il ne faut pas rater" - petites communes | 1 à 2 / an |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | - | - |

### Calendrier

2023 – 2024 – 2025 – 2026 – 2027 – 2028

- 2023 : Groupe de travail avec les petites communes pour élaborer le contenu des réunions "ce qu'il ne faut pas louper"

**Action en lien avec...**

Toutes les actions du PLH

---

**ACTION 4.4**

### Indicateurs de suivi et objectifs chiffrés

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés |
|---|---|
| Montants attribués en soutien au fonctionnement | |
| Montants attribués pour les actions | |
| | |
| | |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | - | 1 360 000 € |

### Calendrier

2023 – 2024 – 2025 – 2026 – 2027 – 2028

**Action en lien avec...**

---

**ACTION 4.5**

### Indicateurs de suivi et objectifs chiffrés

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés |
|---|---|
| Création du lieu unique et/ou mutualisé | |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | | - |

### Calendrier

2023 – 2024 – 2025 – 2026 – 2027 – 2028

- 2023 : Identifier les structures intéressées
- 2024 : Vérifier la faisabilité technique et financière

**Action en lien avec...**

1.2- Le guichet de la rénovation

---

ORIENTATION N°4 — **ACTION 4.5**

## RÉUNIR DANS UN LIEU UNIQUE LES SERVICES AUX HABITANTS SUR LES QUESTIONS DU LOGEMENT

**Contexte**

La Métropole avait été innovante en 2004 en créant avec les bailleurs sociaux, la première Maison de l'habitat, association dédiée à faciliter l'enregistrement de la demande de logement social.

Aujourd'hui, la politique de l'habitat et du logement mise en oeuvre par la métropole s'est enrichie. L'information sur les différentes politiques dédiées aux habitants pourrait être rendue plus lisible par l'identification d'un lieu dédié à l'habitat.

La création de la maison de l'habitant serait un lieu d'informations et de conseil pour toutes les questions relatives au logement et pour tous les publics.

**Enjeux**

- Simplifier pour l'habitant l'accès à l'information concernant l'habitat et le logement
- Rassembler en un seul lieu les informations relatives au logement :
  - L'enregistrement de la demande de logement social
  - Les projets de logements en cours sur la métropole et les différents produits immobiliers
  - Le guichet de la rénovation énergétique ( ADIL et France renov)
  - les logements adaptés au handicap
  - La médiation locative et commission de conciliation

**Mise en oeuvre**

- Etudier l'opportunité de rassembler les services aux habitants sur la thématique du logement
- Veiller à la faisabilité technique et financière
- Rechercher un lieu
- Déterminer les acteurs intervenant au sein de la maison de l'habitant et organiser leur participation

**Acteurs**

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Maison de l'Habitat
- ADIL
- Espace Ressources Logement
- Communes
- Action Logement

ORIENTATION N°4 — **ACTION 4.3**

## ORGANISER LA RÉFLEXION ET L'ACTION DU PLH

**Contexte**

Si les travaux de concertation lors de l'élaboration du PLH3 ont été salués par l'ensemble des partenaires et ont confirmé un réel besoin d'échanges et d'informations, ceux de l'élaboration du PLH4 sont venus préciser la nature de ces besoins.

En effet, les différents partenaires de la Métropole ont fait part d'un besoin d'information et d'échange. Ainsi, plusieurs types d'ateliers pourraient être proposés pour le PLH4 :

- selon les thématiques
- selon les partenaires de l'habitat

La forme de l'invitation sera précisée et adaptée aux sujets retenus et au format choisi.

**Enjeux**

- Faciliter la mise en oeuvre des actions du PLH par un partage des connaissances, des enjeux et des actions menées en matière d'habitat
- Faire connaître l'avancement de la mise en oeuvre des actions du PLH
- Faire évoluer les actions et les politiques

**Mise en oeuvre**

- Poursuivre l'animation des ateliers du PLH en réinterrogeant leur contenu et leur organisation
- Organiser de nouveaux "groupes d'échanges" d'acteurs et/ou de communes pour répondre à leurs attentes, par exemple sur l'habitat inclusif
- Structurer les partenariats avec les associations dans le cadre de conventions cadre

**Acteurs**

**Pilote de l'action :**
- Orléans Métropole

**Partenaires associés :**
- Action logement
- Maison de l'Habitat
- Adil
- Bailleurs sociaux
- CAF du Loiret
- TOPOS
- AHU
- MDE
- Compagnons bâtisseurs
- Espace Ressources Logement

**ACTION 4.3**

### Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

| Indicateurs de suivi | Objectifs chiffrés |
|---|---|
| Bilan annuel par action | |
| Bilan annuel synthétique | |
| Bilan pluriannuel cumulé thématique | |
| Ateliers du PLH | 2 /an |
| autres groupes d'échanges | |

### Ressources et budget

| | Investissement | Fonctionnement |
|---|---|---|
| Orléans Métropole | - | - |

### Calendrier

2023 2024 2025 2026 2027 2028

organiser la réflexion (2023)

**Action en lien avec...**
toutes les actions

ORIENTATION N°4 — **ACTION 4.4**

## SOUTENIR LES PARTENAIRES DANS LEURS ACTIONS D'INFORMATION ET D'ANIMATION À DESTINATION DES HABITANTS

**Contexte**

Les ateliers de concertation du PLH et des assises de la transition ont fait remonter le besoin de simplifier l'accès à l'information sur le logement pour les habitants.

**Enjeux**

- Améliorer la synergie entre les acteurs de l'habitat pour simplifier l'information des habitants
- Améliorer la qualité du service rendu

**Mise en oeuvre**

- Soutenir le réseau des lieux d'accueil animé par la Maison de l'Habitat
- Améliorer la production de statistiques locales pour les communes et les bailleurs
- Développer de nouveaux services aux habitants
- Poursuivre la production de bilan annuels par commune sur la demande de logement social
- Mettre en oeuvre le Plan partenarial de gestion de la demande

**Acteurs**

**Pilote de l'action :**
- Orléans Métropole
- Maison de l'habitat

**Partenaires associés :**
- Bailleurs
- Communes
- Réservataires
- Afidem
- TOPOS

PLH 4 — topos

Fiche communale du PLH4

## Orléans Métropole

carte : enjeux communaux

| | |
|---|---|
| Les enjeux du parc privé | Produire une offre de logements diversifiés, y compris en forme urbaine par typologie, localité et en accession. |
| Politique de développement de logements | Soutenir la production d'une offre abordable<br>Produire des logements à proximité des services existants dans le respect du SCoT et du PLUm. |
| La production de logement social | Poursuivre le rééquilibrage de la production de logements sociaux, dans le respect des objectifs communs fixés. |



Boigny-sur-Bionne

### Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.
Veuillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

**Objectifs PLH4 de production de logements**

| | Objectifs tous logements | | | Objectifs logements locatifs sociaux (LLS) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Objectif de production de logements | dont % en OAP | dont % en diffus | Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU | % de logements sociaux dans la production totale de logements | Nombre de LLS en construction neuve | Nombre de LLS en acquis-amélioré |
| 2023-2028 | 95 | 95% | 5% | 19 | 20% | 17 | 2 |
| annuel | 16 | - | - | 3 | - | 3 | - |
| Orléans Métropole 2023/2028 | 10 153 | 89% | 11% | 2838 | 27,95% | 2 566 | 272 |

**Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.**

| | Offre locative sociale | | | | | Accession | | Données sur la loi SRU |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU | PLAI | PLUS | PLS | Logement privé conventionné | PSLA | | Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale |
| 2023-2028 | 19 | 6 | 10 | 3 | 1 | 14 | | Non concerné |
| Annuel | 3 | 1 | 2 | - | - | 2 | | - |
| Orléans Métropole 2023-2028 | 2838 | 849 | 1288 | 701 | 753 | 369 | | |

**Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé**

| | Objectifs PLH4 |
|---|---|
| 2023-2028 | 30 |
| Annuel | 5 |
| Objectifs métropole 2023-2028 | 3 681 |

| | Données de contexte | |
|---|---|---|
| | Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah | Nombre de logements construits avant 1980 |
| Boigny-sur-Bionne | ND | ND |
| Orléans Métropole | 14 888 | 69 387 |

**Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration**

| | Objectifs PLH4 |
|---|---|
| 2023-2028 | 2 |
| Annuel | - |
| Objectifs métropole 2023-2028 | 194 |

| | Données de contexte | | |
|---|---|---|---|
| | Nombre de copropriétés | Nombre de logements en copropriétés | Nb de copropriétés construites <1975 |
| Boigny-sur-Bionne | 5 | 40 | 2 |
| Orléans Métropole | 3 564 | 61 612 | 2 343 |



PLH 4 — topos

Fiche communale du PLH4

## Orléans Métropole

### Chiffres clés

**Population Ménages**

Principales caractéristiques

Population 2018 287 019 — *Orléans Métropole 287 019*

Evol. annuelle 2013-2018 +0,74% — *Orléans Métropole +0,74%*

Nombre de ménages 130 318

Nombre de personnes par ménage 2,15 — *Orléans Métropole 2,15*

Part de ménages emménagés -2 ans 16% — *Orléans Métropole 16%*

Niveaux de vie et précarité

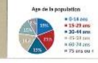
Taux de pauvreté 15,3% — *Orléans Métropole 15,3%*

Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 22 310 € — *Orléans Métropole 22 310 €*

Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah 24,0% — *Orléans Métropole 24,0%*

Taux de précarité énergétique logement 11,7% — *Orléans Métropole 11,7%*

Age de la population




Catégorie socio-professionnelle des ménages

**Logement**

Nombre de logements 144 714

Part de résidences principales 93%

Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé 2,0% — *Orléans Métropole*

Prix au m² d'un logement (€) 2 140 — *Orléans Métropole 2 140*

Caractéristiques des logements

Occupation des résidences principales

**Logement social**

Taux SRU -

Nb de logements 30 133

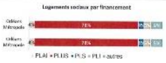
Nb de demande 10 945

Part des demandeurs éligibles PLAI 65%

Nb de logements sociaux en QPV 10 076

Loyer moyen m² PLUS 6,0 € — *Orléans Métropole 6,0 €*

Logements sociaux par financement




Les logements sociaux dits en "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour le loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

| Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS | |
|---|---|
| Les Résidences de l'Orléanais | 9 497 |
| Valloire Habitat | 6 013 |
| Logem Loiret | 4 477 |
| 3F Centre Val de Loire | 3 418 |
| Pierres et Lumières | 1 450 |
| France Loire | 1 380 |
| CDC HABITAT SOCIAL | 656 |
| Scalis | 558 |
| ICF Atlantique | 502 |
| Foncière Logement | 195 |
| CDC HABITAT | 68 |
| Habitat et Humanisme | 34 |

**Occupation du sol**

Surface occupée par l'habitat (ha) 5 029

Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha) +318,7

*Sources : Sdes RPLS 2021 / Insee 2018 / Filosofi 2019 / Filocom / LOVAC 2020 / DVSF 2020 / obs. énergie et climat / obs. PLH / obs. des copropriétés 2020 - Topos / obs. de l'occupation du sol 2010-2016 - Topos*



Orléans Métropole

### Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.
Veuillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

**Objectifs PLH4 de production de logements**

| | Objectifs tous logements | | | Objectifs logements locatifs sociaux (LLS) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Objectif de production de logements | dont % en OAP | dont % en diffus | Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU | % de logements sociaux dans la production totale de logements | Nombre de LLS en construction neuve | Nombre de LLS en acquis-amélioré |
| 2023-2028 | 10 153 | 89% | 11% | 2838 | - | 2566 | 272 |
| annuel | 1 692 | - | - | 473 | - | 428 | 45 |
| Orléans Métropole 2023/2028 | 10 153 | 89% | 11% | 2838 | 27,95% | 2 566 | 272 |

**Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.**

| | Offre locative sociale | | | | | Accession | | Données sur la loi SRU |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU | PLAI | PLUS | PLS | Logement privé conventionné | PSLA | | Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale |
| 2023-2028 | 2838 | 849 | 1288 | 701 | 369 | 753 | | 1068 |
| Annuel | 473 | 141 | 215 | 117 | 61 | 126 | | 178 |
| Orléans Métropole 2023-2028 | 2838 | 849 | 1288 | 701 | 753 | 369 | | |

**Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé**

| | Objectifs PLH4 |
|---|---|
| 2023-2028 | 3 681 |
| Annuel | 614 |
| Objectifs métropole 2023-2028 | 3 681 |

| | Données de contexte | |
|---|---|---|
| | Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah | Nombre de logements construits avant 1950 |
| Orléans Métropole | #N/A | #N/A |
| Orléans Métropole | 14 888 | 69 387 |

**Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration**

| | Objectifs PLH4 |
|---|---|
| 2023-2028 | 194 |
| Annuel | 32 |
| Objectifs métropole 2023-2028 | 194 |

| | Données de contexte | | |
|---|---|---|---|
| | Nombre de copropriétés | Nombre de logements en copropriétés | Nb de copropriétés construites <1975 |
| Orléans Métropole | 3 564 | 61 612 | 2 343 |
| Orléans Métropole | 3 564 | 61 612 | 2 343 |

PLH4 — conception tpos

Fiche communale du PLH4

# Mardié

## Chiffres clés

### Population Ménages

**Principales caractéristiques**

| | | |
|---|---|---|
| Population 2018 | 2 872 | Orléans Métropole 287 019 |
| Evol. annuelle 2013-2018 | +2,73% | Orléans Métropole +0,74% |
| Nombre de ménages | 1 131 | |
| Nombre de personnes par ménage | 2,54 | Orléans Métropole 2,15 |
| Part de ménages emménagés -2 ans | 8% | Orléans Métropole 26% |

**Niveaux de vie et précarité**

| | | |
|---|---|---|
| Taux de pauvreté | ND | Orléans Métropole 15,8% |
| Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 | 25 070 € | Orléans Métropole 22 310 € |
| Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah | 22,0% | Orléans Métropole 24,0% |
| Taux de précarité énergétique logement | 9,3% | Orléans Métropole 11,7% |

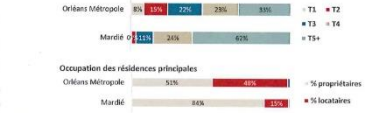
**Age de la population**

**Catégorie socio-professionnelle des ménages**

### Logement

| | | |
|---|---|---|
| Nombre de logements | 1 221 | |
| Part de résidences principales | 93% | |
| Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé | 1,7% | Orléans Métropole 2,0% |
| Prix au m² d'un logement (€) | 1 907 | Orléans Métropole 2 140 |

**Caractéristiques des logements**




**Occupation des résidences principales**




### Logement social

| | | |
|---|---|---|
| Taux SRU | 4,27% | |
| Nb de logements | 51 | |
| Nb de demande | 14 | |
| Part des demandeurs éligibles PLAI | 34% | |
| Nb de logements sociaux en QPV | 0 | |
| Loyer moyen m² PLUS | 6,1 € | Orléans Métropole 6,0 € |

**Logements sociaux par financement**

Les logements sociaux dits en "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour se loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

**Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS**

| | |
|---|---|
| Valloire Habitat | 31 |
| LogemLoiret | 8 |
| 3F Centre Val de Loire | 7 |
| Les Résidences de l'Orléanais | 4 |

### Occupation du sol

| | |
|---|---|
| Surface occupée par l'habitat (ha) | 140 |
| Evolution 2006-2015 de la surface occupée par l'habitat (ha) | +12,9 |

*Sources : Sdes RPLS 2021 / Insee 2018 / Filosofi 2019 / Filocom / LOVAC 2020 / DV3F 2020 / obs. énergie et climat / obs. PLH / obs. des copropriétés 2020 - Topos / obs. de l'occupation du sol 2010-2016 - Topos*





## Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.
Veuillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

### Objectifs PLH4 de production de logements

| | Objectifs tout logements | | | Objectifs logements locatifs sociaux (LLS) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Objectif de production de logements | dont % en OAP | dont % en diffus | Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU | % de logements sociaux dans la production totale de logements | Nombre de LLS en contruction neuve | Nombre de LLS en acquis-amélioré |
| 2023-2028 | 100 | 95% | 5% | 25 | 25% | 23 | 2 |
| annuel | 17 | - | - | 4 | - | 4 | - |
| Orléans Métropole 2023/2028 | 9 868 | 91% | 12% | 2783 | 28,20% | 2 516 | 267 |

### Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

| | Offre locative sociale | | | | | Accession | Si commune soumise au rattrapage SRU |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU | PLAI | PLUS | PLS | Logement privé conventionné | PSLA | Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale |
| 2023-2028 | 25 | 8 | 13 | 5 | 1 | 0 | Non concerné |
| Annuel | 4 | 1 | 2 | - | - | - | - |
| Orléans Métropole 2023-2028 | 2783 | 833 | 1261 | 690 | 714 | 369 | |

### Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

| | Objectifs PLH4 |
|---|---|
| 2023-2028 | 24 |
| Annuel | 4 |
| Objectifs métropole 2023-2028 | 3 181 |

| | Données de contexte | |
|---|---|---|
| | Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah | Nombre de logements construits avant 1980 |
| Mardié | 202 | 573 |
| Orléans Métropole | 14 888 | 69 387 |

### Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

| | Objectifs PLH4 |
|---|---|
| 2023-2028 | 0 |
| Annuel | - |
| Objectifs métropole 2023-2028 | 223 |

| | Données de contexte | | |
|---|---|---|---|
| | Nombre de copropriétés | Nombre de logements en copropriétés | Nb de copropriétés construites <1975 |
| Mardié | 8 | 45 | 5 |
| Orléans Métropole | 3 564 | 61 612 | 2 343 |



