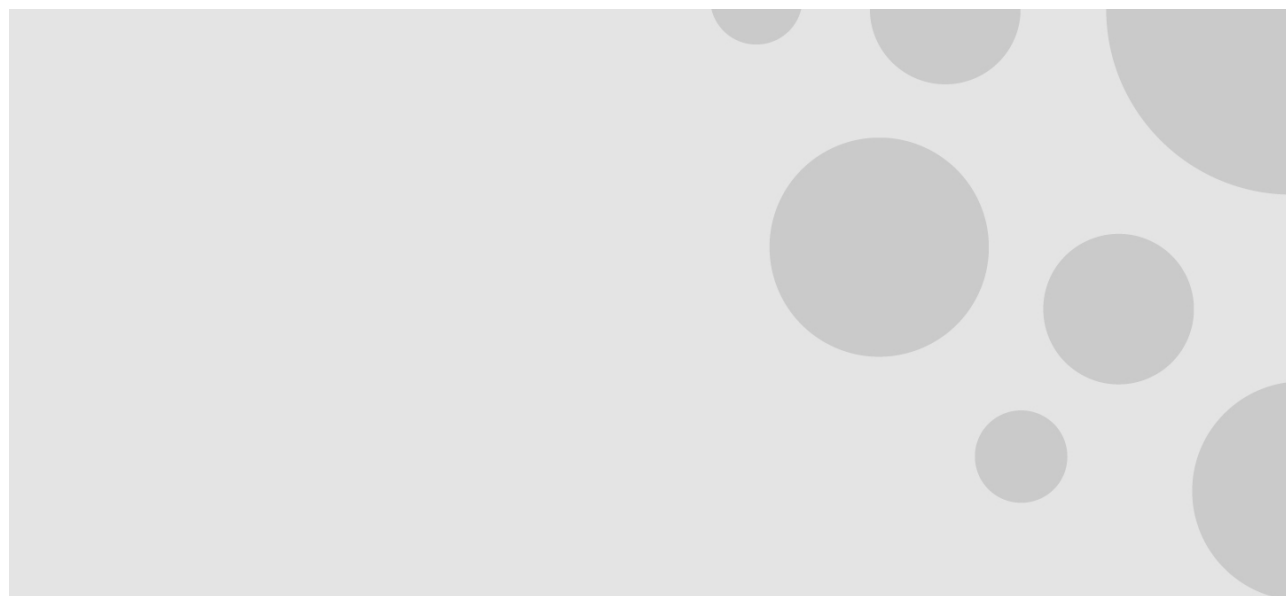




# PAYS DE BEAUCE



## SCHEMA TERRITORIAL DE L'HABITAT

Synthèse de la Journée Habitat du 21 octobre 2011



Dans le cadre de l'étude du Schéma Territorial de l'Habitat, une « Journée Habitat » a été organisée par le Pays de Beauce, le 21 octobre 2011, à Voves. Ce séminaire est intervenu à la fin du diagnostic, afin de l'enrichir et de le partager avec l'ensemble des acteurs, élus et partenaires concernés par les questions d'habitat. Il avait également pour objectif de cerner les grandes orientations et les premières pistes d'intervention qui pourraient constituer la base de la stratégie du territoire.

Outre l'introduction et la conclusion de la journée qui ont été effectuées par Monsieur CHEVALLIER, Président du Pays de Beauce, le **déroulement de la journée a été ponctué par quatre temps forts** :

1. **Un exposé des principales caractéristiques du Pays** en matière sociodémographique et d'habitat réalisé par Monsieur BRONSART du bureau d'études GUY TAIEB CONSEIL, afin que chacun ait une connaissance commune du territoire. Cette présentation est disponible sur le site internet du Pays de Beauce.

2. **Un travail en atelier** autour des deux thèmes que sont la production neuve et le parc existant :

⇒ **ATELIER N°1 : PRODUCTION NEUVE**

- ◆ Quel développement de l'offre nouvelle de logements pour quelles populations ?
- ◆ Quelles stratégies foncières et enjeux urbains ?
- ◆ Quelles qualités des opérations et préservation de l'environnement ?
- ◆ Quelles conditions au développement de l'habitat (services, transport...) ? Quelles aides ?

⇒ **ATELIER N°2 : PARC EXISTANT**

- ◆ Quelle évolution du marché du logement face aux besoins des différentes catégories de population ?
- ◆ Quelles qualités et améliorations du parc existant ?
- ◆ Quelles possibilités de récupération / transformation des bâtiments agricoles et des bâtiments publics ? Quelles aides ?

