Programme Local de l'Habitat

Bilan 2020

Troyes Champagne Métropole

TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE

Contenu

I. Le Programme Local de l'Habitat (2020-2025) de Troyes Champagne Métropole 2

II. Situation de l'habitat et du foncier sur Troyes Champagne Métropole 5

a) Indicateurs de contexte 6

b) Indicateurs Habitat-Logement 8

III. Suivi de la réalisation du programme d'actions du PLH 11

a) L'année 2020 en synthèse 11

b) La réalisation du programme d'actions en 2020 12

Action n°1 : Mettre sur le marché près de 3 300 logements pour répondre aux besoins de la population pour la période 2019-2024 13

Action n°2 : Poursuivre des actions contre la vacance sur l'ensemble du territoire et mener une action sur le Bouchon de Champagne plus particulièrement 14

Action n°3 : Opter pour une offre résidentielle évolutive, adaptée aux risques naturels (inondation) et climatiques 16

Action n°4 : Proposer une offre en adéquation avec l'évolution des modes de vie 17

Action n°5 : Conforter l'offre résidentielle dédiée aux ménages les plus modestes 19

Action n°6 : Lutter contre l'habitat potentiellement indigne et énergivore 21

Action n°7 : Encourager et poursuivre les réhabilitations du patrimoine locatif social tout en menant des actions de renouvellement et de valorisation dans les quartiers prioritaires 23

Action n°8 : Mettre en place des actions de requalification des copropriétés dégradées 24

Action n°9 : Poursuivre la politique d'attribution menée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement 26

Action n°10 : Soutenir et adapter l'offre à destination des jeunes (étudiants, en formation, actifs…) 27

Action n°11 : Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante et en favorisant l'adaptation des logements existants 29

Action n°12 : Renforcer l'hébergement d'urgence et maintenir l'offre actuelle en hébergement d'insertion et en logements adaptés mais avec un axe en faveur des jeunes 31

Action n°13 : Répondre aux obligations du SDAHGV et accompagner la sédentarisation des gens du voyage 32

Action n°14 : Observer et évaluer la politique locale de l'habitat 33

Action n°15 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat 34

Glossaire 35

La Communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole s'est dotée en 2020 de son deuxième Programme Local de l'Habitat. Il définit, pour une période de 6 ans, les objectifs et les moyens mis en œuvre par l'intercommunalité afin de répondre aux besoins en logements et en hébergements sur le territoire communautaire.

Conformément à l'article L.302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), « *L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique* ».

Ce bilan s'articule autour de deux parties :

- Les **indicateurs contextuels** afin d'actualiser les principales données sociodémographiques mais également les tendances récentes relatives aux dynamiques de l'habitat et du logement.
- Le **suivi du programme d'actions**, afin d'avoir une vue globale sur l'état d'avancement de la politique locale de l'habitat.

Ce tableau de bord vise à dresser un panorama global de la situation de l'habitat sur l'agglomération, sans reproduire l'exhaustivité des données mise à disposition par l'observatoire de l'habitat. Celui-ci contient en effet des données plus détaillées, disponibles à une échelle plus fine (secteur du PLH, commune voire au quartier pour certaines données). L'intérêt de ce tableau de bord est de pouvoir observer et analyser les évolutions, les dynamiques et les effets du Programme Local de l'Habitat année après année.

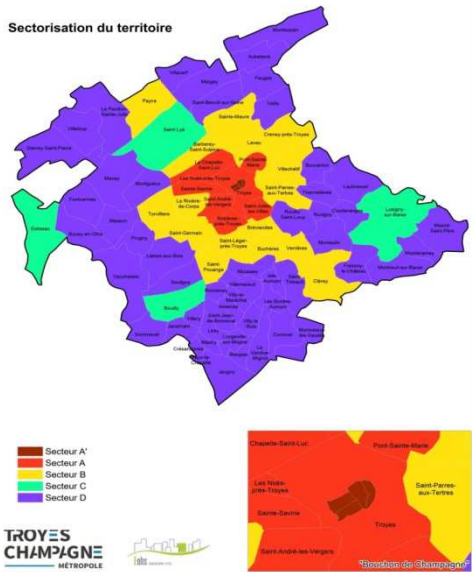
I. Le Programme Local de l'Habitat (2020-2025) de Troyes Champagne Métropole

L'élaboration du PLH a duré plusieurs mois, nécessaires pour pouvoir mobiliser les acteurs du territoire et pouvoir appréhender les enjeux de l'agglomération, élargie en 2017. Ainsi, au-delà des partenaires « traditionnels » mobilisés (acteurs du logement, services de l'Etat,…), plusieurs réunions territorialisées ont eu lieu pour pouvoir être plus à même d'identifier les enjeux prégnants du territoire.

Le Programme Local de l'Habitat de Troyes Champagne Métropole se structure autour de **cinq enjeux principaux** :

- La maîtrise de l'étalement urbain, qui accroit la périurbanisation du territoire (relevé aussi lors de la révision du SCOT) ;
- La lutte contre la vacance, qui touche en particulier le parc locatif privé ;
- La lutte contre la précarité énergétique ;
- L'adaptation des formes d'habitat aux évolutions des modes de vie, pour pouvoir fluidifier au maximum le parcours résidentiel des ménages de l'agglomération ;
- Le vieillissement de la population avec l'enjeu de l'accompagnement, pour un maintien à domicile dans un logement de qualité.

Au vu de la grande diversité du territoire de Troyes Champagne Métropole et pour répondre au mieux à ses différents enjeux, il a été fait le choix de créer des secteurs rassemblant plusieurs communes, en concertation avec chacune d'entre elles.



Ces quatre secteurs se définissent comme suit :

- Le secteur A est composé des communes du cœur d'agglomération, avec un sous-secteur A' correspondant au Bouchon de Champagne, centre historique de la ville de Troyes ayant des problématiques architecturales propres ;
- Le secteur B est composé des communes de la périphérie immédiate ;
- Le secteur C rassemble les quatre bourgs-centres de l'agglomération ;
- Le secteur D réunit les communes rurales.

Cette sectorisation se décline dans l'ensemble du PLH, notamment à travers ses objectifs, par exemple en matière de construction de logement, de réduction de la vacance,...

Le Programme Local de l'Habitat se traduit par 5 orientations, qui se déclinent en 15 actions. Elles sont détaillées ci-après.

Orientation 1 - Maîtriser l'offre résidentielle sur le territoire de Troyes Champagne Métropole	**Action n°1 :** Mettre sur le marché près de 3 300 logements pour répondre aux besoins de la population sur la période 2019-2024
	Action n°2 : Poursuivre des actions contre la vacance sur l'ensemble du territoire et mener une action sur le Bouchon de Champagne plus particulièrement
	Action n°3 : Opter pour une offre résidentielle évolutive, adaptée aux risques naturels (inondation) et climatiques
Orientation 2 - Diversifier l'offre résidentielle pour couvrir les besoins des ménages	**Action n°4 :** Proposer une offre en adéquation avec l'évolution des modes de vie
	Action n°5 : Conforter l'offre résidentielle dédiée aux ménages les plus modestes
Orientation 3 - Améliorer la qualité et l'attractivité du parc	**Action n°6 :** Lutter contre l'habitat potentiellement indigne et énergivore
	Action n°7 : Encourager et poursuivre les réhabilitations du patrimoine locatif social tout en menant des actions de renouvellement et de valorisation dans les quartiers prioritaires
	Action n°8 : Mettre en place des actions de requalification des copropriétés dégradées
	Action n°9 : Poursuivre la politique d'attribution menée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement
Orientation 4 - Déployer et adapter l'offre de logements pour les publics spécifiques	**Action n°10 :** Soutenir et adapter l'offre à destination des jeunes (étudiants, en formation, actifs…)
	Action n°11 : Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante et en favorisant l'adaptation des logements existants
	Action n°12 : Renforcer l'hébergement d'urgence et maintenir l'offre actuelle en hébergement d'insertion et en logements adaptés mais avec un axe en faveur des jeunes
	Action n°13 : Répondre aux obligations du SDAHGV et accompagner la sédentarisation des gens du voyage
Orientation 5 - Faire vivre la politique locale de l'habitat	**Action n°14 :** Observer et évaluer la politique locale de l'habitat
	Action n°15 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat

II. Situation de l'habitat et du foncier sur Troyes Champagne Métropole

Cette deuxième partie se compose de deux axes complémentaires. D'une part, il s'agit de suivre l'évolution du territoire de la Communauté d'agglomération au niveau démographique, socio-économique et résidentiel. D'autre part, l'observation s'attarde plus spécifiquement sur la question de l'habitat et des dynamiques du marché local, de la construction neuve, du parc social, de la rénovation énergétique et des publics spécifiques.

a) Indicateurs de contexte

	Variable/Indicateur	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Démographie	Taux annuel d'évolution démographique	0,6%	0,7%	0,7%			
	Nombre d'habitants	169 663	170 145 (+482)	171 771 (+1626)			
	Part des ménages seuls	40%	41%	41%			
	Part des +60 ans	25,2%	25,4%	25,7%			
	Part des +75 ans	9,3%	9,2%	9,3%			
	Indice de jeunesse	0,98	0,98	0,97			
Ménages	Nombre de ménages	78 741	79 442 (+701)	80 595 (+1153)			
	Taille des ménages (moyenne)	2,1	2,1	2,1			
	Nombre de ménages bénéficiaires des aides au logement	Données non disponibles	23 717	23 624 (-93)			
Emplois/CSP	Part d'emplois/1000 habitants	405	400	399			
	Part des catégories socio-professionnelles dans la structure de l'emploi	Agriculteurs : 0,8 % Artisans, commerc., chefs d'entreprise : 5,6 % Cadres et professions intellectuelles sup. : 12,7 % Prof. Intermédiaires : 26,6 % Employés : 30,4 % Ouvriers : 23,8 %	Agriculteurs : 0,9 % Artisans, commerc., chefs d'entreprise : 5,8 % Cadres et professions intellectuelles sup. : 13,1 % Prof. Intermédiaires : 26,4 % Employés : 30,5 % Ouvriers : 23,2 %	Agriculteurs : 0,8 % Artisans, commerc., chefs d'entreprise : 5,9 % Cadres et professions intellectuelles sup. : 13,1 % Prof. Intermédiaires : 26,6 % Employés : 30,5 % Ouvriers : 23,1 %			
	Taux de chômage des 15-64 ans	18,2%	18,6%	18,2%			
Revenus	Médiane du revenu disponible par unité de consommation	19 191 €	19 503 € (+312 €)	19 740 € (+237 €)			
	Rapport interdécile (entre les 10 % des	3,3	3,3	3,3			

	ménages les plus riches et les 10 % les plus pauvres)						
	Part de foyers fiscaux imposables	Disponible seulement à l'échelle de l'ex-Grand Troyes	47,8%	47,6%			
	Taux de ménages sous le seuil de pauvreté	17,5%	17,5%	17,5%			

La plupart de ces données sont disponibles auprès de l'Observatoire à une échelle infra (secteurs et communes). L'observatoire contient aussi des données plus détaillées.

b) Indicateurs Habitat-Logement

	Variable/Indicateur	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Logements	Nombre total de logements	87 311	88 329 (+1 018)	89 474 (+1 145)			
	Nombre de logements vacants	6 887	6 972 (+85)	6854 (-118)			
	Nombre de copropriétés fragilisées	Observatoire mis en place à partir de 2019	223	313			
	Répartition des résidences principales par typologie	T1-T2: 20,9% T3-T4: 48,9% T5/+: 30,1%	T1-T2: 21,3% T3-T4: 48,3% T5/+: 30,3%	T1-T2: 21,6% T3-T4: 48,1% T5/+: 30,3%			
	Répartition des logements : collectifs/individuels	C: 49,9% I: 50,1%	C: 50,1% I: 49,9%	C: 50,4% I: 49,6%			
	Statut d'occupation des ménages	Propriétaires : 50,8% Locataires du parc privé : 23,5% Locataires HLM : 24,3% Logés gratuitement : 1,5%	Propriétaires : 50,4% Locataires du parc privé : 23,7% Locataires HLM : 24,4% Logés gratuitement : 1,5%	Propriétaires : 49,8% Locataires du parc privé : 24% Locataires HLM : 24,6% Logés gratuitement : 1,6%			
Prix du marché	Loyer médian en €/m² pour les appartements et les maisons (privé)	C: 9,1€ I: 8,3€	C: 9,4€ I: 8,2€	C: 9,6€ I: 8,6€			
	Prix de vente moyen en €/m² des appartements	1 336 €/m²	1 367 €/m²	1 381 €/m²			
	Prix de vente moyen en €/m² des maisons	1 508 €/m²	1 536 €/m²	1 643 €/m²			
	Prix de vente moyen en €/m² des terrains constructibles	42,2 €/m²	55,9 €/m²	56 €/m²			
Construction neuve	Nombre de logements commencés	Ind : 399 Col : 230 Total : 629	Ind : 317 Col : 297 Total : 614	Ind : 412 Col : 513 Total : 925			
	Nombre d'hectares consommés par l'habitat	24,6	21,9	28,6			
Parc social	Nombre de logements sociaux	21 624	21 704 (+80)	21 680 (-24)			

	Nombre d'agréments délivrés par l'Etat	240	240	240 (+ compensation Debussy ?)			
	Répartition des LLS par typologie	T1-T2: 31% T3-T4: 61% T5 et +: 8%	T1-T2: 31% T3-T4: 61% T5 et +: 8%	T1-T2: 30% T3-T4: 61% T5 et +: 9%			
	Répartition des LLS par plafonds de loyers	Avt 1977: 62% PLUS: 3% PLAI: 27% PLS: 8%	Avt 1977: 61% PLUS: 3% PLAI: 29% PLS: 7%	Avt 1977: 61% PLUS: 4% PLAI: 28% PLS: 7%			
	Nombre de demandes de logements sociaux : mutation et nouvelles demandes	5 439 dont 55% de nouvelles demandes	5 506 dont 56% de nouvelles demandes	5 748 dont 56 % de nouvelles demandes			
Rénovation énergétique	Répartition du parc total en catégorie E, F, G	47,4%	46,4%	45,4%			
	Nombre de logements estimés en parc privé potentiellement indigne	3 527	Base de données plus actualisée	Base de données plus actualisée			
	Nombre de rénovations accompagnées par l'ANAH	168					
	Nombre de rénovations accompagnées par Ecotoit						
	Nombre de rénovations accompagnées dans le cadre de l'OPAH-RU						
	Parc social : nombre de logements sociaux rénovés						
Publics spécifiques	Etudiants : Part des étudiants locataires du parc privé	78%	84%	84%			
	Etudiants : Nombre de logements en résidences étudiantes, privées et publiques	1601 logements dont 53% HLM 25% privé 22% CROUS	1869 logements dont 58% HLM 23% privé 19% CROUS	2019 logements dont 54 % HLM 28 % parc privé 18 % CROUS			
	Nombre de places de logement adapté (FJT, FTM, résidences	/	327	/			

	sociales, pensions de famille, résidence accueil, intermédiation locative, ACT logement)						
	Nombre de places d'hébergement (nuitées d'hôtel, RHVS, CHU, CHRS, ALT, établissements d'accueil mère-enfant, LHSS, LAM, ACT hébergement)	/	337	/			
	Seniors : nombre de places en résidences autonomie et en EHPAD + résidences seniors	EHPAD : 1612 R.A : 240	EHPAD : 1632 R.A : 240	EHPAD : 1632 R.A : 240			
	Seniors : Nombre de personnes bénéficiant de l'APA	1 969	Données non reçues en 2019	2 216			
	Adaptation des logements : nombre de logements adaptés (ANAH)	45	53	67			
	Hébergement d'urgence : nombre de places sur le territoire	82	82	82			

La plupart de ces données sont disponibles auprès de l'Observatoire à une échelle infra (communes). L'observatoire contient aussi des données plus détaillées.

III. Suivi de la réalisation du programme d'actions du PLH

a) L'année 2020 en synthèse

Réalisations principales de l'année :

- L'année 2020 a été particulière par plusieurs aspects : l'urgence de la crise sanitaire liée au COVID-19 a ralenti les perspectives de travail engagées par l'adoption du PLH. Les élections municipales, dont le second tour a été retardé, a repoussé le renouvellement des membres du Conseil communautaire, et donc des délégations associées, a plusieurs semaines.
- Toutefois, l'étude pré-opérationnelle OPAH, engagée en 2019, a pu être finalisée. Suite au renouvellement du Conseil communautaire, Troyes Champagne Métropole s'est engagée dans l'élaboration de son Projet de territoire.
- Du fait des contraintes sanitaires, la Conférence Intercommunale du Logement n'a pu se réunir en plénière pendant l'année 2020. Toutefois, les travaux engagés ont pu se poursuivre (notamment concernant l'analyse des attributions de logement social).