## Programmation indicative de logements

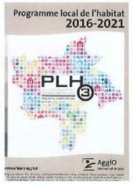
Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

| | Total PLUM4 2022-2030 | PLH4 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zone AUb "Clos de l'Aurelne" | 67 | 13 | 20 | 7 | 12 | | | | |
| Zone AUb "Les Grands Champs" | 163 | | | | | | | | |
| Les Courtils | 90 | | | | | | | | |

**Commentaire de la commune :**

0

# BILAN CUMULÉ 2015 - 2021 des actions du PLH 3




## Synthèse bilan PLH3 2015 - 2021

**PROJET DE TERRITOIRE**
11 984 logements démarrés
113 % des objectifs annuels
1 712 logements démarrés par an en moyenne

**LEVIER POUR L'EMPLOI**
109 476 h d'insertion :
700 bénéficiaires
131 opérations avec marchés clausés
2 349 logements sociaux LLS* soutenus par Action Logement (AL)

**FONCIER ET MARCHÉ IMMOBILIER**
Action immobilière : 23 logements préemptés pour France Loire dans le cadre de convention de portage sur la copro de la Dalle à La Source

**HABITAT PRIVÉ**
912 logements améliorés énergie
9 immeubles sous ORI pour 2021 et 10 prévus pour 2022
6 copropriétés en difficulté accompagnées : Paxie à St. Jean de la Ruelle et la Dalle à La Source

**LOGEMENT SOCIAL**
1 938 nouveaux logements (PLUS PLAI) financés
1 297 logements réhabilités aidés
4 réunions du jury du prix innovation organisées
8 projets primés

**POLITIQUE DE LA VILLE**
488 logements reconstruits
1 557 logements sociaux requalifiés sur les quartier
4,7 M€ d'aides métropolitaines mobilisé

**PUBLICS SPÉCIFIQUES**
150 logements en foyer créés
196 logements en foyer réhabilités
364 logements adaptés au handicap attribués

**SERVICES AUX HABITANTS**
36 lieux d'information pour le public
26 021 demandeurs accompagnés par la MDH
11 796* ménages en attente d'un logement social en 2021
19 243 logements sociaux attribués

**ANIMATION ET PILOTAGE**
44 ateliers d'animateurs PLH
894 participants au total
6 réunions du club SRU
2 conférences de mixité sociale
28 réunions intercommunales de programmation

## Thématique 1: projet de territoire - 4 actions

1. Schéma communautaire de l'Habitat
2. Coordonner la programmation de l'offre nouvelle
3. Construire un référentiel commun de la qualité de l'habitat
4. Organiser des rendez-vous de l'habitat

2015 — 2021 — 2022

PLH 3

**Projet de territoire**
**Action 1 : Initier un schéma communautaire de développement privilégié de l'habitat** — Action 1

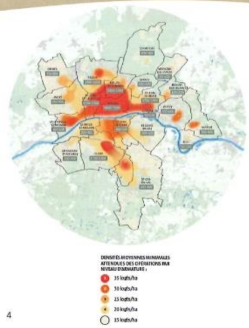
✓ Depuis 2016 dans le cadre du SCOT

✓ Production de logements
Objectifs de production de logements du SCOT pour 19 ans de **18 000 logements**

**Une fourchette retenue entre 20 600 et 24 000 logements , soit entre 1 100 logements et 1 250 logements annuels**
Une répartition par commune actée
Des objectifs de densité

✓ Avancement de l'action
✓ **Densité au sein des opérations d'aménagement :** en cours de construction

| Gradients de la métropole des proximités | % de logements contsruits en 2019* |
|---|---|
| niveau 1 | 53% |
| niveau 2 | 11% |
| niveau 3 | 10% |
| niveau 4 | 9% |
| niveau 5 | 18% |



*Source : fichiers fonciers, traitement Topos — *Réalisé par TOPOS*

PLH 3

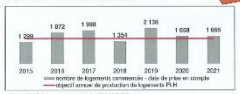
4

**Projet de territoire**
**Action 2 : Coordonner la programmation de l'offre nouvelle de logements** — Action 2

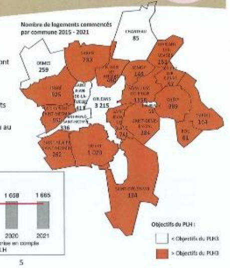
✓ Avancement de l'action depuis 2015
- **11 984 logements** commencés depuis 2015 dont **2 413 logements sociaux PLUS, PLAI, ANRU**

✓ Ce qu'il faut retenir
- **113 %** des objectifs de production de logements
- **1 712** logements par an en moyenne,
- soit 200 logements de plus que l'objectif prévu au PLH3

Logements commencés au 1er Janvier de l'année :




Source : Sitadel2, logements commencés, DREAL 2015-2022




5

## Thématique 2: habitat levier pour l'emploi - 3 actions

5. Renforcer la collaboration avec les collecteurs 1%
6. Adapter la réponse aux besoins des salariés
7. Expérimenter le dispositif DOREMI pour la requalification énergétique des pavillons anciens

2015 — 2021 — 2022

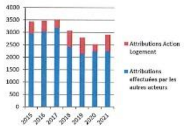
PLH 3

6

**Thématique 2 : habitat levier pour l'emploi**
**Action 5 : Renforcer la collaboration entre la Métropole et Action Logement** — Action 5

✓ **Avancement de l'action depuis 2015**
**2 349** logements sociaux aidés par Action logement

✓ **Ce qu'il faut retenir**
✓ **81 %** des nouveaux logements sociaux ont été soutenus par Action Logement en prêt ou en subvention
✓ **3 521 logements attribués** sur le quota de réservation d'Action Logement, soit **16%** des attributions.




*Réalisé à partir des chiffres d'Action Logement 2021*

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nb Aides aux salariés | 2 499 | 2 804 | - | - | 3 088 | 2 339 | 2 123 | | 12 853 |
| Nb Logements sociaux soutenus | 309 | 273 | 564 | 198 | 218 | 319 | 468 | | 2 349 |

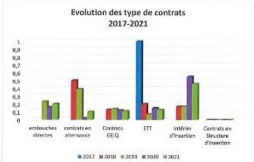
7

**Thématique 2 : habitat levier pour l'emploi**
**Action 6 : Mesurer les impacts des politiques habitat sur l'économie** — Action 6

✓ Avancement de l'action depuis 2016
La maison de l'emploi encadre la mise en œuvre et assure le suivi des heures d'insertion

- **109 214 heures « clausées »** depuis 2016
- **700 bénéficiaires** des contrats d'insertion

- **131 opérations avec marchés « clausés »**
- **18% d'embauche directe à l'issue des contrats d'insertion en 2021**




*Réalisé à partir des chiffres de la Maison de l'emploi*

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nb d'heures « clausées » | 5 937 | 17 419 | 32 343 | 30 916 | 22 599 | | 109 214 |
| Nb de bénéficiaires en insertion | 32 | 95 | 225 | 183 | 163 | | 698 |

8

## Thématique 3: Foncier-Marché Immobilier- 2 actions

8. Organiser une observation partagée du foncier et des marchés immobiliers
9. Organiser une action foncière concertée entre la métropole et les communes

2015 — 2021 — 2022

PLH 3

9

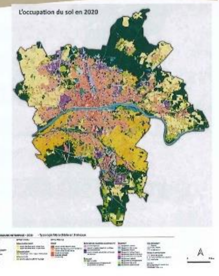
**Thématique 3 : Foncier-Marché Immobilier- 2 actions**
**Action 8 : Organiser une observation partagée du foncier et des marchés immobiliers** — Action 8

L'observatoire de l'occupation du sol permet de suivre l'étalement urbain. L'occupation du sol réalisée par Topos consiste en une analyse du territoire par photo-interprétation en 2006, 2016 et 2020.

En 2020, sur les 33 500 ha de la Métropole, l'habitat occupe 5 160 ha :
- Habitat individuel moyennement dense : 3 383 ha
- Habitat individuel peu dense : 1 134 ha
- Ensembles collectifs : 291 ha
- Habitat isolé : 138 ha
- Habitat de centralité : 122 ha
- Habitat individuel très dense : 92 ha

Entre 2016 et 2020, l'habitat a consommé 79 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'occupation du sol en 2020



PLH 3

**Thématique 3: Foncier-Marché Immobilier- 2 actions**
**Action 9: Organiser une action foncière concertée entre la métropole et les communes** — Action 9

**Action sur la stratégie foncière**
Création d'un groupe de travail transversal avec les services de la métropole :
1er atelier en septembre 2021
2nd atelier prévu T1 2022

Le projet se déroulera en plusieurs phases, à moyen et long terme afin d'inscrire la stratégie foncière dans un temps long.

La feuille de route a été validée par M. Valliès, Vice Président à l'Aménagement et stratégie foncière.

*Plan de la Dalle – Orléans La Source*

**Action immobilière sur la Dalle poursuivie :**
✓ Chiffre clé
- 13 Préemptions réalisées sur la Dalle au total

Délégation du Droit de préemption urbain :
- À France Loire dans le cadre d'une convention de portage provisoire pour 3 copropriétés de la dalle à La Source.
- Au groupement SEMDO – Citallios, concessionnaire de l'OPAH RU des Carmes, sur le périmètre de l'OPAH RU des Carmes à Orléans

PLH 3

11

## Thématique 4: Habitat privé - 6 actions

- 10-1 Favoriser la requalification du parc privé ancien dégradé inadapté ou énergivore
- 10-2 Mettre en œuvre une OPAH RU sur les Carmes
- 11 Conduire une action multi sites coordonnée pour requalifier les quartiers anciens
- 12-1 Lutter contre la dégradation des copropriétés fragiles
- 12-2 Plan de sauvegarde de la prairie
- 12-3 OPAH copro de la dalle à la Source

2015 — 2021 — 2022

PLH 3

12

**Habitat privé**
**Action 10 -1: Favoriser la requalification du parc privé ancien dégradé, inadapté ou énergivore** — Action 10.1

✓ Avancement de l'action depuis 2015
- Étude pré-opérationnelle des besoins de « lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique » : de janvier 2020 à fin 2021

✓ Ce qu'il faut retenir
- Des situations d'habitat indigne potentielles en faible nombre pour lesquels les outils existent mais qui nécessitent une expertise et des moyens humains importants

- Une masse de logements plus ou moins vétustes et dégradés pour lesquels il faut développer des dispositifs de repérage et d'accompagnement aux travaux
- De nombreuses communes expriment un besoin d'appui pour traiter ces situations

| | |
|---|---|
| INSALUBRITÉ | |
| PÉRIL | |
| MANQUEMENT RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL | |
| NON DÉCENCE | |

*Tableau des compétences logement indigne*

| année | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Logements Réhabilités | 6 | 1 | 11 | 1 | 6 | 6 | 6 | | 37 |

13

**Habitat privé**
**Action 10-2 : Mettre en oeuvre une OPAH Renouvellement urbain sur le quartier des Carmes à Orléans** — Action 10.2

✓ **Avancement de l'action :**
- **2016 - 2018** : Accompagnement par un AMO (CREMY)
- **2018** : Étude pré-opérationnelle (SOLIHA)
- **Depuis 2019** : Mise en oeuvre confiée à SEMDO – CITALLIOS, appuyés par SOLIHA sur le suivi-animation d'OPAH
- **2020** : Ouverture du local dédié
- **2021** : Ouverture d'une 2ème enquête publique de Déclaration d'Utilité Publique d'Opération de Restauration Immobilière pour 2022.

✓ **Ce qu'il faut retenir**
➢ **L'OPAH RU des Carmes est la première du département à mettre en œuvre des procédures d'ORI*.**

**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Renouvellement Urbain, Opération de Restauration Immobilière*

*Quartier des Carmes – Orléans*

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Immeubles sous DUP d'ORI | 9 | | | | 9 |
| Logements rénovés | | 1 | 13 | | 14 |
| Logements locatifs privés conventionnés | | 1 | 6 | | 7 |
| Dossiers de travaux subventionnés | | 2 | 6 | | 8 |
| Copropriétés rénovées ( parties communes) | | 1 | 3 | | 4 |
| Dossiers copropriétés subventionnés | | 1 | 3 | | 4 |

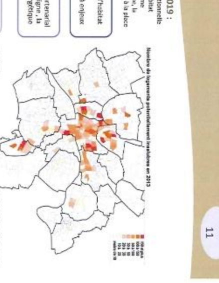
## Habitat privé
### Action 11: OPAH multisites

Action 11

✓ **Avancement de l'action depuis 2019 :**
- **Janvier 2022 :** finalisation de l'étude pré-opérationnelle de définition d'une politique de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Un Programme d'Intérêt Général de lutte contre l'habitat indigne, la vacance et la précarité énergétique est envisagé à la place de l'OPAH Multi sites.

| Phase | Contenu |
| --- | --- |
| Phase 1 Janv – sept 20 | • Diagnostic territorialisé de l'habitat privé sur la Métropole • Identification des secteurs à enjeux |
| Phase 2 Janv. – Sept 21 | • Définition d'un dispositif partenarial de lutte contre l'habitat indigne, la vacance et la précarité énergétique |
| Phase 3 Juin – Dec. 21 | • Etude pré-opérationnelle OPAH Multi-sites • **Définition d'un programme d'action** |

Nombre de logements potentiellement insalubres en 2015



SOliHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT — urbanis



## Habitat privé
### Action 12-1 : Lutter contre la dégradation des copropriétés

Action 12.1

✓ **Ce qu'il faut retenir**
- **Création du club Quid Copro** destiné aux copropriétaires de la Métropole, en partenariat et animé par l'ADIL45-28

**4 réunions** ont permis d'évoquer les sujets suivants :
- ❖ L'Assemblée générale
- ❖ le Syndic
- ❖ les Charges
- ❖ Le Conseil syndical

- Création de l'**observatoire des copropriétés** porté par TOPOS agence d'urbanisme

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Total |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Copros fragiles subventionnées | - | - | - | 2 | 2 | (1) | 2 | | 6 |
| Nb de Logts subventionnés | - | - | - | 495 | 197 | (7) | 196 | | 888 |
| Montant de subvention Anah | - | - | - | 2,72 M€ | 0,40 M€ | 0,42 M€ | 2,849 M€ | | 6,389 M€ |
| Montant de subvention OMet | | | | 266 K€ | 0 | 3 750 € | 78 K€ | | 347,750 K€ |



## Habitat privé
### Action 12-2 : Poursuivre la requalification de la copropriété De la Prairie à Saint Jean de la Ruelle

Action 12-2

✓ **Avancement de l'action depuis 2015 :**
- 2015 : démarrage du suivi-animation du PDS (APIC)
- 2017 : démarrage des travaux de rénovation énergétique
- 2018 : prolongation du plan de sauvegarde (2 ans)
- 2019 : reprise de la maîtrise d'ouvrage du PDS par la Métropole
- 2020 : nouvelle prorogation du plan de sauvegarde (2 ans)
- 2021 : Fin des travaux de rénovation énergétique

✓ **Ce qu'il faut retenir**
- Orléans Métropole a expérimenté le dispositif du **portage provisoire** qui facilite le redressement financier dans le cadre du plan de sauvegarde
- Le redressement financier et la requalification patrimoniale sont bien avancés mais le fonctionnement des instances reste problématique (facteur humain).

Copropriété de la Prairie – St Jean de la Ruelle

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | total |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nb de propriétaires débiteurs | 101 | 65 | 70 | 66 | 62 | 45 | 32 | | - |
| Bâtiments rénovés (nb logts) | 0 | 0 | 0 | 4 (56) | 6 (120) | 6 (101) | 1 (22) | | 17 (299) |
| Nb de logements acquis dans la convention de portage | 0 | 0 | 1 | 5 | 3 | 0 | 1 | | 10 |

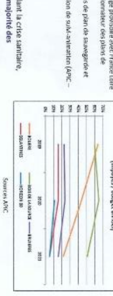


## Habitat privé
### Action 12-3 : Requalifier les copropriétés de la dalle à la Source

Action 12.3

✓ **Avancement de l'action depuis 2015:**
- Fin 2017 – mi 2019 : Etude pré-opérationnelle (APIC)
- Avril 2019 : convention de portage provisoire avec France Loire
- Mai 2019 : Nomination du coordonnateur des plans de sauvegarde
- Fév. 2020 : arrêtés et conventions de plan de sauvegarde et d'OPAH
- Fév. 2020 : démarrage de la mission de suivi-animation (APIC – vert durable)

✓ **Ce qu'il faut retenir**
- Malgré un démarrage pendant la crise sanitaire, **une bonne adhésion de la majorité des copropriétés.**
- Des avancées significatives en matière de **redressement financier.**
- Le processus de **requalification patrimoniale** est bien engagé sur les deux copropriétés en plan de sauvegarde.
- Un vrai atout : un **partenariat confirmé avec France Loire sur le portage provisoire**, et de manière générale, l'expérience collective acquise en matière de plan de sauvegarde.




