

Programme Local de l'Habitat

2019-2025

81 communes

Approuvé par délibération du 11 décembre 2019







Sommaire



PREAMBULE	!
I. DIAGNOSTIC	
1 - Le peuplement du territoire	13
Les caractéristiques socio-économiques	
Les besoins en logements des ménages	1
2 - Les dynamiques du territoire	
Les dynamiques démographiques et résidentielles	2
Les dynamiques de production de logements	3.
3 – L'OFFRE RESIDENTIELLE SUR LE TERRITOIRE	38
Etat du parc et point sur les actions d'amélioration	
L'offre en logements aidés	4
Le marché immobilier	5
4 - LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES	7
IDENTIFICATION DES ENJEUX	7!
II. DOCUMENT D'ORIENTATION	79
Orientation 1 : Maitriser l'offre residentielle sur le territoire de Troyes Champagne Metropole	8:
Axe 1-1 : Répondre aux besoins en logements	8
Axe 1-2 : Reconquérir le parc vacant	8.
Orientation 2 : Diversifier l'offre residentielle pour couvrir les besoins des menages	
Axe 2-1 : Rééquilibrer l'offre en logement social dans le territoire communautaire	8
Axe 2-2 : Produire une offre en accord avec les besoins	8

Sommaire



Orientation 3: Ameliorer la qualite et l'attractivite du parc	87
Axe 3-1 : Poursuivre les actions engagées dans le cœur d'agglomération et mettre en place des dispositifs pour lutter contre l'habitat indigne et énergétique sur l'ensemble du territoire	•
Axe 3-2 : Poursuivre les actions menées pour renouveler le parc social et valoriser les quartiers prioritaires	88
Axe 3-3 : Communiquer auprès des copropriétés dégradées sur les aides de l'Anah	88
Axe 3-4 : Agir sur la politique de peuplement	89
Orientation 4 : Deployer et adapter l'offre de logements pour les publics specifiques	
ORIENTATION 5 : FAIRE VIVRE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT	91 92
III. PROGRAMME D'ACTIONS	92
ANNEXES	141



PREAMBULE



⇒ Obligation de Troyes Champagne Métropole à mettre en œuvre un Programme Local de l'Habitat (PLH)

Art. L.302-1 al.9 du CCH : « Un programme local de l'habitat est élaboré dans les Communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les Communautés d'agglomération et dans les Communautés urbaines ».

⇒ Qu'est-ce qu'un PLH ?

Art. L.302-1 al.3 du CCH : « Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant, entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements ».

→ Ceci implique une solidarité intercommunale forte dans l'application de la politique de l'habitat

⇒ Procédure d'élaboration d'un PLH

- ▶ Délibération d'engagement du PLH par le Grand Troyes
- >> Transmission du Porter à Connaissance (PAC) de l'État au Grand Troyes sous 3 mois maximum
- Élaboration du PLH
- ➤ Arrêt du projet de PLH par délibération de Troyes Champagne Métropole
- ▶ Avis soumis aux communes de Troyes Champagne Métropole sous 2 mois maximum
- Avis soumis à l'État qui peut demander des modifications (sous 1 mois), sinon l'État saisit le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) pour avis sous 2 mois maximum
- Adoption du PLH par délibération puis transmission à l'État, le PLH devient exécutoire sous 2 mois si aucune demande de modifications n'a été faite



⇒ Le PLH doit être compatible avec le SCoT porté par le syndicat Depart

- Le Schéma de Cohérence Territorial est né de la loi SRU du 13 décembre 2000. Il planifie à long terme (15 à 20 ans) l'aménagement du territoire pour un bassin de vie. Le SCoT de la région troyenne porté par le syndicat Depart, qui couvre 71 communes de la région troyenne sur 4 EPCI, a été approuvé en 2011. Une révision du document est en cours.
- >> Conçu dans une optique de développement durable, il servira de cadre de référence pour toutes les politiques menées en matière d'urbanisme et d'habitat, mais aussi d'environnement, d'économie, de déplacements, et plus généralement d'organisation de l'espace.

⇒ Les PLU doivent être compatibles avec le PLH, nécessitant un travail concerté entre les communes et Troyes Champagne Métropole

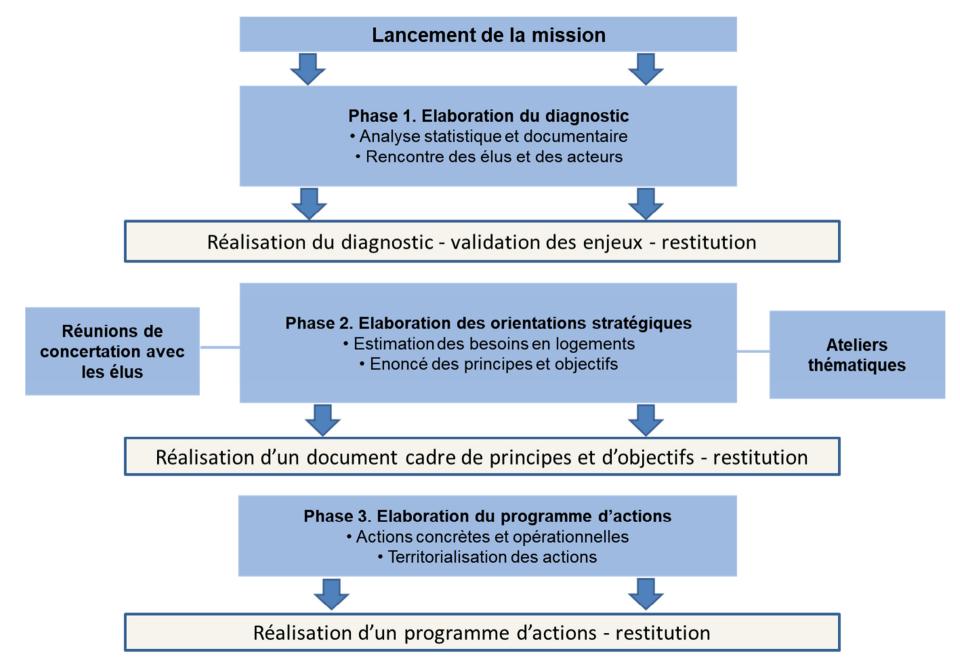
- Le PLH doit également s'articuler avec les principaux documents cadres s'appliquant sur le territoire tels que le Plan Départemental d'Action en faveur du Logement et de l'Hébergement des Personnes Défavorisées de l'Aube (2019-2024), le Schéma Gérontologique (2014-2018) ou encore le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
- ▶ Enfin, le PLH doit également tenir compte des stratégies et perspectives de développement des différents acteurs.

□ Une élaboration qui doit intégrer les travaux de la CIL et de la Politique de la Ville

La réflexion stratégique en matière d'habitat sur l'agglomération est engagée au travers de plusieurs chantiers de politiques publiques qui seront à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration de ce 2^e PLH :

- Le contrat de ville signé en octobre 2015 précise les objectifs en matière d'habitat et de peuplement sur les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Dans ce cadre, un nouveau Programme de Renouvellement Urbain concernera 2 quartiers : Jules Guesde (objectif national) et Chantereigne (objectif régional). Un protocole de préfiguration est en cours de chantier.
- La Conférence Intercommunale du Logement mise en place en octobre 2015 défini des objectifs au sein de la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial, ainsi que le Plan Partenarial de Gestion de la demande Partagée. Ces travaux sur la politique de peuplement font également l'objet d'une forte implication des élus.

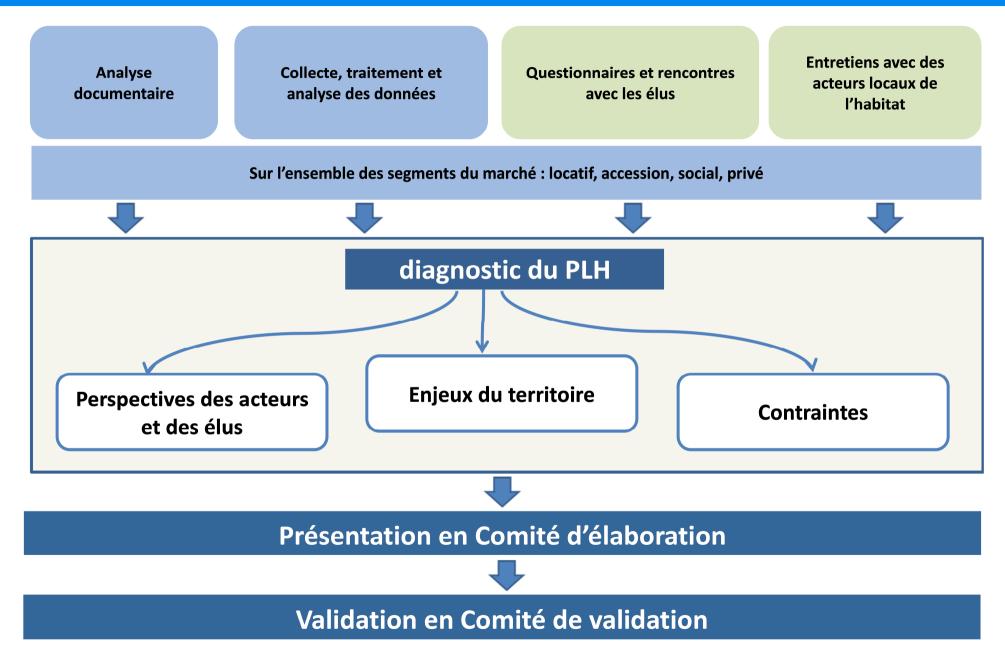






I. DIAGNOSTIC





Méthode d'élaboration du diagnostic



Le diagnostic identifie les besoins et les enjeux du territoire communautaire mais aussi les contraintes ou limites qui doivent être prises en compte. Il doit mettre en avant des ambitions, en matière d'habitat, à traduire ensuite en orientations et en programme d'actions.

Le diagnostic porte sur l'échelle communale, en différenciant 3 secteurs selon la territorialisation des actions du 1^{er} PLH. Pour les communes du secteur 3, un découpage infra communal basé sur les secteurs IRIS permet une analyse plus fine concernant le parc de logements et le profil des habitants. Le diagnostic s'attache aussi à analyser les caractéristiques et les évolutions du territoire en le comparant à des échelles plus larges, notamment le département. Certains indicateurs sont également comparés à des territoires similaires, comme Reims Métropole.

Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire ou à des échelles plus larges, a permis de dégager des grandes tendances et caractéristiques du territoire ainsi que les tendances d'évolutions récentes.

Pour confirmer, infirmer, nuancer et préciser ce premier diagnostic, il convenait alors de **prendre en compte la connaissance des acteurs de terrain ainsi que celle des élus**. Cette information, recueillie dans le cadre d'entretiens, a permis, outre une connaissance qualitative du territoire, d'intégrer des éléments prospectifs en tenant compte des objectifs et stratégies des acteurs et élus du territoire. D'une manière générale et tout au long de la mission, une attention particulière a été portée sur la concertation et l'association des élus à la production de cette politique communautaire.

L'objectif de cette méthodologie est d'aboutir à un diagnostic qui, tout en tenant compte de la réalité objective du territoire, a pris acte des stratégies, des analyses et de la connaissance détenues par les professionnels et les élus. Construit en concertation, ce diagnostic a l'avantage d'être partagé entre tous ceux qui interviendront, par la suite, dans l'identification et la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat.

L'ensemble de ces éléments, analysés et synthétisés, a été présenté et débattu lors d'un Comité Technique avec la maîtrise d'ouvrage le 7 juin 2016, avant d'être présenté le 16 juin 2016 devant le Comité de pilotage du PLH.

Territoire d'étude : une approche selon 5 secteurs



Le diagnostic de ce 2nd PLH porte sur le territoire de Troyes Champagne Métropole.

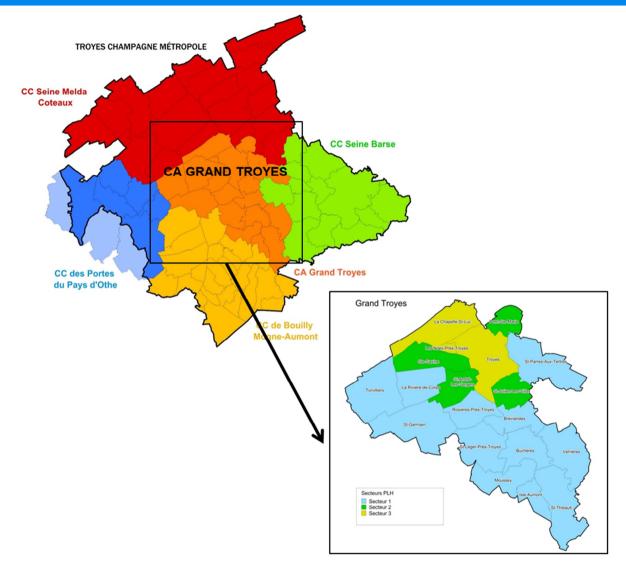
Il s'appuie sur 5 secteurs définis à partir des 5 anciens EPCI composant le territoire de la communauté d'agglomération créée depuis le 1^{er} janvier 2017 :

- l'ex-CA Grand Troyes;
- l'ex-CC Seine Barse ;
- l'ex-CC de Bouilly Mogne-Aumont;
- 6 communes de l'ex-CC des Portes du Pays d'Othe;
- l'ex-CC Seine Melda Coteaux.

L'ex-CA Grand Troyes étant un territoire dense et aux formes très diverses, trois secteurs ont été identifiés :

- Le secteur 3 concerne les trois communes du cœur d'agglomération, qui concentrent les caractéristiques urbaines et de fait les difficultés, notamment sociales.
- Le secteur 2 porte sur les quatre communes de 1^{re} périphérie encore urbaines mais au profil globalement plus favorable, sur lesquelles le PLH 1 a souhaité axé le développement.
- Enfin, le secteur 1 regroupe les communes de profil plus rural.

Cette approche permet de mettre en avant les disparités territoriales marquées sur ce territoire, notamment entre la ville centre, sa périphérie issue de l'ancienne CA du Grand Troyes et les autres ex-EPCI plus ruraux.





1 - LE PEUPLEMENT DU TERRITOIRE

- Les caractéristiques socio-économiques
- Les besoins en logement des ménages



Les caractéristiques socio-économiques

La population concentrée dans le Cœur d'agglomération



Selon l'Insee, la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole (81 communes) compte **166 476 habitants en 2013**, représentant 54% de la population du département.

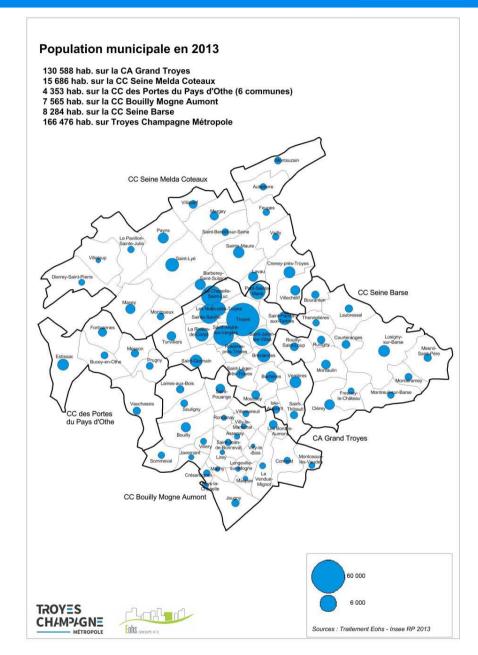
La population est fortement concentrée sur le cœur de l'agglomération, avec 78% des habitants qui habitent dans l'ancienne CA du Grand Troyes, dont 36% à Troyes (60 000 habitants).

	Population INSEE en 2013		
CA Grand Troyes	130 588	78%	
Secteur 1	21 372	13%	
Secteur 2	33 724	20%	
Secteur 3	75 492	45%	
CC Bouilly Mogne Aumont	7 565	5%	
CC des Portes du Pavs d'Othe	4 353	3%	
CC Seine Barse	8 284	5%	
CC Seine Melda Coteaux	15 686	9%	
CA Troyes Champagne Métropole	166 476	100%	

Par ailleurs, 14,5% de la population de Troyes Champagne Métropole est située dans l'un des Quartiers Prioritaires Politique de la Ville (QPV), sélectionnés sur le critère du revenu par habitant.

A l'échelle de l'agglomération, on constate que l'équilibre entre les fonctions économiques et résidentielles se fait au profit de cette première fonction, le territoire comptant un peu plus d'emplois que d'actifs résidant au sein de l'intercommunalité: 113 emplois pour 100 actifs. Ainsi le territoire attire aussi des actifs habitant en dehors du périmètre de l'agglomération. C'est davantage d'emplois que sur le département où le ratio est de 84. A titre de comparaison, cet indice est de 143 sur Reims Métropole.

A l'échelle Troyes Champagne Métropole, les emplois sont logiquement concentrés à Troyes où le ratio atteint 150, mais aussi à La Chapelle Saint-Luc et Pont-Sainte-Marie, avec des ratios de plus de 180. Les territoires des anciens EPCI périphériques ont une concentration d'emplois nettement inférieure au centre d'agglomération, qui polarise. Seule l'ancienne CC Seine Melda Coteaux compte plus d'un emploi pour deux actifs sur son territoire (62%).

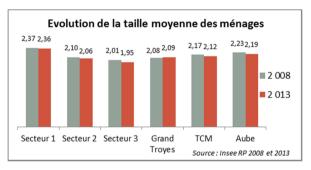


Un profil plus familial en dehors des communes les plus urbaines



En 2013, la population de Troyes Champagne Métropole se répartit entre 76 541 ménages. Ces ménages comptent en moyenne 2,10 personnes, contre 2,14 en 2008. La taille des ménages est ainsi plus faible que la moyenne départementale (2,20 en 2013).

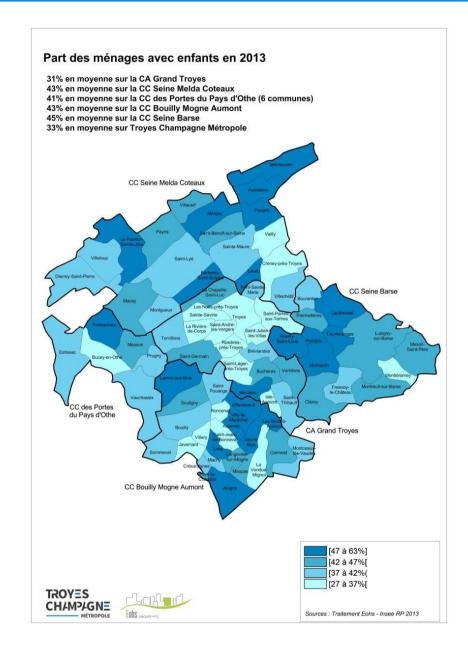
Sur la période 2008-2013, le desserrement des ménages est proche de celui du département (-0,04 contre -0,05 pour l'Aube). La diminution de la taille des ménages s'explique par l'évolution de la composition familiale et notamment par l'augmentation de la part des personnes seules (43% en 2012, contre 41% en 2007). Ce processus de desserrement induit une hausse du nombre de ménages qu'il s'agit de loger sur le territoire.