3. **Une présentation de trois expériences réalisées** dans d'autres territoires en matière d'éco-quartier et de réhabilitation :

- ◆ Exposition par Monsieur RUHLMANN, Conseiller Général du Canton de Nogent-le-Rotrou, Maire de la commune de Margon, de la mise en œuvre d'un projet d'éco-quartier.
- ◆ Diffusion d'un film expliquant la dynamisation de la commune de Forges dans le Maine-et-Loire par la création d'un lotissement relevant d'une démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme).
- ◆ Description par Monsieur HECQUARD, architecte, d'une opération de réhabilitation d'un ancien corps de ferme transformé en logements locatifs sociaux à Guerville dans les Yvelines.

4. **Une restitution des débats des ateliers**, suivis d'échanges avec les participants :

- ◆ La synthèse des travaux de l'atelier n°1 a été effectuée par Madame FOUQUET.
- ◆ Celle de l'atelier n°2 par Monsieur BAUDRON.

## INTRODUCTION

Après avoir présenté ses remerciements, M. CHEVALLIER introduit la réunion en rappelant le but du Schéma Territorial de l'Habitat du Pays de Beauce, qui vise à l'élaboration d'une stratégie de l'habitat à l'échelle du territoire, soit les 83 communes et les 4 communautés de communes.

Cette journée doit permettre de répondre aux nombreuses questions concernant les différentes thématiques liées à la construction neuve et au parc existant. Sans habitat diversifié, comment faciliter le parcours de vie des habitants, ou des jeunes en recherche de logement aux plus âgés qui ont des besoins spécifiques. Sans habitat de qualité, comment faire la promotion d'un territoire « durable », expression générique pour dire : économe en énergie, mettant en valeur nos paysages, nos communes et favorisant le confort des habitants.

## PRESENTATION DES PRINCIPAUX ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

M. BRONSART présente les différents éléments qui caractérisent le Pays.

- Les 4 cantons d'Auneau, de Janville, d'Orgères-en-Beauce et de Voves constituent un **territoire très vaste, peu peuplé (7 communes sur 10 comptent moins de 400 habitants), à dominante rurale mais qui subit toutefois une pression urbaine.**
- La **croissance démographique du Pays s'amplifie** depuis une trentaine d'années sur l'ensemble du territoire. Le canton d'Auneau accueille toujours le plus d'habitants, mais, dans les autres cantons, la croissance qui était relativement faible s'est accélérée entre 1999 et 2008. On observe donc une sorte de **diffusion du développement à l'ensemble du Pays.**
- A l'échelle du département, le développement était, entre 1990 et 1999, plus centré sur les villes principales, notamment sur l'agglomération de Chartres. Entre 1999 et 2008, la croissance démographique se diffuse à l'ensemble de l'Eure-et-Loir et concerne une grande majorité des communes du Pays de Beauce. Durant cette période, la croissance démographique (0,85%) y est deux fois plus rapide que la moyenne départementale (0,42%).
- **Le solde naturel**, qui est la différence entre le nombre des naissances et le nombre des décès, **s'accroît dans tous les cantons. Le renouvellement de la population favorise son rajeunissement.** Le solde migratoire, qui correspond à la différence entre les arrivées et les départs, s'accroît dans 3 cantons sur 4. Il diminue dans celui d'Auneau, probablement en raison du départ des enfants qui quittent le domicile familial, le développement étant plus ancien dans ce canton. Cette décohabitation génère des besoins en logement. Aussi, pour garder une partie des enfants sur le Pays, il convient de développer l'emploi et le logement correspondant à ce type de besoins.
- Le solde migratoire par tranche d'âge quinquennal montre que le **territoire est attractif pour les catégories de population âgées de 30 à 39 ans, jeunes ménages et leurs enfants.** En revanche, à la recherche d'un emploi ou d'une formation, les jeunes de 15 à 24 ans sont plus nombreux à quitter le territoire qu'à s'y installer. Après 45 ans, les départs et les arrivées s'équilibrent. L'attractivité est donc concentrée sur les jeunes ménages primo accédants.
- Le **revenu médian des ménages du Pays est légèrement supérieur aux moyennes nationale et départementale.** Mais, à l'intérieur du Pays, **des disparités existent.** Le canton d'Auneau, où sont installés de nombreux doubles actifs et des ménages arrivés depuis longtemps, affiche un revenu médian sensiblement plus élevé que dans le reste du territoire. Celui du canton d'Orgères-en-Beauce est inférieur au référent départemental.