Sources APIC

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Nb de propriétaires débiteurs | NC | 59 | 39 | |
| Bâtiments rénovés (nb logts) | 0 | 0 | 0 | |
| Nb de logements acquis dans la convention de portage | 8 | 2 | 0 | |



# Thématique 5: logement social - 4 actions

- 14 — Maintenir et développer une offre nouvelle équilibrée de logements sociaux
- 15 — Soutenir la requalification thermique du parc social et des copropriétés
- 16 — Organiser un suivi concerté des ventes HLM et de la reconstitution de l'offre
- 17 — Mettre en place une conférence intercommunale du logement

2015 — 2021 — 2022



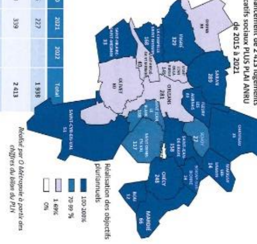
## Habitat social
### Action 14 : Maintenir et développer une offre équilibrée de logements sociaux

Action 14

✓ Depuis 2015 - Avancement de l'action
- **2 413 logements sociaux** agréés dont :
  - 50 % de PLUS
  - 30 % de PLAI
- + 940 PLS qui n'étaient pas comptés dans les objectifs du PLH3 mais qui contribuent à diversifier l'offre locative sociale

✓ Ce qu'il faut retenir
- **89 % des objectifs du PLH3 réalisés** contribuant au rééquilibrage de l'offre des logements sociaux
- **1 127 logements** sur les 8 communes en rattrapage SRU, **soit 47 %**
- Le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux se poursuit

**Financement de 2 413 logements locatifs sociaux PLUS PLAI ANRU de 2015 à 2021**




*Réalisé par O Métropole à partir des chiffres du bilan du PLH*

| Financé | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Total |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| PLUS PLAI | 332 | 337 | 281 | 320 | 295 | 146 | 227 | | 1 938 |
| PLUS PLAI ANRU | 381 | 411 | 286 | 397 | 389 | 210 | 339 | | 2 413 |
| PLS | 44 | 18 | 149 | 113 | 393 | 86 | 139 | | 940 |

## Habitat social
### Action 14 : Maintenir et développer une offre équilibrée de logements sociaux - PRIX INNOVATION

Action 14

✓ Chiffres clés du Prix innovation créé en 2018
- **4 réunions du jury**
- **16 projets concurrents**
- **8 projets récompensés par un prix**
- **Des visites de chantiers**
- **Des inaugurations**

✓ Ce qu'il faut retenir

✓ Des thématiques techniques
- BIM
- Structure bois
- Technique de réhabilitation

✓ Des thématiques sociales
- Personnes déficience auditive
- Personnes avec un handicap ou fragilité mentale
- Séniors

| Année | Prix innovation technique | Prix innovation sociale |
| --- | --- | --- |
| 2018 | 3F Centre Val de Loire – BIM Orléans | France Loire – Publics sourds St Jean de la Ruelle |
| 2019 | 3F Centre Val de Loire – logements séniors Chécy | Les résidences de l'Orléanais – handicap Chécy |
| 2020 | Valloire Habitat – structure bois St Jean de la Ruelle | France Loire – Résidence séniors Chécy |
| 2021 | Logem Loiret – Réhabilitation thermique Fleury les Aubrais | Valloire Habitat – Logement de convivialité St Jean de la Ruelle |



## Habitat social
### Action 15-1 : Soutenir la requalification thermique du parc social

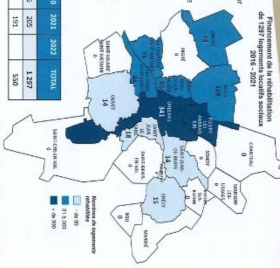
Action 15.1

✓ Démarrée depuis 2016

✓ **1 297 logements sociaux réhabilités aidés** par la métropole

✓ Ce qu'il faut retenir
- **Dépassement** des objectifs de réhabilitation de logements sociaux aidés de **130%**.
- Une **programmation annuelle** désormais structurée pour les deux volets, parc social et copropriétés privées grâce à la mobilisation d'un **réseau de partenaires** : Syndics de copropriétés, ADIL et bailleurs sociaux
- Une difficulté à comptabiliser les programmes de rénovation réalisés sans aide financière; un objectif pour le prochain PLH

**Financement de la réhabilitation de 1297 logements locatifs sociaux 2016 - 2021**




*Réalisé par O Métropole à partir des chiffres du bilan du PLH 2021*

| Nb logts aidés | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | TOTAL |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Social | 0 | 116 | 363 | 213 | 264 | 136 | 205 | | 1 297 |
| Dont QPV | - | - | 263 | - | 96 | 0 | 191 | | 550 |



## Habitat social
### Action 15-2 : Soutenir la requalification thermique des copropriétés

Action 15-2

✓ Démarrée depuis 2016

2016 : Création du fonds d'aide aux copropriétés d'Orléans Métropole

2018 : Réorientation du fonds copro sur les copro fragiles en lien avec la création du dispositif national copro Habiter Mieux Copros fragiles de l'Anah

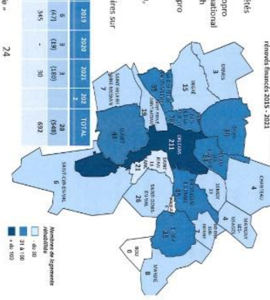
2021 : Ouverture du fond copro à toutes les copropriétés en lien avec MaPrimeRénov' Copro

✓ Ce qu'il faut retenir
- Un réseau de partenaires actif, (ADIL, Anah, Syndics, AMO, Maitres d'oeuvre)
- Une montée en puissance des projets de copropriétés avec des réalisations exemplaires sur le territoire.

| Nb logts aidés | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | TOTAL |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Copropriété (nb logts aidés) | 1 (192) | 2 (38) | 1 (19) | 4 (53) | 6 (47) | 3 (19) | 3 (180) | | 20 (548) |
| Logts ind. aidés | 80 | 41 | 82 | 114 | 345 | - | 30 | | 692 |

* *Dont plan de sauvegarde de « la Prairie »*

**Nombre de logements privés individuels rénovés financés 2015 - 2021**






## Habitat social
### Action 16 : Organiser un suivi concerté de la programmation des ventes HLM et de la reconstitution de l'offre

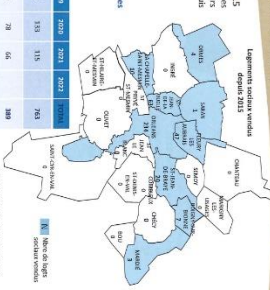
Action 16

✓ **Avancement de l'action depuis 2015**
- Avis ponctuel d'Orléans Métropole sur les mises en vente proposées par les bailleurs
- **389 logements sociaux vendus** depuis 2015
- **9 communes concernées**

✓ **Ce qu'il faut retenir**
- Un rythme de vente **irrégulier**
- **Une augmentation sur les 3 dernières années du PLH**

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | TOTAL |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Mis en vente | 195 | 18 | 136 | 68 | 98 | 133 | 115 | | 763 |
| Vendus | 32 | 37 | 48 | 48 | 80 | 78 | 66 | | 389 |

**Logements sociaux vendus depuis 2015**




*Réalisé par O Métropole à partir des chiffres du bilan du PLH 2021*

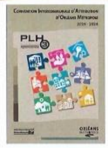


## Habitat social
### Action 17: Mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement

Action 17

✓ **La CIL** a été créée **le 21 décembre 2016**
- **8 CIL** organisées depuis 2016
- Signature de la CIA le 29 juillet 2019
- 40 participants en moyenne

✓ **Ce qu'il faut retenir**
- Cette instance consolide l'organisation des attributions sur la métropole entre les communes et les acteurs de l'habitat.
- L'atteinte des objectifs pluriannuels a démontré la mobilisation des acteurs sur ces politiques




| Objectifs d'attributions hors QPV aux demandeurs du 1er quartile et au relogés ANRU | 1 | 2 | | 3 | | Métropole |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | Parc accessible >50% | Parc accessible <50% | Parc accessible >50% | Parc accessible <50% | Parc accessible >50% | |
| Bilan 2017 | 12% | 9% | | 5% | | 10,60% |
| Bilan 2019 | 20,50% | 18,73% | 15,63% | 7,32% | 33,33% | 19,54% |
| Bilan 2020 | 17,88% | 14,09% | 30,63% | 3,70% | 0% | 18,34% |
| Objectif annuel 2019-2021 | 17% | 12% | 14% | 8% | 10% | 15% |
| RESULTATS 2021 (données Infocentre) | 17,02% (227 / 1334) | 14,21% (28 / 197) | 16,91% (35 /207) | 12% (3 / 25) | 17,86% (5 / 28) Manque 1 | 16,64% (298 / 1791) |



## Habitat social
### Action : Fonds solidarité logement FUL

Action 17

✓ **Transfert de la gestion du Fonds Unifié Logement le 1 er janvier 2019 :**
- Création d'un pôle « parcours résidentiel et FUL » de 4 agents

✓ **Ce qu'il faut retenir :**
- **Une croissance des aides accordées**

| Budget FUL engagé | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | TOTAL |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Aides individuelles | 302 718 € | 320 895 € | 375 510 € | | 999 123 € |
| Marché ASLL (ERL) | 608 266 € | 644 435 € | 690 679 € | | 1 943 380 € |
| Projets spécifiques | 60 575 € | 62 768 € | 62 768 € | | 186 111 € |

Cumul sur 3 ans 2019-2021

| Aides individuelles accordées | Espace Ressource Logement | Ménages concernés par un dispositif Projets spécifiques | |
| --- | --- | --- | --- |
| | | Appartements pédagogiques | Accompagnements femmes victimes de violences |
| 3 252 | 2 789 saisines, 2 195 diagnostics 1 336 suivis individualisés commencés | 1 174 visiteurs accompagnées | 73 suivis dont 36 relogements |

## Thématique 6: Politique de la ville -2 actions

- 18 — Articuler les objectifs et les actions de la politique de la ville avec le PLH
- 19 — Assurer la reconstitution de l'offre démolie sur les quartiers du contrat de ville et de l'ANRU

2015 → 2022 (2021)

PLH

28

### Politique de la ville — Action 18

**Action 18 : Articuler les objectifs et actions de la Politique de la Ville avec ceux du PLH convention ANRU**

✓ Avancement de l'action depuis 2015
- 2 études urbaines ont été pilotées par Orléans métropole dans 2 quartiers, Villeneuve et Lignerolles à Fleury-les-Aubrais.

✓ Ce qu'il faut retenir
- Des projets de restructuration pluriannuels à mettre en œuvre par la ville et les bailleurs concernés.

Quartier Lignerolles à Fleury les Aubrais

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Crédits d'étude Ombrégropic engagés | | 1 104 | 35 930 | 20 540 | 44 118 | 0 | 0 | | 100 132 |

29

## Thématique 7: Publics spécifiques- 4 actions

- 20 — Compléter l'offre d'hébergement à destination des publics en difficulté d'accès au logement
- 21 — Répondre aux besoins d'accueil et d'habitat adapté des gens du voyage
- 22 — Développer le logement social dans le parc privé – Louez Zen
- 23 — Encourager l'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées

2015 → 2022 (2021)

PLH

32

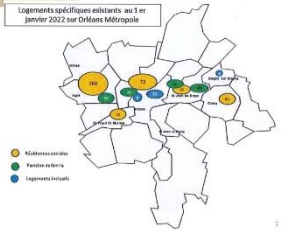
### Publics spécifiques — Action 20

**Action 20: Compléter l'offre d'hébergement à destination des publics en difficulté d'accès au logement**

✓ Avancement de l'action depuis 2016
✓ 456 places de logements spécifiques sur la métropole
✓ Création d'un groupe logement sinistrés pour organiser le relogement d'urgence

✓ Ce qu'il faut retenir
- Depuis 3 ans, la métropole dédie un ETP du service habitat pour accompagner le montage des projets en lien avec les associations, les maîtres d'ouvrage, les financeurs et les mairies.

Logements spécifiques existants au 1 er janvier 2022 sur Orléans Métropole




**Nombre de place PLAI en hébergement financée**

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre logements | 6 | 64* | 56* | - | 30 | 74 | | 230 |

* Reconstitution places foyer ADOMA INGRE

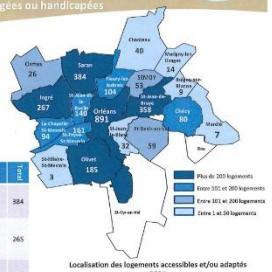
33

### Publics spécifiques — Action 23

**Action 23 : Encourager l'adaptation des logements existants pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées**

✓ Avancement de l'action depuis 2015
311 logements privés adaptés
265 logements sociaux codifiés par la MDH
✓ Ce qu'il faut retenir
- Stabilité des aides de l'Anah pour l'adaptation des logements privés mais des difficultés récurrentes à mobiliser les enveloppes Anah
- Une difficulté à codifier les logements sociaux adaptés au gré des besoins par les bailleurs
- Un recensement précis difficile
- Un rapprochement offre /demande perfectible

| Nbre de logements | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Parc Privé adaptés financés | 59 | 58 | 46 | 49 | 47 | 52 | 73 | | 884 |
| Logts sociaux adaptés codifiés par la MDH | 227 | 31 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 265 |
| Logts sociaux adaptés codifiés | 227 | 31 | 7 | 0 | 0 | 27 | | | 292 |




**Localisation des logements accessibles et/ou adaptés 2021**

*Réalisé par O Métropole à partir des chiffre de TOPOS - SDES RPLS 2021*

36

## Thématique 8: services aux habitants : 5 actions

- 24 — Conforter les missions de la maison de l'habitat
- 25 — Réaliser le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs
- 26 — Systématiser l'information sur les risques aux propriétaires des logements exposés
- 27 — Soutenir un accompagnement personnalisé pour les accédants à la propriété –Achetez Zen
- 28 — Former et sensibiliser les éco citoyens aux nouveaux usages des logements réhabilités

2015 → 2022 (2021)

PLH

37

### Politique de la ville

**Action 18 : Articuler objectifs et actions de la Politique de la Ville avec ceux du PLH- financement de requalification dans les quartiers ANRU**

✓ Avancement de l'action depuis 2015
Convention ANRU signée sur les 3 quartiers
✓ Ce qu'il faut retenir
- 1 557 logements situés sur les quartiers ANRU aidés financièrement pour accélérer leur amélioration

L'ARGONNE — la Fabrique ▸▸▸ DES POSSIBLES

▸▸▸ LA SOURCE NATURE & SAVOIRS

LES CHAISES ▸▸▸ LES ÉNERGIES positives!

| Opérations aidées | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de logements | 0 | 270 | 245 | 0 | 557 | 284 | 201 | | 1 557 |
| Crédits mobilisés O Métropole | 0 | 997 000 € | 950 000 € | | 1 129 286 € | 568 000 € | 552 932€ | | 4 197 218 € |

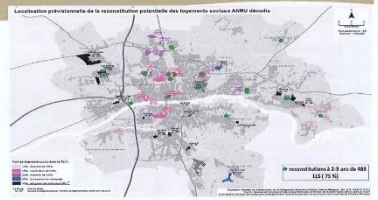
30

### Politique de la ville — Action 19

**Action 19 : Assurer la reconstitution de l'offre démolie**

✓ Depuis 2015
- 488 logements ANRU reconstitués

✓ Ce qu'il faut retenir
- Un rééquilibrage sur des communes en déficit de logement social




| Nbre logements | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Financés | 49 | 74 | 5 | 77 | 91 | 84 | 115 | | 476 |
| Démolis | 54 | 9 | 0 | 120 | 0 | 1 | 112 | | 287 |
| Nb de logements reconstruits en QPV | 59 | 74 | 5 | - | - | | | | 138 |

*Réalisé par O Métropole à partir des chiffres du bilan du PLH 2021*

31

### Publics spécifiques — Action 21

**Action 21 : Répondre aux besoins en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage**

✓ Objectif
- 30 logements adaptés
- 10 Terrains familiaux

✓ Ce qu'il faut retenir :
- 5 nouveaux logements seront livrés en 2022
- Ce qui porte à 18 logements dédiés à des gens du voyage sédentarisés
- Un projet piloté par la métropole en partenariat avec le bailleur France Loire, l'association ADAGV, la commune d'Olivet, et le service gens du voyage et u forte concertation des futurs habitants

*phase de chantier rue du bois sené OLIVET- France LOIRE 5 logements PLAI*

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| logements livrés | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 5 |

34

### Publics spécifiques — Action 22

**Action 22 : Développer le logement social dans le parc privé au travers du dispositif " Louez Zen"**

✓ Avancement de l'action depuis 2016 Dispositif mis en œuvre par SOLIHA A/S durant 3 ans

✓ Ce qu'il faut retenir
- Des aides nouvelles complémentaires nationales (dispositif Cosse) peu favorables au dispositif
- Un arrêté de l'action fin 2019

SOLIHA — SOLIDAIRES POUR L'HABITAT — CENTRE VAL DE LOIRE

| Objectif/réalisé | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Logements mobilisés | 10 | 0 | 1 | 3 | 3 | 17 |
| Ménages logés | 14 | 6 | 2 | 2 | NC | 24 |

35

## Services aux habitants

### Action 24 : Conforter les missions de la Maison de l'Habitat au service des habitants

Action 24

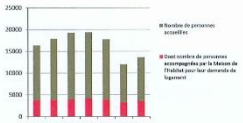
✓ Avancement de l'action depuis 2015

**90 339 personnes accueillies** à la Maison de l'Habitat
**26 021 personnes accompagnées** pour leur demande de logement social

✓ Ce qu'il faut retenir

- La Maison de l'Habitat offre un service d'accompagnement d'un tiers des demandeurs de logement social.
- Le nombre est stable

Nombre d'accueil de personnes à la maison de l'habitat de 2015 à 2021




Réalisé par O Métropole à partir des chiffre de la Maison de l'Habitat 2022

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Personnes accueillies | 12 681 | 14 131 | 15 300 | 15 280 | 13 833 | 8 841 | 10 173 | | 90 339 |
| Enregistrement SNE | 3 693 | 3 785 | 3 884 | 4 092 | 3 848 | 3 209 | 3 510 | | 26 021 |

38

## Services aux habitants

### Action 25 : Réaliser le plan partenarial de gestion de la demande du logement social et d'information des demandeurs - PPGDLSID

Action 25

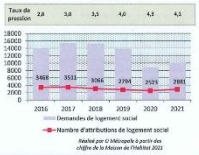
✓ Avancement de l'action

Le PPGDID est en fonctionnement.