C'est à Troyes que les ménages sont les plus petits, en lien avec les caractéristiques de l'offre de logements, proposant davantage de petites typologies en locatif. A Troyes les personnes seules représentent la moitié des ménages, contre 40% sur le secteur 2 et seulement 26% sur le secteur 1. Dans les anciens EPCI, les personnes seules sont également peu représentées (de 18% pour la CC Seine Melda Coteaux à 25% pour celle des Portes de l'Othe).

Le secteur 1 demeure un territoire familial avec 37% de ménages qui ont des enfants. C'est également le cas sur certaines communes urbaines de secteur 2 et 3, notamment à La Chapelle Saint-Luc (42% de ménages avec enfants) et Pont-Sainte-Marie (40%). Mais les communes où les ménages avec enfants sont les plus importants se situent dans les anciennes CC qui ont toutes un taux supérieur à 40%.

Un des enjeux du PLH consistera donc à garantir la capacité d'accès des familles à l'ensemble du territoire.



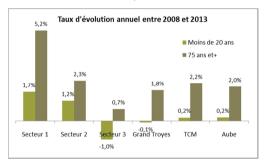
Une population vieillissante



Comme observé à l'échelle nationale, Troyes Champagne Métropole est concernée par un vieillissement de sa population.

La part des ménages dont la personne de référence est âgée de 75 ans et plus est en nette augmentation, avec une **croissance de 2,2%/an entre 2008 et 2013**, pour une démographie de -0,04%/an sur la même période.

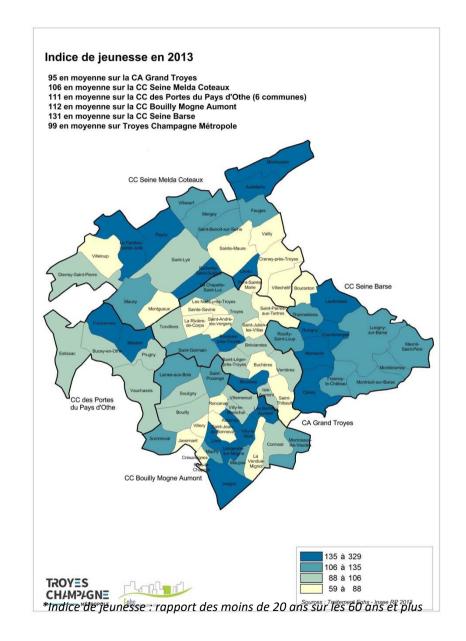
La croissance de la population des séniors concerne tous les secteurs de l'EPCI, mais elle est plus marquée sur le secteur 1 et l'ancien périmètre de la CC Seine Melda Coteaux (respectivement +5,1%/an et +6,1% pour les 75 ans et plus, contre +1,9% et +1,7% pour l'ensemble de la population sur ces secteurs).



L'indice de jeunesse* de Troyes Champagne Métropole (99), est légèrement supérieur à celui du département (93), mais est en forte baisse depuis 2008 (113). Les territoires des anciennes CC sont les plus jeunes, avec des indices de jeunesse supérieurs à 100 (de 106 pour Melba Coteaux à 131 pour la Seine Barse). Mais ce sont sur ces mêmes zones que l'on observe un net recul : en Seine Barse de 158 à 131 ou en CC Bouilly Mogne Aumont de 134 à 112. Au sein de l'ancien Grand Troyes, La Chapelle Saint-Luc se démarque avec une population qui reste relativement jeune (indice de 134) en lien avec un profil familial.

Concernant la tranche 15-30 ans, elle est bien représentée à Troyes et à Rosières, avec respectivement 24% et 33% de 15-30 ans, contre 16% sur le reste de l'agglomération, du fait d'une population étudiante importante.

L'enjeu pour ce PLH sera d'accompagner le vieillissement de la population, pour un maintien à domicile dans un logement de qualité.



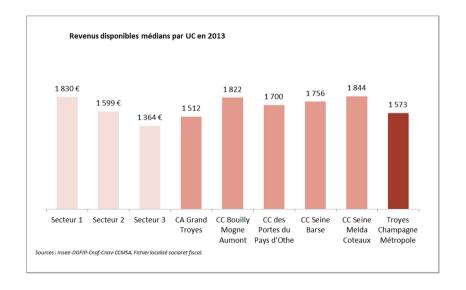
De grandes disparités dans les revenus des ménages

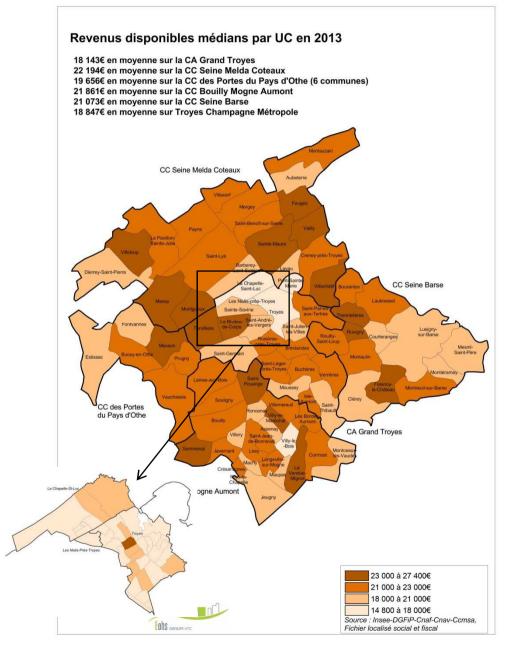


Avec environ 1570 € de revenus mensuels par Unité de Consommation (UC) en 2013, les ménages de TCM disposent de revenus très légèrement supérieurs à ceux du département (1560 €). A titre de comparaison, le revenu mensuel médian est de 1648 € en France Métropolitaine. Sur Troyes Champagne Métropole, 30% des ménages ont des revenus par UC inferieurs à 1180 € par mois.

Les contrastes sont très marqués entre les secteurs, avec des ménages aux revenus nettement plus élevés dans les communes périphériques (Seine-Melda-Coteaux ou Bouilly-Mogne-Aumont), tandis que les revenus sont nettement plus précaires dans l'ex-Grand Troyes (1 364 € pour le secteur 3).

Les contrastes sont également importants au sein même des communes, avec des revenus médians qui varient presque du simple au double entre les quartiers de Troyes (moins de 1 000 € sur les IRIS Lombard et Romain Rolland, contre plus de 2 000 € sur l'IRIS Diderot).







Les besoins en logements des ménages

Des prix unitaires des logements neufs à définir au regard des capacités budgétaires des ménages



Répartition des ménages de Troyes Champagne Métropole par tranches de revenus

TROYES CHAMPAGNE		Revenus nets	Location	Accession avec 10% d'apport **		
MÉTRO	POLE	<u>maximum</u>	imum Loyer plafond Budget planche		Budget plafond	
	l er décile	< 700€	180€	<u> </u>		
Ménages modestes	2ème décile	1 200€	300€	55 000€	95 000€	
modestes	3ème décile	1 600€	390€	95 000€	127 000 €	
	4ème décile	1 900€	460€	127 000 €	150000€	
Ménages	Médiane	2 200€	560€	150 000 €	174000€	
intermédiaires	6ème décile	2 600€	660€	174 000 €	206 000 €	
	7ème décile	3 100€	790€	206 000 €	245 000 €	
Ménages aux	8ème décile	3 800€	950€	245 000 €	301 000 €	
revenus	9ème décile	5 000€	1 250€	301 000 €	396 000 €	
supérieurs	l 0ème décile	> 5 000€	> I 250€	> 396	000€	

^{*} Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la «déclaration des revenus», avant tout abattement.

Les ménages les plus fragiles, soit les trois premiers déciles, se dirigent généralement vers le locatif social, l'ancien à bas loyer et marginalement vers l'accession sociale. Ils ne représentent donc que 5% de la demande en promotion immobilière (source : expertise Adéquation).

Les ménages de la classe moyenne représentent 40% des ménages et pèsent 85% de la demande en promotion immobilière, dont 50% représentés par les 4^{ème} et 5^{ème} déciles, qui sont la cible de l'accession sociale ou du locatif abordable.

Les ménages aux revenus supérieurs, à partir du 8^{ème} décile, représentent seulement la maison individuelle ou les appartements de standing en accession.

L'enjeu pour le prochain PLH est de proposer une offre accessible à tous les ménages aux regards de leurs capacités budgétaires.

Capacités financières des ménages locaux : note méthodologique :

Pour la grande majorité des communes de plus de 2.000 habitants, la statistique INSEE DGI actualise régulièrement le revenu mensuel net par déciles de population des ménages. La population des ménages est ainsi répartie en tranches de 10% (les déciles). Le revenu médian (soit le 5ème décile) est le revenu qui scinde l'échantillon en 2 parts égales, de telle façon que 50% des ménages ont un revenu net plus élevé à ce seuil et 50% un revenu net plus faible.

- → Pour chaque catégorie de revenus, on peut calculer le budget maximum d'acquisition des ménages sur la base de 33% de taux d'endettement, permettant d'assurer le remboursement des mensualités d'un prêt amortissable à taux fixe, assurances comprises, sur une durée de 25 ans, avec 10% d'apport.
- → L'apport de 10% correspond aux minimums actuellement exigés par les établissements bancaires. En effet, si les taux d'intérêt connaissent actuellement des niveaux historiquement bas, les acquéreurs doivent apporter a minima 10% du montant de l'acquisition pour pouvoir prétendre à un emprunt immobilier.

	Revenu médian*
CA de Châlons-en-Champagne	2 361€/mois
Troyes Champagne Métropole	2 229 €/mois
CC du Sénonais	2 202 €/mois
CA Reims Métropole	2 501 €/mois
CA Agglomération de Chaumont	2 327 €/mois
CA de l'Auxerrois	2 388 €/mois

^{*} Revenu fiscal net mensuel / ménage en 2013

Source : données Insee FILOSOFI 2013

^{**} Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2,81% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10%.



Répartition des ménages de Troyes Champagne Métropole par taille

TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE		Taille des ménages					
		l pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et +	
Ménages modestes	l er décile 2e décile 3e décile	66%	18%	7%	5%	4%	
Ménages intermédiaires	4e décile Médiane 6e décile 7e décile	35%	42%	12%	8%	4%	
Ménages aux revenus supérieurs	8e décile 9e décile I 0e décile	12%	39%	22%	20%	7%	

Répartition des ménages de Troyes Champagne Métropole par tranches d'âges

TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE		Tranches d'âges					
		< 30 ans	30-39ans	40-49ans	50-59ans	60-74ans	> 75ans
Ménages modestes	l er décile	24%	15%	15%	14%	18%	15%
	2e décile						
	3e décile						
	4e décile	12%	15%	16%	15%	24%	
Ménages intermédiaires	Médiane						18%
	6e décile	12/0	13/6	16/6			18%
	7e décile						
Ménages aux revenus supérieurs	8e décile		14%	22%	25%	25%	
	9e décile	5%					10%
	I 0e décile						

Source: données Insee - FILOCOM 2013

Les ménages modestes disposent de revenus inférieurs à 1 600 € mensuels. Ils sont majoritairement constitués de personnes seules (66%) où les moins de 30 ans sont bien représentés.

La classe moyenne, disposant de revenus entre 1 600 et 3 100 € mensuels, est également constituée d'une majorité de « petits ménages » de 1 à 2 personnes (77% des ménages), les séniors (> 60 ans) sont légèrement plus représentés.

Parmi les ménages aux revenus supérieurs (> 3 100 € mensuels), on observe une proportion importante de ménages familiaux (49% des ménages), avancés dans leur parcours résidentiel avec une surreprésentation des ménages entre 40 et 59 ans (47%).

L'enjeu est de **développer une offre adaptée** à l'ensemble de la demande en termes de nature de produits (forme urbaine, typologie, surface) pour fluidifier au maximum le parcours résidentiel des ménages de l'agglomération.



1 décile = 10% des ménages





5% de la demande en promotion immobilière

- 1^{er} décile de revenus
- 2^{ème} décile de revenus
- 3^{ème} décile de revenus

Locatif social / Ancien à bas loyer Marginalement accession sociale

50% de la demande en promotion immobilière

- 4^{ème} décile de revenus
- 5^{ème} décile de revenus

Locatif social /
Ancien et neuf à loyer
intermédiaire

Accession sociale /
Ancien et neuf à prix
intermédiaire

40% de la demande en promotion immobilière

- 6^{ème} décile de revenus
- 7^{ème} décile de revenus
- 8^{ème} décile de revenus

Ancien et neuf à loyer de marché

Ancien et neuf à prix de marché

5% de la demande en promotion immobilière

- 9^{ème} décile de revenus
- 10^{ème} décile de revenus

Minoritairement, ancien à loyer élevé

Majoritairement, ancien à prix élevé

Un enjeu de développement de logements à destination des classes moyennes et aisées au cœur de l'agglomération



L'approche par les revenus et les catégories socioprofessionnelles montre que Troyes Champagne Métropole est composée de communes dotées de ménages aux capacités résidentielles variées.

Bien que recherchées pour la présence d'aménités urbaines (commerces, équipements, transports, emplois, etc.), **Troyes et sa première couronne rassemblent une population au pouvoir d'achat inférieur** à la plupart des autres communes du territoire.

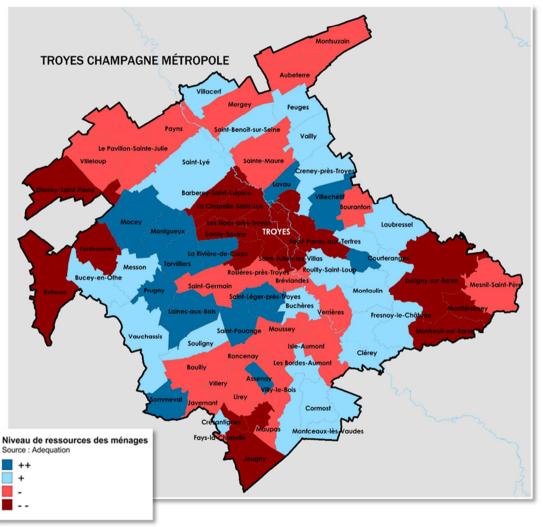
En périphérie, la plupart des communes est peuplée de ménages aux revenus supérieurs à la moyenne de l'agglomération. Ceci s'explique par une prépondérance du parc de logements composé de maisons individuelles habitées par des ménages propriétaires-occupants, avancés dans leur parcours résidentiel.

Des mesures favorisant la mixité sociale sont difficilement applicables au sein des communes rurales du fait de la complexité de développer des logements locatifs, notamment sociaux (ménages parfois non véhiculés).

En revanche, le développement de logements répondant aux attentes des ménages de la classe moyenne et aux revenus confortables, notamment familiaux, est préconisé à Troyes et sa première couronne.

Analyse des niveaux de ressources des ménages

Approche par les revenus des ménages et la part des catégories socioprofessionnelles supérieures



Source : DGI 2011 (données retravaillées par Adéquation, établissement d'une hiérarchie à partir d'un croisement entre le revenu médian et la part de CSP+) - carte MapInfo

A l'échelle de Troyes et de sa 1^{re} couronne, les enjeux de mixité sociale concernent essentiellement les quartiers de la Politique de la ville

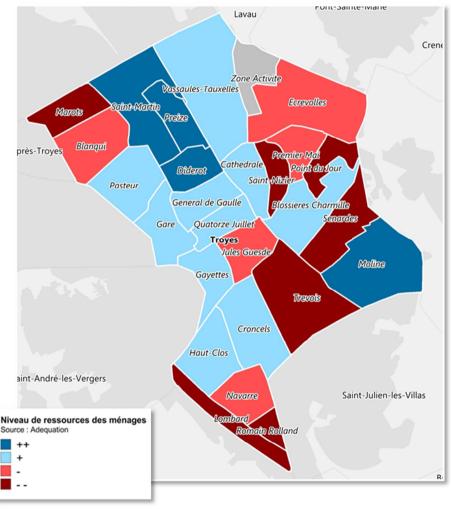


A Troyes et au sein de certaines communes de 1^{ere} couronne, les enjeux de mixité sociale concernent les quartiers suivants :

- **Troyes :** Gare, Bords de Seine, Chartreux, Jules Guesde, Sénardes, Point du Jour ;
- La Chapelle-Saint-Luc, Les Noës-près-Troyes et Troyes :
 Chantereigne, Montvilliers, Beau-Toquat ;
- Pont-Sainte-Marie: Debussy;
- Saint-André-les-Vergers : Maugout.

Des actions visant à agir contre la stigmatisation de certains quartiers sont d'oreset-déjà réalisées notamment via la présence de **quartier NPNRU** (rénovations et réhabilitations du parc social, accession sociale, etc.).

Analyse des niveaux de ressources des ménages Approche par les revenus des ménages et la part des catégories socioprofessionnelles supérieures



Source : DGI 2011 (données retravaillées par Adéquation, établissement d'une hiérarchie à partir d'un croisement entre le revenu médian et la part de CSP+) - carte MapInfo



Géographie prioritaire de la Politique de la Ville



Source: sig.ville.gouv.fr

Quartier prioritaire de la Politique de la Ville

Bande de 300 m

« La TVA au taux réduit de 5,5% concerne toute vente ou livraison à soi-même de logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ou entièrement situés à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers, de moins de 500 mètres lorsque le quartier fait l'objet d'une convention avec l'ANRU » (source : www.hlm.coop).

9 QPV sont recensés sur le territoire de Troyes Champagne Métropole, exclusivement au centre de l'agglomération, sur Troyes et ses communes périphériques. Au sein de ces quartiers et dans un rayon de 300 m, toute nouvelle opération peut profiter du levier de la TVA réduite pour la commercialisation de logements neufs. Sur Jules Guesde à Troyes et la ZAC Chantereigne à La Chapelle Saint-Luc, elles peuvent en bénéficier dans un rayon de 500 mètres



2 - LES DYNAMIQUES DU TERRITOIRE

- Les dynamiques démographiques et résidentielles
- Les dynamiques de production de logements



Les dynamiques démographiques et résidentielles

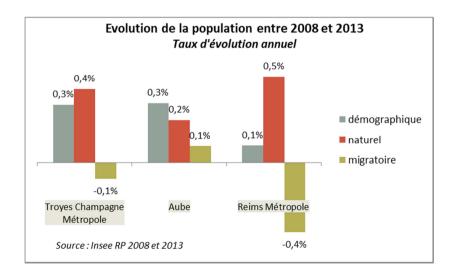
Une démographie qui décline légèrement sur la dernière période

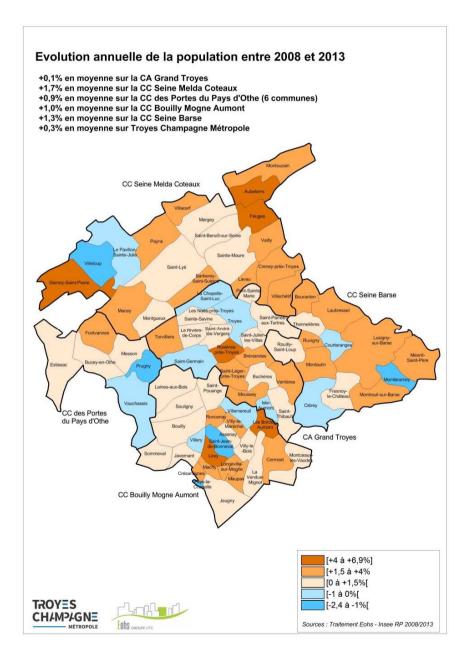


La population de Troyes Champagne Métropole (81 communes) est **relativement stable entre 1999 et 2013**. Celle-ci croît, entre 1999 et 2008 de 0,4% par an, puis de 0,3% entre 2008 et 2013. Le département enregistre une croissance démographique similaire sur cette même période.