- **Le développement de l'emploi n'est pas à hauteur de celui de la population.** Entre 1999 et 2008, une perte de 211 emplois est observée, alors que le nombre d'actifs augmente fortement (+2088). La disparité se creuse entre attractivité résidentielle et attractivité liée à l'emploi. La dépendance par rapport aux pôles d'activités extérieurs est de plus en plus importante.
- **Cela se traduit par un accroissement du nombre d'actifs qui travaillent en dehors du Pays.** En 1999, 31% des actifs travaillaient dans leur commune de résidence, ils ne sont plus que 23% en 2008. Parallèlement, 33% ont leur emploi dans une autre région, principalement en Ile-de-France (contre 28% en 1999), ce qui est nettement supérieur à la moyenne nationale. Les actifs sont contraints d'effectuer de longs trajets journaliers pour accéder à un emploi.
- **L'accroissement du nombre de chômeurs entre 2007 et 2009**, qui est relativement important, est supérieur aux moyennes départementale et nationale, et la diminution en 2010 faible. **Une certaine fragilité existe chez les catégories de ménages** qui se sont installés dans le Pays.
- Les jeunes ménages s'installent dans le Pays en raison des facilités relatives d'accès à la propriété par rapport aux franges franciliennes. En effet, **67% des ménages âgés de 25 à 39 ans accèdent à la propriété**, ce qui est sensiblement supérieur à la moyenne nationale qui est de 39%.
- **L'attractivité de plus en plus grande du territoire entraîne un accroissement des prix des transactions immobilières**, même s'ils restent inférieurs à ceux de l'Ile de France.
- **Le parc locatif social du Pays est composé de 1253 logements en 2010** selon l'INSEE, ce qui représente **7,9%** des résidences principales, un taux très inférieur à la moyenne nationale qui est d'environ 15%. Même pour un territoire à dominante rurale, le poids du parc locatif social est faible. Le niveau peu élevé de la vacance indique la présence d'une certaine pression.
- Les besoins sont d'autant plus importants que le poids des **ménages dont le niveau de ressources leur permet d'accéder au logement social est élevé** : 25% à 35% des ménages habitant le Nord du Pays ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM. C'est même de 35% à 40% dans la CC de la Beauce d'Orgères où le niveau de ressources des habitants est plus faible.
- **Le rythme de construction est relativement important** sans être très élevé en raison de l'attractivité résidentielle. L'indice de construction, qui correspond au nombre de logements construits par an pour 1000 habitants est légèrement supérieur à 5, soit un peu supérieur à la moyenne nationale qui est de 4,5. De plus, l'activité de construction s'est accrue au cours des dernières années : de 146 logements en moyenne par an entre 1999 et 2004 à 177 de 2005 à 2010.
- Il est intéressant d'observer comment a été utilisée cette production de logements, grâce à la notion de Point Mort qui correspond au niveau de stabilité de la population. Entre 1999 et 2008, **c'est 28 logements en moyenne par an qu'il était nécessaire de construire pour permettre le maintien de la population.** Si un logement construit sert à accueillir des nouveaux habitants, il permet également de :
  - Remplacer les logements détruits ou désaffectés (exemple d'un logement transformé en local commercial), c'est le renouvellement.
  - Compenser la transformation de résidences principales en logements vacants et en résidences secondaires. Dans le Pays, c'est 36 logements inoccupés ou partiellement occupés qui ont, au contraire, été récupérés et convertis en résidences principales, ce qui correspond à l'équivalent d'un quart de la construction.
  - Compenser la baisse de la taille moyenne des ménages, lorsque les enfants quittent le foyer familial par exemple. Il s'agit du desserrement.

Le niveau de la construction étant largement supérieur à celui du point mort, **le surplus a été « utilisé » à la croissance de la population**. La comparaison avec les moyennes départementales montre que le point mort est faible en raison d'un **desserrement peu élevé**, il est proportionnellement 4 fois supérieur à l'échelle départementale.

## ATELIER 1 : PRODUCTION NEUVE

*Restitution réalisée par Madame FOUQUET, Vice-Présidente du Pays de Beauce et Maire de Châtenay*