✓ Ce qu'il faut retenir

- La maison de l'habitat est la tête de réseau des partenaires accueillant les demandeurs de logement social (bailleurs sociaux, action logement et communes)
- Plusieurs formations ont permis d'homogénéiser la qualité de l'accueil
- Le développement du site Internet n'entame pas le besoin d'un accueil dans un lieu
- 4 222 demandeurs de logement social accompagnés

Demandes et attributions de logements sociaux




Réalisé par O Métropole à partir des chiffre de la Maison de l'Habitat 2022

Nombre de demandes enregistrées par guichet :

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bailleurs | 4 252 | 4 426 | 3 305 | 3 605 | 3 250 | 2355 | 2 128 | | 23 831 |
| MDH | 3 693 | 3 785 | 3 884 | 4 092 | 3 848 | 3 209 | 3 510 | | 26 021 |
| Communes | 85 | 215 | 207 | 187 | 316 | 164 | 145 | | 1 213 |
| Action Logement | | | 946 | 832 | 838 | 450 | 307 | | 3 373 |
| Internet | - | - | 1 071 | 1 057 | 1817 | 2442 | 3 167 | | 9 929 |

39

## Services aux habitants

### Action 26 :

Action 26

Programmation LLS 2018
Opérations situées en PPRI

✓ 70 logements en zone inondable
✓ Aucune action mise en oeuvre

40

## Services aux habitants

### Action 27 : Accompagnement personnalisé pour les accédant à la propriété Achetez ZEN

Action 27

✓ Avancement depuis 2015

- 282 accédants à la propriété accompagnés depuis 2015

✓ Ce qu'il faut retenir

- Un soutien de la métropole pendant 2 ans
- La demande d'accompagnement par l'ADIL s'est essoufflée , faute d'une communication relancée.
- Constat d'une difficulté pour recueillir l'accord des consultants pour être rappelé et partager la réalité de leur projet

| Objectifs/ réalisé | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 200 ménages accompagnés | 8 | 90 | 53 | 31 | 72 | 29 | 0 | | 283 |

41

## Consommation du budget cumulé 2015-2021 par thématique

Crédits mètropolitains apportés uniquement
Réalisé par O Métropole

En investissement, un **engagement ( 13,9 M€) inférieur** à l'enveloppe votée ( 15,9 M€)

En fonctionnement, un **engagement (3,3M€) supérieur** à l'enveloppe votée de 2,4 M€, en raison des nouvelles politiques d'accompagnement et traitement des copropriétés fragiles et dégradées

PLH

## Consommation du budget total investissement et fonctionnement cumulé

- *Une consommation un peu déséquilibrée mais qui respecte l'enveloppe globale*
- *Fonctionnement engagé depuis 2015 :*
- *3,332 794 M€*
- *+ 143 % du budget*

- *Investissement engagé depuis 2015 :*
- *13, 9 M€ sur 15,930 M€*
- *reste 13 % du budget*

Réalisé par O Métropole à partir du Bilan du PLH3

**18,2 M€ de budget voté pour le PLH 2015-2021**

PLH

## LA PROGRAMMATION LOGEMENTS DU PLH4

### LES OBJECTIFS

Sur la production neuve :

- Fixer des objectifs de construction de logements dont de logements sociaux pour chaque commune de la métropole
- Livrer des orientations sur le type de logements à construire : nombre de pièces, financement de logements sociaux, préconisations sur les formes, logements pour publics spécifiques

Sur la réhabilitation de l'ancien :

- Objectifs de rénovation énergétique.

### LA PROGRAMMATION LOGEMENTS DU PLH4

L'étude de programmation s'inscrit dans la continuité du diagnostic du PLH4. Elle se nourrit à la fois des documents de planification (SCoT, PLUm) et des enjeux dégagés par ce diagnostic. Elle répond aux besoins de la population. Cette définition des besoins repose sur l'outil Otelo - otelo.developpement-durable.gouv.fr/.
Les objectifs de programmation de logements découlent du diagnostic du PLH4, sont cohérents avec les objectifs du PLUM, compatibles avec les objectifs du SCoT et conformes aux objectifs triennaux de production de logements sociaux donnés par la DDT.

#### LES LIENS PLH / SCOT / PLUM

Parmi les prescriptions du SCoT, certaines ont une implication directe sur le PLH :
- Développer l'approche qualitative de l'habitat et promouvoir les formes urbaines et architecturales innovantes et résilientes (créer une alternative crédible à l'habitat individuel, écoconception, résilience face aux aléas climatiques, etc)
- Développer l'habitat au sein de la Métropole des Proximités
- Privilégier la production de logements dans les secteurs de renouvellement urbain ou en densification et en opérations plutôt qu'en diffus.

Deux des dispositions du PLUm ont des implications sur les localisations et les formes des logements (hors volume de logements programmés) :
- Les secteurs de mixité sociale : fixant un seuil ou un plafond de logements sociaux pour les programmes comportant 5 logements ou plus.
- Les secteurs « taille minimale de logement » : toute construction nouvelle doit comporter 55 % ou 65 % de logements supérieurs au type 2 (T2), sauf programme de résidence gérée de type séniors, étudiants, affaires, tourisme, etc. ou de logements sociaux.
Ces secteurs sont consultables sur https://mapo.orleans-metropole.fr/.

#### LA PROGRAMMATION LOGEMENTS DU PLH4 – CHIFFRES CLÉS

9 629 logements sont programmés sur la période 2023-2028 dont 29 % de logements locatifs sociaux et près de 8 % de logements en accession sociale. Les 64 % restants concernent la production dans le parc privé, en accession ou en location.

89 % de la programmation se situe en opération d'aménagement prévue dans les OAP du PLU métropolitain. L'une des pistes de travail sur la période du PLH4 est de définir des objectifs de programmation plus précis d'accession et de locatif au sein des opérations d'aménagement.

Ventilation de la programmation logements du PLH4

Le tableau détaillé de la programmation logements par typologie et par commune figure en annexe.

1

## LA PROGRAMMATION LOGEMENTS DU PLH4

alternative aux ménages ne pouvant pas accéder au parc privé.
Sur la question du financement des logements sociaux, l'action 2.2 du PLH4 « Produire une offre de logements abordables » viendra en soutien aux modes de financements des logements bas loyer en expérimentant de nouvelles modalités de financement.

Par ailleurs, la production de logements sociaux est encadrée par la loi SRU. L'État fixe un nombre de logements à construire au regard des taux SRU actuels et du nombre de logements sociaux manquants au vu du recensement SRU au 1er janvier 2021. Pour certaines communes carencées (Saint-Denis-en-Val, Olivet, Chécy, Saint-Jean-le-Blanc), la production de logements sociaux neufs représente plus de 50 % de la production totale de logements. Toutefois, la production de logements sociaux ne passe pas seulement par la construction neuve ; l'acquisition-amélioration, les PSLA ou encore le conventionnement dans le parc privé sont autant de leviers qui participent à l'augmentation du nombre de logements sociaux sur une commune. Ces leviers nécessitent cependant un soutien important pour garantir leur efficience.

### ÉTAPES 4 ET 5 : LA DÉFINITION DES BESOINS EN LOGEMENT

L'étude de programmation de logements approfondit la définition des besoins via des analyses complémentaires détaillées ci-dessous :

- Le rapprochement de la programmation prévisionnelle avec les estimations de besoins en logements d'Otelo.
- Les parcours résidentiels via deux analyses, la première portant sur la capacité d'achat d'un bien immobilier des ménages et la seconde sur le parc social.
- Le focus sur les publics spécifiques.

Otelo - Outil pour la TErritorialisation de la production de Logements
Le volume de besoin en logements issu d'Otelo sur la période du PLH est estimé à 10 304 logements. Les deux-tiers de ce besoin répondent à l'évolution de la demande, en raison de la progression attendue du nombre de ménages. Le tiers restant correspond au renouvellement du parc de logements. L'approche pragmatique de programmation de logements *via* le recensement des projets d'aménagement est cohérente avec les estimations statistiques d'Otelo. Cette estimation vient en effet confirmer la pertinence des volumes de logements programmés sur la temporalité du PLH4. Entre 2023 et 2028, le PLH4 prévoit 9 629 logements programmés en OAP et dans le diffus, soit 93 % des estimations d'Otelo.

La capacité d'acquisition des ménages
Le graphique ci-dessous pose une estimation de la capacité d'achat d'un logement T3 pour un ménage de deux adultes, selon s'ils sont locataires du parc social ou locataires du parc privé. Cette capacité d'acquisition d'un bien sur le marché varie selon s'il s'agit d'un appartement neuf, ancien ou récent, d'une maison ancienne ou récente situé dans la métropole orléanaise ou dans l'un des six autres EPCI des territoires de l'Orléanais.

3

un recul du nombre d'attributions.

En 2021, sur les 11 945 demandes actives de logement social, 7 286 demandes était des demandes de ménages logés hors du parc social. Pour répondre à ces demandes, plusieurs hypothèses de solutions sont avancées : d'une part, la production d'une offre nouvelle de logements sociaux et d'autre part la rotation des locataires du parc social poursuivant leur parcours résidentiel, et libérant de facto un logement social.

La production de logements locatifs sociaux sur une année représente 7 % de la réponse à la demande de logement social hors mutation (6 % de nouveaux logements et 1 % de conventionnement dans le parc privé). La prévision de 258 logements conventionnés dans le parc privé sur la période 2023-2028 est un objectif mesuré au regard de la complexité à toucher des propriétaires privés pour la mise en location de leur bien à un loyer social.

La réponse à la demande de logement social passe par l'élargissement du parc de logements, mais aussi par un taux de rotation des locataires suffisant pour répondre aux besoins des nouveaux demandeurs. L'enjeu pour le parc social est donc de favoriser les parcours résidentiels. Le diagnostic du PLH a montré le recul du taux de rotation au sein du parc des bailleurs sociaux ; il passe de 12,2 % en 2015 à 8,9 % en 2021. Cette évolution témoigne d'un ralentissement du renouvellement des ménages locataires. Le constat et donc d'une tension à la fois dans le parc social et dans le parc privé, qui n'offre pas suffisamment de solutions de mobilité résidentielle (cf. analyse de la capacité d'acquisition des ménages). Le PLH prévoit ainsi de dynamiser les parcours résidentiels via la production de logements abordables (LLI, PSLA) et la disposition de la loi ELAN prévoyant le suivi en CALEOL des locataires dont les ressources sont supérieures aux plafonds sociaux.

Pistes de réponses à la demande de logement social (hors mutation) sur un an

demandeurs de logement social 11 945

**nombre de demandeurs hors mutation au sein du parc social 7 286**

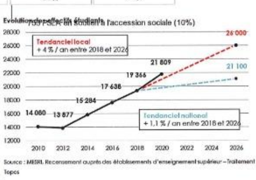
| *Hypothèses de parcours résidentiel des demandeurs de logement social* | offre nouvelle de logements locatifs sociaux | conventionnement social dans le parc privé | rotation des locataires (8,9%) | sans offre |
|---|---|---|---|---|
| **Réponse du PLH4 :** | | | | |
| *Nombre de logements* | **460** | **43** | **2 323** | **4 460** |
| *Part de la demande couverte* | 6% | 1% | 32% | 61% |

755 PSLA en soutien à l'accession sociale (10%)

Programmation logements pour les publics spécifiques

Prospective des besoins en logements étudiants

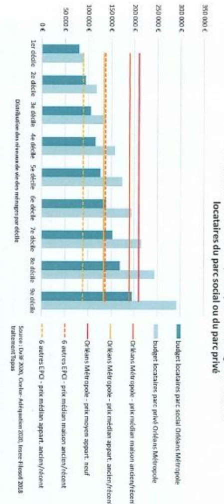
Les travaux de programmation de logements menés par Topos dans le cadre de l'observatoire territorial du logement étudiant d'Orléans Métropole ont exploré les variables ayant une influence sur les besoins en logements. Les deux principales variables sont la hausse des effectifs étudiants et la part d'étudiants décohabitants du logement familial. L'observatoire a recensé 21 809 étudiants inscrits dans un




Source : MESRI, Recensement auprès des établissements d'enseignement supérieur – Traitement Topos








Les ménages locataires du parc privé peuvent prétendre à l'achat d'un appartement dans la métropole orléanaise à partir du 3e décile de niveau de vie, d'une maison à partir du 6e décile et d'un appartement neuf à partir du 7e décile. Ces ménages ont un budget supérieur aux locataires du parc social.
En effet, seuls les 10 % des locataires du parc social les plus aisés peuvent prétendre à l'achat d'une maison. Pour un appartement, les locataires du parc social à partir du 6e décile de niveau de vie peuvent acheter ce type de bien. En revanche, dans l'un des six autres EPCI des territoires de l'Orléanais, davantage de ménages locataires du parc social d'Orléans Métropole peuvent prétendre à l'achat d'une maison (6e décile) ou d'un appartement (2e décile).

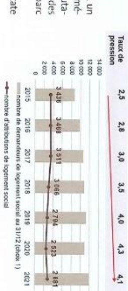
**Capacité d'achat d'un bien dans l'ancien ou le récent à Orléans Métropole selon le budget d'un ménage de 2 adultes**

Locataires du parc privé
- Maison : 40% les plus aisés
- Appartement : 70% les plus aisés

Locataires du parc social
- Maison : 10% les plus aisés
- Appartement : 40% les plus aisés

Ces estimations sont fondées sur les valeurs immobilières observées en 2020 et les niveaux de vie des ménages de 2018. Ils ne prennent pas en compte les effets conjugués de la hausse des prix de l'immobilier et les possibles pertes de revenus liées à la crise sanitaire. Malgré ces limites, ces constats permettent de souligner l'enjeu de l'accession sociale au sein de la métropole orléanaise. L'accession sociale offre la possibilité aux ménages du parc social de devenir propriétaires de leur bien et participent ainsi au maintien de ménages sur le territoire.

Les besoins dans le parc social
La demande en logement social enregistre en 2021 un record de près de 12 000 demandes actives sur la métropole. 39 % de ces demandes concernent des mutations au sein du parc social. Près de 7 300 demandes sont donc déposées par des ménages logeant hors parc social.
En parallèle de cette hausse des demandes, on constate








établissement d'enseignement supérieur en 2020-2021. L'évolution des effectifs prévoit une trajectoire visant 26 000 étudiants à l'horizon 2026.

En 2020, la métropole orléanaise compte 5 378 places en logement étudiant. Les besoins en logement étudiant sont compris entre une fourchette basse, pour laquelle le taux d'étudiants décohabitants est stable, et une fourchette haute, pour laquelle le taux de décohabitants est en hausse. Ainsi, le besoin en logements dédiés estime une production de **990 à 1 650 places** entre 2022 et 2026, soit **250 à 410 places par an**. Le parc diffus accueille également des étudiants. Il rassemble l'ensemble des logements ordinaires dans le parc social ou privé, hors résidences étudiantes. L'étude de programmation logements prévoit l'accueil de 1 000 à 1 700 étudiants supplémentaires dans ce parc.
*Source : Observatoire territorial du logement étudiant d'Orléans Métropole, Topos*

Publics seniors et gens du voyage
Le diagnostic du PLH4 montre la nécessité de penser différemment les formes produites pour ces deux publics :
- Besoin de renouvellement des formes d'habitat produites pour les gens du voyage : logements sédentarisés et terrains familiaux – objectifs 14 terrains familiaux sur la durée du PLH4
- Complémentarité de l'offre entre habitat dédié aux personnes âgées dépendantes et habitat destiné aux seniors autonomes.

## LES ENJEUX DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le diagnostic du PLH4 met en lumière plusieurs enjeux. Certains orientent les objectifs de production sur des types de logements, d'autres mettent en évidence la nécessaire intégration de problématiques plus globales, notamment sur les modes de vie et la transition écologique.

Quels enjeux la programmation de logements doit-elle intégrer ?
La nécessité d'introduire dans la construction neuve des enjeux de :
- Densification : cet objectif est notamment porté par l'une des prescriptions du SCoT qui prévoit des niveaux de densité dans les opérations en fonction des gradients de la Métropole des Proximités. La question de la densification est également intégrée dans l'action 2.5 du PLH4 « Organiser une action foncière concertée entre la Métropole et les communes ».
- Maîtrise des coûts du foncier : cette même action 2.5 ainsi que l'action apportent des éléments de réponse à la question de la maîtrise des coûts du foncier.
- Qualité d'usage : cet enjeu est intégré dans l'action 3.5 « Encourager l'innovation pour anticiper les évolutions sociétales ».
- Matériaux biosourcés / locaux : cet enjeu est intégré dans l'action 1.4 « Impulser l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement et de la santé ».

## LES OBJECTIFS DU PCAET 2019-2025 SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Le PCAET d'Orléans Métropole fixe comme objectif d'atteindre un rythme de 2 500 rénovations énergétiques résidentielles par an. Pour soutenir cet objectif, Orléans Métropole a conventionné avec l'Adil du Loiret pour une PTRE – Plateforme territoriale de rénovation énergétique.