Le bilan de cette première année d'application est marqué par les résultats suivants :

- Une dynamique démographique qui profite à l'ensemble du territoire et une répartition de la dynamique de construction de logements qui demeure favorable aux secteurs les plus centraux (secteurs A et B).
- Une production globale de logements supérieurs aux besoins estimés lors de l'élaboration du PLH, en rapport avec la croissance démographique plus importante qu'envisagée. Cette tendance est à observer sur plusieurs années. Une forte production de logements étudiants et seniors est en développement ou en projets.
- Une légère baisse du nombre de logements vacants entre 2019 et 2020 (-118).
- Une part du parc de logements très énergivore (classification F et G) encore importante (18,7%).
- La réalisation d'une étude pré-opérationnelle OPAH à l'échelle de Troyes Champagne Métropole, portant sur la vacance de logement, la rénovation énergétique et l'adaptation des logements.
- Une nécessité de faire vivre le PLH par des instances thématiques et collégiales régulières pour répondre aux enjeux de demain pour le territoire, aussi bien en matière d'habitat, de logement que de peuplement.

b) La réalisation du programme d'actions en 2020

Grille de lecture de l'état d'avancement du programme d'actions du PLH 2020-2025 :

	Action non engagée
	Action en phase d'étude
	Action en cours à conforter et à développer
	Action réalisée ou en phase d'application

Orientation 1 - Maitriser l'offre résidentielle sur le territoire de Troyes Champagne Métropole

Action n°1 : Mettre sur le marché près de 3 300 logements pour répondre aux besoins de la population pour la période 2019-2024

Objectifs

- Répondre aux besoins liés au gain de population estimé en six ans
- Maintenir la population actuelle et attirer de nouveaux arrivants
- Proposer une offre nouvelle par la production de près de 3 300 logements dont environ 390 logements vacants à remettre sur le marché en six ans
- Répartir de manière équilibrée la production neuve en fonction des besoins identifiés par secteur et par commune
- Limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels
- Réguler la périurbanisation
- Revitaliser les centres-bourgs

Contenu

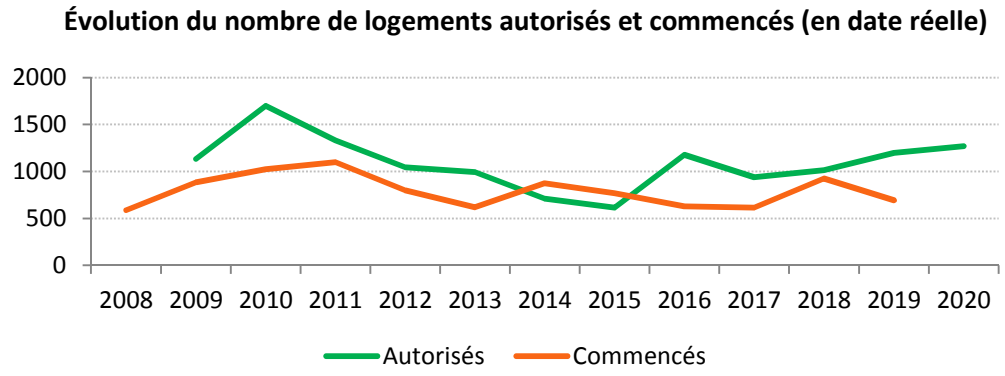
1. Produire près de 3 300 logements sur l'ensemble du territoire
2. Remettre sur le marché 386 logements vacants durant le PLH
3. Mobiliser des outils fonciers et règlementaires adaptés au territoire
4. Mener une réflexion autour de l'éventuelle création d'un plan d'action foncière intercommunal (PAFI)
5. Construire de manière raisonnée et équilibrée sur le territoire, en cohérence avec le SCoT

Sectorisation

TCM, Secteurs B, C et D

Niveau de réalisation

2020	2021	2022	2023	2024	2025



Sur la dernière période intercensitaire :

- Le secteur A voit sa population augmenter de 3 239 habitants,
- Le secteur B voit sa population augmenter de 2 014 habitants,
- Le secteur C voit sa population augmenter de 394 habitants,
- Le secteur D voit sa population augmenter de 459 habitants.

L'extension de l'EPF de Lorraine à l'ex Région Champagne-Ardenne rend aujourd'hui inutile la création d'un PAFI. Cette extension permet à Troyes Champagne Métropole de disposer d'un outil de portage foncier. Selon l'observatoire de la consommation foncière, 28 hectares ont été consommés en 2020 pour l'habitat.

Plusieurs réunions de travail avec le SCOT se sont tenues, pour faire le point sur l'avancement des différents documents de programmation.

Orientation 1 - Maitriser l'offre résidentielle sur le territoire de Troyes Champagne Métropole

Action n°2 : Poursuivre des actions contre la vacance sur l'ensemble du territoire et mener une action sur le Bouchon de Champagne plus particulièrement

Objectifs

- Limiter la progression de la vacance, notamment de la vacance structurelle
- Mobiliser une partie du parc de logements vacants pour répondre aux besoins sans créer de nouvelles résidences principales
- Lutter contre l'habitat dégradé, indigne voire insalubre
- Rendre plus attractif le Bouchon de champagne
- Répondre aux obligations légales

Contenu

1. Renforcer l'observation sur la vacance et anticiper cette dernière
2. Remettre sur le marché au moins 390 logements vacants en six ans
3. Mobiliser les outils opérationnels existants et/ou complémentaires
4. Informer les propriétaires et les élus sur les dispositifs et démarches adéquats

Sectorisation

TCM, secteur A'

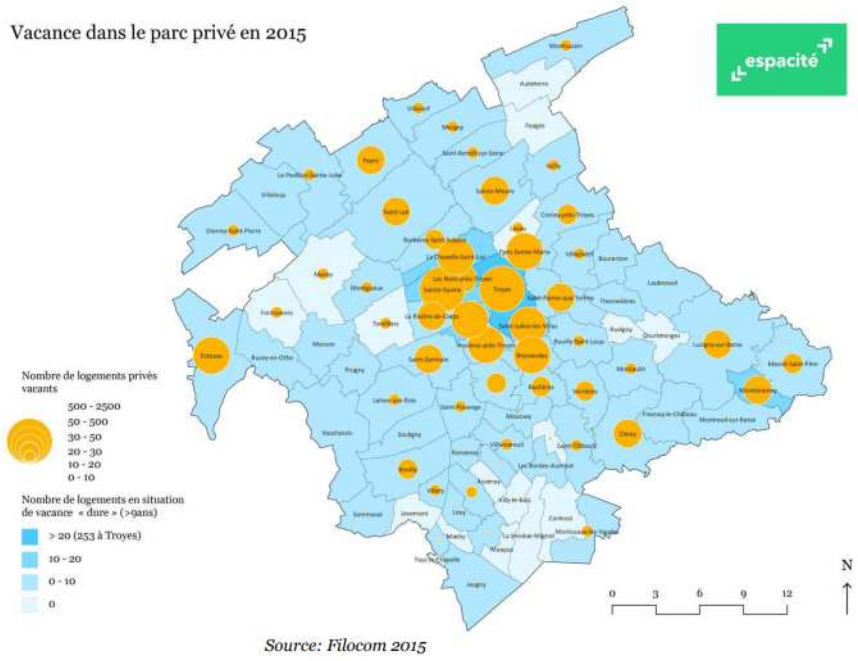
Niveau de réalisation

2020	2021	2022	2023	2024	2025

La vacance de logement s'est stabilisée entre 2012 et 2017. En 2020, le nombre de logements vacants a baissé par rapport à 2019 (-118) et s'établit à 6 854 logements.

Dans ce cadre, l'OPAH-RU de la ville de Troyes a permis la remise sur le marché de 13 logements vacants sur la période 2017-2019. Une ORI est en cours sur 6 immeubles, représentant environ 50 logements.

L'étude pré-opérationnelle OPAH a montré que la vacance de logement concerne l'ensemble du territoire de Troyes Champagne Métropole, même si elle se concentre principalement dans le centre d'agglomération. Les entretiens avec les acteurs révèlent que certains logements vacants sont dus à des blocages liés à la succession, mais aussi d'une concurrence avec des logements plus récents en particulier dans le parc social qui sont moins énergivores et donc plus attractifs.