Cette croissance est portée par un solde naturel de +0,4% sur la période récente, contrastant avec un **solde migratoire négatif**, de -0,1%/an.

A titre de comparaison sur l'agglomération de Reims, l'évolution migratoire est de - 0.4%/an.





Un déclin porté par le secteur 3



A l'échelle des secteurs, les disparités de développement sont importantes.

La croissance est forte sur le secteur 1, et accélère sur la dernière période (+1,9%/an). Sur ce secteur attractif, la croissance est essentiellement due au fait d'un solde migratoire élevé.

Bien que positive, la croissance est plus mitigée sur le secteur 2. Alors qu'elle était presque nulle sur la période 1999-2008, le secteur retrouve une dynamique sur la période 2008-2013.

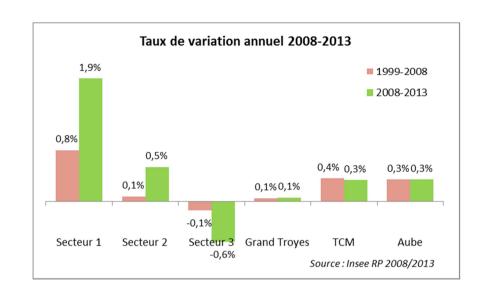
Le secteur 3 fait face à une importante déprise démographique, qui s'intensifie sur la période récente (-0,6%/an) et qui s'explique par un fort déficit d'attractivité (-1,2%/an de solde migratoire entre 2008 et 2013). Le déclin sur le centre de l'agglomération est ainsi exclusivement porté par le secteur 3.

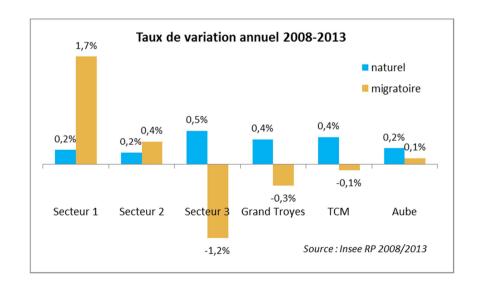
Au sein de ce secteur 3, c'est à la Chapelle-Saint-Luc (-0,9%/an) et à Troyes (-0,6%/an) que la démographie décline. Avec -1,7%/an de solde migratoire à La Chapelle-Saint Luc, ce sont près de 1 100 habitants qui ont quitté la commune en 5 ans. Bien qu'en partie associé aux démolitions du PRU, le déclin démographique pose cependant question. Secteur concentrant les emplois, les services et équipements, il apparait nécessaire de redonner de l'attractivité au centre de l'agglomération.

Les anciens EPCI voient tous leur population augmenter. L'ancienne CC Seine-Melda-Coteaux a un taux annuel de +1,7%. Sur 5 ans, elle a gagné 1 300 habitants alors que l'ancien Grand Troyes en gagnait 400.

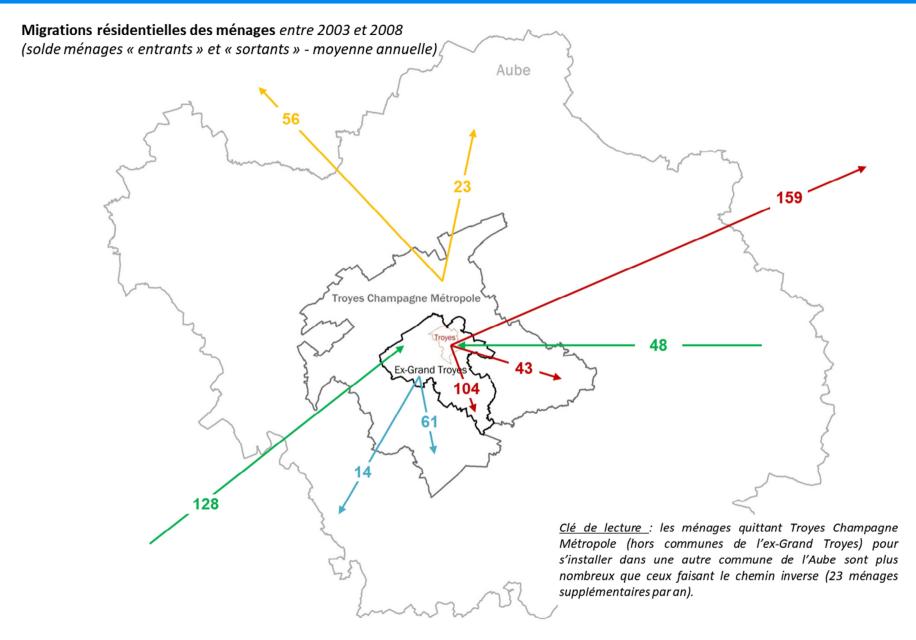
L'enjeu pour ce 2^{ème} PLH sera donc de tendre vers un meilleur équilibre démographique.

Du fait du desserrement comme vu précédemment, **l'évolution du nombre de ménages est positive sur TCM** : de 0,8%/an entre 2008 et 2013.





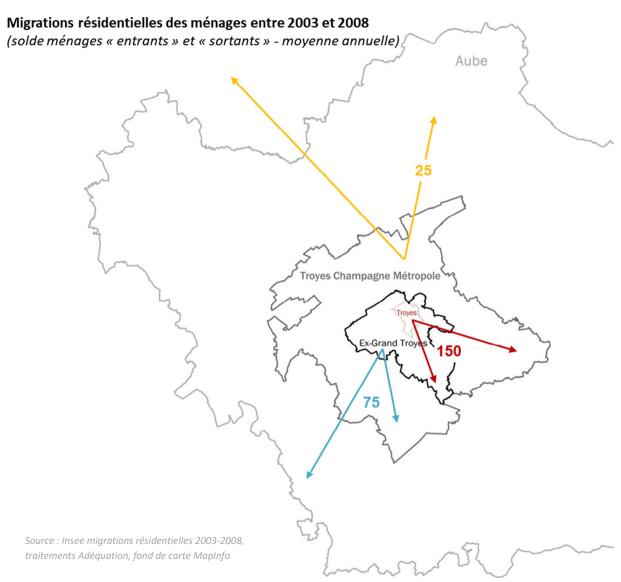




Source: Insee migrations résidentielles 2003-2008, traitements Adéquation, fond de carte MapInfo

Focus sur les flux résidentiels négatifs pouvant être freinés : chacun des 3 territoires d'étude perd des ménages au profit des d2 échelles supérieures





Chaque territoire d'étude perd des ménages au profit des 2 échelles supérieures.

Il s'agit de **ménages devenant périurbains** dont le choix de déménager est motivé par **la recherche d'une meilleure qualité résidentielle** (forme urbaine, prix, etc.).

Ces ménages pourraient être retenus sur leur territoire d'origine si une **offre adaptée à leurs attentes** leur était proposée.

Ainsi, cette offre peut potentiellement permettre de retenir chaque année :

- **150 ménages** quittant Troyes,
- **75 ménages** quittant l'ex Grand Troyes (hors Troyes),
- **25 ménages** quittant les nouvelles communes adhérentes à Troyes Champagne Métropole.

Profil type de ces ménages :

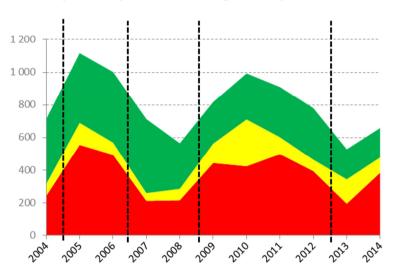
- Tranche d'âge : **25-39 ans**
- Logement recherché : maison
- Statut d'occupation : propriétaire
- CSP : variée.



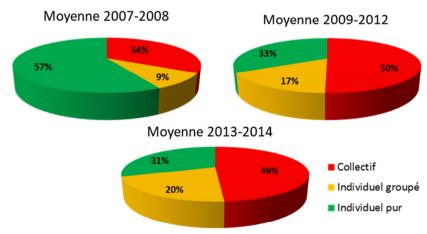
Les dynamiques de production de logements



Historique de la production de logements par forme urbaine



Ventilation de la production par forme urbaine



Source : données Sitadel retravaillées par EOHS et Adéquation ; date réelle ; logements ordinaires commencés, neuf et construction sur existant (AA).

Un pic de production a été observé en 2005-2006 (1 050 logements/an en moyenne), sous l'impulsion du dispositif de défiscalisation Robien, favorisant l'activité de la promotion immobilière.

La crise a ensuite impacté la construction, qui s'est effondrée avec 640 logements/an en 2007-2008.

La période 2009-2012 s'est caractérisée par une nouvelle hausse de la production, à la fois en promotion immobilière (favorisée par le dispositif de défiscalisation Scellier) et sur le segment locatif social.

La baisse d'attractivité des dispositifs fiscaux dès **2012** a fortement impacté la production sur le marché de la promotion dès **2013-2014**. Sur cette période, on observe également pour la première fois, une perte de dynamique de construction de maisons sur le segment du terrain à bâtir (individuel pur), passant de 350 logements/an (2004-2012) à 180 terrains bâtis par an (2013-2014). Sur cette période, le territoire apporte des réponses insuffisantes aux ménages aspirant à la propriété, avec peu de lotissements.

Enjeu : l'atteinte des objectifs publics de production de logements est fortement conditionnée par un segment de la promotion immobilière très sensible aux mesures gouvernementales de soutien à l'investissement locatif. Par conséquent, il s'agit de proposer des mesures publiques locales favorables aux ménages et aux opérateurs immobiliers.

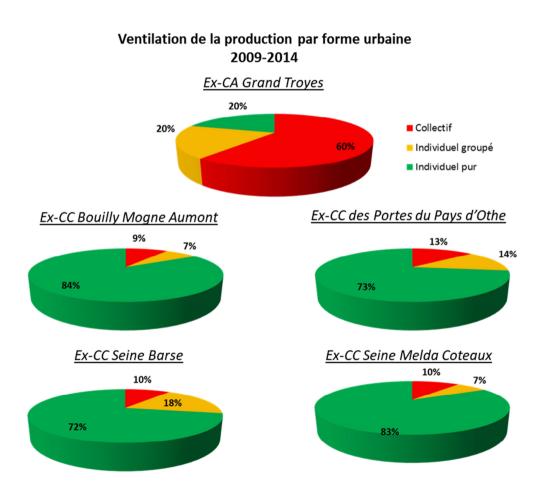
Par ailleurs, la structuration du marché du terrain à bâtir en secteur aménagé (lotissements) est également nécessaire pour répondre aux besoins résidentiels.

La production de logements est largement portée par le cœur de la Métropole (79%) où elle est dominée par le collectif



La production de logements dans les 5 ex-EPCI apparaît proportionnelle à leur poids démographique. Ainsi, l'ex-CA du Grand Troyes, cœur de l'agglomération au fort poids démographique (78%), représente 79% de la production de logements globale à l'échelle de Troyes Champagne Métropole.

La ventilation de la production par forme urbaine montre une **forte disparité entre l'ex-CA du Grand Troyes et les 4 anciennes communautés de communes.** L'habitat individuel est largement surreprésenté dans les territoires périphériques alors qu'au cœur de la métropole, l'habitat collectif reste majoritaire dans la production de logements.



Ventilation de la production par secteur
2009-2014

5% 3% 5%
10%
9%

ex CC Bouilly Mogne Aumont
ex CC des Portes du Pays d'Othe
ex CC Seine Barse
ex CC Seine Melda Coteaux
ex CA Grand Troyes

Rappel du poids démographique

(population; Insee RGP 2012)

Source: données Sitadel retravaillées par EOHS et Adéquation; date réelle; logements ordinaires commencés, neuf et construction sur existant (AA).

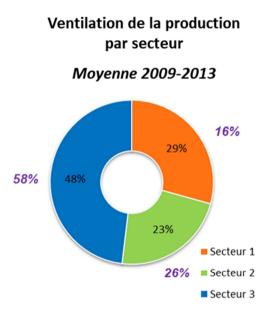
Focus sur l'ex-Grand Troyes : une ventilation par secteur de la production de logements qui se fait au détriment du secteur 3



La production de logements par secteur n'est pas proportionnelle au poids démographique de chacun. En effet, le secteur 1 (rassemblant les communes les plus rurales) représente 16% de la population de l'agglomération mais il concentre 29% de la production de logements. A l'inverse, le secteur 3 (le pôle urbain) concentre 58% de la population mais seulement 48% de la construction.

Ainsi, la ventilation de la production de logements se fait au détriment du secteur 3, lequel pâtit ainsi d'un déficit démographique.

Afin de remédier à la perte du poids de la ville centre au sein de son agglomération, il s'agit de favoriser l'accession à la propriété et l'attrait des ménages familiaux.



Rappel du poids démographique (population ; Insee RGP 2012)

En termes de ventilation de la production par forme urbaine, le collectif est naturellement le plus représenté dans le secteur 3 (3/4 des logements construits).

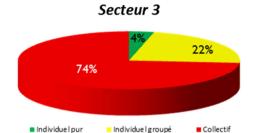
Sans perdre en densité bâtie, des formes urbaines répondant davantage aux attentes des familles peuvent être développées dans certains quartiers de Troyes (intermédiaire, individuel groupé, lots denses).

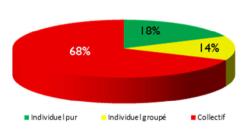
Secteur 3 : Troyes + Les-Noës-Près-Troyes + La Chapelle-Saint-Luc

Secteur 2 : Pont-Sainte-Marie, Sainte-Savine, Saint-André-les-Vergers, Saint-Julien-les-Villas

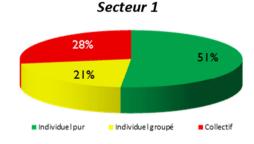
Secteur 1 : Bréviandes, Buchères, Isle Aumont, Moussey, La Rivière-de-Corps, Rosières-Près-Troyes, Saint-Thibault, Saint-Léger-Près-Troyes, Saint-Germain, Torvilliers, Saint-Parres-aux-Tertres, Verrières.

Ventilation de la production par forme urbaine Moyenne 2009-2013





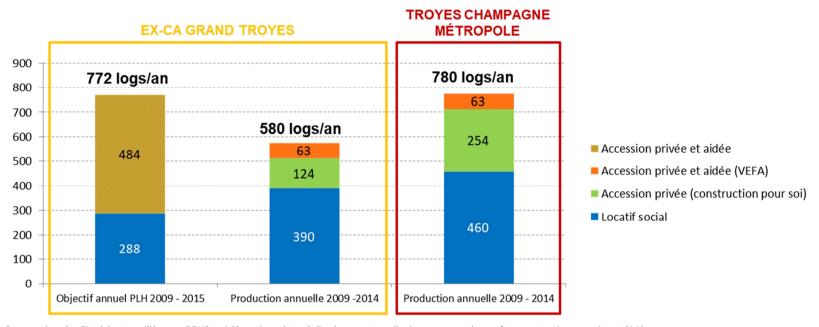
Secteur 2



Source: données Sitadel retravaillées par Eohs et Adequation; date réelle; logements ordinaires commencés, neuf et construction sur existant (AA)



Comparaison des objectifs de production de logements du précédent PLH avec la production en logements commencés entre 2009 et 2014 (hors PNRU)



Source: données Sitadel retravaillées par EOHS et Adéquation; date réelle; logements ordinaires commencés, neuf et construction sur existant (AA).

Le PLH 2009-2015 de l'ex-CA Grand Troyes visait un objectif de production de **772 logements par an**, dont 288 logements locatifs sociaux et 484 logements en accession à la propriété.

Sur le segment locatif social, les objectifs ont été dépassés avec plus de 400 logements construits annuellement (chiffres à consolider).

En revanche, l'objectif fixé pour l'accession à la propriété n'a pas été atteint (+/- 185 contre 484 logements). Au-delà du caractère ambitieux du niveau visé, le déficit de production s'explique par plusieurs raisons :

- Une conjoncture défavorable sur le marché de la promotion immobilière ;
- Un créneau de l'accession aidée peu développé et uniquement via la TVA réduite ANRU ; aucun logement PSLA développé.
- Et plus largement un potentiel limité du territoire sur le segment de l'accession.

Impacté par les différentes mesures gouvernementales, le marché de ma promotion immobilière est en perte de vitesse



A l'échelle de Troyes Champagne Métropole, le marché de la promotion immobilière a subi de fortes fluctuations ces dernières années, à l'instar de la plupart des villes françaises de taille moyenne. Il est porté exclusivement par l'ex-CA du Grand Troyes.

La succession des différents dispositifs de soutien de l'investissement locatif constitue le principal vecteur de variation de l'activité.

En 2006, l'intégralité de l'agglomération était éligible au dispositif Robien, tandis que les opérateurs ont fortement alimenté le marché : plus de 200 ventes ont ainsi été opérées. Puis les volumes de vente ont diminué autour de 100 unités/an jusqu'en 2008 en lien avec la crise immobilière.

L'instauration du dispositif Scellier en 2009 conjugué à de nombreuses opérations de mises en vente les années suivantes ont permis la vente de 200 logements en 2010 et près de 250 en 2011.

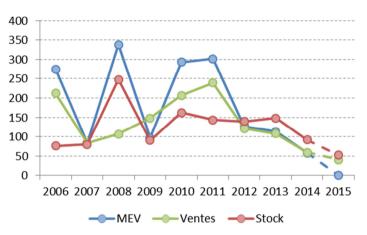
La forte baisse d'attractivité du Scellier en 2012, notamment en zone B2, a fait chuter l'activité. Puis l'instauration du dispositif Duflot en 2013 et le recentrage du zonage locatif (plus que 4 communes éligibles, contre 13 auparavant ; même si le potentiel est concentré dans le cœur de l'agglomération) ont conduit le marché à un niveau historiquement bas : 60 ventes en 2014 et +/- 40 en 2015 (estimation Adéquation).

En parallèle, si l'augmentation du prix de vente des logements n'a pas impacté la conjoncture jusqu'en 2011, son maintien à +/- 2 700 €/m² fait certainement partie des raisons de la contraction du marché.

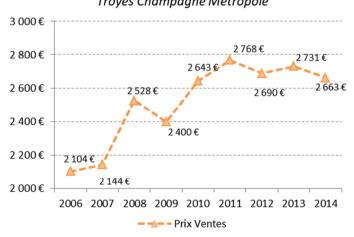
La contraction du marché semble s'être prolongée en 2015, les promoteurs immobiliers constatent une légère reprise en début d'année 2016, sous l'impulsion notamment de ventes auprès d'investisseurs particuliers.

Enfin, le collectif domine largement le marché de la promotion à l'échelle de l'agglomération (90% de l'activité), au détriment de l'individuel groupé qui dispose toutefois de potentiels de développement.