### Urbanisme et foncier

- **Les communes du Pays disposent pratiquement toutes d'un document d'urbanisme**, carte communale, POS ou PLU, ou sont en train d'en réaliser. Seules 19 sur 83 n'en ont pas.
- Les contraintes physiques sont peu prégnantes. Elles concernent principalement l'approvisionnement et la qualité de l'eau. **Un processus d'amélioration est entamé**, notamment par la mise en place d'interconnexions. Néanmoins, certaines communes sont limitées dans leur développement pour cette raison.
- **84% des communes** (parmi les 61 ayant répondu au questionnaire<sup>1</sup>) **possèdent un outil d'intervention en matière d'urbanisme et de foncier**. Il faut noter que la Taxe d'Aménagement (TA) remplacera la Taxe Locale d'Équipement (TLE) le 1<sup>er</sup> mars 2012 et que la Participation pour Voiries et Réseaux (PVR) disparaîtra en 2015. Les communes disposant du Droit de Prémption Urbain (DPU) sont moins nombreuses (48% des communes). Il est nécessaire d'encourager les communes à adopter cet outil qui pourrait être très utile pour acquérir d'anciennes fermes par exemple. La détermination d'emplacements réservés est très peu utilisée. La ZAC, quant à elle, est intéressante pour aider les collectivités à organiser les opérations d'aménagement et à maîtriser les programmes de construction. Cette procédure est néanmoins complexe et inadaptée à la plupart des communes.
- **Les réserves foncières communales destinées aux opérations d'habitat** (foncier appartenant aux communes, ce ne sont pas les réserves des PLU) sont plus importantes dans le canton d'Auneau que dans le reste du Pays (70% des communes ont répondu au questionnaire). Le développement d'une commune se programmant sur le long terme, il est important de constituer des réserves. Mais, la question des acquisitions foncières est un problème récurrent : les propriétaires sont parfois réticents à vendre leurs biens et le prix des terres (non agricoles) est parfois élevé.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** font désormais partie intégrante des PLU depuis le Grenelle II. Elles permettent d'orienter les caractéristiques des constructions : implantation, nature, typologie, .... Elles permettent ainsi de rendre obligatoire la réalisation de logements sociaux et de fixer le nombre ou la proportion.
- Une **corrélation existe entre le niveau d'équipements des communes et le développement urbain**. Néanmoins, certaines communes où le niveau de construction est relativement élevé, se développent alors qu'elles ne possèdent aucun équipement ou très peu, ce qui peut poser problème pour les ménages nouvellement installés.
- **Les prix de l'immobilier ont fortement augmenté ces 10 dernières années** : ils ont en moyenne, doublé. Le canton d'Auneau concentre les prix au m<sup>2</sup> les plus élevés. Dans celui de Voves l'accroissement des prix touche essentiellement les communes à proximité de l'agglomération chartraine. Ces prix moyens restent toutefois, inférieurs à ceux des

<sup>1</sup> Un questionnaire abordant différentes thématiques (urbanisme, production neuve, parc existant, aspect social, attentes des élus) a été envoyé à chaque commune du Pays en mars 2011. 61 communes sur 83 ont répondu.

agglomérations environnantes, ce qui rend le Pays attractif en termes de foncier, notamment pour les primo-accédants.

<b>Prix des terrains à bâtir (en € / m<sup>2</sup>)</b>	<b>Prix moyen</b>
Sources : annonces, FNAIM, Guy Hoquet, Paru-vendu, Le bon coin, Orpi, immo28, logic-immo, top annonces en juin 2011	
Agglomération d'Orléans	150 à 300€ / m <sup>2</sup>
Agglomération de Chartres	100 à 150€ / m <sup>2</sup>
Auneau	80 à 90€ / m <sup>2</sup>

- **36 communes sont actuellement classées en zone B2.** Les élus estiment que certaines communes n'ont pas une pression suffisamment importante pour justifier ce classement. A l'inverse, certaines communes du canton de Voves, à proximité de l'agglomération chartraine, subissent une pression qui pourrait leur permettre de se situer en zone B2.

### **Production de logements neufs**

- **Les surfaces des parcelles des lotissements réalisés aujourd'hui sur le Pays sont comprises entre 600 et 800 m<sup>2</sup>,** mais ce chiffre tend à se réduire. En effet, les ménages primo-accédants, qui souvent n'ont pas un niveau de ressources très élevé, préfèrent limiter le coût de leur opération d'accession en réduisant la superficie du terrain. Cela permet également de minimiser les contraintes liées à leur entretien.
- **La problématique du transport** est importante sur le territoire. L'accès à l'emploi requiert l'utilisation de véhicules. D'où la nécessité de favoriser le développement de l'habitat à proximité des pôles de commerces et services, notamment pour encourager les jeunes ménages originaires du Pays à y rester. En dehors du transport à la demande, il existe peu de transports en commun du fait de la faible densité.
- **De nouveaux produits sont à développer pour les personnes âgées,** population en constante augmentation. Il convient de prendre en compte la génération du « baby-boom » qui va partir à la retraite, générant de nouveaux besoins. Le Conseil Général envisage des opérations d'habitat regroupées et intermédiaires. Ces logements représenteront le maillon manquant entre l'habitat individuel et la maison de retraite. L'exemple des Euréiales à Auneau en est la représentation : habitat regroupé en centre-bourg à proximité des commerces et services. Néanmoins, il faut réaliser ce type d'opérations avec prudence et ne pas en faire des ghettos, la mixité sociale et générationnelle est un élément important.
- **Plus de 450 logements pourraient être réalisés dans les opérations d'habitat prévues dans les 6 ans à venir.** Elles sont recensées dans les villes les plus importantes : Voves, Auneau, Aunay-sous-Auneau, Janville ou Toury notamment. Ces programmes intègrent dans l'ensemble peu de logements locatifs sociaux, moins que dans les opérations récentes ou celles qui sont en cours.