## LES DISPOSITIONS DU SCOT ET DU PLUM

Le Scot et le PLUm d'Orléans Métropole prévoient des dispositions qui orientent la production de logements. Dans les grandes lignes :

- Les prescriptions du SCOT

- Développer l'approche qualitative de l'habitat et promouvoir les formes urbaines et architecturales innovantes et résilientes (créer une alternative crédible à l'habitat individuel, écoconception, résilience face aux aléas climatiques, etc).





- Développer l'habitat au sein de la Métropole des Proximités.
- Privilégier la production de logements dans les secteurs de renouvellement urbain ou en densification et en opérations plutôt qu'en diffus.

- Les dispositions du PLUm :

- Les secteurs de mixité sociale dans lesquels il existe un seuil ou un plafond de part de logements sociaux pour les programmes comportant 5 logements ou plus.
- Les secteurs « taille minimale de logement » : dans toute construction nouvelle, sauf programme de résidence gérée de type séniors, étudiants, affaires, tourisme, etc. ou de logements sociaux, doit comporter plus de 55 % ou 65% de logements supérieurs au T2 selon les secteurs.



## ANNEXE 1 – DÉTAIL DE LA PROGRAMMATION LOGEMENT À LA COMMUNE

| | Total logements | | | | Logements locatifs sociaux | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre de logements programmés | | dont lgts en OAP | dont lgts dans le diffus | Nombre de logements locatifs sociaux programmés | | dont LLS en acquis-amélioré | Nombre de PLAI | Nombre de PLUS | Nombre de PLS | Nb lgts privés conven-tionnés à loyer social | Nombre lgts en accession sociale |
| | 2023-2028 | annuel | 2023-2028 | 2023-2028 | 2023-2028 | annuel | 2023-2028 | 2023-2028 | 2023-2028 | 2023-2028 | 2023-2028 | 2023-2028 |
| Boigny-sur-Bionne | **95** | 16 | 90 | 5 | **19** | 3 | 2 | 6 | 10 | 3 | 1 | 14 |
| Bou | **10** | 2 | 0 | 10 | **2** | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Chanteau | **36** | 6 | 0 | 36 | **7** | 1 | 1 | 2 | 4 | 1 | 1 | 5 |
| Chécy | **200** | 33 | 170 | 30 | **223** | 37 | 22 | 67 | 112 | 44 | 4 | 20 |
| Combleux | **5** | 1 | 0 | 5 | **1** | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Fleury-les-Aubrais | **935** | 156 | 935 | 0 | **187** | 31 | 19 | 56 | 94 | 37 | 19 | 0 |
| Ingré | **282** | 47 | 222 | 60 | **139** | 23 | 11 | 42 | 70 | 28 | 6 | 28 |
| La Chapelle-Saint-Mesmin | **421** | 70 | 416 | 5 | **149** | 25 | 15 | 45 | 75 | 29 | 8 | 42 |
| Mardié | **310** | 52 | 305 | 5 | **62** | 10 | 5 | 19 | 31 | 12 | 1 | 6 |
| Marigny-les-Usages | **19** | 3 | 19 | 0 | **4** | 1 | 0 | 1 | 2 | 1 | 0 | 2 |
| Olivet | **773** | 129 | 683 | 90 | **485** | 81 | 49 | 146 | 243 | 96 | 37 | 77 |
| Orléans | **2 480** | 413 | 1 970 | 510 | **372** | 62 | 37 | 111 | 75 | 186 | 111 | 120 |
| Ormes | **440** | 73 | 430 | 10 | **91** | 15 | 7 | 27 | 46 | 18 | 2 | 44 |
| Saint-Cyr-en-Val | **169** | 28 | 159 | 10 | **42** | 7 | 3 | 13 | 21 | 8 | 2 | 17 |
| Saint-Denis-en-Val | **80** | 13 | 40 | 40 | **144** | 24 | 12 | 43 | 72 | 29 | 3 | 12 |
| Saint-Hilaire-Saint-Mesmin | **4** | 1 | 4 | 0 | **21** | 4 | 2 | 6 | 11 | 4 | 3 | 2 |
| Saint-Jean-de-Braye | **802** | 134 | 752 | 50 | **184** | 31 | 18 | 55 | 92 | 37 | 21 | 80 |
| Saint-Jean-de-la-Ruelle | **693** | 116 | 683 | 10 | **104** | 17 | 10 | 31 | 52 | 21 | 12 | 69 |
| Saint-Jean-le-Blanc | **207** | 35 | 197 | 10 | **172** | 29 | 17 | 52 | 86 | 34 | 14 | 31 |
| Saint-Pryvé-Saint-Mesmin | **174** | 29 | 154 | 30 | **40** | 7 | 4 | 8 | 20 | 12 | 4 | 17 |
| Saran | **1 200** | 200 | 1 070 | 140 | **240** | 40 | 24 | 72 | 120 | 48 | 8 | 120 |
| Semoy | **294** | 49 | 257 | 24 | **74** | 12 | 6 | 22 | 37 | 15 | 1 | 44 |
| **Orléans Métropole** | 9 629 | 1 605 | 8 556 | 1 080 | 2 762 | 460 | 264 | 825 | 1 274 | 663 | 258 | 753 |



## ANNEXE 2 : PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX : GROUPES DE COMMUNES

| Enjeu | Communes | Part des LLS PLUS PLAI PLS dans la croissance des logements |
|---|---|---|
| Obligation de rattrapage / Loi SRU | Chécy, Ingré, Olivet, Ormes, La-Chapelle-Saint-Mesmin, Saint-Denis-en-Val, Saint-Jean-le-Blanc | Fixé par l'Etat |
| Anticipation de l'obligation / Loi SRU | Saint-Cyr-en-Val, Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, Semoy | 25% |
| Maintien de l'offre | Saint-Jean-de-Braye, Saint-Pryvé-Saint-Mesmin*, Saran | 23% |
| Diversité de l'offre | Boigny-sur-Blonne, Bou, Chanteau, Combleux, Mardié, Marigny-les-Usages | 16% - 20% |
| Modération du développement de l'offre | Orléans, Fleury-les-Aubrais, Saint-Jean-de-la-Ruelle | 15% - 20% |

* Une fois le taux de 20% de LLS atteint

## ANNEXE 3 – PRÉCISIONS MÉTHODOLOGIQUES

L'outil Otelo est développé à l'échelle nationale par le Cerema pour le compte de la DGALN. Il offre la possibilité de paramétrer le besoin en logements selon l'évolution de la demande via les tendances démographiques et le desserrement des ménages. Toutefois, les futurs besoins en logement ne dépendent pas seulement de l'évolution de la demande. L'évolution du parc, c'est-à-dire des dynamiques qui vont affecter l'offre de logements, influencent les besoins de production de logements. A titre d'exemple, l'évolution du parc de logements vacants impactera fortement le volume de logements à construire dans les prochaines années. Si la vacance du parc de logement régresse, le nombre de logements neufs nécessaires pour répondre à la demande sera moindre. Les modalités de paramétrage de l'outil Otelo se fondent sur les projections démographiques posées dans le SCoT.

L'analyse de la capacité d'achat des ménages se base sur les hypothèses suivantes :
- Prêt sur 20 ans, taux d'endettement de 33 %, taux d'intérêt de 1,25% et assurance 0,56%
- Frais de notaire dans l'ancien : 7%
- Frais de notaire dans le neuf : 2%

Sources :
- Niveau de vie par décile : Insee, Filosofi 2018.
  Niveau de vie médian (5e décile) pour un ménage de deux adultes locataires du parc social : 21 510 €
  Niveau de vie médian (5e décile) pour un ménage de deux adultes locataires du parc privé : 29 565 €
- Prix médian des maisons ou appartement dans l'ancien ou le récent : DV3F 2020
- Prix moyen d'un appartement neuf sans stationnement en promotion immobilière : Ocelor 2020

## N°2022-077 – APPROBATION DE LA MODIFACTION N°4 DU DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZAC DU CLOS DE L'AUMÔNE

La ZAC du Clos de l'Aumône a fait l'objet d'un dossier de réalisation initial adopté le 22 novembre 2017 qui ne prévoyait pas dans ses modalités prévisionnelles de financement une charge foncière en matière de fouille d'archéologie préventive

Or, la phase 2 de la ZAC portant sur les Clos 3 et 4, a fait l'objet d'un arrêté n°20/0410 du 3 septembre 2020 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive. Ce diagnostic a été réalisé par l'INRAP au printemps 2021. Il a été suivi d'un arrêté de prescription de fouilles d'archéologie préventive n°22/0063 du 16 février 2022 en raison de la découverte de vestiges archéologiques.

Le montant de ces fouilles, après mise en concurrence, se monte à 275 100 € HT. Afin de financer ce poste de charge foncière tout en préservant les équilibres financiers de la ZAC, le montant des cessions de terrain a été ajusté en cohérence avec le marché local.

Par ailleurs, quelques adaptations mineures du Programme des équipements Publics (tracés de réseaux enterrés, accès au lot 94) ont fait l'objet d'adaptations mineures.

De plus, des aménagements routiers de sécurité sont envisagés aux abords de la ZAC (aux croisements avec la rue de la Garenne), ils ont été ajoutés au dossier.

Il est proposé que ces dispositions soient transcrites dans le Dossier de Réalisation ainsi que dans le Traité de concession par avenant (avenant n°4).

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*
*Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R.311-16 et suivants relatifs à la réalisation des zones d'aménagement concerté,*
*Vu la délibération n° 2016/29 du 16 mars 2016 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Nexity Foncier Conseil en qualité d'aménageur concessionnaire pour la création et la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Clos de l'Aumône,*
*Vu le Traité de concession relatif à la ZAC du Clos de l'Aumône, signé le 18 avril 2016,*
*Vu l'avis tacite de l'Autorité environnementale rendu le 16 juillet 2017 sur l'étude d'impact du projet,*
*Vu les délibérations n° 2017/62 et 2017/63 en date du 22 novembre 2017 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que le bilan de la mise à disposition du dossier d'étude d'impact, comprenant l'absence d'observations de l'Autorité environnementale,*
*Vu la délibération n° 2017/63 en date du 22 novembre 2017 par laquelle le Conseil municipal a créé la Zone d'Aménagement Concerté du Clos de l'Aumône,*
*Vu la délibération n° 2017/64 en date du 22 novembre 2017 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Programme des Equipements Publics de la ZAC,*
*Vu la délibération n° 2017/67 en date du 22 novembre 2017 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Cahier des Charges de Cession de Terrain et son annexe le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales,*
*Vu la délibération n° 2017/68 en date du 22 novembre 2017 par laquelle le Conseil municipal a approuvé l'avenant n°1 au Traité de concession,*
*Vu la délibération n° 2018/25 en date du 14 mars 2018 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dosier de réalisation de la ZAC du Clos de l'Aumône,*
*Vu la délibération n° 2018/37 en date du 18 avril 2018 par laquelle le Conseil municipal a approuvé la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC du Clos de l'Aumône,*
*Vu la délibération n° 2018/38 en date du 18 avril 2018 par laquelle le Conseil municipal a approuvé l'avenant n°2 au Traité de concession,*
*Vu la délibération n° 2019/57 en date du 11 septembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé la modification n°2 du dossier de réalisation et l'avenant n°3 du Traité de Concession.*

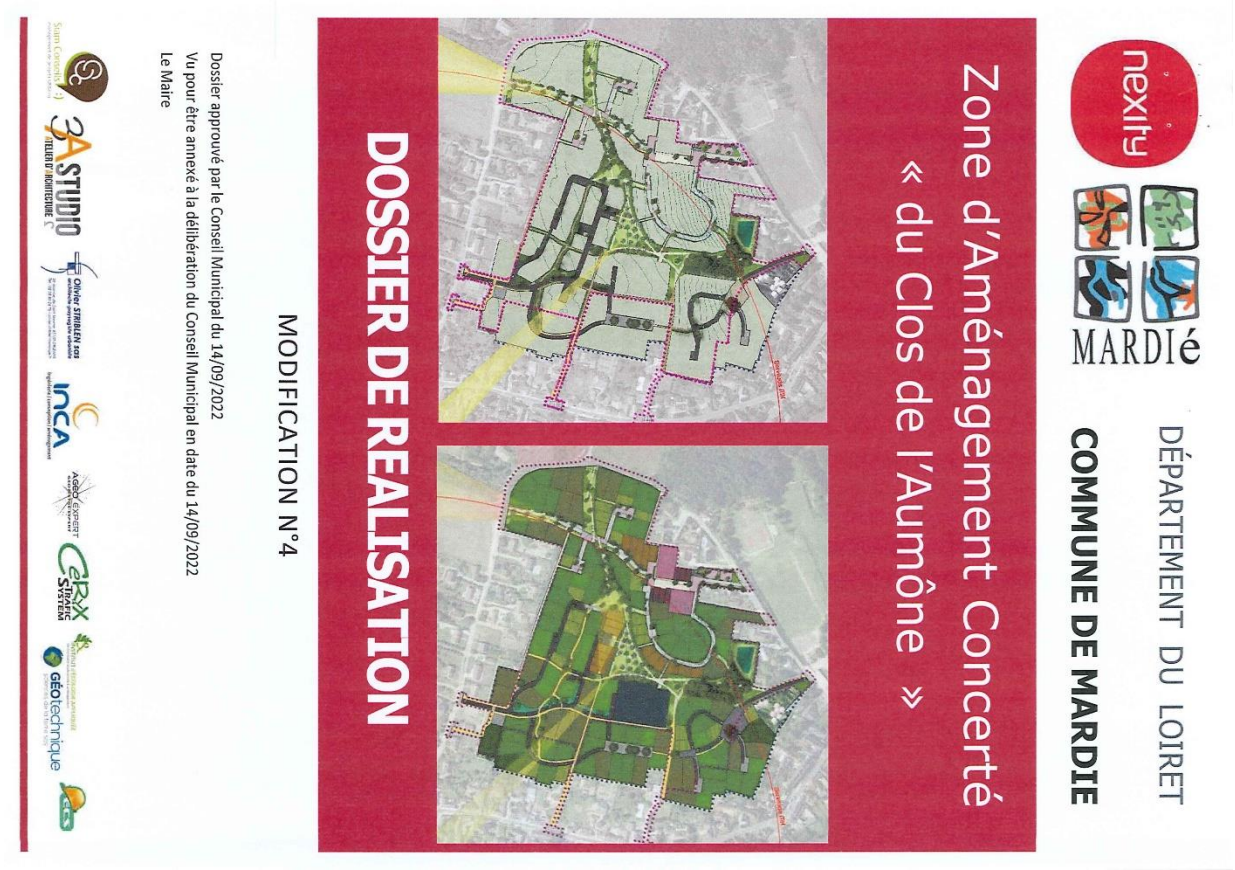
*Vu la délibération n° 2021/36 en date du 21 avril 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé la modification n°3 du dossier de réalisation.*
*Vu le dossier portant modification n°4 du dossier de réalisation établi comprenant :*

- *La modification des modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.*
- *La modification du programme des équipements publics au niveau des réseaux et de certains accès*

Le Conseil municipal décide à 17 voix pour et 4 voix contre (Valérie BONNIN, Guilène BEAUGER, Jonathan LEFEBVRE, Pascal LEPROUST)

- D'approuver la modification n°4 du dossier de réalisation de la ZAC du Clos de l'Aumône ;
- D'autoriser le Maire ou son adjoint délégué à l'urbanisme à signer l'avenant n° 4 du traité de concession

*La présente délibération est affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. (R311-12 et R311-5 du Code de l'Urbanisme).*
*Les annexes sont consultables en mairie.*



# PREAMBULE

L'aménagement du secteur du Clos de l'Aumône se réalise dans le cadre de la **procédure de** « Zone d'Aménagement Concerté ».

Cette opération s'inscrit dans les orientations retenues par la Municipalité dans le Plan Local d'Urbanisme adopté par le Conseil Municipal le 14 décembre 2011 et modifié les 16 mai 2012 et 12 juin 2013.

**Par délibération en date du 22 novembre 2017, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la Z.A.C.**

Cette procédure donne à la commune les moyens de maîtriser la programmation, l'aménagement, et le déroulement dans le temps de l'urbanisation, dans ses phases de conception puis de réalisation.

La commune a choisi le mode de la concession d'aménagement. Ainsi, le Conseil Municipal en date du 16 mars 2016, a attribué la concession à Nexity Foncier Conseil.
Le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC le 14 mars 2018. La dernière modification n°3 du dossier de réalisation a été approuvée le 21 avril 2021.

Depuis cette date, la phase 2 de la ZAC (Clos 3 et 4) a fait l'objet d'un arrêté n°20/0410 du 3 septembre 2020 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive. Ce diagnostic a été réalisé par l'INRAP au printemps 2021. Il a été suivi d'un arrêté de prescription de fouilles d'archéologie préventive n°22/0063 du 16 février 2022 en raison de la découverte de vestiges archéologiques. Le montant de ces fouilles (275,1 K€ HT) n'était pas prévu dans le budget initial prévisionnel de la ZAC tel qu'il a été défini dans le dossier de réalisation de la ZAC. Afin de financer ce poste de charge foncière tout en préservant les équilibres financiers de la ZAC, dont la participation versée à la commune au titre des équipements public, le montant des cessions de terrain a été ajusté en cohérence avec le marché local.

Par ailleurs, depuis le a dernière modification du dossier de réalisation il est apparu la nécessité de modifier certains éléments du plan :
- Modification de l'accès au lot 94 afin de préserver des arbres existants sur le terrain.