	D’autre part, une étude sur la vacance a été réalisée par TCM afin d’approfondir la connaissance de la vacance sur le territoire, de vérifier la fiabilité des données statistiques. 3 secteurs ont fait l’objet de cette étude : Troyes Cathédrale, Sainte-Savine Sud-Est et Montiéramey.

Orientation 1 - Maitriser l'offre résidentielle sur le territoire de Troyes Champagne Métropole						
Action n°3 : Opter pour une offre résidentielle évolutive, adaptée aux risques naturels (inondation) et climatiques						
Objectifs	• Anticiper les changements climatiques • Avoir une politique globale et cohérente entre l'ensemble des politiques menées sur les territoires communautaire, départemental et régional • Protéger plus spécifiquement le patrimoine face aux inondations • Développer la résilience du territoire vis-à-vis du risque inondation • Lutter contre un développement résidentiel non ou mal maîtrisé • Lutter contre l'étalement urbain					
Contenu	1. Anticiper les changements climatiques dans le projet global d'une offre en logements 2. Proposer une offre résidentielle évolutive prenant en compte ces aléas climatiques 3. Mettre en œuvre les documents référentiels liés au risque inondation dans le PLH (documents d'urbanisme, PAPI…) 4. S'appuyer et renforcer les démarches d'information et de sensibilisation auprès des habitants					
Sectorisation	TCM					
Niveau de réalisation	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	3 393 logements ont été repérés comme vulnérables en cas de crue centennale. Les communes concernées sont Bréviandes, Buchères, Clérey, la Chapelle-Saint-Luc, Rouilly Saint-Loup, Saint-Julien-les-Villas, Saint-Parres-aux-Tertres, Saint-Thibaut, Troyes et Verrières. Les services de Troyes Champagne Métropole ont procédé en 2020 au cadrage du projet Scamandre, qui aura notamment pour objectifs : - De mieux définir le risque lié au ruissellement ; - De fournir des secteurs sur lesquels la désimperméabilisation apparaît prioritaire. Le PCAET est en cours d'élaboration : plusieurs ateliers ont eu lieu, concernant notamment l'habitat.					

Orientation 2 - Diversifier l'offre résidentielle pour couvrir les besoins des ménages

Action n°4 : Proposer une offre en adéquation avec l'évolution des modes de vie

Objectifs

- Décliner les logements produits en fonction du contexte territorial et du profil des ménages
- Fluidifier les parcours résidentiels de tous les ménages
- Soutenir la volonté d'attractivité de Troyes Champagne Métropole
- Faciliter l'implantation des familles en Cœur d'Agglomération

Contenu

1. Favoriser le logement individuel groupé ou le collectif selon les secteurs
2. Améliorer l'existant pour les petites typologies et favoriser la création de logements de grandes tailles
3. Promouvoir l'émergence de formes d'habitat innovantes

Sectorisation

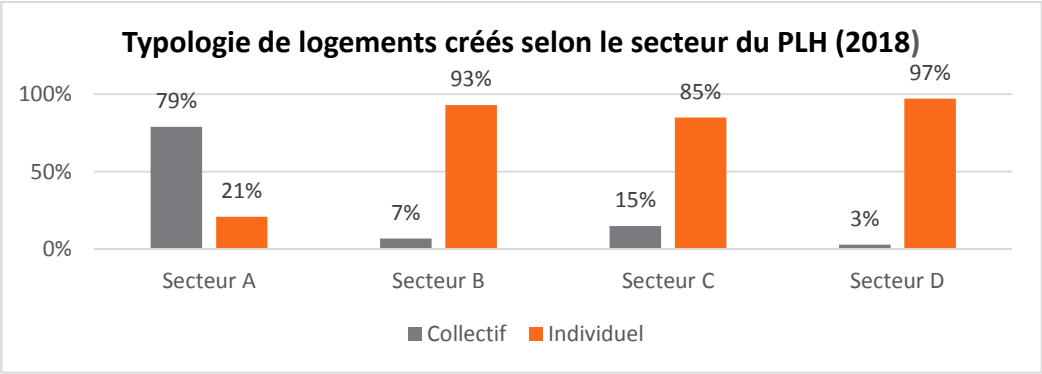
TCM

Niveau de réalisation

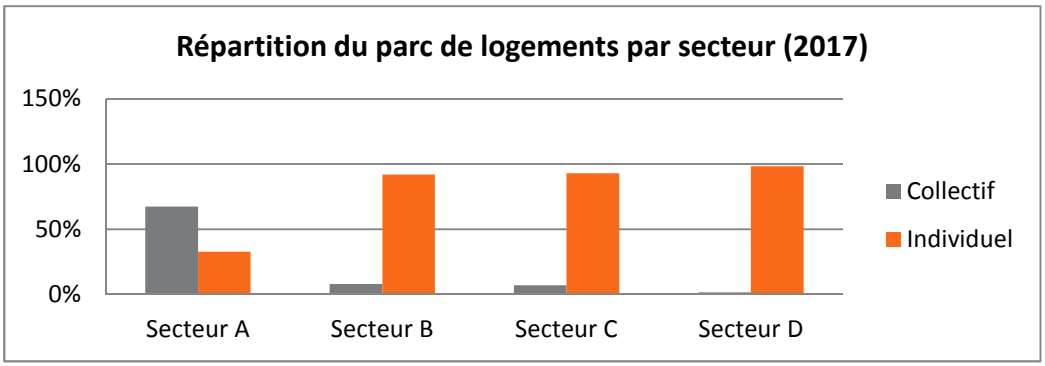
2020	2021	2022	2023	2024	2025

Sur la période 2013-2018, les petites typologies (T1-T2) sont les typologies avec la plus forte croissance sur le territoire (+3,3%). A contrario, les grands logements progressent moins vite, particulièrement en secteur A (-0,2%). Les démolitions liées aux projets ANRU peuvent justifier cette baisse.

Sur la période 2012-2017 sur TCM, la part de logements collectifs progresse par rapport à la part de logement individuel. Cela se vérifie sur l'ensemble des secteurs, excepté le secteur D.



Sur TCM, en 2017, 50, 4% des logements sont des appartements et 49,6% des maisons individuelles, qui se répartissent de la façon suivante par secteur :



	Il n'y a pas de projet d'habitat participatif en cours sur le territoire. Le Département cherche à en développer. Plusieurs projets d'écoquartiers sont en cours (Tauxelles à Troyes, Moulinet à Pont-Sainte-Marie).

Orientation 2 - Diversifier l'offre résidentielle pour couvrir les besoins des ménages

Action n°5 : Conforter l'offre résidentielle dédiée aux ménages les plus modestes

Objectifs

- S'assurer de la diversité de l'offre produite dans le respect des 549 logements/an et des 240 agréments annuels en logements sociaux
- Proposer des logements en adéquation avec les capacités budgétaires contraintes des ménages les plus modestes, en location et en accession
- Répartir de manière équilibrée l'offre dans le parc social sur l'ensemble du territoire communautaire
- Fluidifier les parcours résidentiels

Contenu

1. Mobiliser les outils réglementaires pour réaliser les 240 logements sociaux annuels
2. Produire 53% de logements sociaux durant le PLH (2019-2024)
3. Inciter le développement d'une offre abordable
4. Répartir de manière équilibrée l'offre résidentielle sociale
5. Encadrer la cession des logements sociaux
6. Promouvoir l'intermédiation locative