### **Parc locatif social public**

- Entre 2002 et 2010, 137 logements locatifs sociaux ont été financés. Ils se concentrent dans les communautés de communes de Janville et de Voves. **Les logements PLAI peu nombreux, représentent moins de 10% des logements financés.** La production de PLAI doit pourtant être d'au minimum 20% à 25% dans chaque opération locative sociale. Ce niveau n'a pas été atteint ces 9 dernières années. Il faut également signaler que, selon une étude de la DREAL, la pression exercée par la ville de Chartres va être de plus en plus forte : la proportion de personnes âgées va se développer, induisant une fuite des populations les plus jeunes à l'extérieur vers des produits plus abordables. Les besoins en PLAI vont s'accroître dans les années à venir.
- **Le Prêt Social Location-Accession (PSLA)** est encore insuffisamment développé dans le Pays, alors qu'il pourrait être utile pour les ménages désireux d'accéder à la propriété mais

qui n'ont pas l'opportunité d'obtenir un prêt immobilier. Le PSLA doit être encouragé et concentré sur les pôles les mieux équipés et leur couronne proche.

- **Le recours aux prêts Gaïa proposés par la Caisse des Dépôts et Consignations** doit être renforcé. Ces prêts, dont le taux est actuellement de 2,75%, sont destinés aux communes qui souhaitent maîtriser le foncier et créer du logement locatif social. Une seule commune (Boisville-la-Saint-Père) sur le territoire a contracté un prêt Gaïa.

## Développement d'un habitat durable

- **La réalisation « d'éco-habitat » est encore modeste mais tend à se développer** dans le droit fil des objectifs du Grenelle. Les opérations sont souvent exemplaires, mais réservées à une catégorie de population ayant un niveau de ressources confortable. Ces opérations sont-elles réalisables pour des ménages plus modestes ?
- **Introduire un habitat durable**, c'est avant tout retrouver des techniques anciennes et un certain bon sens : étudier l'ensoleillement et bien orienter le logement, traiter les eaux de pluie... **L'éco-habitat doit donc être un habitat réfléchi**. Il était pensé dans les anciennes constructions, les centre-bourgs en sont la preuve, alors que depuis une trentaine d'années, le développement se réalise de façon moins raisonnée : le modèle privilégié étant un habitat individuel, éloigné du voisinage.
- Différentes **formes urbaines** sont à distinguer dans l'éco-construction. Pour réaliser de **l'habitat en adéquation avec le bâti existant**, il est nécessaire de traiter de manière approfondie l'aménagement des terrains et des voiries. Une mixité dans les surfaces de terrains doit être recherchée. (parcelles de 250 m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup>). Comme il est parfois difficile pour les élus (et les habitants) **d'intégrer cette notion de rationalisation de l'espace**, il convient de les sensibiliser en leur présentant des nouvelles formes urbaines et en montrant leur utilité.
- Un problème évoqué avec les maisons BBC est la **standardisation du modèle**. Il faut aujourd'hui penser différemment pour créer de **nouvelles formes architecturales** et ne pas construire les mêmes types de logement qui ne seraient destinés qu'à une certaine catégorie de population (notamment les primo-accédants) et qui dénatureraient le paysage. Certains estiment que les maisons en bois ne s'intègrent pas avec le patrimoine existant de la Beauce.
- **Si les économies d'énergie** à réaliser avec ce type d'habitat sont importantes, il convient d'apprendre aux occupants comment optimiser au mieux l'utilisation de leur logement. Les anciennes maisons avec d'épais murs en pierre permettaient de garder la chaleur en hiver, Les artisans avaient conçu ce type d'habitat pour cette raison.
- Le CAUE précise que **la paille est une bonne solution dans les futures constructions** et pour respecter l'environnement. C'est un matériau fortement présent sur le territoire qui est un excellent isolant. Actuellement, un constructeur local est intéressé pour développer ce type de procédé.

## Accueil des gens du voyage

- **Aucune aire d'accueil destinée au stationnement des gens du voyage n'est recensée dans le Pays** de Beauce. Aucune commune du Pays n'a l'obligation d'en créer une, mais **des besoins existent**.
- En effet, le **stationnement aléatoire** ne permet pas de répondre de manière satisfaisante aux besoins des gens du voyage et engendre des problèmes : mauvaises conditions de logement, incompréhension de la part des habitants, ... Un encadrement est nécessaire.
- Les élus de la commune de Voves réfléchissent à cette question dans le cadre du PLU. Peut-être existerait-il des possibilités et des disponibilités de terrains sur la commune ?

- S'il n'est pas nécessaire de localiser une aire d'accueil dans un centre-bourg, il convient de la créer à proximité pour qu'elle soit utilisée et pour ne pas créer d'équipements supplémentaires (réseaux...), onéreux pour les communes.
- Le **problème de scolarisation des enfants** est également évoqué : restant peu de temps dans les mêmes classes, les enfants sont souvent en échec scolaire.
- La question des gens du voyage n'est aujourd'hui évoquée que partiellement. D'autres réunions seront à prévoir, afin d'évaluer le besoin et de définir éventuellement les caractéristiques d'une future aire d'accueil.