Activité de la promotion immobilière Troyes Champagne Métropole



Evolution du prix moyen des ventes en collectif en € /m² Troves Champagne Métropole



Sources : données ECLN retravaillées par Adéquation (estimation pour l'année 2015)



3 – L'OFFRE RESIDENTIELLE SUR LE TERRITOIRE

- Etat du parc et point sur les actions d'amélioration
- L'offre en logement aidé
- ❖ Le marché immobilier



Etat du parc et point sur les actions d'amélioration

Un parc ancien potentiellement énergivore



Le parc ancien, c'est-à-dire datant d'avant 1946, concerne 21% des résidences principales de l'EPCI. Cette part est plus faible que sur le département (30%). Avec plus de 15 287 résidences principales construites avant 1946, Troyes concentre 48% de ce parc ancien, notamment sur le secteur du Bouchon de Champagne. Les anciennes CC disposent d'un parc plus ancien en proportion que celui du centre d'agglomération. 41% des résidences principales construites sur les communes des Portes du Pays d'Othe l'ont été avant 1946 ; 28% pour celles de Bouilly Mogne Aumont ; 27% pour la CC Seine Barse et 19% pour la CC Seine Melda Coteaux.

Le parc de résidences principales de l'ex CA Grand Troyes est constitué à 60% de logements construits avant les premières règlementations thermiques de 1974, selon Filocom 2013. Cette part est plus faible sur les secteurs périphériques, où le parc s'est peu développé sur la période 1950-1975. A l'inverse sur l'agglomération centrale, la dynamique de construction a été forte sur cette période, notamment à La Chapelle-Saint-Luc (72% du parc date des années 1950 à 1975), ainsi qu'à Troyes (41%), Saint-Julien-les-Villas, Saint-André-les-Vergers et Pont-Sainte-Marie (près de 40%).

Bien qu'il ait pu en partie bénéficier de travaux (difficilement quantifiables), ce parc est potentiellement énergivore. Les données sur le FART (Font d'Aide à la Rénovation Thermique) témoignent d'un nombre toujours en hausse de propriétaires qui procèdent à des travaux d'amélioration énergétique de leur logement, depuis la mise en place de cette aide en 2011. On compte ainsi près d'une centaine de FART par an sur les dernières années (2014-2015).

Les acteurs témoignent par ailleurs d'une prise de conscience par les ménages des charges énergétiques du parc ancien non rénové. Ce phénomène contribue probablement à une hausse de la vacance sur le parc privé, notamment le parc locatif, en concurrence avec le parc plus récent, plus performant énergétiquement, ou le parc public, moins cher.

Part des résidences principales construites avant 1946

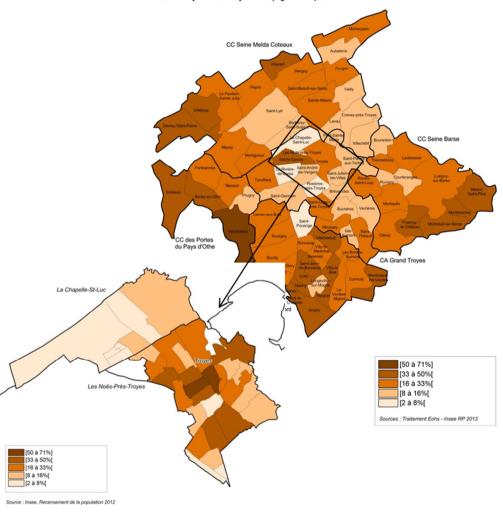
19% en moyenne sur la CA Grand Troyes

19% en moyenne sur la CC Seine Melda Coteaux

41% en moyenne sur la CC des Portes du Pays d'Othe (6 communes)

28% en moyenne sur la CC Bouilly Mogne Aumont 27% en moyenne sur la CC Seine Barse

21% en moyenne sur Troyes Champagne Métropole



Une hausse de la vacance sur le centre historique

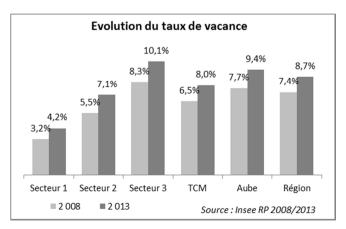


Sur Troyes Champagne Métropole, 8,0% des logements sont vacants, soit 6 775 logements selon l'INSEE 2013. La problématique est davantage marquée à Troyes (11,1%) ainsi qu'à Mesnil-Saint-Père (17,9%), Longeville-sur-Mogne (12,4%). Les communes de Montiéramey et Villeloup ont un taux de logements vacants de 11,9%. En volume, la ville de Sainte-Savine a un parc de 540 logements vacants, 9,2% du parc total. Sur les communes en dehors de l'ex-Grand Troyes, la vacance n'est que de 5,4%.

Si le taux de TCM est inférieur à celui de l'Aube (9,4%), il est cependant en forte hausse. En effet avec un taux de 6,5% en 2008, ce sont 1 540 logements vacants en plus que l'on comptabilise en 5 ans. Bien qu'une hausse soit constatée sur l'ensemble de la région Champagne-Ardenne, la forte évolution sur Troyes Champagne Métropole questionne.

A titre de comparaison sur l'agglomération de Reims, le taux de vacance passe de 5,9% à 7% entre 2007 et 2012, soit 1 555 logements vacants en plus.

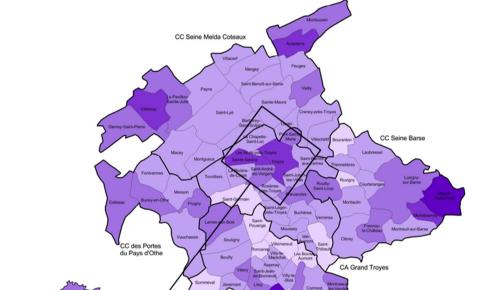
Sur l'ancien Grand Troyes, le taux de vacance est à la hausse sur les 3 secteurs et notamment à Troyes (+2,5 pts), Sainte-Savine (+2,1 pts) et Saint-André-les-Vergers (+2,2 pts). Certaines communes voient cependant leur vacance diminuer entre 2008 et 2013 comme à La Chapelle Saint-Luc (-2,7pts).



Taux de vacance en 2013



6% en moyenne sur la CC Seine Barse
8% en moyenne sur Troyes Champagne Métropole



La carte à l'IRIS montre une vacance qui touche particulièrement le centre ancien de Troyes et notamment le Bouchon de Champagne (plus de 15% de vacance sur les IRIS Cathédrale, 14 juillet, Général de Gaulle, 13% sur les IRIS Gare et Gayettes).

[12 à 21%]
[9 à 12%]
[6 à 9%[
[3 à 6%[
[0 à 3%[

Un potentiel de remise sur le marché

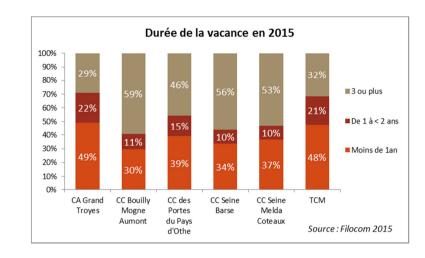


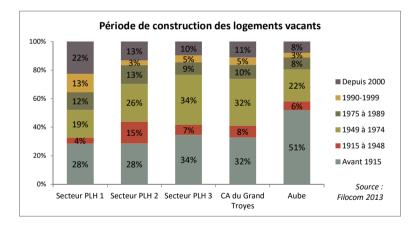
Parmi les logements vacants recensés par Filocom, 32% sont vacants depuis plus de 2 ans en 2013, contre 43% sur le département. Cette vacance structurelle reflète l'existence d'un parc pouvant connaître des problèmes d'attractivité, en raison de son état de dégradation du fait de son âge, ou de l'inadéquation de ces typologies avec la demande. Plus simplement, la vacance peut être liée à une « rétention foncière » : propriétaires ne souhaitant pas vendre ou mettre en location leur bien, ne souhaitant pas réhabiliter, blocage lié à des successions, etc.

C'est cette vacance qui représente le principal enjeu dans le cadre d'une politique Habitat puisqu'elle correspond à un parc inutilisé, bien que souvent dégradés ou inadapté. Ce parc doit être considéré comme un potentiel de développement du nombre de résidences principales non consommateur de foncier.

Selon les acteurs, il semblerait que la vacance touche en particulier le parc locatif privé, qui subit la concurrence avec le parc plus récent et le parc public, du fait notamment de charges énergétiques plus faibles. Ainsi les propriétaires éprouvent de grandes difficultés à louer ou vendre, s'ils ne se donnent pas les moyens de rénover leur bien pour le remettre sur le marché de la location. Le parc public, qui représente le tiers des résidences principales du Grand Troyes, est quant à lui très peu touché par la vacance (2,5% selon RPLS 2016).

Selon les données Filocom, ce sont en effet principalement les logements les plus anciens qui sont délaissés, dans un contexte de marché détendu et de concurrence avec la périurbanisation. 72% des logements vacants datent d'avant les premières règlementations thermiques, contre 64% pour l'ensemble des résidences principales. Parmi ces logements, les plus anciens sont les plus touchés puisque le tiers des logements vacants datent d'avant 1915 (contre 16% des RP), tandis que ceux construits entre 1915 et 1948 sont très peu vacants. Les logements datant des années 1950 à 1974 sont moins représentés dans le parc de logements





vacants (32%) que dans le parc de RP (38%). Ces chiffres laissent supposer qu'une partie du parc très ancien est vétuste et en décalage avec les attentes actuelles.

Ce parc vacant, bien qu'il nécessite, la plupart du temps, d'importants travaux avant sa remise sur le marché, représente l'opportunité de réduire le volume de logements à produire et donc limiter la consommation foncière tout en permettant une revitalisation des secteurs fortement touchés par ce phénomène (Bouchon de Champagne notamment).

Par ailleurs, la forte prédominance des petits logements parmi ce parc (53% des logements vacants sont des T1 et T2, et la vacance est faible sur les T5 et +), doit être vue comme une **opportunité de développer une offre adaptée aux débuts ou fins de parcours résidentiel** (étudiants, jeunes ménages, personnes âgées).

Un parc ancien potentiellement indigne



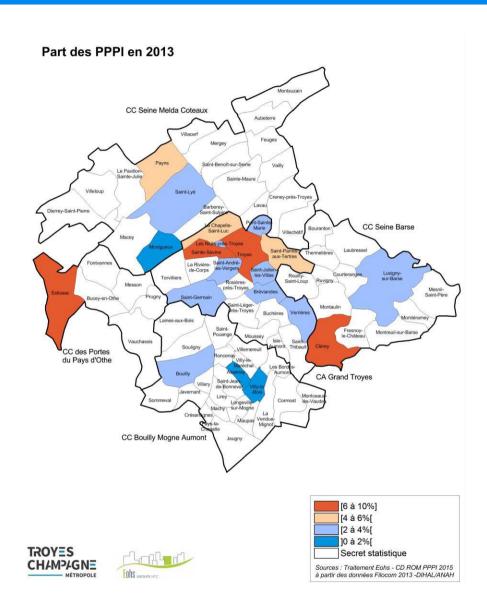
Bien que la question de la réhabilitation du parc privé ait été investie par les collectivités et notamment la ville de Troyes (*cf.* p.42), le parc de logements privés présente encore des dysfonctionnements. Notamment, **5% du parc de résidences principales font partie du Parc Privé Potentiellement Indigne** en 2011. Ainsi le PPPI héberge 2 771 ménages dans l'agglomération. Le secret statistique concerne un grand nombre de communes, notamment celles de l'élargissement.

Ce taux est plus élevé sur les communes où le parc est plus ancien ; 6,3% à Sainte-Savine ; 6,8% à Troyes ; 9,6% à Estissac ; 7,9% à Clérey. Près des 2/3 du PPPI est situé à Troyes (1324 ménages), alors que la ville centre ne concentre que la moitié des résidences principales. Le volume est également important à Sainte-Savine (263 ménages).

Comme la vacance, ce phénomène semble toucher une partie du parc locatif ancien, qualifié par plusieurs acteurs comme un parc « social de fait ». Les loyers étant parfois très bas du fait d'un parc qui n'attire plus, ces logements sont occupés par des locataires aux très faibles ressources : 34% des ménages locataires du privé ont des ressources inférieures à 1 250€/mois, contre 7% des ménages propriétaires occupants et 48% des locataires HLM.

Un des enjeux importants auquel est confronté l'agglomération est celui de la lutte contre les marchands de sommeil.

	Les ménages aux revenus inferieurs à 15 K€ par statuts d'occupation								
	Propriétaire	occupant	Locatif	orivé	Locatif HLM SEM				
Grand Troyes	1 873	7%	4 455	34%	8 487	48%			
secteur 3	1 004	8%	3 361	37%	6 783	51%			



Les petites copropriétés anciennes plus fragiles



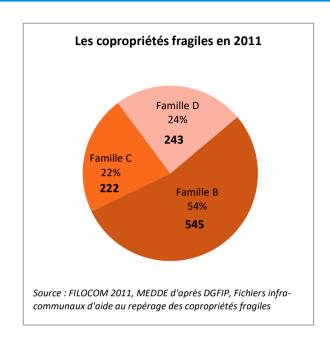
Le fichier de repérage de l'Anah* recense un peu plus de 1 000 copropriétés fragiles (classées B C ou D) sur le Grand Troyes, soit environ 37% de l'ensemble des copropriétés (environ 2700 copropriétés sur l'agglomération). Les trois quarts de ces copropriétés fragiles, soit 767, se situent à Troyes. La commune de Sainte-Savine compte également un nombre important de copropriétés fragiles (116).

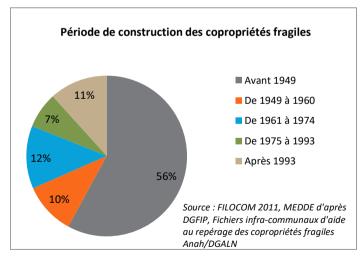
Parmi elles, **un quart a un fort potentiel de fragilité, soit 243 copropriétés classées D**, dont 4 sur 5 sont situées à Troyes.

Les petites copropriétés sont les plus touchées, puisque 72% comptent moins de 12 logements. Seules 20 copropriétés fragiles comptent plus de 100 logements. Elles se situent à Troyes, Saint-André-les-Vergers et La Chapelle Saint-Luc.

59% de ces copropriétés datent d'avant 1945, sans doute sans norme particulière de construction ni règlementation thermique, d'où des problèmes d'inconfort certains. A Sainte-Savine et Troyes, ce sont jusqu'aux 2/3 de ces copropriétés qui sont anciennes.

Ainsi, il s'agira, pour Troyes Champagne Métropole, d'avoir une vigilance sur ces copropriétés, et notamment sur les petites copropriétés de centre ancien et le cas échéant, d'expérimenter des modalités d'intervention et de traitement.





*L'Anah met à disposition des collectivités un fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles. A partir de plusieurs critères de difficulté, les copropriétés sont classées en 4 catégories, de A à D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort, sur la base d'une série d'indicateurs de source Filocom.

Des actions d'amélioration du parc dans le cadre du PNRQAD



Depuis le début des années 1990, la ville de Troyes a connu deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) successives suivies de deux OPAH-RU, chacune de ces opérations ayant eu pour cible le centre ancien (Bouchon de Champagne), en partie ou dans son ensemble.

L'OPAH-RU 2012-2017 s'inscrit dans le cadre du PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés). Les quartiers relevant du PNRQAD ont été identifiés par un décret du 31 décembre 2009 suite à un appel à candidature et cible prioritairement les secteurs présentant une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale particulièrement difficiles. Dans le cadre de ce programme, des financements publics importants viennent soutenir les projets portés par les collectivités locales.

En lien avec l'OPAH-RU, une ORI (Opération de Restauration Immobilière) existe dans le cadre du PNRQAD. Il s'agit d'un outil coercitif mis en place pour inciter davantage les propriétaires qui n'ont pas saisi l'opportunité lors des OPAH précédentes. L'objectif de l'OPAH-RU est de réhabiliter 260 logements (215 Propriétaires Bailleurs (PB) et 45 Propriétaires Occupants (PO)). Les résultats en janvier 2016 font état de 100 logements PB et 15 logements PO (dossiers instruits). 11 immeubles ont été identifiés dans le cadre de l'ORI, et devraient tous être traités d'ici 2019.

L'opération bénéficie du Fond Commun d'Intervention (FCI), qui abonde les aides de l'ANAH. Ce fond apporte également des aides complémentaires pour :

- les travaux à intérêt architectural, induisant souvent des coûts élevés,
- les copropriétés, afin de permettre à des propriétaires inéligibles à l'ANAH de réaliser des travaux,
- les grands logements, pour encourager leur réhabilitation afin d'attirer des familles sur le cœur de ville,
- la rénovation énergétique, notamment pour inciter les propriétaires bailleurs qui conventionnent à améliorer la performance énergétique du logement.

Le cumul des aides de l'ANAH et du FCI permet de subventionner en moyenne 20% du coût des travaux. A noter que ces aides ont diminué par rapport à l'OPAH précédente alors que les coûts de travaux sont plus élevés (du fait de travaux d'intérêt patrimonial et de l'évolution des normes, notamment énergétiques).

Le centre de Troyes est également doté de **secteurs en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** (AVAP). L'AVAP s'accompagne du dispositif de défiscalisation Malraux qui permet d'inciter à la restauration des immeubles du périmètre, dans l'objectif de rendre le secteur attractif auprès des investisseurs. A noter que la ville de Sainte-Savine réfléchi également à la mise en place d'une AVAP.



L'offre en logements aidés

L'offre locative sociale très concentrée



Au 1^{er} janvier 2015, le parc locatif aidé de Troyes Champagne Métropole compte 20 575 logements gérés par les bailleurs publics, soit 27% du parc de résidences principales. Ajouté à cette offre publique. 521 logements privés sont conventionnés avec l'Anah, soit moins de 1% du parc de résidences principales.

Le secteur 3 concentre les trois quarts de ce parc notamment Troyes (54% du parc de l'agglomération) et La Chapelle Saint-Luc (14%). Les taux de logements sociaux illustrent l'extrême concentration du parc social sur ce secteur avec jusqu'à 61% de logements sociaux parmi les résidences principales à La Chapelle Saint-Luc et 57% à Les Noës-Près-Troves.

Le secteur 2 concentre quant à lui 20% du parc social de l'agglomération, le secteur 1 seulement 5%. Les quatre EPCI récemment rattachés ne représentent que 3% des logements sociaux du territoire.

A l'échelle de l'ancien Grand Troyes, 46% de ces logements sont situés en QPV (Quartier prioritaire de la Politique de la Ville), soit 9 500 logements locatifs publics.

Point sur les obligations SRU:

8 communes de TCM sont soumises à l'inventaire SRU, dont 4 dépassant largement le seuil de 20% (La Chapelle Saint-Luc: 56%, Les Noës-Près-Troyes: 55%, Pont-Sainte-Marie: 42%, Troyes: 36%).

Sur la dernière commune n'ayant pas atteint 20% au 1 janvier 2015 (Rosières-Près-Troyes), de nombreux projets devraient combler le déficit à court terme.

A noter que La Rivière-de-Corps (11% selon l'inventaire 2015) et Saint-Parresaux-Tertres (8%) atteignent bientôt 3 500 habitants.

Aucune commune récemment rattachée ne devient SRU, aucune ne dépassant les 3 500 habitants.