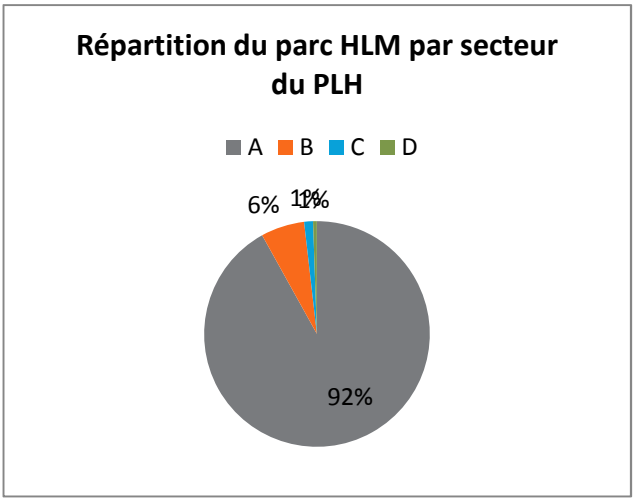
Sectorisation

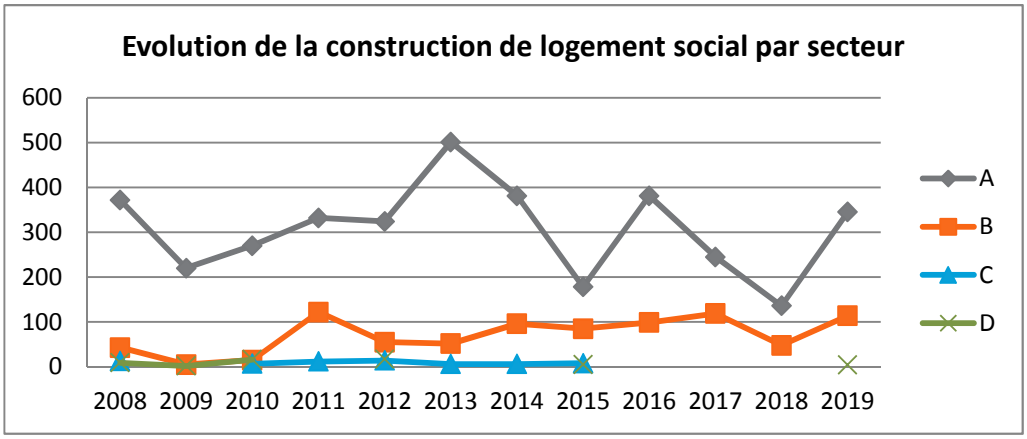
TCM, secteur A

Niveau de réalisation

2020	2021	2022	2023	2024	2025

Sur l'agglomération, le taux de logement social est stable mais toujours important (27%). Le parc de logement social se situe à plus de 90% sur le secteur A, malgré une part conséquente de construction de logement social en secteur B ces dernières années.





Ainsi, 463 logements sociaux ont été mis sur le marché en 2020.

La programmation de logements sociaux vise à maintenir le taux actuel de logement social sur le territoire (240 agréments/an hors compensations).

	Troyes Champagne Métropole participe aux arbitrages annuels quant à cette programmation. Un bilan des agréments délivrés est présenté chaque année à la Conférence Intercommunale du Logement. Le cadrage des garanties d'emprunt, établi pour la période 2019-2021, reflète les orientations prises par l'intercommunalité. Concernant l'accession sociale à la propriété, celle-ci est marginale sur le territoire. La collectivité n'a pas déployé d'aide financière visant à la développer. 77 logements sociaux ont été vendus en 2020. Un observatoire de la vente de logement social est en cours de mise en place. Une attention est portée à la qualité du bâti mis en vente par les bailleurs sociaux (classe énergétique, qualité du bâti et rénovations,…). En 2020, seules 2 autorisations de mise en vente ont été demandées et délivrées.

Orientation 3 - Améliorer la qualité et l'attractivité du parc

Action n°6 : Lutter contre l'habitat potentiellement indigne et énergivore

Objectifs

- Lutter contre l'habitat énergivore, dégradé et indigne
- Protéger l'aspect patrimonial des centres anciens
- Eviter une progression encore plus importante de la vacance
- Lutter contre la consommation des sols
- Revitaliser les centres-bourgs et centres-villes des communes
- Accompagner les ménages dans leurs démarches

Contenu

1. Conforter les dispositifs d'amélioration du parc déjà mis en place
2. Réfléchir à la mise en œuvre d'outils nouveaux ou complémentaires étendu à l'ensemble du territoire
3. Mobiliser les bailleurs publics et privés pour lutter contre la précarité énergétique
4. Envisager un accompagnement ponctuel mais renforcé d'une instance spécialisée dans ces problématiques
5. S'appuyer sur une mutualisation des services de lutte contre l'habitat indigne
6. Promouvoir et conforter les lieux d'informations concernant les questions autour de l'habitat, l'énergie et l'indignité
7. Renforcer et mobiliser l'ensemble des acteurs

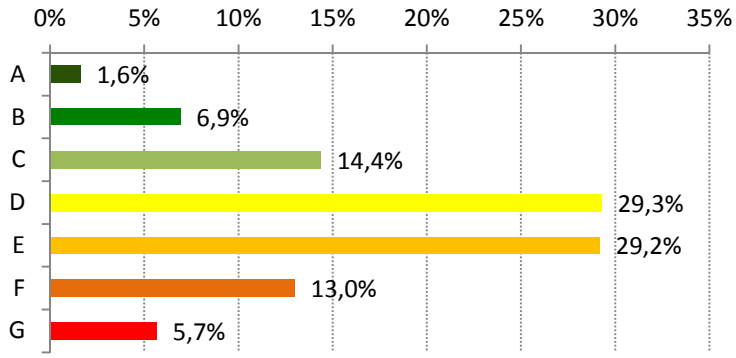
Sectorisation

TCM

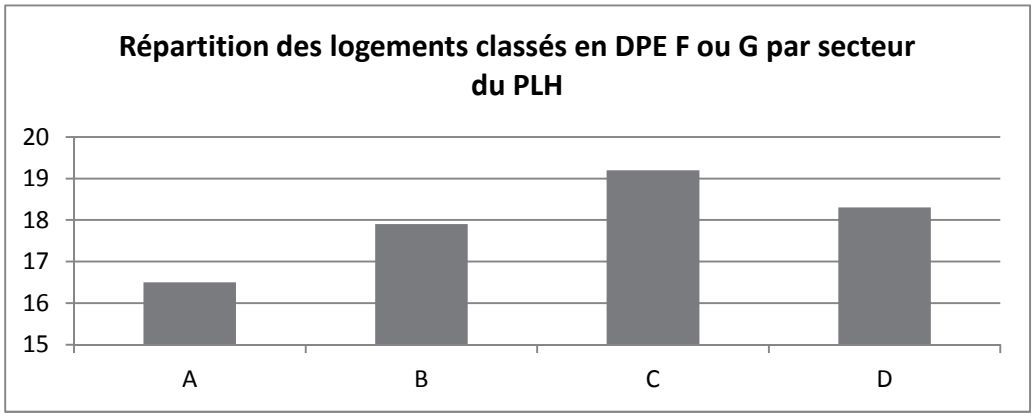
Niveau de réalisation

2020	2021	2022	2023	2024	2025

18,7% du parc de Troyes Champagne Métropole est très énergivore (classes DPE F et G) :



Ces logements énergivores se situent sur l'ensemble du territoire :

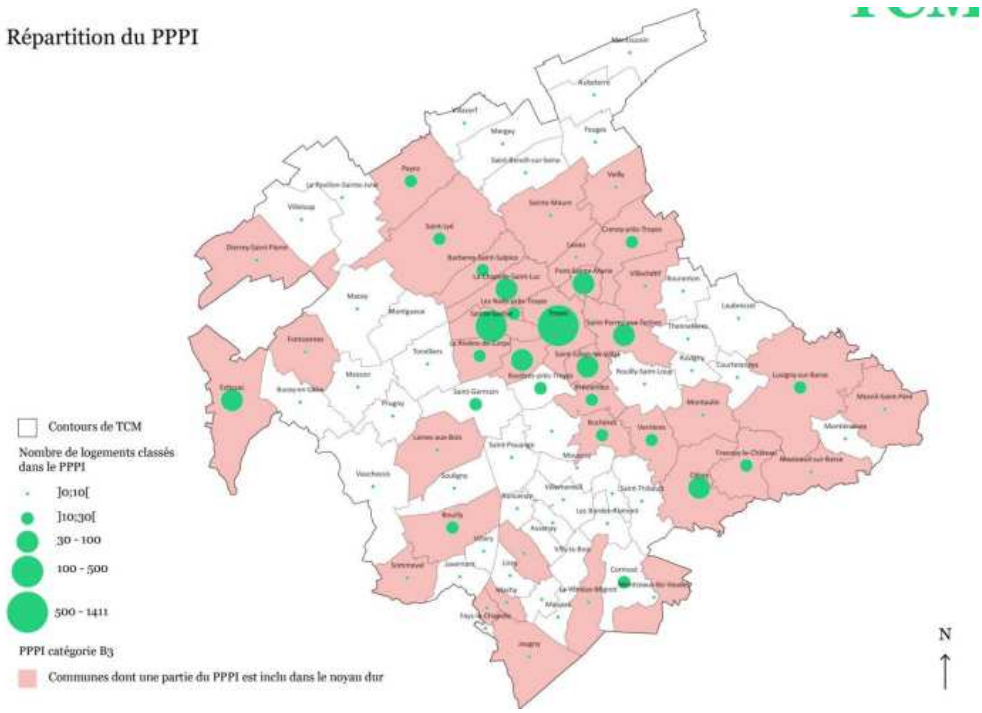


L'étude pré-opérationnelle OPAH a montré que le parc privé potentiellement indigne est principalement concentré autour de Troyes, dans le secteur où la part des

logements plus anciens est plus importante.