## **ATELIER 2 : PARC EXISTANT**

*Restitution réalisée par Monsieur BAUDRON, Président de la Communauté de Communes de Janville et Maire de Janville*

### **La récupération des logements vacants et la lutte contre la précarité énergétique**

**Le poids du parc ancien est relativement élevé**, surtout dans les cantons de Voves et de Janville et encore plus dans celui d'Orgères-en-Beauce. En revanche, la vacance est modérée et elle concerne, classiquement le parc ancien, souvent plus difficile à réhabiliter. La récupération des logements vacants dépend de leur état, ainsi que de leur disponibilité. Ces logements font parfois l'objet de successions non réglées, de problèmes d'indivision, ou appartiennent à des propriétaires qui ne veulent ni louer, ni vendre.

**Les outils existants** favorisant la récupération des logements vacants et la réhabilitation du parc, sont souvent **mal connus des habitants, mais aussi des élus locaux**.

- La **taxe d'habitation sur les logements vacants de plus de 5 ans** vise à encourager les propriétaires à louer ou à vendre leurs biens. Elle a été votée par trois communes du Pays.
- **Les opérations Cœur de village** réalisées avec la Région Centre permettent de remettre sur le marché des logements inoccupés et de créer des logements locatifs sociaux. Ces aides de la Région sont importantes, y compris pour l'attractivité des centres bourgs. En un an, 5 logements ont ainsi été livrés dans la CC de la Beauce de Janville, qui a pris cette compétence. La Région Centre réfléchit actuellement à l'élaboration d'une nouvelle politique globale sur le logement, pour une mise en œuvre en 2012. Les modalités de sa politique Cœur de village vont évoluer, avec probablement l'introduction de la notion d'éco construction et d'un volet foncier. L'éco construction est parfois difficile à appliquer dans le bâti existant, mais a un impact sur les charges des occupants.
- **Les Contrats Régionaux de Pays de la Région** sont orientés vers l'isolation des bâtiments publics et des logements locatifs sociaux. La Région offre notamment une prestation de pré-conseil aux communes de moins de 1000 habitants.
- **Le Conseil Général d'Eure-et-Loir** est en cours de réflexion quant à la politique de l'habitat qu'il souhaite mettre en œuvre. Elle sera débattue en fin d'année.
  - Les CDDI (Contrat Départemental de Développement Intercommunal) actuels sont prolongés jusqu'à fin 2012, avant d'être remaniés. La nouvelle génération comportera un volet logement important.
  - Actuellement, le Conseil Général intervient dans les procédures d'OPAH, en complément des interventions des autres partenaires (Etat, collectivités...). Si une OPAH est envisagée sur le Pays de Beauce, le Conseil Général apportera un soutien financier, comme dans d'autres territoires.
  - La création de nouvelles opérations de logements destinés aux personnes âgées : « les Euréliales » est en cours de réflexion.



- **Pour les collectivités locales et les bailleurs sociaux, l'ADEME** (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) intervient en conseil en amont, et réalise des audits, qui constituent des études d'aide à la décision. L'ADEME fait de la réhabilitation du patrimoine existant une priorité. Si pour la construction neuve des règles existent, environ 80% du parc existant ont été produits avant les premières règles thermiques. Le parc étant déjà construit, une partie de l'énergie est déjà consommée. Il est important de se fixer des objectifs ambitieux et de procéder à des réhabilitations d'envergure pour qu'elles durent dans le temps. Cela permet une maîtrise des charges pour les occupants, de maintenir la vie dans les centres bourgs et de limiter la consommation de foncier.
- **Pour les particuliers**, les espaces info-énergie dispensent des conseils personnalisés. Différents types d'aides existent également :
  - **Les aides de droit commun de l'Anah.** Centrée sur les publics modestes, l'Agence a pour priorités le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé, la rénovation thermique, l'adaptation à la perte d'autonomie des personnes, le développement d'une offre de logements à loyers et charges maîtrisés. Le plafond de travaux subventionnables de l'aide destinée aux propriétaires occupants pour des travaux d'amélioration a été élevé de 13.000€ à 20.000€ au 1<sup>er</sup> janvier 2011.
  - Les aides dispensées dans le cadre du **Contrat Local d'Engagement**, signé dans le département, par différents partenaires dont Procivis (filiale du Crédit Immobilier) en juillet 2011. L'objectif est de lutter contre la précarité énergétique des logements des propriétaires occupants à faibles ressources. Le gain énergétique doit être de 25%. Ces aides se cumulent à celles de droit commun de l'Anah. Une prime de 1100€ est majorée de 500€, lorsque la collectivité verse 500€, ce qui porte l'aide à 2100€. L'enjeu est le **repérage des ménages** qui doit passer par les travailleurs sociaux, les élus, les aides à domicile...
  - **L'aide régionale Isolaris** : prêts à taux zéro finançant des travaux d'isolation, et d'installations solaires thermiques.
  - **Les abattements sur les revenus fonciers.** Ces abattements sont intéressants pour les propriétaires qui possèdent un certain nombre de logements.
- La difficulté provient du **manque de connaissance des élus et des habitants**, des politiques en matière du logement qui sont menées et qui évoluent régulièrement, et de la multiplicité des intervenants.
- Il en découle la nécessité de faire appel à **un spécialiste pour faire une opération, telle qu'une Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat (OPAH)**, pour mener à bien un travail de fond sur le territoire. L'exemple de l'OPAH conduite sur le secteur de Bonneval est donné. La **nécessité d'informer les habitants** est un élément essentiel de la réussite de ce genre d'opérations qui passe par **une forte implication des élus locaux et des associations** travaillant auprès des ménages. Les associations d'aide à domicile, par exemple, peuvent être signataires et constituer des relais forts.
- **La question de l'assainissement** pose problème lorsque le bâti est ancien et ne permet pas de réaliser un assainissement individuel. Cette thématique peut faire l'objet d'un volet dans les OPAH.