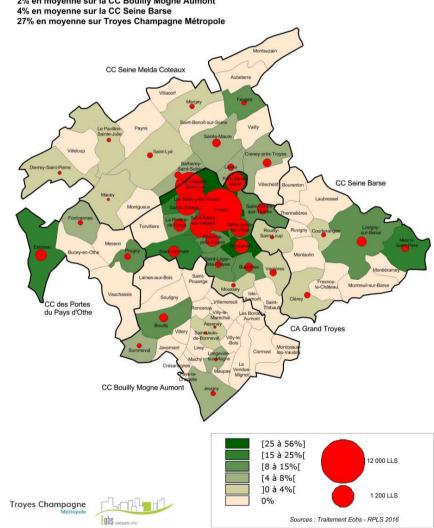
Nombre et part de logements locatifs sociaux offerts à la location au 1/1/2016

32% en movenne sur la CA Grand Troves

3% en moyenne sur la CC Seine Melda Coteaux

9% en movenne sur la CC des Portes du Pays d'Othe (6 communes)

2% en moyenne sur la CC Bouilly Mogne Aumont



Un parc majoritairement collectif



Le parc de logements publics est majoritairement collectif sur le périmètre de l'ancien Grand Troyes, avec 88% en immeuble, du fait de la concentration de l'offre sur des secteurs urbains qui se sont développés essentiellement dans les années 60 à 80. Sur le secteur 1 où le parc est plus récent, le collectif ne concerne que 56% du parc et 57% du parc dans les ex-CC.

L'offre est relativement équilibrée en termes de typologies, avec cependant une prédominance des T2 et des T3 par rapport à l'ensemble du parc.

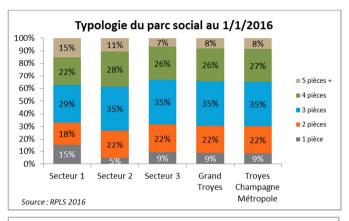
Bien que le territoire soit détendu, la vacance est faible sur le parc public (2,5%), notamment par rapport à l'ensemble du parc de l'agglomération. Ce taux de vacance indique un volume d'offre qui correspond à la demande.

Quelques difficultés liées à la vacance sont tout de même recensées par les bailleurs sociaux, mais de manière **diffuses et plutôt dues aux montants des loyers** (des loyers trop élevés dans le neuf lorsqu'il s'agit de financements PLUS, des financements PLS pour lesquels il n'existe pas de marché).

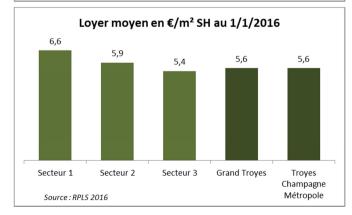
La vacance est également plus élevée dans le parc social de quelques communes : Pont-Sainte-Marie (9%); Bréviandes (6,4%) sur des quartiers qui ne sont plus attractifs.

Le loyer moyen observé sur le parc public est relativement faible puisqu'il est de 3,6 €/m², contre 5€/m² sur le département. Il est particulièrement bas sur le secteur 3 (3,4€/m²) et à l'inverse plus élevé sur le secteur 1 où le parc est plus récent.

Cette concentration des bas loyers induit de fait une concentration de la précarité sur le secteur 3 qu'il est nécessaire de prendre en compte dans le cadre d'un travail sur le peuplement.









Précédent cadre – rénovation urbaine sur 7 quartiers : éléments de bilans

- ▶ PRU Chantereigne, Montvilliers, Beau-Toquat : près de 700 démolitions, 820 reconstructions dont 268 logements sociaux, réhabilitation et résidentialisation
 - Avenant de clôture 2015: 952 démolitions prévues mais 671 réalisées, 251 programmées sur site mais 16 réalisées
- ▶ Opération isolée Planche Clément : 108 démolitions, 35 reconstructions sur site, réhabilitation et requalification
- ▶ PRU Chartreux: 185 démolitions, 142 reconstructions hors site et 93 sur site (dont 40 privés)
- ▶ PRU Point du Jour : 244 démolitions, 60 reconstructions, réhabilitation et résidentialisation
- >> PRU Sénardes: 50 démolitions, 90 reconstructions mais seulement 45 réalisées, réhabilitation et résidentialisation

Un contrat de ville 2015-2020, prolongé jusqu'en 2022, qui porte sur 13 quartiers

- ▶ 9 Quartiers Prioritaires (QPV) accueillant 22 800 habitants, soit 18% de la population (à Troyes, La Chapelle Saint-Luc, Les Noës-près-Troyes, Pont-Sainte-Marie, Saint-André-les-Vergers)
- ▶ 2 quartiers en veille active (à Troyes, Bréviandes et Saint-Julien-les-Villas) et 2 quartiers à enjeu local (Troyes)

Dont deux quartiers retenus au titre du NPNRU

- ▶ La ZAC Chantereigne à La Chapelle Saint-Luc en priorité régionale, dans la continuité des travaux engagés en 2003
- > Jules Guesde à Troyes en priorité nationale

Enjeux issus du diagnostic de peuplement :

- >> Un fort besoin de requalifier l'offre pour ne pas voir partir les ménages solvables
- >> Des objectifs de démolition / reconstruction notamment à Jules Guesde
- >> L'accompagnement social sera un enjeu central pour la recherche de mixité sociale



Les Quartiers Prioritaires Politique de la Ville remplacent les Zones Urbaines Sensibles en 2015. Le critère de définition repose exclusivement sur le revenu des habitants de ces quartiers.

Ici, nous traiterons de deux QPV sur la ville de Troyes :

 Celui de Jules Guesde, situé au sud du « Bouchon de Champagne »

Le quartier Jules Guesde est un quartier de grands ensembles typiques de la période 1960 -1970. Il est presque intégralement constitué de barres, 100% logement social. C'est également un quartier « monobailleur » où Troyes Habitat gère l'ensemble du parc.

- Celui des **Bords de Seine**, situé à la pointe Est du centre historique

Le quartier des Bords de Seine a une typologie différente. Dans la continuité du centre historique, il a été créé dans un mouvement de requalification de l'habitat ancien insalubre. Il se caractérise par l'implantation d'un campus universitaire en son sein.

Carte localisant les Quartiers Prioritaires Politique de la Ville dans le centre de Troyes

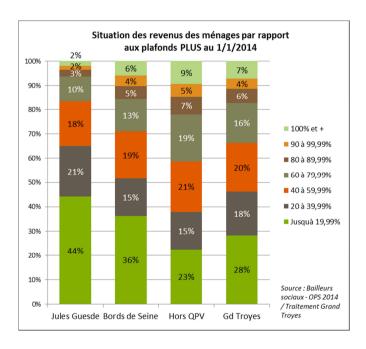


Source : Géoportail

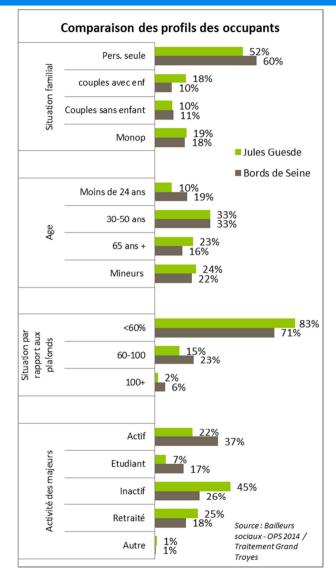
Jules Guesde et Bords de Seine, deux QPV aux typologies différentes



Les QPV sont désignés par les revenus de la population qui vit sur ce territoire. Ainsi, il est normal que le niveau de revenu y soit plus bas qu'ailleurs. Le quartier Jules Guesde abrite deux fois plus de personnes en situation précaire que les quartiers hors QPV, (44% contre 23%). Le quartier Bords de Seine a un profil plus similaire à celui de la Communauté d'Agglomération avec 28% de revenus supérieurs à 60% du plafond PLUS pour 33% dans le reste de l'agglomération. A titre de comparaison, Jules Guesde a seulement 17% dans cet intervalle.



Les profils des occupants sont également différenciés entre ces deux quartiers. Le quartier de **Bords de Seine se caractérise par la présence des étudiants** (17%), 60% de personnes seules, 19% de moins de 24 ans. Les habitants de Jules Guesde sont plus âgés, 23% de plus de 65 ans contre 16%



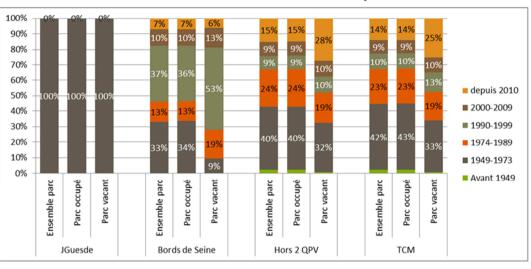
pour le quartier Bords de Seine, le profil y est plus familial. Le taux d'inactif est très élevé et questionne sur la concentration d'un public précaire dans ce secteur.



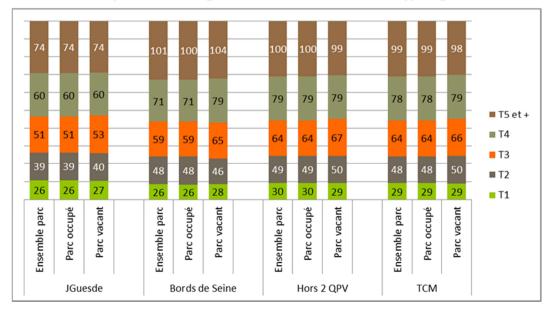
Le parc de logement du quartier Jules Guesde a été intégralement construit entre 1949 et 1973. Depuis, aucune construction n'est apparue, démontrant que le quartier ne bénéficie pas des dynamiques territoriales de la CA. On remarque que l'âge du parc a une incidence sur la superficie des logements. En effet, ces derniers sont moins spacieux que dans le reste de l'intercommunalité pour chaque typologie.

Concernant le quartier Bords de Seine, il faut noter deux périodes de construction importantes. Une première, entre 1949 et 1973, qui correspond à 33% du parc et une seconde, plus récente, de 1990 à 1999 (37% du parc). La dynamique de production récente est moins importante que dans le reste de l'agglomération puisque le parc construit après l'an 2000 ne représente que 17% (24% pour TCM hors QPV). Il est également à noter que le parc vacant est composé à 53% de logements construits entre 1990 et 1999. Ce taux élevé correspond à la rotation des logements étudiants dans le quartier. Les logements ont quant à eux une typologie similaire au reste de l'agglomération, si ce n'est pour les T1 qui ont en moyenne 4 m² de moins que ceux situés hors-QPV.

Date de construction des différents parcs



Superficie des logements en fonction de leur typologie



L'évolution de ces QPV



QPV Jules Guesde

Le QPV Jules Guesde est inclus dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Ce quartier de 1 000 logements, tous sociaux, est destiné à disposer d'une mixité sociale pérenne, la solution en termes de forme sera la démolition/reconstruction. Troyes Habitat a comme capacité de financer la démolition de 635 logements qui ne seront redéployés qu'en petite quantité (60) sur le quartier. En effet, la logique de déconcentration des logements sociaux en mobilisant du foncier dans des zones moins occupées par ce parc ou en diffus dans le tissu urbain, est la stratégie conductrice de développement. Ainsi sur les 508 droits à reconstruire accordés par l'ANRU à Troyes Habitat, outre les 60 reconstitutions sur site, 448 logements seront reconstruits sur le territoire, en conformité avec les orientations du PLH, à savoir en priorité sur le cœur de l'agglomération, avec une relocalisation privilégiée sur la ville de Troyes (75 % des reconstitutions hors site).

QPV Bords de Seine

Quant au quartier des Bords de Seine, il dispose de peu de foncier disponible, ce qui rend les opérations plus difficiles. Les derniers secteurs qui pourraient être consommés se situent près de la Planche Clément. La création de logements étudiants demeure une piste crédible pour le développement de ce secteur.

Les acteurs du territoire témoignent de la nécessité de travailler ensemble pour que ces grands projets menés s'achèvent avec succès. La CIL est en cela une instance qui permet d'observer l'évolution de la mixité sociale et de fixer des orientations pour y contribuer. Mais tout ne peut pas être résolu par les attributions de logements sociaux, l'offre en logements renouvelés, en services de proximité et en équipements est aussi facteur de ce fonctionnement urbain complexe.

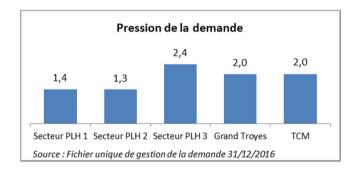
Une faible pression sur le parc social avec environ 5 800 demandes au 1^{er} janvier 2017 et 3 000 attributions en 2016



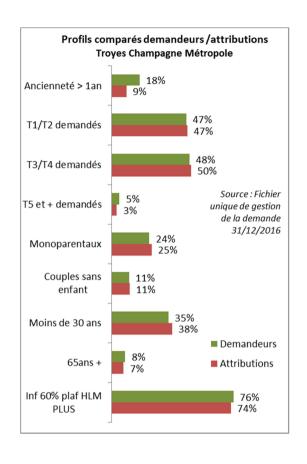
Au 1^{er} janvier 2017, **environ 5 787 ménages sont demandeurs d'un logement social sur Troyes Champagne Métropole**, pour 20 575 logements sociaux. Parmi les demandes, 72% portent sur le secteur 3 (pour 72% de l'offre), et 19% sur le secteur 2 où l'offre est moins développée (20%). Le secteur 1 ne représente que 6,6% de la demande (pour 5% de l'offre) et les communes de l'élargissement 3% pour une offre similaire.

La pression sur la demande est faible, de 2 sur Troyes Champagne Métropole, avec une pression plus élevée pour les communes du centre de l'agglomération, dans le secteur 3 (2,4), relevant la pression moyenne.

Le faible niveau de l'offre et de la demande en périphérie relève certainement d'une demande non-exprimée. Lorsqu'un territoire ne présente que très peu de logements sociaux, la demande est amoindrie car les demandeurs savent que dans ces communes, l'offre est faible.



La durée d'attribution moyenne est assez rapide puisque seules 18% des demandes datent de plus de 1 an (18% également sur le département, 45% sur le territoire national). Les demandes de mutation concernent 43% des demandeurs (45% sur le département, 33% sur le territoire national). Ces demandes émanent essentiellement des QPV où la mobilité est forte.



En comparant le profil des demandeurs et celui des attributions, on peut constater que les attributions sont plus favorables pour les jeunes et les actifs (plus de jeunes parmi les attributions que parmi les demandeurs, de même pour les actifs), ce qui reflète le souhait d'introduire plus d'actifs sur les QPV.

Les attributions répondent également mieux aux ménages disposant de ressources plus faibles, illustrant des difficultés à attirer des ménages « stabilisant » dans le parc social, du fait des bas loyers, et au-delà, d'une offre peu attractive.

Une production de logements locatifs sociaux encore importante sur les secteurs déjà bien dotés



Sur la période du premier PLH du Grand Troyes (2010-2016), **396 agréments auront été donnés en moyenne chaque année** pour financer le logement social (hors reconstitution PRU), sur son périmètre. Ce volume, nettement plus élevé par rapport à l'objectif « plancher » du PLH (117 agréments par an), s'explique en partie par l'effet crise, qui a provoqué le rachat en VEFA de nombreux programmes initialement privés.

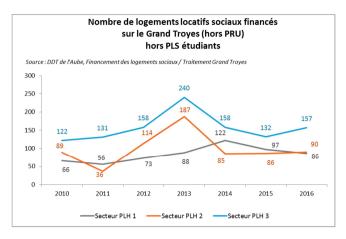
Si ce volume est important, son **impact sur le stock de logements sociaux sur l'agglomération est à relativiser** puisque parmi ces 396 agréments par an, on compte 51 agréments annuels « étudiants », 64 autres agréments spécifiques, et 110 compensations de démolitions (hors ANRU) ou ventes HLM.

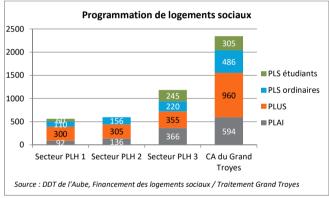
Ainsi, le volume d'offre « ordinaire » nouvelle nette n'est plus que de 166 logements par an.

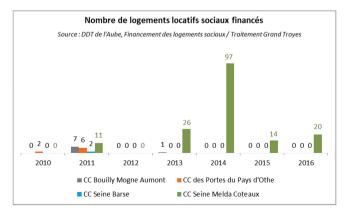
Conformément au souhait du 1^{er} PLH de rééquilibrer l'offre sociale entre les communes du Grand Troyes, les bailleurs se développent de plus en plus sur le secteur 2 mais aussi sur le secteur 1. Si un rééquilibre s'opère sur la fin de période avec une forte production sur le secteur 1, notamment à Rosière-près-Troyes (nombreux PLS étudiants), le secteur 3 concentre encore 51% de la programmation entre 2010 et 2015. La production sur les secteurs 1 et 2 a permis d'amorcer un rééquilibrage de l'offre. Elle est cependant lourde de conséquences sur le peuplement des quartiers du cœur d'agglomération, puisqu'elle a provoqué la fuite des ménages les plus solvables du secteur 3, attirés par des produits neufs sur les autres secteurs (notamment des petites résidences et de l'individuel aux niveaux de loyers plus élevés).

Il s'agira pour ce 2^{ème} PLH de trouver un équilibre territorial dans la production de logements pour assurer un renouvellement de l'offre en secteur 3 tout en répondant aux besoins en secteurs 1 et 2. L'intégration des 4 EPCI dans le périmètre d'agglomération pose la question de la production de logement social sur ces territoires. Bien que peu doté en logements sociaux, ce parc se développe dans l'ancienne CC Seine Melda Coteaux. La proximité du cœur d'agglomération permet un financement important sur son territoire. L'enjeu sera notamment d'identifier les potentiels de développement sur les nouvelles communes membres, et la cohérence avec la production en cœur d'agglomération.

Bien que concurrentielle avec le parc privé, la production en PLS a été importante sur la période du 1^{er} PLH puisqu'elle a concerné 34% des programmations (dont 13% de PLS étudiants). Le financement PLAI, qui correspond davantage aux besoins (cf. ressources des demandeurs), n'a concerné que 25% des programmations sur cette même période. Il s'agira donc d'être vigilant sur les montants des loyers développés.







Un nombre important de ventes HLM



La question des ventes HLM se pose avec acuité sur Troyes Champagne Métropole. En effet, afin notamment de dégager des fonds propres mais aussi parce que la vente de logements HLM constitue une des formes de l'accession sociale, les bailleurs vendent assez régulièrement du patrimoine sur le territoire, conformément à leur plan stratégique patrimonial.

Sur la période du 1^{er} PLH (2010-2015), **en moyenne 100 logements HLM sont vendus annuellement par les organismes bailleurs au sein de l'ancien Grand Troyes**, principalement dans l'agglomération centrale. Ces ventes constituent ainsi une diminution du stock de logements sociaux sur l'agglomération dont les agréments annuels de logements locaux sociaux délivrés par l'Etat tiennent compte.

Par ailleurs, si ces logements sont globalement de qualité mais anciens, ils entrent dans le parc des copropriétés privés, dont la gestion n'est plus maîtrisée par les organismes publics. C'est pourquoi, l'enjeu pour Troyes Champagne Métropole sera aussi de s'assurer de la qualité du parc vendu, et de disposer d'une vision d'ensemble sur cette stratégie afin d'être bien coordonnée dans l'action.

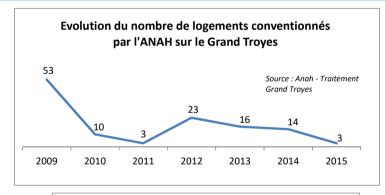
La production en locatif privé conventionné complémentaire au parc public

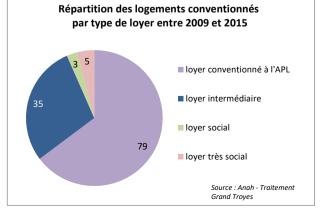
Au total, **122 logements privés ont été conventionnés entre 2009 et 2015**, soit 19/an. Après un pic en 2009, on constate une diminution du volume de conventionnements.