**LE CONTENU DU DOSSIER DE REALISATION MODIFIE**

**Dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme introduites par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000, il est mis en œuvre une procédure de modification du dossier de réalisation de la ZAC, objet du présent dossier.**

Parmi les obligations faites au maître d'ouvrage de l'opération figure celle de réaliser le Programme des Equipements Publics (PEP) et le Programme Global des Constructions (PGC), dans le cadre des Modalités Prévisionnelles de Financement (MPF) établis dans le présent





Modification N°4 du Dossier de réalisation de la Z.A.C.

Considérant que les compléments apportés aux Modalités Prévisionnelles de Financement n'apportent aucun changement à l'économie de projet ni aux principaux équipements publics à réaliser, le présent dossier de réalisation modificatif est composé comme suit :

- Des plans du Programme des Equipements Publics (PEP)
- Des modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps (MPF)
- Du plan de composition





## Le bilan d'aménagement du Clos de l'Aumône

- **Périmètre du secteur d'aménagement :**
  - Surface de **12,7 ha**. L'aménagement sera réalisé à plus long terme au gré des opportunités.
  - Secteur d'aménagement à vocation résidentielle.
  - Considérant la taille et la durée de réalisation de l'opération, il apparaît nécessaire de conserver de la souplesse dans le programme, avec l'inscription au dossier de réalisation d'un programme de logements fixé entre **155** (tranche ferme) **et 181** (avec la tranche conditionnelle) unités, et une surface de plancher portée à 25 000m² en tranche ferme, +/- 5%.
  - Bilan prévisionnel établi sur la base d'un programme « référence » de 181 logements.

**Le tableau ci-après présente de manière détaillée le bilan financier prévisionnel global de l'opération ainsi qu'une simulation aux ratios des bilans de chaque tranche de travaux (réparties en 3 phases dont une tranche conditionnelle ) :**

*Nota : ce bilan s'entend hors subvention ou financement par une EPCI partenaire sur les phases 2 et 3, car non connus à ce jour.*





*Tableau modifié*

**ZAC du Clos de l'Aumône**
**Commune de Mardié**
**BILAN PREVISIONNEL DE ZAC (en K€ HT)**

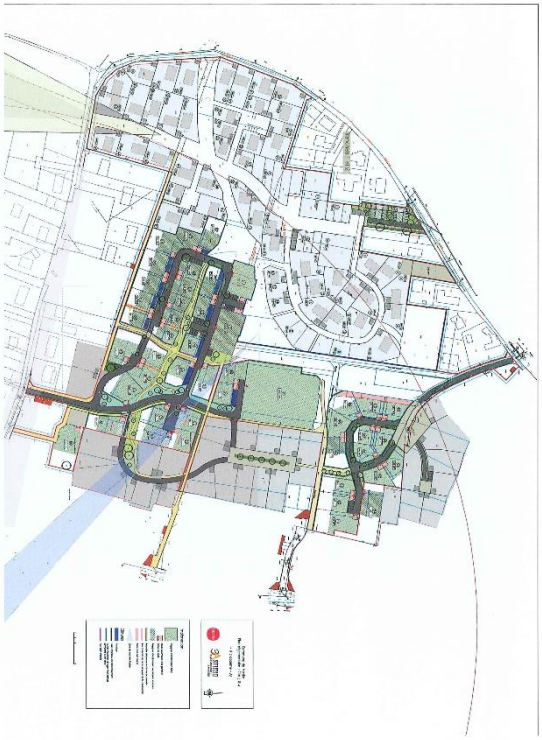
11/07/2022 — 181 logements

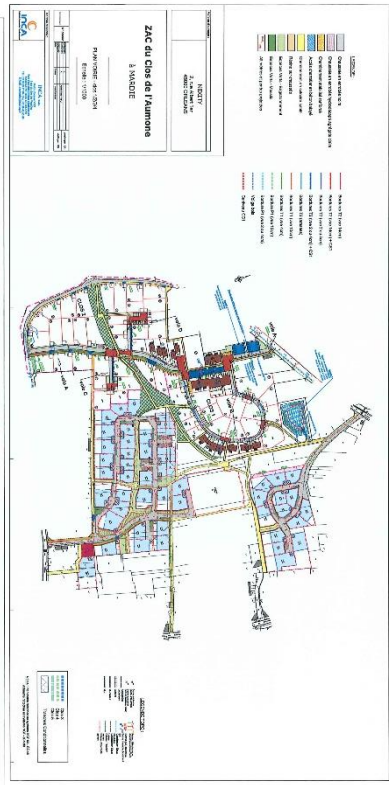
**DÉPENSES PREVISIONNELLES**

| | 1ère phase (Clos 1 & 2) | 2ème phase (Clos 3 & 4) | Tranche cond. (Clos 5) | |
|---|---|---|---|---|
| **CHARGE FONCIÈRE** | **941,3** | **1 061,0** | **457,0** | **2 459,3** |
| * Charges foncières | 852,9 | 700,0 | 409,0 | 1 961,9 |
| * Indemnités diverses | 0,0 | 30,0 | 15,0 | 45,0 |
| * Frais de notaire | 60,0 | 55,0 | 33,0 | 148,0 |
| * Redevance d'archéologie préventive | 28,4 | | | 28,4 |
| * Fouilles d'archéologie préventive | | 276,0 | | 276,0 |
| **TAXES ET REDEVANCES** | **13,4** | **10,0** | **5,0** | **28,4** |
| Taxe foncière | 13,4 | 10,0 | 5,0 | 28,4 |
| **TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENT** | **1 689,3** | **1 402,5** | **535,0** | **3 626,8** |
| * Travaux Voirie Réseaux Divers (VRD) | 1379,1 | 1032,5 | 360,0 | 2 771,6 |
| * Espaces verts - mobilier urbain | 180,0 | 170,0 | 80,0 | 430,0 |
| dont 50 000 € pour le co-aménagement d'espaces convivaux avec les habitants | 40,0 | 10,0 | | 50,0 |
| * Travaux divers - raccordements concessionnaires | 130,2 | 200,0 | 95,0 | 425,2 |
| **PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS** | **215,0** | **165,0** | **120,0** | **500,0** |
| ***Participation en travaux*** | | | | |
| ***Participation numéraire*** | ***215,0*** | ***165,0*** | ***120,0*** | *500,0* |
| **HONORAIRES EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE** | **264,0** | **135,0** | **43,0** | **442,0** |
| * Bureau d'Etude VRD | 60,0 | 60,0 | 20,0 | 140,0 |
| * Architecte - Urbaniste - Paysage - Géomètre - AMO | 181,0 | 65,0 | 15,0 | 261,0 |
| * Etudes diverses (étude d'impact, loi eau, étude sol) | 20,0 | 5,0 | 5,0 | 30,0 |
| * Coordonnateur de sécurité | 3,0 | 5,0 | 3,0 | 11,0 |
| **ALEAS - ACTUALISATION** | **81,0** | **127,0** | **30,0** | **216,0** |
| * Aléas travaux et honoraires | 81,0 | 77,0 | 30,0 | 216,0 |
| * Actualisation coût travaux | | 50,0 | | |
| **FRAIS GÉNÉRAUX - HONORAIRES - ASSURANCE** | **289,4** | **251,7** | **125,5** | **666,6** |
| * Assurances | 30,0 | 25,0 | 15,0 | 70,0 |
| * Honoraires de montage et de suivi (6% CA HT) | 259,4 | 226,7 | 110,5 | 596,6 |
| **FRAIS COMMERCIAUX** | **246,3** | **194,3** | **118,5** | **548,0** |
| * Budget communication & marketing | 95,0 | 62,1 | 54,0 | 200,0 |
| * Honoraires de commercialisation (3,5% du CA HT) | 151,3 | 132,2 | 64,5 | 348,0 |
| **FRAIS BANCAIRES** | **159,7** | **138,3** | **70,3** | **368,3** |
| * Frais financiers (2% du CA HT) | 129,7 | 113,3 | 55,3 | 298,3 |
| * Frais de caution | 30,0 | 25,0 | 15,0 | 70,0 |
| **TOTAL DÉPENSES** | **3 899,3** | **3 484,9** | **1 504,3** | **8 855,4** |
| **RÉSULTAT AMENAGEUR AVANT IMPOT** | **423,5** | **293,3** | **83,7** | 833,6 |
| | 9,80% | 7,76% | 5,27% | 8,60% |
| ***TOTAL DÉPENSES*** | ***4 322,8*** | ***3 778,2*** | ***1 588,0*** | ***9 689,0*** |

**RECETTES PREVISIONNELLES**

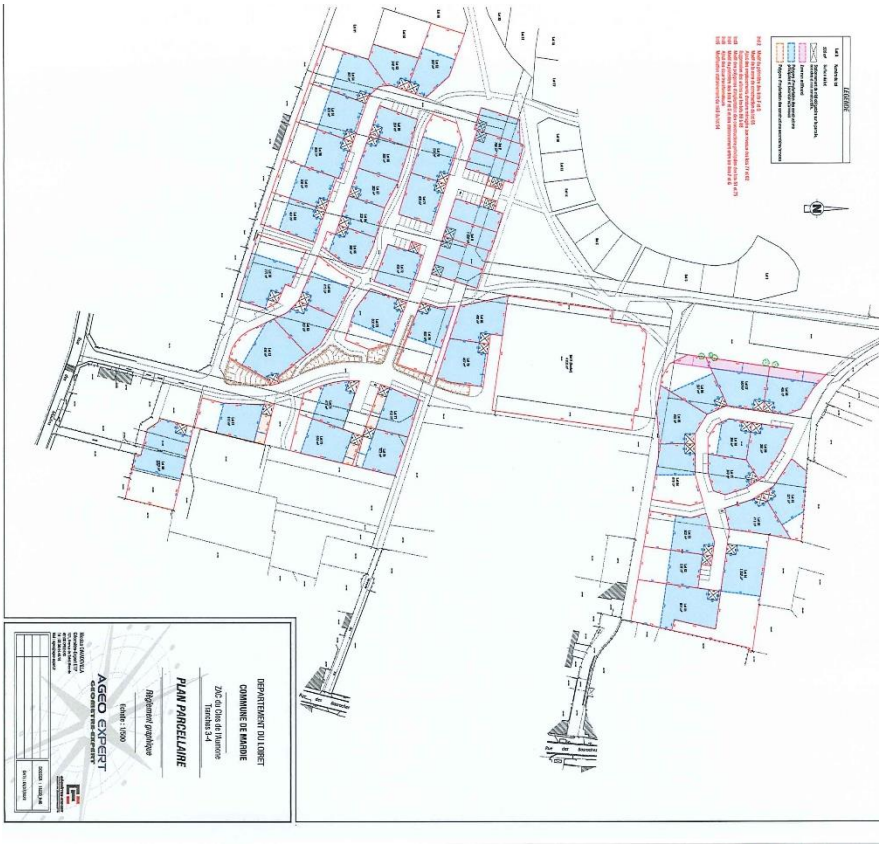
| | 1ère phase (Clos 1 & 2) | 2ème phase (Clos 3 & 4) | Tranche cond. (Clos 5) | |
|---|---|---|---|---|
| **PARCELLES A BATIR / 600-700 m²** | **1076** | **1020** | **553** | **2 649,0** |
| nombre | 14 | 12 | 7 | 80 |
| prix unitaire HT | 76,9 | 85,0 | 79,0 | 73,5 |
| **PARCELLES A BATIR DENSES / 450 m²** | **1802,1** | **1480** | **355** | **3 637,1** |
| nombre | 26 | 20 | 5 | 18 |
| prix unitaire HT | 69,3 | 74,0 | 71,0 | 64,0 |
| **PARCELLES POUR PRIMO-ACCEDANTS / 300 m²** | **619,2** | **585** | **464** | **1 668,2** |
| nombre | 11 | 9 | 8 | 18 |
| prix unitaire HT | 56,3 | 65,0 | 58,0 | 56,8 |
| **PETITS TERRAINS POUR MIG SOCIALES** | **290** | **182** | **156** | **628,0** |
| nombre | 13 | 7 | 6 | 24 |
| prix unitaire HT | 22,3 | 26,0 | 26,0 | 25,0 |
| **ILOT POUR LOGEMENTS SOCIAUX COLLECTIFS/INTERMEDIAIRES** | **300** | | | **300,0** |
| nombre de logements (70 m² par logement) | 12 | | | 12 |
| 840 m² de Surface de Plancher (SdP) constructible | | | | *160 € HT / m² SdP* |
| **ILOT POUR RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE** | | **275** | | **275,0** |
| nombre | | 20 | | 20 |
| prix unitaire HT | | 13,8 | | 20,0 |
| **ILOTS POUR EQUIPEMENTS PUBLICS (médical, para-médical et mini crèche)** | | | | |
| dont nombre de logements sociaux | 8 | | | |
| **AUTRES RECETTES** | **235,5** | **236,2** | **60,0** | **531,7** |
| * Obligations de faire | 9,1 | 18,2 | 0,0 | 27,3 |
| * Hors logements | 1,0 | 2,0 | | 3,0 |
| * Convention RFO ENEDIS | 112,3 | 80,0 | 60,0 | 252,3 |
| * Conventions de participations avec propriétaires | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| * Participation Orléans Métropole EP | 114,1 | 0,0 | 0,0 | 114,1 |
| * Divers | 0,0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| * INAP | | 138 | | |
| Les prix affichés lors de la commercialisation incluront une TVA dite "sur marge" d'environ 15% | | | | |
| **NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS** | **85,0** | **70,0** | **26** | **181,0** |
| ***TOTAL RECETTES*** | ***4 322,8*** | ***3 778,2*** | ***1 588,0*** | ***9 689,0*** |



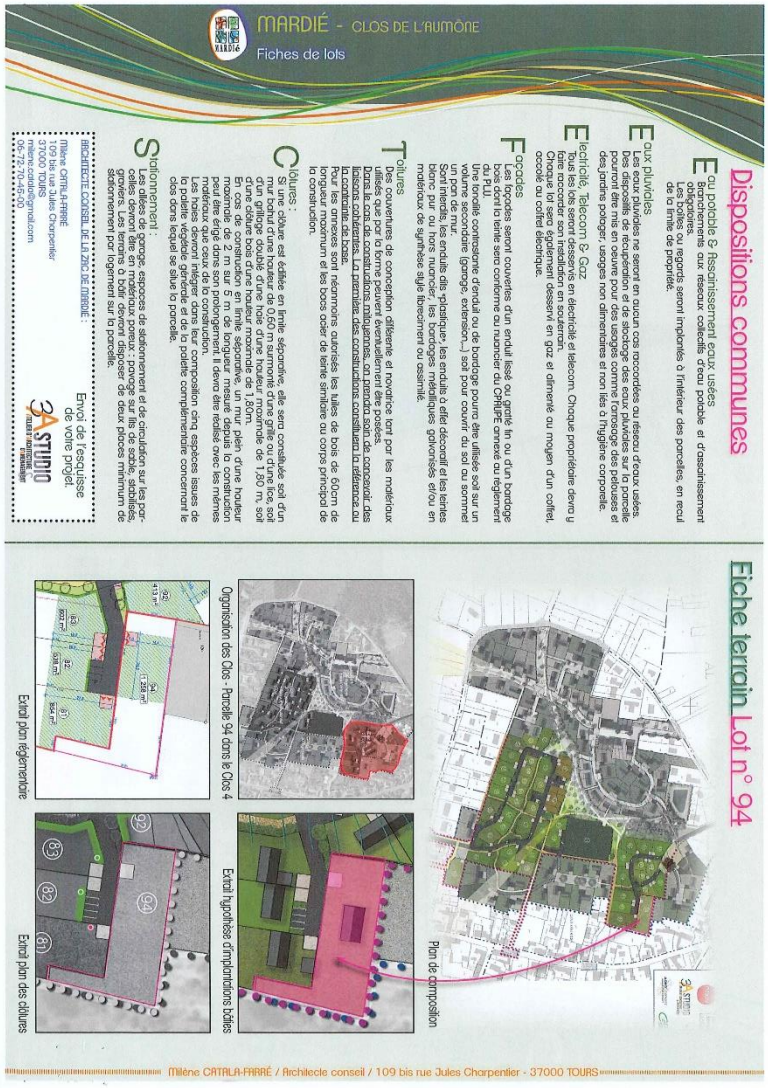

ZAC du Clos de l'Aumone
à MARDIE
PLAN FONCIER - ech 1/1000
Echelle : 1/1000
NEXITY
2, rue Albert Ier
45000 ORLEANS
INCA

ZAC du Clos de l'Aumone
à MARDIE
PLAN ASSAINISSEMENT - ech 1/2014
Echelle : 1/1000
NEXITY
2, rue Albert Ier
45000 ORLEANS
INCA

ZAC du Clos de l'Aumone
à MARDIE
PLAN TRANCHEES TECHNIQUES - ech 1/2014
Echelle : 1/1000
NEXITY
2, rue Albert Ier
45000 ORLEANS
INCA


DEPARTEMENT DU LOIRET
COMMUNE DE MARDIE
ZAC du Clos de l'Aumone
Tranches 3-4
PLAN PARCELLAIRE
Règlement graphique
Echelle : 1/500
AGEO EXPERT
GEOMATIQUE-GEOFIBRE