Troyes est la commune qui regroupe le plus de logements potentiellement indignes avec 1411 logements concernés, suivie de Sainte-Savine avec 263 logements concernés.

Il est par ailleurs à noter que **78 communes sont concernées par des logements potentiellement indignes** et 38 d'entre elles comptent au moins un logement considéré en situation potentiellement critique (B3 dit « noyau dur »).



Orientation 3 - Améliorer la qualité et l'attractivité du parc

Action n°7 : Encourager et poursuivre les réhabilitations du patrimoine locatif social tout en menant des actions de renouvellement et de valorisation dans les quartiers prioritaires

Objectifs	• Améliorer l'attractivité du parc locatif social en réhabilitant ou démolissant le patrimoine vieillissant voire obsolète • Engager une démarche de performance énergétique • Encourager l'effort engagé dans la réhabilitation des logements sociaux du territoire • Contribuer au changement d'image de l'ensemble des quartiers du Contrat de ville pour les rendre plus attractifs • Accompagner la reconfiguration de ces quartiers
Contenu	1. Près de 1 760 réhabilitations prévues entre 2018-2021 2. Mise en œuvre des documents cadres de la politique de la ville et du renouvellement urbain (Contrat de ville et NPNRU) 3. Renouveler le parc social existant dans les QPV (réhabilitations et démolitions) 4. Aboutir à une contribution financière pour les démolitions hors ANRU prévues 5. Diversifier l'offre résidentielle 6. Poursuivre la coordination entre acteurs, élus et habitants
Sectorisation	TCM, secteurs A et B

Niveau de réalisation

2020	2021	2022	2023	2024	2025

Plusieurs programmes de rénovation urbaine sont en cours sur l'agglomération :

- Le projet NPNRU Jules Guesde à Troyes,
- La démolition des tours du quartier Debussy à Pont-Sainte-Marie.

Troyes Champagne Métropole a mis en place une aide financière afin d'aider au financement de la démolition de logement dans les quartiers du Contrat de Ville non ciblés par l'ANRU.

D'autres projets de restructuration du cadre de vie des quartiers sont en cours, en lien avec le Contrat de Ville (Maugout, Gare).

Orientation 3 - Améliorer la qualité et l'attractivité du parc

Action n°8 : Mettre en place des actions de requalification des copropriétés dégradées

Objectifs

- Agir sur ce segment du parc privé en expérimentant des modalités d'intervention et de traitement
- Lutter contre l'habitat dégradé voire indigne
- Lutter contre la précarité énergétique
- Avoir une vigilance sur les copropriétés fragiles et anticiper l'aggravation potentielle de ces bâtiments
- Mobiliser l'ensemble des acteurs et les copropriétaires

Contenu

1. Mettre en place un dispositif de veille et d'observation des copropriétés fragiles (VOC)
2. Evaluer la mise en place d'un Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC)
3. Evaluer la mise en œuvre d'une OPAH-RU volet copropriétés ou d'une OPAH Copropriétés
4. Informer, communiquer auprès des particuliers

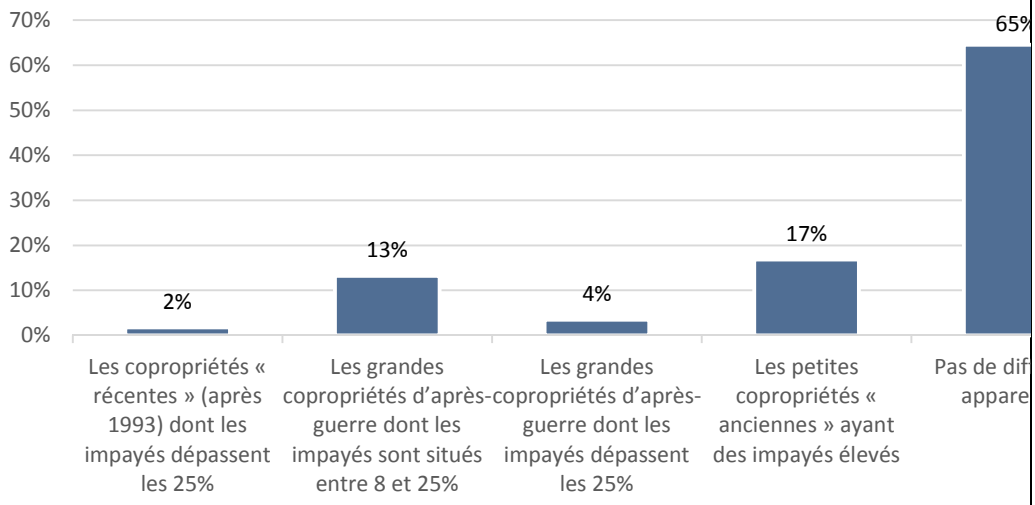
Sectorisation

Secteurs A et B

Niveau de réalisation

2020	2021	2022	2023	2024	2025

Un observatoire des copropriétés est mis en place à l'échelle de la collectivité.



L'étude pré-opérationnelle OPAH a fait un focus sur la situation des copropriétés. Ainsi, 11,5% des copropriétés enregistrées dépassent le seuil d'alerte et 14 copropriétés enregistrées dans le registre d'immatriculation sont potentiellement en grande difficulté face au taux d'impayés.

Environ 1 000 copropriétés sont estimées fragiles ou en difficulté. 80% de ces copropriétés se situent dans la commune de Troyes, et un peu moins de 10% à Sainte-Savine.

L'ADIL propose un accompagnement juridique pour les copropriétés en difficulté et dégradées : 1/3 des consultations concernent les copropriétés en difficulté.

La plateforme de rénovation énergétique Ecotoit souhaite développer l'accompagnement des copropriétés dans leur démarche de rénovation énergétique globale.

Un point d'attention est à noter sur la crainte des gestionnaires de copropriétés de gérer les copropriétés petites et anciennes, en particulier dans le centre-ville, où le coût des travaux peut-être très important.

Orientation 3 - Améliorer la qualité et l'attractivité du parc

Action n°9 : Poursuivre la politique d'attribution menée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement

Objectifs

- S'appuyer sur les documents mis en œuvre par la loi Egalité & Citoyenneté : document cadre, CIA, PPGID
- Assurer un meilleur équilibre de peuplement à travers la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale au sein des communes et des quartiers
- Améliorer l'accès à l'information et à la connaissance sur le parc locatif social
- Mieux prendre en compte les publics dits « fragiles » dans les attributions de logements
- Renforcer le partenariat entre les différents acteurs de l'habitat

Contenu

1. Coordonner les politiques d'attribution du logement social
2. Assurer l'accueil et l'information des demandeurs en logement social

Sectorisation

Secteur A

Niveau de réalisation

2020	2021	2022	2023	2024	2025

Les documents cadre de la CIL (Convention Intercommunale d'Attributions et Plan Partenarial de Gestion de la Demande) ont été adoptés en 2019.

Du fait de la crise sanitaire, la plénière de la CIL n'a pas pu être organisée en 2020.

Toutefois, des groupes de travail sur le PPGD et le suivi de la CIA (bilan des attributions 2019) ont pu se réunir :

- Concernant le Lieu d'Accueil Commun (PPGD) : en 2019, 96 ménages 96 ménages ont pu bénéficier d'une information délivrée dans le cadre du lieu d'accueil commun, soit une augmentation de 33% par rapport en 2018 (72 consultations).
- Concernant les attributions de logement social (CIA) : à l'échelle de l'agglomération, les attributions se répartissent comme suit. Le détail par bailleur est présenté en CIL.

	1er quartile	Autres quartiles	Total général
Hors QPV	703	1599	2302
QPV	407	716	1123
Total général	**1110**	**2315**	**3425**

Hors QPV	31%	69%	100%
QPV	36%	64%	100%

Sans étudiants

	1er quartile	Autres quartiles	Total général
Hors QPV	202	1574	1776
QPV	291	687	978
Total général	**493**	**2261**	**2754**

Hors QPV	11%	89%	100%
QPV	30%	70%	100%

Les opérations de relogement sur le quartier Jules Guesde (NPNRU) se sont poursuivies, malgré un ralentissement du processus en raison de la crise sanitaire.
2 cellules relogements ont eu lieu, rassemblant les partenaires du territoire. Les objectifs de mixité sociale concernant l'objectif de 30% des ménages relogés hors QPV est pour l'instant atteint, toutefois l'objectif de 25% des ménages du premier quartile relogés hors QPV, bien qu'atteint pour l'instant, semble plus compliqué à réaliser.