En lien avec les dispositifs incitatifs de l'OPAH-RU, la grande majorité de ces conventionnements s'est faite à Troyes (9 sur 10), mais aussi de manière plus anecdotique à Verrières, Sainte-Savine, Pont-Sainte-Marie et Saint-André-les-Vergers.

Ces conventionnements permettent la création en diffus d'une offre sociale complémentaire au parc public, avec ou sans travaux. Cependant, sur les conventionnements effectués sur la période, 7% seulement sont à loyer social ou très social, et 29% en loyer intermédiaire.

Dans un contexte où une partie du parc privé joue un rôle de parc social de fait (loyers bas) et est en partie vétuste, ce levier doit être mobilisé pour améliorer la qualité du parc privé mis en location. Pour être compétitif avec les prix du marché, il sera nécessaire d'orienter le conventionnement vers des bas niveaux de loyers (social et très social).



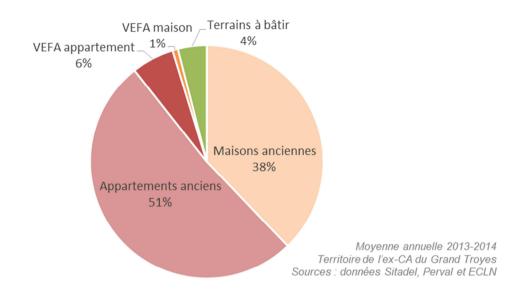




Le marché immobilier



Part de chaque marché immobilier dans les transactions immobilières entre 2013 et 2014



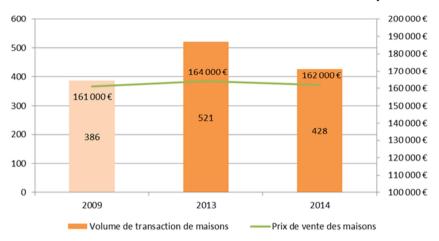
Sur le territoire de l'ex-agglomération troyenne, le marché de la revente représente 90% des transactions immobilières.

Le solde (soit 10% des transactions) concerne la promotion immobilière (notamment les appartements) et le marché des terrains à bâtir. Il s'agit d'un ratio **concordant** avec le degré de tension du marché immobilier (agglomérations françaises de taille moyenne), ce dernier étant plus important au sein des grandes agglomérations françaises et les revenus peu élevés des ménages (neuf plus cher qu'ancien).

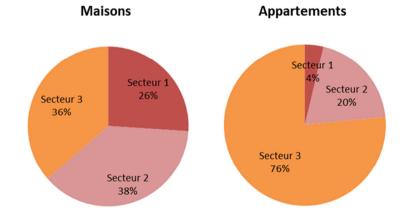
En termes de formes urbaines, le collectif est davantage représenté que l'individuel, que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien (57% du total des transactions).



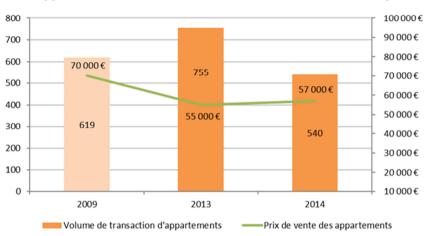
Evolution des volumes de transactions et des prix/m² des ventes de maisons anciennes à l'échelle de l'ex-CA du Grand Troyes



Répartition géographique des volumes de vente (moyenne 2013-2014)



Evolution des volumes de transactions et des prix/m² des ventes d'appartements anciens à l'échelle de l'ex-CA du Grand Troyes



En 2009, la promotion immobilière a capté une partie de la clientèle au détriment du marché de l'ancien. En 2013 et 2014, la conjoncture est différente avec des ménages qui se tournent davantage vers le marché de la revente à défaut d'une offre plus conséquente dans le neuf.

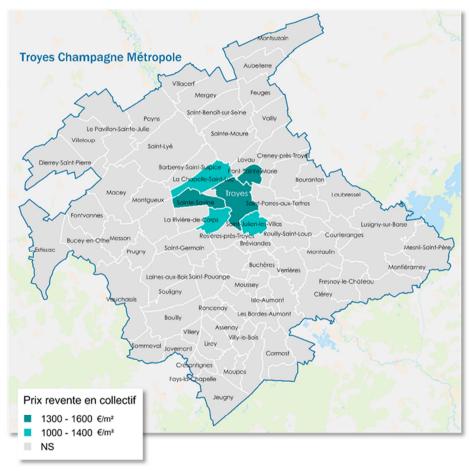
Toutefois, à l'instar du marché de la promotion immobilière, le nombre de transactions est en baisse sur le marché de la revente entre 2013 et 2014, témoignant d'une demande en retrait.

En termes de répartition géographique, les secteurs 2 et 3 du territoire concentrent autant de transactions de maisons, le secteur 1 étant moins représenté. Sur le segment collectif, le secteur 3 rassemble les 3/4 des ventes, en lien avec un marché plus structuré.

Enfin, les prix en collectif sont relativement stables sur la période étudiée, tandis que le prix de vente moyen des maisons est en baisse en 2013-2014 comparé à 2009.

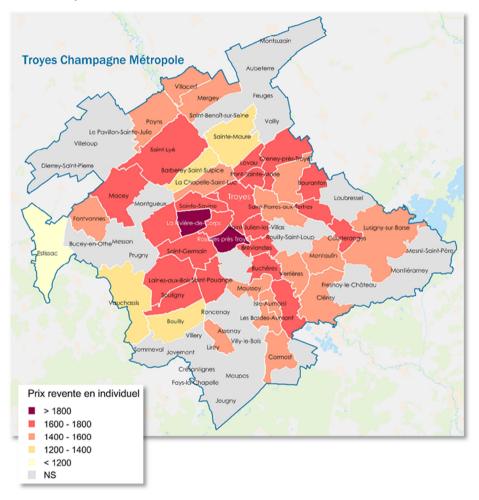


Prix/m² observés sur le marché de la revente en collectif

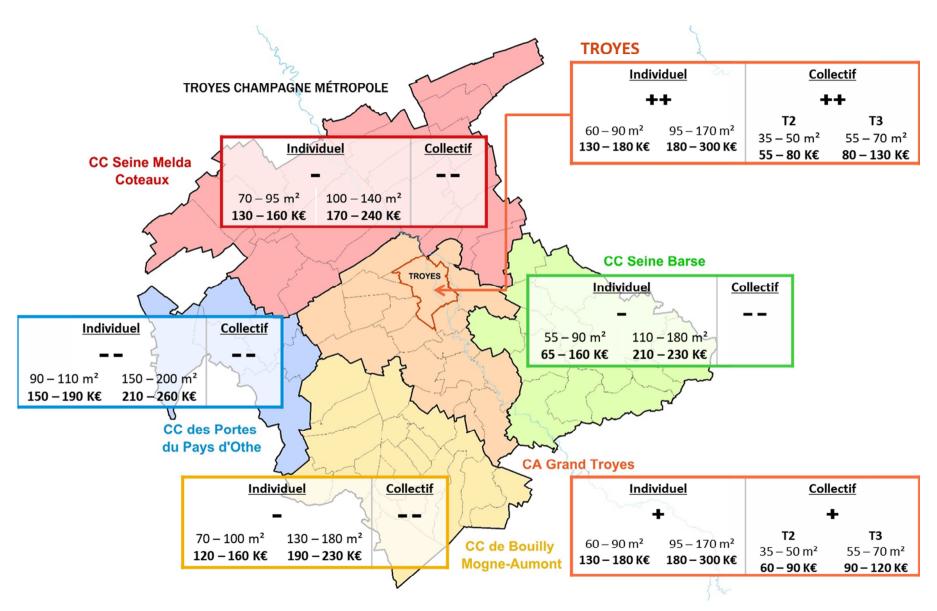


Source : expertise Adequation sur la base des données Perval 2014 et de collectes

Prix/m² observés sur le marché de la revente en individuel



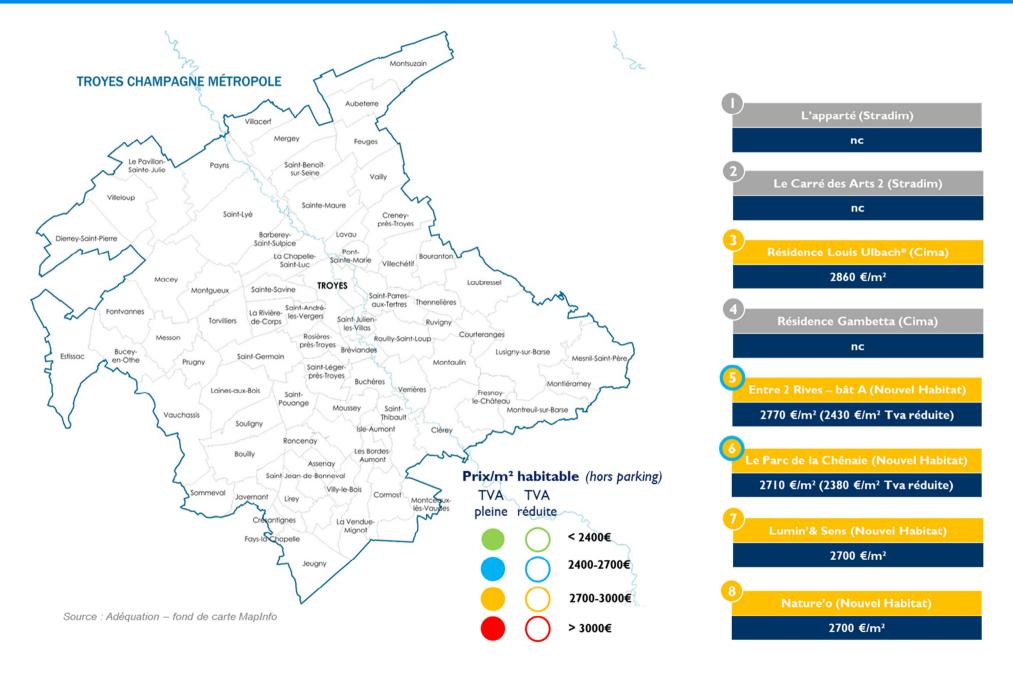




Source: expertise Adequation

Localisation des programmes neufs en cours de commercialisation ou récemment terminés





Quasiment aucun programme lancé depuis 2014, pour une valorisation moyenne de 2 700€/m² hors parking en TVA pleine



Ces dernières années, **peu de programmes ont été lancés à la commercialisation.** La plupart des résidences identifiées ont été mises en vente en 2014, et seules deux ont débuté en 2016.

La grande majorité est localisée à Troyes. En périphérie, un programme se trouve à Pont-Sainte-Marie.

L'univers des prix pratiqués est particulièrement homogène, avec une valorisation moyenne de l'ordre de 2 700 €/m² hors parking en TVA pleine.

Une autre gamme de prix est développée grâce à **l'éligibilité de certains** programmes à la TVA réduite du fait de leur inscription ou de leur proximité avec des quartiers Politique de la Ville, soit +/- 2 400 €/m² hors parking.

La majorité de la clientèle se compose de **propriétaires-occupants: des ménages seniors** (dès lors que la résidence se trouve à proximité des aménités urbaines) **et des jeunes primo-accédants** (qui profitent de prix attractifs grâce à la TVA réduite). **La clientèle d'investisseurs est limitée** (1/3 des ventes).

Les rythmes de vente sont globalement limités du fait d'une demande moins réactive depuis 2012. Toutefois, les opérateurs observent un léger rebond des ventes en début d'année 2016, tendance qui restera à confirmer dans les années à venir.

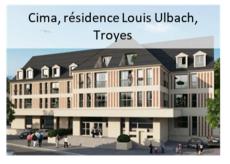
Synthèse des produits proposés

Т	уро	Surf	face	Prix en T\	/A pleine*	Prix en TVA réduite*			
	ΤI	20	30	65 000 €	95 000 €	57 000 €	84 000 €		
	T2	38	46	110 000 €	130 000 €	97 000 €	114 000 €		
	Т3	55	65	155 000 €	175 000 €	136 000 €	154 000 €		
	T4	75	95	190 000 €	230 000 €	167 000 €	202 000 €		

^{*} Exprimés hors parking









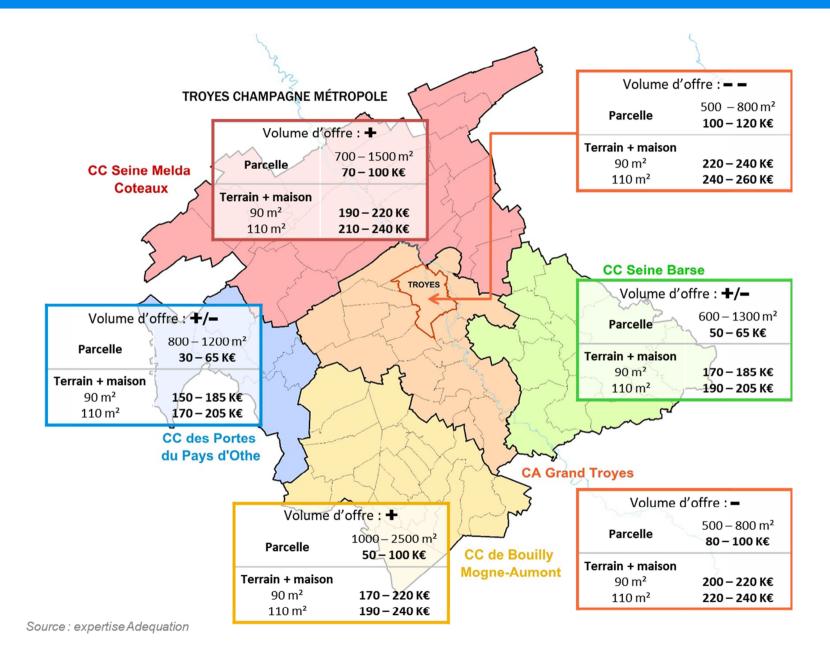




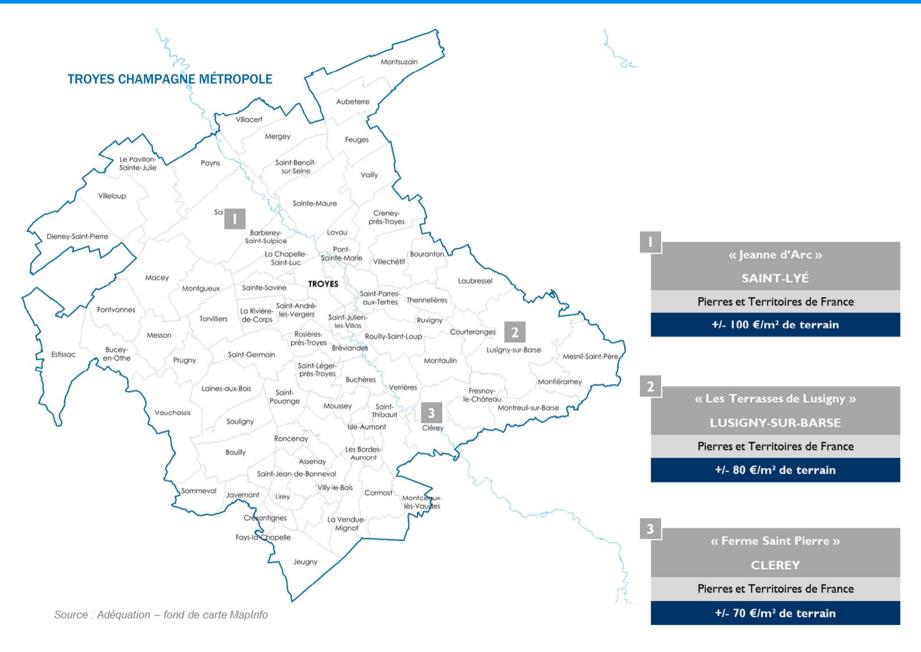












Un marché locatif privé actif surtout à Troyes et en 1^{re} couronne dans une moindre mesure



L'offre locative privée est essentiellement localisée à Troyes (80%) et au sein des communes de la 1^{re} couronne. Le parc locatif libre est très peu développé au sein des autres territoires de la métropole, en lien avec une demande moins importante.

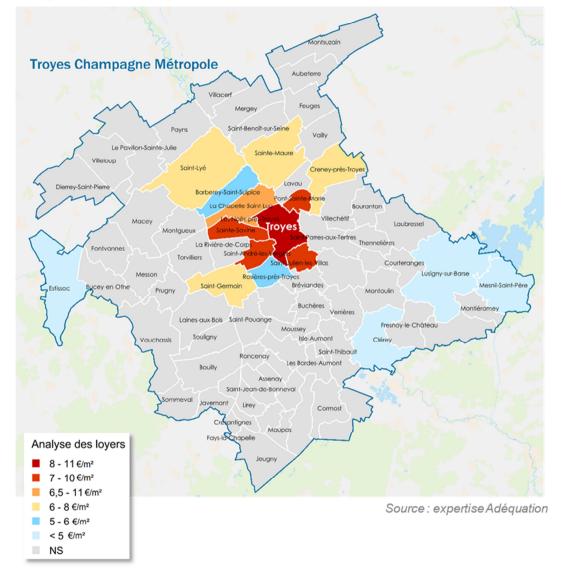
Le cœur d'offre est positionné entre 8 et 11€/m² hors charges hors stationnement à Troyes, et se structure à partir de 5 € au sein des marchés les moins tendus de la première couronne.

A Troyes, les valeurs locatives sont relativement homogènes, même si certaines disparités peuvent apparaître en fonction des quartiers. Si au sein des quartiers les moins recherchés, notamment à proximité de la gare, le loyer moyen se positionne sur les fourchettes basses, il peut atteindre plus de 10 €/m² hors charges HS dans les quartiers les plus convoités.

Troyes est classée en zonage Pinel B2 éligible. Les loyers moyens observés sur l'ensemble de la commune sont inférieurs au plafond légal (8,75€/m² de surface utile). Au sein des communes situées en zone B2 éligible (Les-Noës-près-Troyes, La Chapelle-Saint-Luc et Pont-Sainte-Marie), les loyers moyens observés se positionnent également en-deçà du plafond légal.

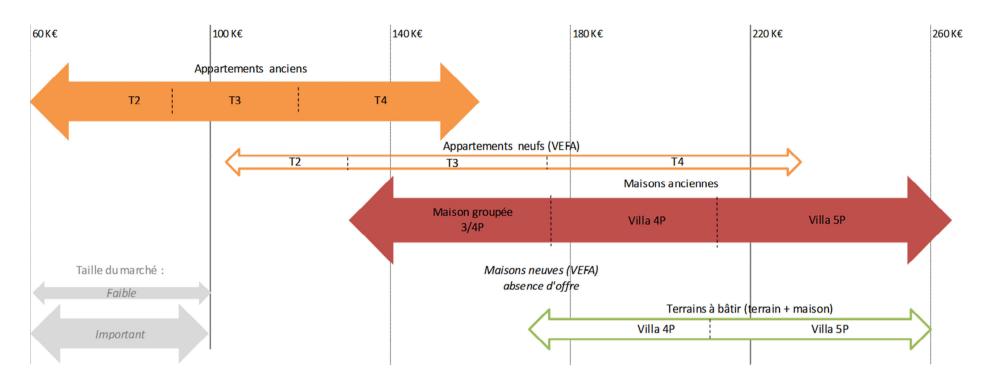
A l'inverse, le plafond PLS est, dans certains secteurs, sur des niveaux comparables au marché libre. Par conséquent, l'offre PLS neuve entre en concurrence directe avec le parc privé ancien, ce qui engendre des problématiques de vacance dans ce dernier.