MARDIÉ
ZAC DU CLOS DE L'AUMÔNE
CRIBER DES CHARGES DE CONCEPTION
CLOS 3 ET 4
Mars 2021
LOT n° 94
Maître d'ouvrage
Urbanisté / Concepteur
Architecte Conseil / VISA
Paysagiste / Concepteur
Maîtrise d'Oeuvre
VRD
MARDIÉ - CLOS DE L'AUMÔNE
LEGENDE
Lot 3 Numéro du lot
506 m² Surface du lot
Stationnement de nuit obligatoire sur lot, clos et non constructible.
Zone non aedificandi
Polygone d'implantation des constructions principales et secondaires/annexes
Lot B3 602 m²
Lot B2 539 m²
Lot B1 854 m²
Lot 94 1 258 m²
Lot B4 412 m²


MARDIÉ - CLOS DE L'AUMÔNE
Fiches de lots
Dispositions communes
Eau potable & Assainissement eaux usées
Eaux pluviales
Electricité, Telecom & Gaz
Façades
Toitures
Clôtures
Stationnement
Fiche terrain Lot n° 94
Plan de composition
Organisation des Clos - Parcelle 94 dans le Clos 4
Extrait plan réglementaire
Extrait hypothèse d'implantations bâties
Extrait plan des clôtures
Milène CATALA-FARRÉ / Architecte conseil / 109 bis rue Jules Charpentier - 37000 TOURS

Dispositions spécifiques applicables au lot n°94 - Clos 4
3A STUDIO
Principe de positionnement des constructions
Polygone d'implantation bâtie
Herbier de l'espace privé - Les haies :
Palette végétale générale :
Palette végétale du Clos 4 :
MARDIÉ - CLOS DE L'AUMÔNE
Fiches de lots
94
1 258 m²
81
854 m²
Nord
Polygone d'implantation bâtie
L'ensemble des constructions (corps principal et annexes) doit être implanté à l'intérieur du polygone d'implantation figurant au plan règlementaire.
Accès automobile obligatoire avec possibilité de stationnement (place de midi)
Cet espace de 5 m x 5 m permettant l'accès automobile à la parcelle et le stationnement de deux véhicules doit obligatoirement rester non clos. En cas d'implantation d'un portail en continuité de l'aire de stationnement, celui-ci doit être positionné sur la limite intérieure de cette aire, avec un retrait de 5m par rapport à la voie.
Nuancier du Clos 4
Clôture en limite sur voie publique
La clôture doit être constituée soit :
- d'un mur plein de 1,60m de hauteur max.
- d'un mur bahut de 0,60m surmonté d'une grille ou d'une lice.
- d'un grillage doublé d'une haie de 1,80m de hauteur max.
- d'une haie seule de 1,80m de hauteur max.
AVERTISSEMENT :
Les éléments présentés constituent une synthèse des principales dispositions du Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC du Clos de l'Aumône, ainsi que du Plan Local d'Urbanisme de MARDIÉ.
Pour la conception d'un projet, il convient donc, nécessairement, de prendre connaissance de l'intégralité de ces documents.

## N°2022-078 – CONVENTION POUR L'ACCUEIL D'ENFANTS DE MARDIÉ À L'ESPACE JEUNESSE MUNICIPAL DE CHÉCY : AVENANT N°1

Suite à la demande formulée par la commune de Mardié de pouvoir accueillir des enfants de Mardié à l'espace jeunesse de Chécy,

*Vu la délibération N° 2021-051 en date du 30 juin 2021, approuvant le renouvellement de la convention Espace Jeunesse entre Chécy et Mardié,*

Il a été convenu ce qui suit :

**Article 1er : Objet de la convention**

La commune de Chécy accueille pendant le temps périscolaire et extra-scolaire (hors grandes vacances scolaires) au sein de l'espace jeunesse, situé 5 rue du port à Chécy, des enfants (11-17 ans) dont les parents sont domiciliés sur la commune de Mardié. La commune de Chécy s'engage à accueillir les enfants de Mardié avec la même bienveillance et les mêmes règles que ceux de Chécy.

**Article 2 : Effectifs**

Le nombre de jeunes accueillis est limité par les capacités d'accueil de la structure avec 2 animateurs soit :

- 16 jeunes pour les sorties, vacances, mini-séjours
- 24 jeunes en accueil sur place

Par conséquent, en cas de forte affluence et seulement dans ce cas, le nombre maximum de jeunes de Mardié accueilli est de :

- 2 enfants pour les mini-séjours (1 seul mini-séjours pour un adolescent si la capacité maximum est atteinte)
- 4 adolescents pour les sorties et les vacances

**Article 3 : Tarification**

La tarification établie par la commune de Chécy pour les Caciens sera appliquée aux enfants dont les parents sont domiciliés sur Mardié pour le temps périscolaire et extra-scolaire (hors grandes vacances scolaires)

**Article 4 : Conditions financières**

La base de calcul est de 6 € par heure d'accueil. Le montant dû au titre de la présente convention correspondra au nombre d'heures d'accueil réalisées des enfants de Mardié multiplié par 6 €.

L'échéance de facturation est fixée à février pour les mois de septembre à janvier puis juillet pour les mois de février à juillet.

Un état mensuel sera adressé à la commune de Mardié pour le suivi de la fréquentation et de la facturation.

**Article 5 : Suivi de la convention**

La présente convention est établie du 1 septembre 2021 au 31 Août 2023 et est renouvelable tacitement jusqu'à échéance du 31 Août 2024.

**Article 6 : Suivi de la convention**
La ville de Chécy s'engage à rendre compte de la liste nominative des enfants qui fréquentent l'espace jeunesse et à partager le bilan d'activité et le projet pédagogique avec le service périscolaire de Mardié.

**Article 7 : Résiliation**

La présente convention pourra être résiliée en respectant un préavis de 1 mois.

La ville de Chécy propose un avenant annexé à cette présente convention.

La présente convention est établie du 1er septembre 2022 au 31 Août 2023 et est renouvelable tacitement jusqu'à échéance du 31 Août 2025.

Le Conseil municipal décide à l'unanimité :

- D'approuver l'avenant susvisé de la convention Espace Jeunesse Chécy/Mardié pour une entrée en vigueur le 1er septembre 2022,
- D'autoriser Madame le Maire ou son adjointe déléguée à l'enfance et à la jeunesse à signer cette convention.

CHÉCY

**Convention pour l'accueil d'enfants de Mardié à l'Espace jeunesse municipal de Chécy – Avenant n°1**

**ENTRE :**

- La commune de Chécy, représentée par Monsieur Jean Vincent VALLIES agissant en qualité de Maire, dûment mandaté par la délibération du Conseil municipal en date du

**D'une part,**

Et **:**

- La commune de Mardié représentée par Madame Clémentine CAILLETEAU-CRUCY agissant en qualité de Maire dûment mandatée par délibération du Conseil municipal en date du

**D'autre part,**

Suite à la demande formulée par la commune de Mardié de pouvoir accueillir des enfants de Mardié à l'espace jeunesse de Chécy,

Il est convenu ce qui suit ;

**Article 1er : Objet de l'avenant**

Il est proposé d'ajouter un article 3-1 rédigé comme suit :

**3.1 :**

Les tarifs seront révisables et votés chaque année par le conseil municipal.

Il est précisé que l'inscription annuelle est valable jusqu'au 30 septembre de l'année suivante.

**Article 2 : Durée de la convention**

La présente convention est établie du 1er septembre 2022 au 31 août 2023 et est renouvelable tacitement jusqu'à échéance du 31 août 2025.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à Chécy, le

| | |
|---|---|
| Jean Vincent VALLIES | Clémentine CAILLETEAU-CRUCY |
| Maire de Chécy | Maire de Mardié |

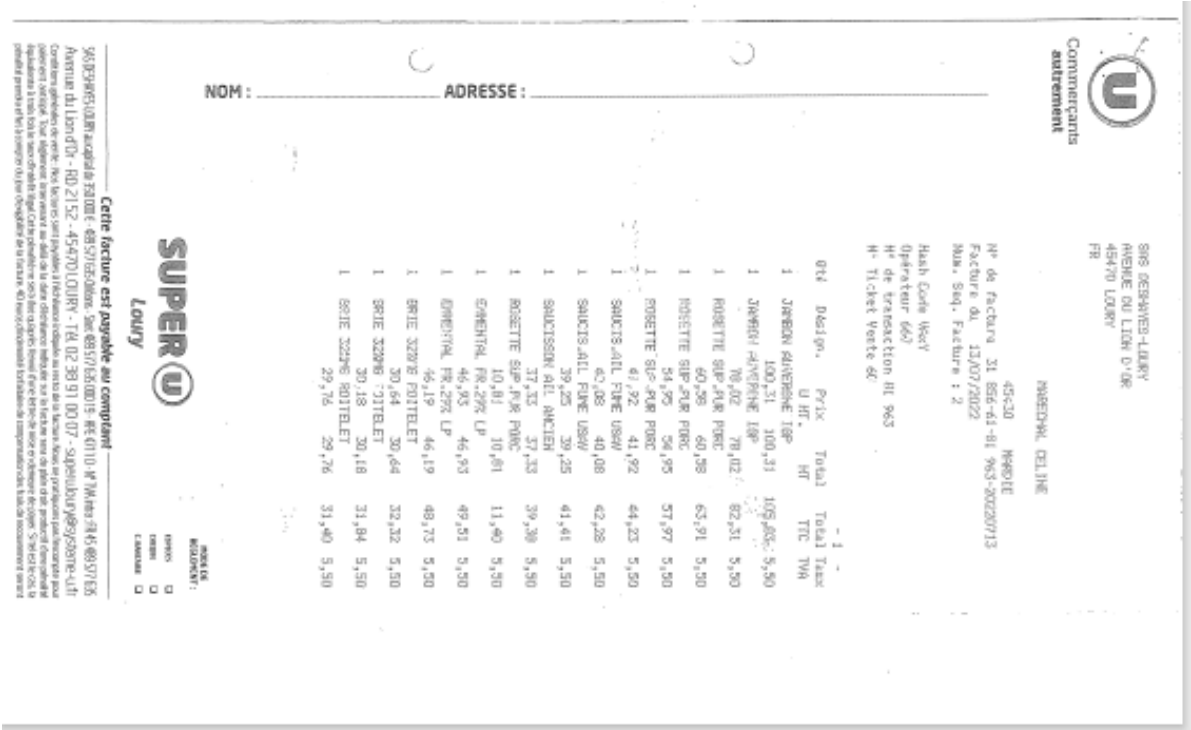
## N°2022-079 – REMBOURSEMENT D'UNE FACTURE À UN ADJOINT

Dans le cadre des festivités du 14 juillet 2022, Madame Céline MARECHAL, adjointe à la vie associative et aux festivités, à fait l'achat de l'alimentation pour un montant de 747,50 €.

Après avoir pris connaissance de la facture jointe à la délibération,

Le Conseil municipal décide à l'unanimité (deux non-participations de Céline MARÉCHAL et Dorothée BRINON) :

- D'autoriser Madame le Maire ou son adjoint délégué aux finances à rembourser à Madame Céline MARECHAL, la somme de 747,50 € qui sera imputée sur l'article 606 023.



SIRS DERAMED-LOURY
AVENUE DU LION D'OR
45470 LOURY
FR

Commerçants autrement

MARECHAL CELINE

N° de facture 31 856-61-81 963-20220713
Facture du 13/07/2022
Num. Seq. Facture : 2

Hash Code WWxY
Opérateur 667
N° de transaction 81 963
N° Ticket Vente 6C

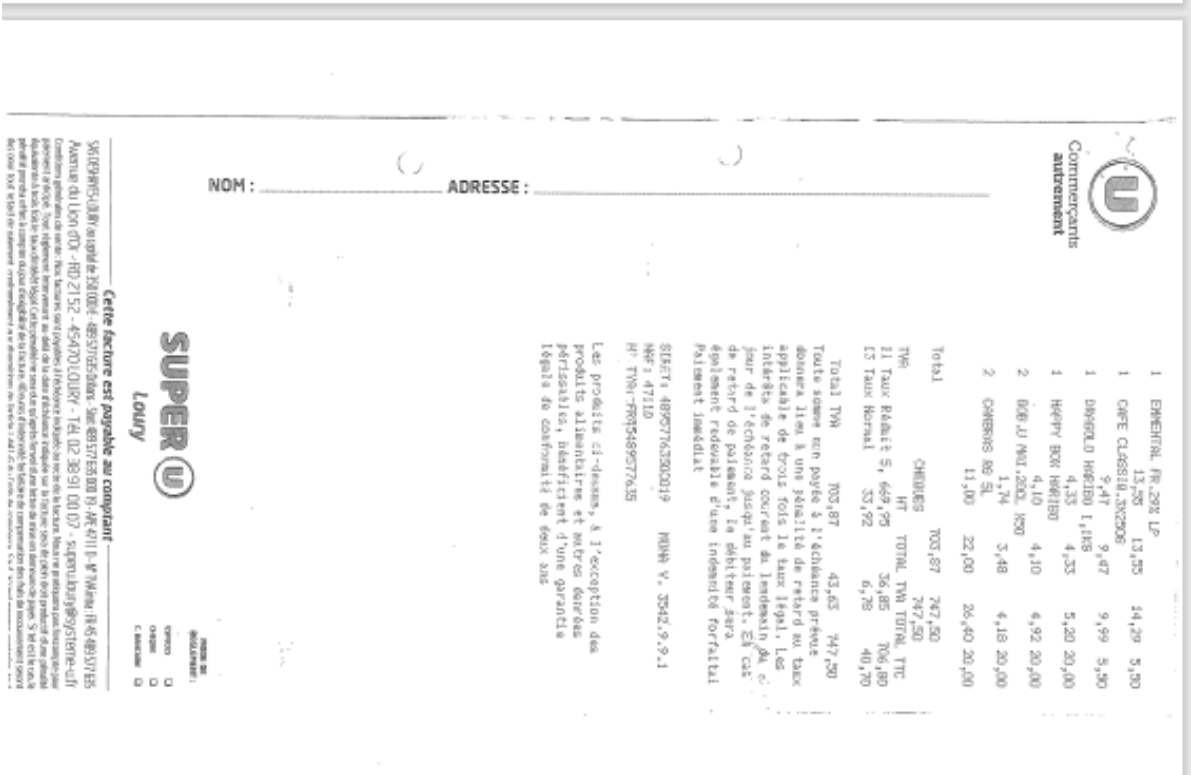
- 1 -

| Qté | Désigna. | Prix U HT. | Total HT | Total Taxe TTC | TVA |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | JAMBON AUVERGNE IGP | 100,31 | 100,31 | 105,83 | 5,50 |
| 1 | JAMBON AUVERGNE IGP | 78,02 | 78,02 | 82,31 | 5,50 |
| 1 | ROSETTE SUP.PUR PORC | 60,58 | 60,58 | 63,91 | 5,50 |
| 1 | ROSETTE SUP.PUR PORC | 54,95 | 54,95 | 57,97 | 5,50 |
| 1 | ROSETTE SUP.PUR PORC | 41,92 | 41,92 | 44,23 | 5,50 |
| 1 | SAUCISS.AIL FUME USAW | 40,08 | 40,08 | 42,28 | 5,50 |
| 1 | SAUCISS.AIL FUME USAW | 39,25 | 39,25 | 41,41 | 5,50 |
| 1 | SAUCISSON AIL AMCIEH | 37,33 | 37,33 | 39,38 | 5,50 |
| 1 | ROSETTE SUP.PUR PORC | 10,41 | 10,41 | 11,40 | 5,50 |
| 1 | EMMENTAL FR.29% LP | 46,93 | 46,93 | 49,51 | 5,50 |
| 1 | EMMENTAL FR.29% LP | 46,19 | 46,19 | 48,73 | 5,50 |
| 1 | BRIE 32GRE POITELET | 30,64 | 30,64 | 32,32 | 5,50 |
| 1 | BRIE 32GRE POITELET | 30,18 | 30,18 | 31,84 | 5,50 |
| 1 | BRIE 32GRE POITELET | 29,76 | 29,76 | 31,40 | 5,50 |

NOM : ADRESSE :

SUPER U Loury

Cette facture est payable au comptant



Commerçants autrement

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | EMMENTAL FR.29% LP | 13,55 | 13,55 | 14,29 | 5,50 |
| 1 | CAFE CLASSIQ.3X250G | 9,47 | 9,47 | 9,99 | 5,50 |
| 1 | DANGOLO HARIBO 1,1KG | 4,33 | 4,33 | 5,20 | 20,00 |
| 1 | HAPPY BOX HARIBO | 4,10 | 4,10 | 4,92 | 20,00 |
| 2 | BOB JU MAU.200G. KSP | 1,74 | 3,48 | 4,18 | 20,00 |
| 2 | CHABRIS 80 SL | 11,00 | 22,00 | 26,40 | 20,00 |

Total CHABRIS 703,87 747,50
HT TOTAL TVA TOTAL TTC
TVA
II Taux Réduit 5, 669,95 36,85 706,80
I3 Taux Normal 33,92 6,78 40,70

Total TVA 703,87 43,63 747,50

Toute somme non payée à l'échéance prévue donnera lieu à une pénalité de retard au taux applicable de trois fois le taux légal. Les intérêts de retard courant du lendemain du jour de l'échéance jusqu'au paiement. En cas de retard de paiement, le débiteur sera également redevable d'une indemnité forfaitaire Paiement immédiat

SIRET: 48957763200019 MAPA V. 3542.9.9.1
NAF: 47110
N° TVA: FR95489577635

Les produits ci-dessus, à l'exception des produits alimentaires et autres denrées périssables, bénéficient d'une garantie légale de conformité de deux ans

NOM : ADRESSE :

SUPER U Loury

Cette facture est payable au comptant

## N°2022-080 – CONVENTION DE MISE À DISPOSITION D'ÉQUIPEMENTS DE TENNIS AVEC LE CLUB DE CHÉCY MARDIÉ

*Vu la délibération n° 2013/54 du 10 avril 2013, approuvant la convention de mise à disposition des équipements de tennis avec le Club de Tennis de Chécy-Mardié.*

Considérant que la convention susvisée est obsolète et nécessite d'être refondue.