Orientation 4 - Déployer et adapter l'offre de logements pour les publics spécifiques

Action n°10 : Soutenir et adapter l'offre à destination des jeunes (étudiants, en formation, actifs…)

Objectifs

- Maintenir l'offre résidentielle actuelle
- Adapter l'offre existante et future aux différents profils de jeunes (étudiants, alternants, actifs, précaire…)
- Poursuivre les actions menées par la Maison des Etudiants concernant l'information autour de l'accès au logement

Contenu

1. Renforcer l'offre résidentielle actuelle pour répondre aux objectifs d'accueil des étudiants
2. Proposer une offre alternative et/ou innovante
3. Poursuivre et soutenir les dispositifs d'accès au logement auprès des jeunes
4. Soutenir et renforcer le rôle de la Maison des Etudiants (MDE)
5. Prendre en compte l'insertion des programmes dans l'environnement urbain
6. Soutenir le réseau d'acteurs intervenant auprès des jeunes dans l'accès au logement pour coordonner leurs interventions

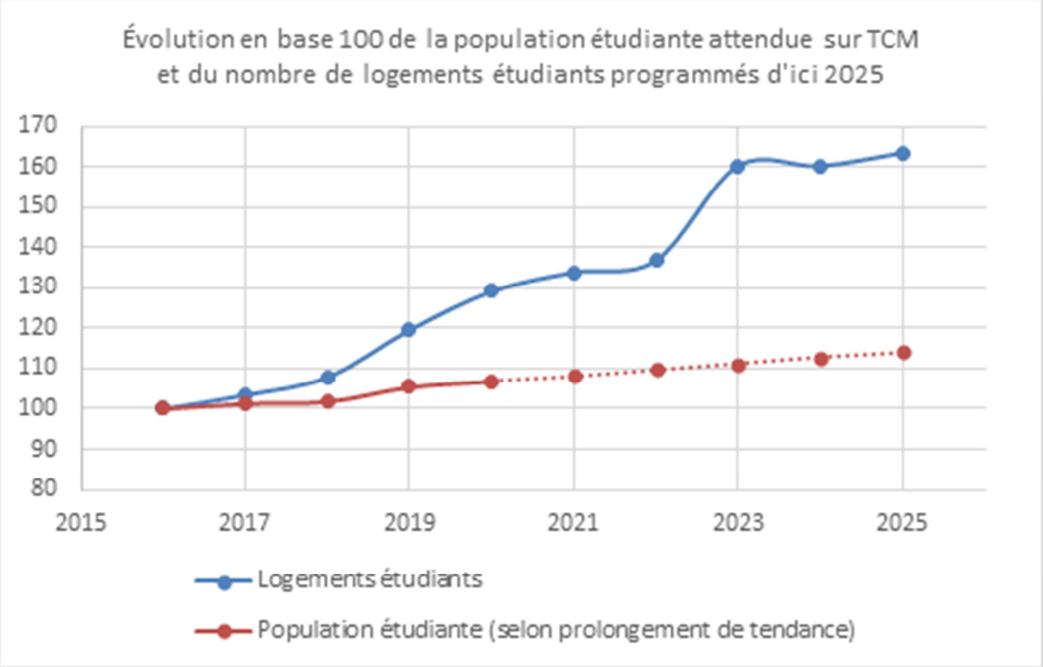
Sectorisation

TCM et secteur A

Niveau de réalisation

2020	2021	2022	2023	2024	2025

L'offre en logement étudiant est bien développée sur le territoire, avec de nouveaux projets en prévision sur les prochaines années. Une attention est portée sur ces prochains développements, afin que l'offre ne soit pas décorrélée des besoins du territoire et que cela n'entraîne pas une obsolescence d'une partie du parc existant.



Troyes Champagne Métropole a versé une contribution financière à Troyes Habitat pour la rénovation des logements des internes de médecine (4 ter et 4 quater avenue des Lombards). Les travaux ont terminé en juin 2020.

	Il y a toutefois une moindre visibilité sur les publics d'apprentis ou de jeunes en difficultés. Une réunion avec la Région Grand Est et les partenaires du territoire sur la question du logement des jeunes (Mission Locale, Maison des Etudiants) a été organisée suite à la sollicitation par l'URHAJ lors de la présentation du PLH au CRHH. La Plateforme LOJ'TOIT portée par la Région a été présentée. La Mission Locale est pilote du dispositif sur le territoire.

Orientation 4 - Déployer et adapter l'offre de logements pour les publics spécifiques

Action n°11 : Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante et en favorisant l'adaptation des logements existants

Objectifs

- Aider à l'adaptation des logements (ergonomie…) et à leur réhabilitation en termes de précarité énergétique
- Proposer et/ou adapter l'offre aux besoins des différentes catégories de seniors (médicalisée, pour personnes âgées autonomes, aux revenus modestes…) selon les secteurs
- Favoriser le maintien à domicile de façon curative et préventive
- Participer à la revitalisation des centres-bourgs dans les secteurs plus ruraux du territoire : territorialiser l'action en fonction des perspectives de vieillissement de la population par secteur, développer l'accès aux services, aux soins, aux commerces…
- Apporter une aide technique et administrative aux ménages

Contenu

1. Renforcer les connaissances sur les besoins des personnes handicapées et des seniors sur le territoire
2. Favoriser et accompagner le maintien à domicile
3. Développer une offre intermédiaire pour les seniors et personnes en situation de handicap autonomes
4. Renforcer la communication autour de l'hébergement pour les personnes âgées et handicapées dépendantes
5. Poursuivre le travail partenarial avec l'ensemble des professionnels spécialisés

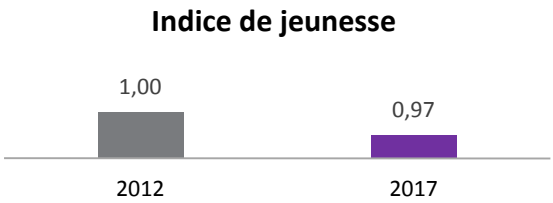
Sectorisation

TCM

Niveau de réalisation

2020	2021	2022	2023	2024	2025

Depuis 2012, l'indice de jeunesse[1] du territoire s'affaiblit et est maintenant inférieur à 1.



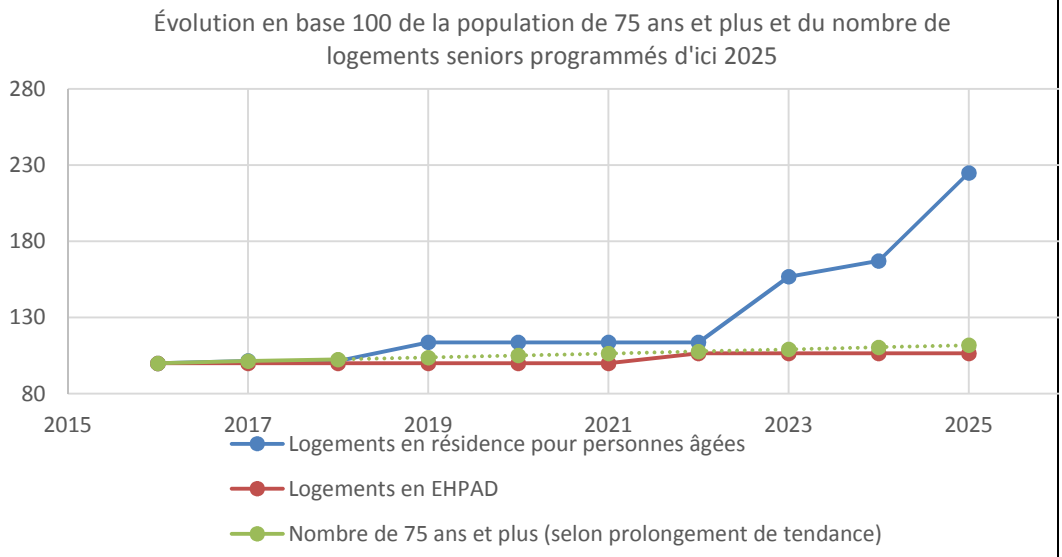
Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH, une rencontre avec le service PA/PH du Département a été réalisée, ainsi qu'avec les pilotes de la MAIA sur le territoire. Le Département estime que le territoire est assez pourvu en EHPAD.