### La rénovation des anciens corps de fermes

- La réhabilitation d'initiative publique des anciennes fermes n'est réellement intéressante que lorsqu'elles sont situées en centre bourg à proximité de commerces, services et équipements.
- Avant d'envisager leur réhabilitation, il convient de s'assurer qu'il n'y a plus d'activité agricole dans certains bâtiments afin de **ne pas générer de conflit d'usage**.
- La réhabilitation des fermes contribue à maintenir les gens sur place par le développement de l'offre locative. Ces habitants doivent toutefois être mobiles et posséder des véhicules pour se rendre sur les lieux d'emploi.

- **Les expériences de réhabilitation réalisées sont de diverse qualité** : celle des communes de Mignières, qui a préempté une ferme, et de Guerville dans les Yvelines, sont des réussites. L'échec à Allaines-Mervilliers, où un particulier a créé un grand nombre de logements sans organisation (stationnement, conflits d'usage, ...), pose la question de l'encadrement de ces opérations.
- Des **outils** pour favoriser les réhabilitations de qualité peuvent être utilisés :
  - Les documents d'urbanisme : les PLU permettent de fixer des règles.
  - Le Droit de Préemption Urbain peut être utilisé par les communes qui peuvent en faire bénéficier les bailleurs sociaux.
  - Des taxes liées au stationnement peuvent également être instaurées (taxe d'aménagement).
- Ces opérations peuvent être l'occasion de mettre en œuvre des moyens de **production collective d'énergie**.

### Le vieillissement des personnes et le logement

- **L'adaptation des logements** est un élément déterminant du maintien à domicile des personnes âgées.
- **Des aides de l'Anah** existent. Cette thématique peut constituer **un volet des OPAH**. La précarité énergétique est d'ailleurs souvent liée au maintien à domicile. Lorsque **les collectivités participent financièrement et que les élus sont mobilisés**, l'impact des aides est significatif.
- **Un relais de l'information** sur les aides existantes, est nécessaire. Il peut être porté par :
  - **La MDPH** (Maison Départementale des Personnes Handicapées) qui est le meilleur vecteur pour orienter les personnes.
  - **Les intervenants des associations** qui œuvrent auprès des personnes à leur domicile. Ces associations peuvent former leurs salariés de façon à faire mieux remonter l'information, et à faciliter l'orientation des personnes vers les dispositifs adaptés.

Une **collecte des informations à l'échelle du Pays** pourrait être imaginée.

- Entre la grande maison difficile à entretenir et la maison de retraite, une **autre alternative** est possible et peut être développée. Elle peut prendre la forme d'un logement de moyenne taille dans les lotissements ou celle des Euréliales qui apportent un service.

**Le traitement du parc existant passe par la mise en place d'une réelle politique de l'habitat, qui ne peut réussir sans l'implication des diverses collectivités.**

## PRESENTATION D'EXPERIENCES REALISEES DANS D'AUTRES TERRITOIRES

### Projet d'éco-quartier dans la commune de Margon

*Présentation d'un projet d'éco-quartier par Monsieur RUHLMANN, Conseiller Général du Canton de Nogent-le-Rotrou, Maire de Margon (28)*

- Un projet d'éco-quartier dans une propriété acquise par la commune est en cours de réflexion sur la commune de Margon, depuis plus de 2 ans. L'objectif est de créer un éco-

quartier qui puisse être une opération exemplaire. Ce site comprend déjà une longère qui devra être réhabilitée. Quatre autres longères classées Bâtiment Basse Consommation seront construites, dans le but de créer au total 14 logements en accession à la propriété de 80, 110 et 125 m<sup>2</sup>. Une attention particulière est portée à l'orientation des bâtiments (vitres côté sud), aux matériaux utilisés (basse consommation, parties vitrées), au mode de chauffage (chauffage au bois déchiqueté), à l'organisation des espaces (intérieur modulable, création d'espaces communs, jardin, tri des déchets, compostage...), à l'utilisation et la récupération de l'eau...