Loyers €/m² hors charges hors stationnement observés sur le marché locatif libre



Un marché locatif privé actif surtout à Troyes et en 1^{re} couronne dans une moindre mesure





- ⇒ Dans l'ensemble, il n'y a pas de fort décrochage entre les prix de l'ancien et les prix du neuf.
- ⇒ En revanche, l'échelle des prix peut être diversifiée via un cœur d'offre en appartements T2-T3 entre 100 et 160 K€ et la création de maisons groupées entre 160 et 180 K€.



Répartition des ménages locaux par tranches de revenus - Hors impacts des aides au logement

TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE		Revenus nets	Location	Accession avec	10% d'apport **
			Loyer plafond	Budget plancher	Budget plafond
	l er décile	< 700€	180€		-
Ménages modestes	2ème décile	1 200€	300€	55 000€	95 000€
modestes	3ème décile	I 600€	390€	95 000€	127 000 €
	4ème décile	1 900€	460€	127 000 €	150 000 €
Ménages	Médiane	2 200€	560€	150 000 €	174 000 €
ntermédiaires	6ème décile	2 600€	660€	174 000 €	206 000 €
	7ème décile	3 100€	790€	206 000 €	245 000 €
Ménages aux	8ème décile	3 800€	950€	245 000 €	301000€
revenus supérieurs	9ème décile	5 000€	I 250€	301 000 €	396 000 €
	I 0 ème décile	> 5 000€	> I 250€	> 396	000€

^{*} Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la «déclaration des revenus», avant tout abattement.

Cœur d'offre immobilière présente sur le territoire d'étude (sur la base d'un T3 ou 4P)



Offre immobilière à renforcer ou envisageable complémentaire à l'offre déjà présente sur le territoire d'étude :

Locatif libre neuf entre 7 et 9 €/m² HC HS

Accession aidée : renforcer l'offre entre 110 K€ et 190 K€ en condensant et en diversifiant l'offre

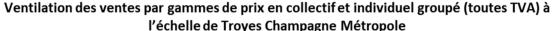
<u>Les ménages modestes (30% des ménages)</u>, soit les ménages les plus défavorisés, sont desservis par l'offre locative sociale de l'agglomération. Plus marginalement, l'ancien à bas loyer permet également de desservir ces ménages.

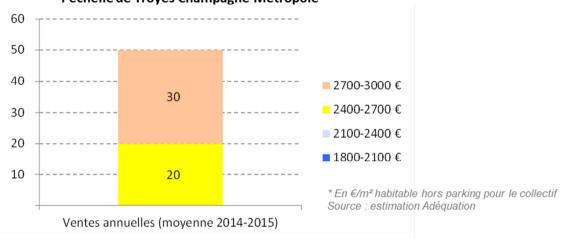
<u>Les ménages aux revenus supérieurs (30% des ménages)</u>, soit à partir du 8^{ème} décile, se tournent majoritairement dans l'ancien en accession à prix élevé, et minoritairement dans l'ancien à loyer élevé. On les retrouve également marginalement sur les programmes neufs dans les secteurs les plus recherchés de l'agglomération (centre-ville de Troyes entre autres).

Par conséquent, les ménages de la classe moyenne (40% des ménages), soit du 4^{ème} au 7^{ème} décile, constituent le cœur de la demande en promotion immobilière (environ 85% de la demande). Le reste est constitué à 10% par la classe aisée et à 5% par la classe modeste. Le bas de la classe moyenne, entre le 4^{ème} et le 5^{ème} décile, a néanmoins plus de difficultés que le haut de la classe moyenne à accéder à un logement neuf en libre. Le locatif libre et l'accession sociale (< 2 400€/m²) peuvent permettre de desservir ces ménages en collectif et en individuel groupé. En complément, les ménages du 6^{ème} décile peuvent être desservis en accession par un développement important des gammes de prix intermédiaires en accession libre (< 2 700€/m² hors parking).

^{**} Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2,81% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10%.







En collectif, le marché est aujourd'hui développé uniquement sur les gammes de prix comprises entre 2 400 et 2 800€/m² (la fourchette basse étant aujourd'hui permise par le levier de la TVA réduite QPU). En 2014 et en 2015, le marché de la promotion immobilière s'est contracté sur l'agglomération troyenne, ne répondant que de manière partielle à la demande potentielle, et contribuant à l'évasion des ménages ne trouvant pas de bien adapté à leurs besoins.

Afin de mieux desservir l'ensemble des ménages du territoire (notamment issus du 4ème au 6ème décile), un renforcement de la gamme 2 400-2 700€/m² et un déploiement des gammes de prix inférieures à 2 400€/m² sont nécessaires.

- En collectif, la gamme de prix 2 400-2 700€/m² peut être renforcée. La gamme 2 100-2 400€/m² peut également être proposée en accession sociale (PSLA, accords de prix maitrisés, etc.).
- En complément, l'individuel groupé et la forme urbaine intermédiaire permettront de répondre à une clientèle plus familiale sur cette même gamme de prix, voire en-dessous de 2 100€/m² (en accession sociale ou bien sur le segment libre dans les secteurs où le marché le permet).



Analyse comparée du prix d'une maison avec jardin entre les différentes échelles d'analyse

	Surface terrain	200 m²	300 m²	400 m²	500 m²	600 m²	700 m²	800 m²	900 m²	1 000 m²	1 500 m²	2 000 m²
	Troyes	190 000 €	210000€	230 000 €	240 000 €	250 000 €	260 000 €					
Maison de	ex-GT (hors Troyes)		190 000€	210 000 €	220 000 €	230 000 €	240 000 €	240 000 €	250 000 €			
100 m²	TCM (hors ex-GT)			170 000 €	180 000 €	190 000 €	200 000 €	210 000 €	220 000 €	230 000 €	240 000 €	
	Aube (hors TCM)					180 000 €	190 000 €	200 000 €	210 000 €	220 000 €	230 000 €	240 000 €
											6	A 1/
	Offre existante										Source	: Adéquation

L'éloignement des jeunes ménages et des familles aspirant à l'achat d'une maison : une fatalité ?

❖ Les ménages dotés d'un budget de 190 K€ et aspirant à l'acquisition d'une maison à Troyes ou dans sa périphérie proche sont forcés de s'éloigner à défaut d'offre

Compte tenu de leur budget, ces ménages disposent d'une opportunité limitée pour l'acquisition d'une maison ; et seraient prêts à faire une concession sur la taille de leur jardin pour rester dans le cœur de l'agglomération en achetant une maison répondant à leurs aspirations et à leurs contraintes budgétaires.

Parmi les ménages disposant d'un budget de 240 K€, certains préfèrent s'éloigner de Troyes pour bénéficier d'un cadre paysager de qualité

Compte tenu de la nécessité d'une certaine densité bâtie dans le cœur de l'agglomération, il existe peu de marges de manœuvres pour convaincre ces ménages de rester sur le territoire.

En revanche, les ménages « urbains » dotés d'un tel budget pourraient être séduits par une offre haut de gamme différenciante (lofts, logements vacants à réhabiliter avec des prestations haut de gamme, etc.).

Diversification



4 - LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

- Les personnes âgées et/ou handicapées
- Les jeunes
- Les ménages en grande difficulté
- Les gens du voyage

Les personnes âgées : une offre spécifique répondant aux besoins mais un accompagnement à poursuivre



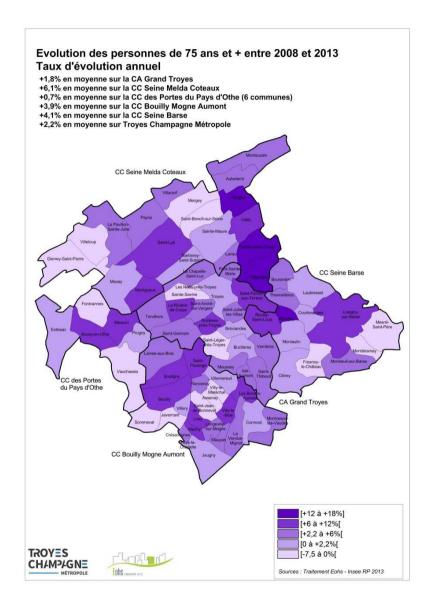
Avec 1 600 personnes de 75 ans et + en plus entre 2008 et 2013, **Troyes Champagne Métropole est touchée par le phénomène de vieillissement**, comme à l'échelle du département. Ce vieillissement, perceptible sur la plupart des communes de l'EPCI, doit être anticipé en termes d'offres et de services.

Le département de l'Aube est doté de près de 3 320 lits en EHPAD et de 451 en logements foyers. Concernant le territoire de l'ancien Grand Troyes, il dispose de 1 420 places en EHPAD et de 223 places en logements foyers, une offre répartie sur 10 communes, soit une offre suffisante pour répondre aux besoins (un ratio de 109 places pour 1 000 personnes de 75 ans et +, contre environ 100 à l'échelle nationale).

En lien avec un schéma gérontologique orienté vers le soutien à domicile, c'est davantage un besoin d'adaptation de l'offre « classique » à la perte d'autonomie qu'il convient de développer.

208 propriétaires ont perçu des aides de l'Anah pour l'accessibilité depuis 2006. Quant au parc public, il comptabilise 2 355 places en logements accessibles (soit 12% de ce parc). Les bailleurs évoquent une forte demande sociale pour des petits logements abordables et des problèmes d'adéquation entre les loyers des résidences seniors et les revenus.

La plupart des communes font état d'un besoin de logements à destination des personnes âgées souhaitant se rapprocher des commerces et des services. C'est pourquoi, de nombreuses communes ont des projets plus ou moins avancés de création d'une offre dédiée aux personnes âgées en centre bourg, avec les bailleurs sociaux. La réflexion porte souvent sur des petits programmes conjuguant proximité, diversité des services et autonomie dans le logement, de type « habitat senior » ou « intergénérationnel ». La question de la localisation et du volume de ces programmes devra se poser à l'échelle de l'intercommunalité, en même temps que celle des services et équipements spécialisés en termes d'accompagnement social et médical.



Ainsi le vieillissement et la gestion des besoins induits constituent un enjeu pour les politiques publiques et le PLH, en termes d'offre dédiée mais aussi d'adaptation de l'habitat.

Les jeunes et étudiants : une offre suffisamment développée, des mesures à poursuivre pour les jeunes en grande difficulté



Les 15-29 ans sur le territoire du Grand Troyes représentent en 2012, 19% de la population, soit 31 965 jeunes. Pour cette population aux profils très variés (étudiants, apprentis, jeunes actifs en emploi précaire ou stable, jeunes familles, jeunes en rupture familiale et en difficulté sociale...), les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont multiples. Le territoire présente également la caractéristique d'accueillir plus de 10 000 étudiants dans l'enseignement supérieur.

En réponse aux besoins de ce public, le parc est relativement bien doté en petits logements (22,6% de T1-T2, contre 14% sur le département) y compris dans le parc public (31%). Une offre en logement et/ou hébergement spécifique est développée sur le territoire :

- Pour les jeunes actifs, apprentis stagiaires : un FJT, une résidence sociale spécifique pour jeunes, des chambres chez l'habitant ;
- Pour les étudiants : le parc du CROUS (520 places), des résidences privées, une offre dédiée par les bailleurs (700 logements).

Encouragées par les lois de défiscalisation, les résidences étudiantes qui se sont fortement développées ces dernières années offrent de bonnes prestations et sont donc plutôt attractives. Cette offre nouvelle a répondu à un besoin qui avait été identifié. Cependant, les objectifs ont été largement dépassés et cette production aujourd'hui questionne. Des projets sont encore en cours et les acteurs craignent l'impact encore non mesurable, que ce développement aura sur le parc locatif privé des particuliers en termes de vacance. Dans ce contexte, il est nécessaire de mieux quantifier les besoins et de davantage exploiter le parc privé existant (appartement ou chambre chez l'habitant).

Par ailleurs, **la maison des étudiants informe ces derniers** sur de nombreux services et sur la vie quotidienne à Troyes, notamment sur le logement et les aides financières. Via la Maison des Etudiants, **Troyes Champagne Métropole organise annuellement un forum logement**, réunissant les gestionnaires du parc étudiant et informe sur les annonces des particuliers qui mettent en location une chambre ou un appartement.

Ce parc de logement et d'hébergement n'est cependant pas adapté pour tous les profils de jeunes, notamment en ce qui concerne les jeunes en grandes difficultés, voire nécessitant des soins psychiatriques. Cette problématique est d'ailleurs relevée par le diagnostic 360° et le PDALHPD. Quelques dispositifs innovants ont été développés pour ces jeunes sur le Grand Troyes.

Le dispositif de sous location en bail glissant cible les jeunes et vise à les faire accéder au logement et à l'emploi, avec un accompagnement renforcé. Des appartements en semi collectif pour des jeunes très dé sociabilisés, sont portés par la croix rouge, avec une prise en charge plus longue. Enfin, des mesures AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement) sont développées spécifiquement pour les jeunes, avec un accompagnement social renforcé pour les préparer à l'entrée dans un logement.

Le développement et le suivi de ces mesures spécifiques sont essentiels pour répondre aux jeunes en difficulté.

Les ménages en grande difficulté : un territoire bien doté en hébergement spécifique mais des manques en hébergement d'urgence



Troyes Champagne Métropole est une agglomération suffisamment dotée en hébergement d'insertion et adapté. Les acteurs sont par contre unanimes sur le manque en hébergement d'urgence. Avec 273 places d'hébergement d'urgence en CHRS ou en résidences sociales, le dispositif est saturé, notamment du fait des nombreuses demandes des déboutés du droit d'asile, qui restent sur de longues durées. Par manque de place, environ 140 personnes sont hébergées en hôtels, solution qui n'est pas adaptée pour une stabilisation et qui représente un réel coût. Pallier le manque en hébergement d'urgence est donc un véritable enjeu pour l'EPCI.

Les parcours des personnes dont la situation nécessite de passer par des structures d'hébergement d'insertion et adaptées sont qualifiés comme peu fluides. Ces personnes peinent souvent à entrer dans le logement de droit commun, faute de caution, de soutien familial. Cette mauvaise fluidité s'explique aussi par un besoin d'accompagnement sur une longue durée. La recherche de fluidité est d'ailleurs une priorité pour le PDALHPD qui souhaite favoriser l'accès rapide à un logement.

stuctures	2014	2015
Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)	5	4
Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT)	4	1
Résidences sociales (dont une spécifique jeunes)		3
Foyers de Travailleurs Migrants (FTM)	2	2
Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA)	2	2
Accueil d'Urgence de Demandeurs d'Asile (AUDA)	1	1
Pension de Famille	2	2
TOTAL Grand Troyes	16	15

1 CHRS a été transformé en pension de famille et 3 FJT ont été transformés en résidence sociale, dont 2 accueillant un public mixte et une spécifique pour les jeunes.

Il sera donc nécessaire de maintenir un niveau d'offre suffisant, mais aussi d'assurer un accompagnement. Un dispositif AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement) développé sur le territoire, permet un accompagnement social renforcé auprès des publics sortant d'hébergement ou de la rue pour les aider à entrer dans un logement. La nécessité et les possibilités d'extension de l'AVDL devront être étudiées.

Les acteurs dénoncent par ailleurs un manque de coordination sanitaire et de prise en charge des problèmes psychiques, les structures d'hébergement étant peu adaptées à ces situations.

Les gens du voyage : un territoire conforme au Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Avec 2 aires d'accueil sur son territoire pour 80 emplacements, Troyes Champagne Métropole n'est pas conforme au schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage qui en prévoit 6 pour 90 emplacements. Cependant, en matière d'aire de grand passage, la CA dépasse les objectifs du schéma car, avec l'aire de Thennelières, 90 emplacements sont à disposition pour un objectif de 80. A noter cependant des demandes de sédentarisation qui devront être accompagnées.



IDENTIFICATION DES ENJEUX

Les enjeux majeurs découlant du diagnostic



⇒ Maintenir un rythme raisonnable de développement du logement

Afin de répondre à la fois au desserrement des ménages mais aussi à l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire communautaire, il s'agira d'être en mesure de produire des logements en nombre suffisant sur l'ensemble du territoire de Troyes Champagne Métropole.

L'objectif est par ailleurs de permettre une reprise de la croissance démographique sur le secteur 3. Pour cela il sera nécessaire de renforcer l'armature urbaine, qui se structure autour d'une centralité sur le secteur 3 (et notamment Troyes) en décroissance, de communes de 1^{re} périphérie sur le secteur 2, et de communes à dominante plus rurale sur le secteur 1. Ces dernières restent attractives auprès de ménages provenant de l'extérieur de l'agglomération mais aussi auprès de ménages du cœur d'agglomération (périurbanisation).

Dans ce contexte de desserrement résidentiel, l'enjeu sera de conforter le rôle des communes de secteur 3, tout en maîtrisant le développement dans les communes périurbaines afin de **tendre vers un rééquilibre démographique**. Il s'agira aussi d'assurer une meilleure maîtrise qualitative de la production pour répondre aux besoins identifiés.

Concernant les anciennes CC, il s'agira de trouver un compromis entre le développement territorial et les enjeux de développement durable demandant la réduction de l'étalement urbain et la fuite des actifs vers les périphéries.

□ Un développement qui devra passer par une reconquête d'une partie du parc vacant

Afin notamment de **limiter l'étalement urbain sur les communes du secteur 1 et les anciennes CC**, mais plus globalement pour limiter la production de logements, le développement du logement par le renouvellement urbain devra constituer un enjeu transversal de la politique de l'habitat.

Cet enjeu se recoupe avec celui de **la lutte contre la vacance**. Le diagnostic a en effet confirmé l'existence d'un parc de logements en situation de vacance structurelle, notamment parmi le parc privé ancien du cœur d'agglomération, qui pourrait constituer un véritable potentiel de développement de l'offre. Cette action sur la vacance permettra aussi de redynamiser et de rendre plus attractifs les centres « anciens » notamment à Troyes.

⇒ Diversifier l'offre en logements sur l'ensemble du territoire

Il s'agira d'assurer une réponse aux besoins des différents types de ménages selon les secteurs. S'il apparaît nécessaire de **poursuivre le développement du logement social** pour maintenir le taux de logements sociaux, pour répondre aux besoins des plus précaires, l'enjeu est également **d'étoffer l'offre en promotion immobilière** pour permettre le développement de gammes diversifiées de produits, dans le but d'élargir la palette des choix résidentiels des ménages. En complément, il sera nécessaire d'organiser le marché du terrain à bâtir à différentes échelles de manière à répondre aux jeunes ménages et aux familles en termes d'attentes et de contraintes budgétaires.

Cette offre devra être plus attractive en termes de formes urbaines et de prix afin de répondre notamment aux ménages de la classe moyenne.