Considérant que les communes propriétaires d'équipements sportifs peuvent mettre ceux-ci à disposition d'associations pour leur permettre de réaliser leur objet.

Cette mise à disposition d'équipements sportifs, tels que des terrains de tennis, peut être consentie à titre gratuit ou onéreux.

Il est indispensable de formaliser cette mise à disposition par l'établissement d'une convention.

La présente convention annexée à la délibération, a pour objet de définir les modalités d'utilisation par le club de l'ensemble immobilier destiné à la pratique du tennis, ainsi que les droits et obligations de chacune des deux parties.

La présente convention est conclue pour une durée d'un an à compter de sa signature.

À l'expiration de son terme, et sous réserve que le club ait satisfait à toutes ses obligations, la présente convention pourra faire l'objet d'une reconduction tacite dans la limite d'une durée de 3 ans.

Le Conseil municipal décide à l'unanimité de :

- De mettre fin à la convention actuelle,
- D'approuver la nouvelle convention de mise à disposition des équipements de tennis avec le Club de Tennis de Chécy-Mardié annexée à la présente délibération,
- D'autoriser Madame le Maire ou l'adjointe déléguée aux associations à signer cette dernière.

# ÉLÉMENTS DE CONVENTION

# DE MISE À DISPOSITION D'ÉQUIPEMENTS

# DE TENNIS de MARDIÉ

**ENTRE**

**La commune de Mardié,** représentée par son Maire, Madame Clémentine Cailleteau-Crucy, agissant es-qualité de Maire, en vertu d'une délibération du conseil municipal du 27 mai 2020,

D'une part,

**ET**

**L'association, Tennis club Chécy-Mardié, ci-après dénommée "Le club", dont le siège social est situé, Chemin des Pâtures à Chécy (45430),** représentée par son Président, Monsieur **François BRIÈRE,** demeurant à 7 rue du Maréchal LECLERC 45430 Chécy, agissant es-qualité en vertu de l'article 15 des statuts de ladite association,

D'autre part,

*Il a été convenu ce qui suit :*

**PREAMBULE**

Dans le cadre de sa politique de soutien et de développement des activités physiques et sportives, régies par la loi du 16 juillet 1984, la commune réalise et assure la maintenance d'équipements sportifs existants ou répondant aux besoins recensés, qu'elle met à disposition des associations sportives pour leur permettre de mener à bien les différentes actions de leur projet de développement.

La présente convention a pour objet de définir les modalités d'utilisation par le club de l'ensemble immobilier destiné à la pratique du tennis, ainsi que les droits et obligations de chacune des deux parties.

**Article 1 - Dispositions générales**

La commune met à la disposition du club, pour l'exercice de ses activités de tennis, les installations désignées ci-après, dans les conditions définies par la présente convention.

La présente convention vaut autorisation d'occupation du domaine public communal.
Elle est faite à titre précaire et est révocable à tout moment pour des motifs d'intérêt général.

Il est entendu que la présente convention résulte d'un droit d'occupation (partielle), non d'un bail, et que l'association renonce expressément à se prévaloir du statut des baux commerciaux et/ou à prétendre posséder un fonds de commerce.



**Article 2 – Désignation**

Les équipements de tennis, situés sur les parcelles cadastrées n° **1174** section **AL** appartenant au domaine public communal sont constitués par :

- 2 terrains de tennis

**Article 3 - Destination**

Les installations mises à disposition du club doivent être utilisés conformément à leur destination et dans le respect des dispositions de la présente convention.

Le club s'engage par ailleurs à respecter les lois et règlements en vigueur concernant tant l'occupation des équipements visés ci-dessus que les activités pour lesquelles ces équipements sont mis à sa disposition.

**Article 4 - Durée**

La présente convention est conclue pour une durée d'un an (1 an) à compter de sa signature.

À l'expiration de son terme, et sous réserve que le club ait satisfait à toutes ses obligations, la présente convention pourra faire l'objet d'une reconduction tacite dans la limite d'une durée de 3 ans.

**Article 5 - Conditions d'utilisation**

**5.1** – Activités du club

Le club organise, au profit de ses adhérents, la formation, l'enseignement, l'animation et la compétition dans le respect des statuts et règlements administratifs et sportifs de la Fédération Française de tennis à laquelle il est obligatoirement affilié et ses membres licenciés.

Les équipements ne pourront être utilisés à d'autres fins que celles concourant à la réalisation de l'objet du club et de la présente convention.

Cependant, des dispositions particulières pourront fixer d'autres modalités d'utilisation. En tout état de cause, elles feront l'objet d'une négociation particulière entre la commune et le club.
Par ailleurs, le club fera à la commune, à la fin de chaque saison sportive, le compte rendu annuel du développement de son projet sportif, éducatif et d'animation.

**5.2** – Droit d'accès et principe de non-discrimination
L'accès aux activités physiques et sportives constitue, en vertu de l'article 1er de la loi du 16 juillet 1984, un droit pour tous. Cet accès est libre et égal pour tous. En conséquence, le club s'interdit toute discrimination, de quelque nature qu'elle soit, dans l'accueil des personnes au sein des équipements mis à sa disposition, sauf mesure particulière liée à la sécurité des personnes (accès interdit aux personnes en état d'ivresse ou porteuses d'armes ou de projectiles).

**5.3** – Ouverture de l'équipement
Les plages d'ouverture des équipements seront appréciées par le club - en veillant toutefois à ce que la tranquillité du voisinage soit préservée - et le planning d'utilisation tenu par lui.

**5.4** – cessions – sous location

La présente convention étant consentie intuitu personae (pour cette personne nommément et pour elle seule) et en considération des objectifs décrits ci-dessus, toute cession de droits en résultant est interdite.

De même l'association s'interdit de sous-louer tout ou partie des équipements et, plus généralement, d'en conférer la jouissance totale ou partielle à un tiers.

**5.5** – Conditions particulières d'utilisation

Il est arrêté les modalités d'utilisation particulières suivantes :

- ***A l'égard du groupe scolaire Edgard Veau*** :
  - ✓ tous les mardis de 13h30 à 16h30 en période scolaire, d'avril à début juillet.
- ***A l'égard de l'Accueil de Loisirs Sans hebergement et Périscolaire « les Coteaux de Mardié »*** :
  - ✓ tous les matins durant les vacances d'avril, d'été et d'octobre.

**Article 6 - Travaux et aménagements**

Le club ne pourra réaliser des travaux comportant modification, agrandissement ou amélioration des installations et locaux mis à disposition qu'après avoir obtenu l'accord préalable et express de la commune.

En cas d'autorisation, les travaux seront exécutés sous la responsabilité du club. Il devra également s'assurer que les entrepreneurs sollicités possèdent les qualifications et les assurances requises, notamment au titre de la garantie décennale.

Le club s'engage enfin à soumettre à la commune, pour approbation, les plans et devis concernant les travaux à réaliser.

En fin de convention, soit à l'expiration de sa durée normale, soit en cas de résiliation anticipée, les aménagements effectués sur l'emprise municipale deviendront **sans indemnités** propriété de la commune qui s'engage toutefois à conserver à l'équipement son caractère et son usage.

**Article 7- Entretien, maintenance, réparations diverses et fonctionnement**

**7.1** - Le club s'engage à :

- veiller à la bonne utilisation des équipements mis à sa disposition. Par conséquent, il ne pourra faire, ni laisser faire, quoi que ce soit qui puisse les détériorer et devra, à peine d'être personnellement responsable, avertir la commune, sans retard, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété.
- assurer l'ouverture et la fermeture des équipements, le contrôle des entrées et la vérification de l'extinction de l'éclairage en dehors des plages d'ouverture.
- aviser immédiatement la commune de toute réparation à la charge de cette dernière.
- Assurer l'entretien quotidien (nettoyage) des courts.

**7.2** - La commune s'engage :

- à maintenir les équipements en conformité avec les règles de sécurité en vigueur,
- dans le cadre de l'entretien lourd des installations, à prendre en charge :



  - les travaux de maintenance des équipements annexes tels que clôtures (grillage, accessoires de pose, armature, portes), éclairage (ampoules), poteaux de jeu (scellement), filets de jeu (câble, bande, mailles), et procéder, si besoin est, à leur remplacement,
  - lorsque les garanties contractuelles et (ou) décennales des constructeurs ne s'exercent plus, les travaux de maintenance du revêtement et (ou) de rénovation des courts rendus indispensables (impraticabilité, dangerosité) par référence à la norme AFNOR XP 90-110 de mai 1998 « Terrains de tennis conditions de réalisation et d'entretien ».
- à supporter la maintenance des installations mis à la disposition du club et à prendre en charge toutes les réparations y afférent, y compris celles intéressant le gros œuvre.
- à entretenir les plantations et à supporter la maintenance du terrain.
- Prendre en charge les frais d'électricité.

**7.3** – Modalités d'accès

- La commune a installé un système de serrures sécurisées, l'accès aux courts se fera par cartes perforées qui seront remises aux adhérents sous la responsabilité de **L'association, Tennis club Chécy-Mardié.**
- La commune mettra gratuitement 195 cartes perforées à disposition de **L'association, Tennis club Chécy-Mardié**
- **L'Association** informera rapidement la commune pour toutes détériorations constatées ainsi que pour tous problèmes d'accès aux courts.

**Article 8- Responsabilités et assurances**

**8.1** - La commune s'engage, en sa qualité de propriétaire, à assurer l'ensemble des équipements au titre de sa responsabilité civile.

Elle veillera à ce que la police d'assurance couvre bien la responsabilité du fait de l'usage des installations.

**8.2** - Le club s'engage à souscrire toutes les assurances nécessaires et à en justifier à première demande de la commune, ainsi que du paiement des primes.

Le club devra ainsi souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile, celle de ses préposés et celle de ses pratiquants conformément à l'article 37 de la loi du 16 juillet 1984 modifiée.

Il devra souscrire également une police d'assurance couvrant les risques locatifs (incendie, dégât des eaux, explosion…) et de voisinage.

Il devra enfin s'assurer pour les dommages causés à ses biens mobiliers, notamment du fait d'un vol.

**Article 9- Dispositions financières**

**9.1** – Mise à disposition à titre gratuit

Eu égard au caractère d'intérêt général des activités du club, les installations décrites à l'article 2 sont mis gratuitement à la disposition de ce dernier.

**9.2 –** Charges, impôts et taxes

Le club s'acquittera de toutes les taxes liées à ses activités. La commune s'acquittera de toutes les impositions et taxes normalement dues par le propriétaire.

**9.3 –** Régime des recettes d'exploitation.
La commune concède au club, sous réserve d'une autorisation préalable, un droit d'affichage publicitaire dans les équipements et l'autorise à percevoir pour son propre compte les recettes d'exploitation correspondantes dans le respect de la réglementation fiscale en vigueur.

**Article 10 - Accès et contrôle par la commune**

**10.1 -** Les agents de la commune sont libres d'accéder aux installations et de vérifier à tout moment l'existence et la consistance des biens mis à disposition.

Ils peuvent à tout moment, et pour des raisons de sécurité, mettre un terme à l'utilisation de tout ou partie des installations.

Toute difficulté liée à l'utilisation des équipements mis à disposition devra être portée sans délai à la connaissance du service compétent (service de la vie associative).

**10.2 -** Le contrôle de l'entretien des terrains et d'une utilisation conforme à la pratique sera assuré par la commune.

**Article 11 - Résiliation**

La présente convention pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties en cas de non-exécution de l'un des articles ci-dessus, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception postal, restée infructueuse pendant un délai d'un mois.

Pour ce faire, la partie requérante devra, à l'issue de ce délai, notifier par lettre recommandée avec avis de réception postal, le motif de la résolution de la présente convention. Celle-ci sera réputée résiliée dès réception de cette lettre ou, à défaut, quinze jours après sa date d'expédition.

**Article 12 - Contentieux, attribution de compétence**

**12.1 -** En cas de différend, et avant tout contentieux, le club et la commune s'engagent à rechercher une solution amiable.

**12.2 -** En cas de désaccord persistant entre les parties, le Tribunal Administratif d'Orléans sera seul compétent pour trancher les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention.

**Article 13- Avenant**

**13.1 -** La présente convention annule et remplace tout accord établi auparavant entre les deux parties.

**13.2 -** Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord, fera l'objet d'un avenant.

Fait en deux exemplaires originaux, à Mardié, le

| | |
|---|---|
| Pour la commune,<br>Le Maire,<br><br>**Clémentine Cailleteau-Crucy** | Le Président du club,<br><br>**François BRIÈRE** |

## N°2022-081 – COMITÉ DES FÊTES – ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION EXCEPTIONNELLE

La commission vie associative a été sollicité le 4 juillet 2022 par le comité des fêtes pour l'octroi d'une subvention exceptionnelle visant à couvrir les frais engendrés par la location de matériel à l'occasion de la fête de la musique du 21 juin 2022.

Après étude de la demande la commission s'est majoritairement positionnée favorablement pour l'octroi d'une subvention exceptionnelle à hauteur de 188€ couvrant les frais de location des jeux de lumière et d'enceintes.

Il est rappelé que cette attribution exceptionnelle, conformément à la charte, sera versée moyennent justificatif de la dépense effectuée.

Le Conseil municipal décide avec 3 non-participations (Céline MARÉCHAL, Dorothée BRINON, Isabelle GUILBERT), 14 voix pour et 4 voix contre (Valérie BONNIN, Guilène BEAUGER, Pascal LEPROUST, Jonathan LEFEBVRE)

- D'accorder et de verser une subvention exceptionnelle d'un montant de 188€, imputée sur la ligne 6574 à l'association du Comité des fêtes.

## N°2022-082 – BIBLIOTHÈQUE MUNICIPALE CESSION OU DESTRUCTION DES LIVRES

Les livres de la bibliothèque municipale sont des biens meubles appartenant à la commune. Ils sont soumis au Code général de la propriété des personnes publiques.

Ce code distingue deux régimes juridiques applicables selon que le bien appartient au domaine public ou au domaine privé de la commune. Cette qualification publique ou privée du livre, bien mobilier communal, décide du régime juridique applicable à sa conservation, sa protection, sa cession et sa destruction.

Selon l'article L. 2112-1 du CG3P, font partie du domaine public mobilier de la personne publique propriétaire, les biens présentant un intérêt du point de vue de l'histoire, de l'art, de l'archéologie, de la science ou de la technique. Les autres font partie du domaine privé communal. C'est le cas des ouvrages de la bibliothèque municipale, à l'exception du fonds local intéressant directement l'histoire de la commune que l'on peut considérer comme faisant partie du domaine public (une vingtaine d'ouvrages ou revues environ).

La bibliothèque municipale de Mardié possède certains livres ne correspondant plus aux attentes ou aux besoins des lecteurs. L'état de vétusté de quelques autres nécessitent qu'ils soient retirés. En outre, la taille de la bibliothèque limite le nombre d'ouvrages pouvant être présentés au public. Celui-ci s'élève actuellement à 4244 ouvrages en fonds propre (auxquels s'ajoutent 756 en dépôt de la Médiathèque départementale du Loiret, soit 5000 documents mis à la disposition du public). Chaque année, de nouveaux livres sont achetés pour répondre aux attentes des lecteurs de plus en plus nombreux. Le détail de la ventilation par catégorie (romans adultes, romans jeunes, albums enfants, etc.) est disponible sur demande.

Les livres relevant du domaine privé communal peuvent faire l'objet d'opération de "désherbage", à savoir de vente, d'échange, de don, voire de destruction.

Il convient de préciser que les cessions à titre gratuit ou à un prix sous-évalué sont en principe interdites, sauf dans des circonstances particulières justifiées par des motifs d'intérêt général. Il est possible de donner ou de vendre à un prix sous-évalué les livres d'occasion de la bibliothèque municipale à une association culturelle locale ou à une association d'aide aux devoirs à l'école. Dès lors que cela est justifié par un intérêt public local quelconque, ce type d'opération est tout à fait envisageable.

La Charte du don de livres de l'UNESCO recommande de ne pas céder de livres aux particuliers, mais plutôt de les reverser à des associations. En cas de destruction, les livres étant des déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement, ils devront donc être recyclés.

*Vu l'article L.2121-29 du Code général des collectivités territoriales*,

Considérant que la liste des livres concernés, au nombre de **247,** est disponible en mairie

Le Conseil municipal décide à l'unanimité de :

- De réserver certains des ouvrages en bon état pour les déposer dans la « boîte à livres » qui est installée à Pont-aux-Moines,
- D'en déposer au logement d'urgence,
- D'en donner d'autres à des associations (Emmaüs, Espoir à la prison, les restos du cœur…) ou à la bibliothèque de l'école,
- D'autoriser la destruction des ouvrages abimés ou n'intéressant aucune association.

Le Secrétaire de Séance,
Guilène BEAUGER

***Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par voie de recours formé contre les présentes délibérations pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :***
***- date de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département pour contrôle de légalité***
***- date de sa publication et/ou de sa notification***
***Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique " Télérecours citoyens" accessible par le site Internet http://www.telerecours.fr***