- Des obstacles dans la conduite de ce projet sont apparus au départ, liés principalement aux points de vue différents des futurs habitants. Les ménages devront, en tout état de cause, être favorables à ce mode de vie.

## Réalisation d'un éco-quartier dans la commune de Forges

*Film exposant la création d'un éco-quartier avec démarche AUE dans la commune de Forges (49), par le maire essentiellement.*

- Cette opération se situe dans une **commune rurale** de 230 habitants, dépourvue de tout équipement et service. La commune souhaitait **dynamiser le village et gagner de la population**.
- Un lotissement a été créé en appliquant une **démarche AUE**. L'orientation des maisons est primordiale. L'implantation et l'architecture diffèrent des constructions traditionnelles. Les matériaux utilisés répondent aux normes HQE<sup>2</sup> ou BBC<sup>3</sup>. L'idée est de **respecter le patrimoine existant en alliant un bâti avec une très faible consommation d'énergie**. Les maisons sont construites en hauteur avec des panneaux photovoltaïques et une chaufferie commune au bois a été créée. **Les formes urbaines sont recherchées et diverses**, toutes les maisons ont une architecture différente.
- L'accueil de ces maisons par les habitants déjà sur place a été positif, **les résidents se sont bien intégrés** à la commune et participent aux festivités. Ils ont été **sensibilisés par cette opération pionnière**.

## Réhabilitation d'une ancienne ferme transformée en logements locatifs sociaux à Guerville

*Explication fournie par Monsieur Hecquard, architecte du projet de réhabilitation d'une ancienne ferme à Guerville (78)*

- Cette ancienne ferme inoccupée, située en centre-bourg de Guerville (2020 habitants), était en train de devenir une sorte de friche. Sa réhabilitation a permis de créer 10 logements locatifs sociaux (3 T4, 3 T3 et 4 T2) et de redynamiser la ville. Mal perçue au départ par les habitants en place (la commune ne bénéficiait pas de logements sociaux auparavant), cette opération est, en fait, très bien intégrée au cœur du bourg, et les élus sont partants pour se lancer dans la réalisation d'une deuxième opération locative sociale.
- Les bâtiments existants ont été conservés ainsi que les éléments emblématiques (porte cochère, escaliers), les vides ont été rebouchés souvent par du bois, de l'enduit à la chaux a été utilisé en respectant les couleurs d'origine. Le confort thermique et acoustique est très satisfaisant, ces bâtiments ont le label THPE (Très Haute Performance Energétique).

<sup>2</sup> Haute Qualité Energétique

<sup>3</sup> Bâtiment Basse Consommation

- Les éléments particuliers qu'il a fallu prendre en compte sont liés aux infiltrations d'eau par les caves ou les murs enterrés, aux reprises de structures importantes (10% du coût des travaux), au fort dénivelé. Au total, chaque logement est unique et 3 logements de rez-de-chaussée permettent l'accueil de personnes à mobilité réduite.
- Le projet a été réalisé en 2 ans. Basé sur un bail emphytéotique de 50 ans, il a été porté par l'Office Public de l'Habitat « Mantes en Yvelines Habitat ». Le coût des travaux de réhabilitation est de 1615 € HT / m<sup>2</sup>. Le prix de revient est de 1,315 millions d'€ TTC, les partenaires financiers sont notamment l'Etat, la région Ile-de-France, la CAMY, la CDC, les collecteurs. Cela a permis d'établir des loyers de l'ordre de 6 € à 8 € / m<sup>2</sup>, alors qu'ils sont plus près de 15-20€ en Ile-de-France. Liées à la qualité de la réhabilitation, le coût des charges est faible.
- Trois ménages viennent de la commune de Guerville, les autres du reste du département. Le ressenti des habitants est positif : cour commune, vis-à-vis limité, assainissement collectif, parking extérieur (même si certains habitants préféreraient un stationnement plus proche). Les locataires respectent leur logement et l'entretiennent.



*Réhabilitation d'une ancienne ferme en logements locatifs sociaux à Guerville*

## **CONCLUSION**

Cette journée a permis aux différents acteurs de l'habitat : Conseil Général, Conseil Régional, communes, communautés de communes, bailleurs locatifs sociaux, techniciens et autres professionnels, d'avancer vers une réflexion commune pour répondre aux futurs enjeux de l'habitat.

Cette journée, en complément du diagnostic, contribuera à établir une stratégie à l'échelle du Pays. Dès lors, des outils seront identifiés pour mener à bien les projets sur le territoire. Tous les acteurs sont donc indispensables pour instaurer une politique de l'habitat efficace, répondant aux besoins du Pays et de ses habitants.