TCM a la gestion de la MARPA d'Estissac.

L'étude pré-opérationnelle OPAH a mis en avant les besoins sur le territoire concernant l'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile. En effet, les aides de l'ANAH sont très faiblement utilisées sur le territoire (environ 50 dossiers adaptation par an).

De manière similaire au logement étudiant, les projets de résidence senior fleurissent

[1] L'indice de jeunesse est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans d'une population. Si sa valeur est supérieure à 1, les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans et inversement.

	sur le territoire, avec de nombreux projets prévus dans les prochaines années. 

Orientation 4 - Déployer et adapter l'offre de logements pour les publics spécifiques						
Action n°12 : Renforcer l'hébergement d'urgence et maintenir l'offre actuelle en hébergement d'insertion et en logements adaptés mais avec un axe en faveur des jeunes						
Objectifs	• Maintenir l'offre actuelle pour avoir une offre toujours suffisante • Axer les actions sur l'hébergement d'urgence pour limiter la saturation connue par les structures existantes • Soutenir les ménages souhaitant s'orienter vers un logement de droit commun • Accompagner les jeunes en rupture dans l'accès au logement de droit commun ou spécialisé • Mettre en place le Plan logement d'abord					
Contenu	1. Poursuivre la connaissance des besoins des publics en grandes difficultés menée par le SIAO 2. Désengorger les structures existantes 3. Renforcer et soutenir l'intermédiation locative et l'accompagnement social pour tous les âges et ménages 4. Renforcer l'accompagnement et l'accueil des moins de 30 ans 5. Fédérer le réseau d'acteurs locaux					
Sectorisation	TCM, secteurs A et B					
Niveau de réalisation	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Cette action est en lien avec le PDALHPD de l'Aube. Concernant l'intermédiation locative, une rencontre avec les représentants d'Habitat et Humanisme de l'Aube a été organisée en 2019 afin de mieux connaître le fonctionnement de ce dispositif sur le territoire.					

Orientation 4 - Déployer et adapter l'offre de logements pour les publics spécifiques

Action n°13 : Répondre aux obligations du SDAHGV et accompagner la sédentarisation des gens du voyage

Objectifs	• Réaliser les places manquantes • Lutter contre les emplacements illicites • Accompagner les familles désirant se sédentariser (dans leurs démarches, l'accès à une formation, aux savoirs de base, aux soins médicaux…)					
Contenu	1. Créer une aire de grand passage supplémentaire au sein de Troyes Champagne Métropole 2. Proposer un habitat adapté pour les ménages qui souhaitent se sédentariser dans le territoire 3. Accompagner les familles qui s'installent de manière plus pérenne					
Sectorisation	TCM, secteurs A et D					
Niveau de réalisation	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Le Schéma Départemental de l'Aube a été signé en 2019. Il prévoit que 3 expérimentations d'habitat adapté pour les Gens du voyage voient le jour durant sa réalisation. Concernant les places dans les aires d'accueil et la lutte contre les stationnements illicites, le service « Gens du voyage » de TCM est compétent. Plusieurs réunions ont été organisées en 2020 avec le service Habitat. Une visite des aires d'accueil du territoire a eu lieu en 2020. Il n'y a pour l'instant pas de réflexion en cours sur la création d'habitat adapté à destination des Gens du voyage.					

Orientation 5 - Faire vivre la politique locale de l'habitat						
Action n°14 : Observer et évaluer la politique locale de l'habitat						
Objectifs	• Mettre en œuvre la politique locale de l'habitat • Se doter d'outils d'observation et de suivi pour les actions menées dans le cadre du PLH • Partager la connaissance pour une meilleure cohésion partenariale					
Contenu	1. Observer et analyser le territoire communautaire 2. Evaluer la politique locale de l'habitat 3. Renforcer la transversalité de la politique de l'habitat					
Sectorisation	TCM					
Niveau de réalisation	2020	2021	2022	2023	2024	2025

L'Observatoire de l'Habitat est opérationnel et se déploie sur plusieurs thématiques :

- Observatoire du parc HLM
- Observatoire des copropriétés
- Observatoire des logements dédiés aux publics spécifiques
- Observatoires des marchés de l'immobilier
- Observatoire de la consommation foncière
- Observatoire des quartiers du Contrat de Ville

Ces données permettent d'avoir une vision approfondie de la situation de l'habitat sur le territoire de Troyes Champagne Métropole.

Une plateforme de mise à disposition de données relatives à l'intercommunalité, via l'outil Koumoul, a été créée et est mise à jour. Les données sont disponibles via ce lien : https://koumoul.com/data-fair-portals/?portalId=m7i1_m2FY

Ainsi, l'Observatoire de l'Habitat a publié plusieurs études : les niveaux de loyers 2020, les populations légales 2017 et l'Atlas de TCM 2020.

Une Lettre de l'Habitat et de l'Aménagement à destination des élus a été mise en place en 2020, avec une première édition concernant l'adoption du PLH. La publication de cette Lettre a vocation à être bisannuelle.

Le partage des informations de l'Observatoire, notamment en destination des communes membres de Troyes Champagne Métropole, est à développer sur les prochaines années.

Orientation 5 - Faire vivre la politique locale de l'habitat						
Action n°15 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat						
Objectifs	• Affirmer la compétence habitat en s'appuyant sur l'expertise de Troyes Champagne Métropole • Animer la politique locale de l'habitat • Etablir avec les élus des temps réguliers d'échanges et de réflexion sur différentes thématiques en lien avec le PLH, notamment autour des projets communaux • Fédérer les acteurs du logement et de l'habitat					
Contenu	1. Conforter le rôle de TCM comme nouvelle intercommunalité 2. Animer la Conférence intercommunale du logement 3. Réfléchir sur l'obtention de la délégation des aides à la pierre 4. Partager et fédérer l'ensemble des acteurs autour des enjeux					
Sectorisation	TCM					
Niveau de réalisation	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	L'année 2020 a été une année particulière à plusieurs égards : le contexte du COVID-19 imposant le télétravail sur plusieurs périodes, adoption du PLH de Troyes Champagne Métropole, élections municipales et nouveau Conseil communautaire. Du fait de ce contexte, la gouvernance du PLH a pris du temps à trouver sa forme adéquate. Ainsi, il a été décidé que le suivi du PLH serait confié à la Conférence Intercommunale du Logement, instance installée sur le territoire depuis plusieurs années et ayant l'avantage de réunir l'ensemble des acteurs locaux du territoire. Un groupe de travail « Comité de suivi du PLH » a ainsi été créé en 2021. Des réunions partenariales ont jalonné l'année : bailleurs sociaux, ADIL, Action Logement…					

Glossaire

ADILA : Association Départementale d'Information sur le Logement de l'Aube

AFOC : Association Force Ouvrière des Consommateurs

ALUR : Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

CAL : Commission d'Attributions des Logements

CCH : Code de la Construction et de l'Habitat

CIA : Convention Intercommunale d'Attributions

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

DALO : Droit Au Logement Opposable

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPF : Etablissement Public Foncier

FJT : Foyer Jeunes Travailleurs

MARPA : Maisons d'Accueil et de Résidence pour l'Autonomie

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPS : Occupation du Parc Social

ORI : Opération de Restauration Immobilière

PAFI : Plan d'Action Foncière Intercommunal

PAPI : Programme d'Actions de Prévention des Inondations

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

PDALHPD : Plan Départemental d'Accès au Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Prêt ayant un taux d'intérêt plus faible que celui du prêt locatif à usage social (PLUS), mais en contrepartie les loyers des logements financés par ce prêt seront inférieurs à ceux financés par un PLUS. Les plafonds de ressources pour accéder à ces logements sont de 60% des plafonds PLUS

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLS : Prêt Logement social. Prêt ayant un taux d'intérêt plus élevé que le prêt locatif à usage social (PLUS), mais en contrepartie les loyers des logements financés par ce prêt seront supérieurs à ceux financés par PLUS. Les plafonds de ressources pour accéder à ces logements sont 120% des plafonds PLUS

PLUS : Prêt locatif à usage social. Son taux d'intérêt sera calculé à partir du taux du livret A.

POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés

PPGDID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur en logement social

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

SDAGV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

SIAO : Service intégré de l'accueil et de l'orientation

SNE : Système National d'Enregistrement

VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

VOC : Veille et Observation des Copropriétés

ZAC : Zone d'aménagement concerté