Les enjeux majeurs découlant du diagnostic



⇒ Réorienter la programmation sociale et appliquer une stratégie de peuplement

Un des enjeux forts du diagnostic, appuyé par les études concomitantes menées dans le cadre de la CIL, sera de lutter contre les phénomènes de concentration des difficultés. Le territoire souffre en effet d'un fort déséquilibre dans la répartition de l'offre sociale, largement concentrée sur certains quartiers du cœur d'agglomération. L'offre devra être rééquilibrée sur le territoire, entre les quartiers et les communes du cœur d'agglomération, afin de la déconcentrer en dehors des quartiers QPV, et de relancer l'attractivité des quartiers QPV. Les niveaux de loyer développés devront par ailleurs davantage répondre aux besoins et ne pas entrer en concurrence avec le privé.

⇒ Poursuivre le renouvellement urbain et la requalification des quartiers d'habitat social

Dans ce même objectif de correction des déséquilibres sociaux et de relance de l'attractivité des quartiers QPV, la requalification massive des quartiers les plus fragiles sera poursuivie. Des démolitions sont d'ores et déjà prévues dans le cadre du NPNRU Jules Guesde à Troyes. Troyes Champagne Métropole a par ailleurs initié un nouveau dispositif d'aide en faveur des bailleurs sociaux afin de les accompagner dans la démolition de logements sociaux hors convention ANRU. Il conviendra d'en mesurer l'effet levier sur la politique de démolition des bailleurs sociaux.

Les enjeux que devra relever le PRU devront être intégrés dans l'élaboration du PLH, pour que la reconstitution de l'offre trouve sa place sur le marché. Il s'agira pour cela de développer une stratégie partagée concernant la diversification et la reconstitution de l'offre dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

⇒ Pérenniser et étendre les actions de réhabilitation du parc privé de logements

Il est nécessaire de **poursuivre voire d'accentuer l'amélioration du parc existant** sur les thématiques de la performance énergétique, de la lutte contre l'habitat indigne et de l'adaptation au vieillissement afin de :

- lutter contre l'habitat indigne notamment dans le parc locatif privé touché par la problématique des marchands de sommeil ;
- lutter contre la précarité énergétique, une thématique qui concerne l'ensemble des communes de l'agglomération ;
- rendre plus attractif le parc existant, notamment sur le cœur d'agglomération, en lien avec l'enjeu de reconquête d'une partie du parc vacant.

Les enjeux majeurs découlant du diagnostic



⇒ Prendre en compte les besoins spécifiques

La réponse aux besoins des publics spécifiques constitue également un aspect important du PLH. En premier lieu, il est nécessaire de **répondre aux besoins des personnes âgées / handicapées**, de plus en plus nombreuses sur le territoire, en prenant en compte leur souhait de maintien à domicile et en prenant soin de développer une offre intermédiaire de qualité, entre l'autonomie et l'hébergement médicalisé.

Il existe également un public jeune pour qui l'accès au logement peut s'avérer difficile. Il convient donc de s'assurer du développement d'une offre adaptée à ce public, afin également d'éviter qu'il ne soit contraint de s'installer, pour des raisons financières, dans des logements privés de mauvaise qualité.

Concernant plus spécifiquement les étudiants, de nombreuses opérations de résidences ont vu le jour ces dernières années en parallèle à l'augmentation de l'effectif étudiant. Aujourd'hui, cette offre importante et de qualité semble répondre aux besoins mais ce développement a aussi contribué à « vider » le parc locatif privé. Pour cette raison, il sera nécessaire d'être vigilant à l'avenir et à davantage exploiter le parc existant pour loger les étudiants.

Une attention sera également portée sur les **ménages en difficulté**, en maintenant un niveau d'offre suffisant et en permettant une meilleure fluidité dans les structures d'hébergement, ce qui passera par l'accompagnement de ces personnes dans leur parcours résidentiel. Enfin, il reste nécessaire d'apporter des réponses aux besoins toujours plus nombreux en **hébergement d'urgence**.



II. DOCUMENT D'ORIENTATION

Méthode d'élaboration des orientations



Afin de proposer des orientations stratégiques et propres à chaque typologie de communes, mais aussi afin d'établir un document ayant du sens autour d'un territoire nouveau, Troyes Champagne Métropole propose aujourd'hui, en collaboration avec les communes, une nouvelle sectorisation de son territoire :

❖ Secteur A : le cœur d'agglomération

❖ Secteur A': le Bouchon de Champagne

Secteur B : la couronne périphérique

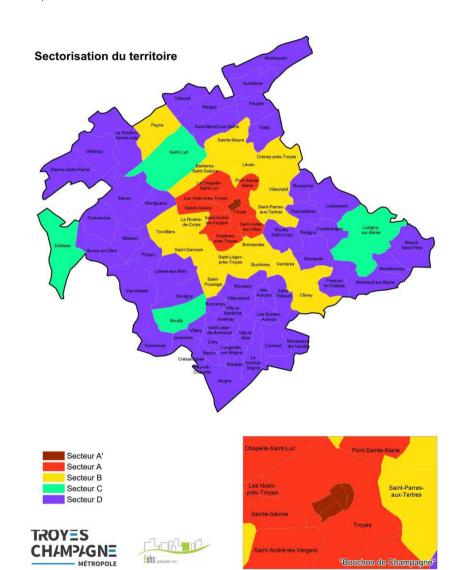
Secteur C : les bourgs-centres

❖ Secteur D : les communes rurales

Cette sectorisation a été déterminée de manière précise selon un ensemble de critères, partagés avec chaque commune. Ces secteurs sont définis selon l'évolution démographique, l'état du parc existant, l'ampleur de l'étalement urbain observé (consommation du sol), l'offre actuelle (formes urbaines, type et taille des logements...) et les besoins constatés. Ces différents critères seront détaillés en annexes (cf. annexe 1 p. 144 et 145).

Il est nécessaire de préciser que ce découpage ne relève d'aucune zone institutionnelle et que sa portée est exclusivement stratégique. Cette nouvelle sectorisation aura comme utilité, par exemple, de fixer des objectifs différents en termes de programmation de logements sociaux en fonction de la place qu'occupe une commune dans l'armature du territoire.

Elle a donc permis d'identifier des orientations plus spécifiques selon les secteurs, que l'on retrouvera dans le programme d'actions, déclinaison opérationnelle du document d'orientation.





ORIENTATION 1 : MAITRISER L'OFFRE RESIDENTIELLE SUR LE TERRITOIRE DE TROYES CHAMPAGNE METROPOLE

Axe 1-1: Répondre aux besoins en logements

Eléments de contexte

Entre 2009 et 2014, le nombre d'habitants du secteur A s'est stabilisé (0,004% par an) ; alors que les autres secteurs connaissent une hausse plus importante. Le secteur B présente une progression démographique d'environ 2% par an et la croissance des secteurs C et D est d'environ 1% par an.

Enjeux

Il s'agit de permettre au territoire une reprise de la croissance démographique, mais de façon maîtrisée, sur le cœur d'agglomération. Le développement de l'offre devra prendre en compte les besoins des ménages et être adapté à leurs revenus.

La projection présentée se base sur un scenario linéaire pour 2018, amendée par les souhaits exprimés par les communes membres. Elle a été ajustée pour rééquilibrer le développement vers le cœur d'agglomération, dans une perspective de développement durable et de maîtrise du développement.

Cette projection anticipe un dynamisme démographique en très légère baisse, de l'ordre de +0,36% par an sur la période du PLH contre +0,4% par an entre 2009 et 2014. A l'échelle de Troyes Champagne Métropole, ce sera donc environ 3 510 habitants supplémentaires qu'il faudra accueillir entre 2019 et 2024.

L'augmentation de la population devrait conduire à une augmentation de 3 050 ménages supplémentaires.

La mise en œuvre du PLH devra être menée avec une volonté forte de créer une plus grande attractivité du centre de l'agglomération par une politique visant à l'amélioration de l'habitat et à son adaptation au vieillissement.

Les besoins en logements pour la période du PLH sont estimés selon trois facteurs :

- les besoins liés au développement démographique;
- les besoins induits par le desserrement des ménages (séparation, décohabitation des jeunes...);
- le renouvellement des résidences principales : reconstruction ou réhabilitation lourde de logements occupés.

Pour répondre aux besoins de 3 050 ménages supplémentaires, il sera nécessaire de produire environ 3 300 logements dont la mobilisation de 390 logements vacants.

Cependant, la production neuve devra faire l'objet de précautions particulières dans sa régulation, pour éviter toute surproduction. TCM pourra mettre en place une ingénierie adaptée pour accompagner les communes dans leurs projets de production de logements. Cette ingénierie s'appuiera notamment sur un suivi très précis de la construction neuve et de la commercialisation des lots et logements sur le territoire, avec un suivi du contexte économique et démographique.

Le tableau page 83 décline les objectifs par secteur. Les chiffres annoncés doivent être entendus comme une capacité de production à prévoir et non comme un objectif précis à atteindre. Ils tiennent compte de la nécessité de reconquérir une partie du parc vacant.



Axe 1-2: Reconquérir le parc vacant

Eléments de contexte

Le diagnostic montre que le parc vacant sur l'agglomération est un enjeu de taille. En effet, la part de la vacance de longue durée est importante.

Enjeux

Afin de limiter l'étalement urbain, le développement du logement par le renouvellement urbain devra constituer un enjeu transversal de la politique de l'habitat.

Cet enjeu se recoupe avec celui de la lutte contre la vacance. Le diagnostic a en effet confirmé l'existence d'un parc de logements en situation de vacance structurelle, notamment parmi le parc privé ancien, qui pourrait constituer un véritable potentiel de développement de l'offre. Cette action sur la vacance permettra aussi de redynamiser et de renforcer l'attractivité des centres anciens notamment à Troyes.

L'objectif est de capter 15% du parc de la vacance structurelle, c'est-à-dire les logements vacants depuis plus de 2 ans.

Cependant, pour les communes rurales où le parc de logement est de petit volume, le nombre de logements référencés dans les bases statistiques peut ne pas correspondre à la réalité du terrain.

Autre enjeu pour le PLH (2019-2024): mener une action forte dans le secteur A', concernant la vacance dans le Bouchon de Champagne. Le diagnostic montre en effet que le parc vacant est fortement présent dans le centre ancien de la ville de Troyes. Trois IRIS sont particulièrement concernés: Cathédrale, 14 juillet et Général de Gaulle avec plus de 15% de vacance. Actuellement, des actions sont menées sur ce secteur. L'enjeu pour Troyes Champagne Métropole sera de poursuivre et de renforcer les actions mises en œuvre sur le Bouchon de Champagne afin de limiter la progression de la vacance et plus particulièrement la vacance de longue durée (plus de 2 ans).

	Données de base au 1/1/2018		Résultats Fin de période - 2024					
	Population estimée	Nombre de ménages	Population	Gain de population sur la période	Taux d'accroissement annuel de la poulation sur la période	Estimation du nombre de ménages en fin de période		
Secteur A	114 973	58 066	116 262	1 289	0,2%	59 529		
Secteur B	27 293	10 896	28 330	1 037	0,6%	11 572		
Secteur C	8 175	3 346	8 648	473	0,9%	3 661		
Secteur D	21 080	8 403	21 788	708	0,6%	9 000		
TCM	171 521	80 712	175 028	3 507	0,3%	83 762		



	Besoins en Résidences Principales			Produc	Production de logements nécessaire			Utilisation du parc existant		PLH précédent	
	Besoin de R évoluti démograp	ons	dont desserrement		Nombre de logements		Sorties de vacance à réaliser		Nombre de logements produits entre 2009 et 2014		
	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an	
Secteur A	1 463	244	814	1 572	262	418	326	54	2 866	478	
Secteur B	677	113	261	738	123	81	26	4	1 101	184	
Secteur C	315	53	114	337	56	23	11	2	200	33	
Secteur D	598	100	325	648	108	60	23	4	520	87	
TCM	3 053	509	1 515	3 295	549	582	386	64	4 687	781	

⇒ Dans le secteur A', une action essentiellement portée sur la sortie de vacance

	Besoins en Résidences Principales			Produ	ction de nécess	Utilisation du parc existant		
	Besoin de l évolut démogra	tions	dont desserrement des ménages	Nombr logeme		dont lié au renouvellement du parc	Sorties de réali	
	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	sur 6 ans	par an
Troyes	370	62	278	385	64	235	224	37
TCM	3 053	509	1 515	3 295	549	582	386	64

	Utilisation du pare existant				
	Sorties de vacance à réaliser				
	sur 6 ans	par an			
Général de Gaulle	34	6			
Quatorze Juillet	20	3			
Cathédrale	12	2			
Saint-Nizier	9	2			
Secteur A'	75	13			
Autres iris de Troyes	148	25			
Troyes	224	37			



ORIENTATION 2: DIVERSIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE POUR COUVRIR LES BESOINS DES MENAGES

Axe 2-1 : Rééquilibrer l'offre en logement social dans le territoire communautaire

Eléments de contexte

Un des enjeux forts du PLH, identifié par le diagnostic et conforté par les études menées dans le cadre de la CIL, sera de lutter contre les phénomènes de concentration des difficultés sociales. Le territoire souffre en effet d'un fort déséquilibre dans la répartition de l'offre très sociale, largement concentrée sur certains quartiers du cœur d'agglomération.

Le parc social de TCM est composé de 21 624 logements locatifs sociaux (RPLS, 2017), avec un faible taux de vacance (2,5%). La vacance est plus élevée sur les logements situés dans quelques secteurs moins attractifs. Globalement, le parc permet de répondre à la demande (pression de 2 et de 1,7 hors mutation). L'offre est très concentrée sur les quartiers prioritaires en cœur d'agglomération. 46% des logements sont situés en QPV, dont le niveau de loyer est relativement bas en lien avec l'âge du parc, ancien sur les QPV.

Cette concentration des bas loyers induit une concentration de la précarité sur les QPV.

Enjeux

L'offre sociale devra être rééquilibrée sur le territoire, entre les quartiers et les communes du cœur d'agglomération, afin de la déconcentrer hors des quartiers QPV, tout en relançant l'attractivité des quartiers QPV. Les niveaux de loyers développés devront par ailleurs davantage répondre aux besoins et ne pas entrer en concurrence avec le privé.

Cet équilibre devra se manifester par le développement d'une offre en logements locatifs privés à conventionner et en logements en acquisition-amélioration.

Méthodologie appliquée

Afin de maintenir l'offre existante et rééquilibrer l'offre nouvelle sur l'ensemble du territoire en tenant compte des spécificités des secteurs, Troyes Champagne Métropole devra produire 53% de logements sociaux. Il est entendu par « produire » à la fois de la production neuve et du renouvellement urbain (conventionnement, acquisition-amélioration). Pour cela, la méthodologie appliquée est la suivante :

- **Secteur A:** taux de base de 65% de logements sociaux à produire; comprenant à la fois la construction neuve, le conventionnement et l'acquisition-amélioration.
- **Secteur B:** taux de 39%.
- Secteur C: taux de 45%.
- **Secteur D**: taux de 14%.

Il faudra prendre en compte la situation de chaque commune soumise à l'art. 55 de la loi SRU.



		Logements sociaux (2019-2024)								
	Nombre de logements locatifs sociaux neufs à créer		Nombre de logements locatifs privés à conventionner			Nombre d'acquisition- amélioration à réaliser				
	taux appliqués	sur 6 ans	par an	taux appliqués	sur 6 ans	par an	taux appliqués	sur 6 ans	par an	
secteur A	47%	688	115	8%	117	20	10%	146	24	
secteur B	25%	169	28	9%	61	10	5%	34	6	
secteur C	30%	95	16	10%	31	5	5%	16	3	
secteur D	5%	30	5	4%	24	4	5%	30	5	
TCM	38%	981	164	8%	233	39	7%	226	38	

	Logements sociaux (2019-2024)					
	Total de logements sociaux à produire					
	taux appliqués	sur 6 ans	par an			
secteur A	65%	951	158			
secteur B	39%	264	44			
secteur C	45%	142	24			
secteur D	14% 84 14					
TCM	53%	1 440	240			



Axe 2-2: Produire une offre en accord avec les besoins

Eléments de contexte

Sur le segment locatif social, les objectifs du PLH précédent ont été dépassés avec plus de 400 logements construits annuellement. En revanche, l'objectif fixé pour l'accession à la propriété n'a pas été atteint.

A l'échelle de l'ancien Grand Troyes, la succession de différents dispositifs de soutien de l'investissement locatif explique en grande partie les fluctuations du marché. La forte baisse d'attractivité du Scellier en 2012, puis l'instauration du dispositif Duflot en 2013 et le recentrage du zonage locatif ont conduit le marché à un niveau historiquement bas.

Ces dernières années, peu de programmes ont été lancés à la commercialisation. La grande majorité est localisée à Troyes. Le cœur du marché se situe à 2 700€/m² hors parking en TVA pleine. Une autre gamme de prix à 2 400€/m² est développée grâce à l'éligibilité de certains programmes à la TVA réduite du fait de leur inscription ou leur proximité avec des quartiers NPNRU. Les accédants à la propriété sont en majorité des propriétaires-occupants.

Dans l'ensemble, il n'y a pas de fort décrochage entre les prix de l'ancien et les prix du neuf. En revanche, l'échelle des prix peut être diversifiée via un cœur d'offre en appartements T2-T3 entre 100 et 160 K€ et la création de maisons groupées entre 160 et 180 K€.

Enjeux

Il est nécessaire de favoriser l'accession à la propriété et de renforcer l'attrait des ménages familiaux pour le Cœur d'agglomération à travers des formes urbaines répondant aux attentes. Il faut également diversifier la production afin de limiter l'impact des mesures gouvernementales sur le marché mais aussi de favoriser les partenariats entre les collectivités et les opérateurs.

Le locatif libre et l'accession sociale (<2 400€/m²) peuvent permettre de desservir ces ménages en collectif et en individuel groupé. En complément, les ménages du 6ème décile peuvent être desservis en accession par un développement des gammes de prix intermédiaires en accession libre (<2 700€/m² hors parking).

Un renforcement de la gamme 2 400-2 700€/m² et un déploiement des gammes de prix inférieures à 2 400€/m² sont nécessaires.

En collectif, la gamme de prix 2 400 - 2 700€/m² peut être renforcée. La gamme 2 100 - 2 400€/m² peut également être proposée en accession sociale.

En complément, l'individuel groupé et la forme urbaine intermédiaire permettront de répondre à une clientèle plus familiale sur cette même gamme de prix, voire en-dessous de 2 100€/m².

Un besoin de déconcentrer l'offre en dehors des QPV :

- un besoin de renouveler l'offre afin de requalifier le parc ;
- un renouvellement qui devra se faire en cœur d'agglomération afin de ne pas voir partir les ménages solvables.



ORIENTATION 3: AMELIORER LA QUALITE ET L'ATTRACTIVITE DU PARC

Axe 3-1 : Poursuivre les actions engagées dans le cœur d'agglomération et mettre en place des dispositifs pour lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique sur l'ensemble du territoire

Eléments de contexte

Le parc ancien, datant d'avant 1946, représente 21% des résidences principales sur TCM. On retrouve un parc plus ancien sur les communes situées en dehors du Cœur d'agglomération. De plus, le parc potentiellement énergivore, construit avant les premières réglementations thermiques de 1974, représente 60% des résidences principales. Le taux de logements potentiellement indignes en 2011 est de 5%.

Les problématiques de vacance, d'indécence, voire d'indignité touchent principalement le parc privé.

Des actions d'amélioration du parc sont menées dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), mais concernent uniquement le centre historique de Troyes: une opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH-RU) et une opération de restauration immobilière (ORI) sont en cours. Un objectif de 309 logements privés à réhabiliter (260 en OPAH et 49 en ORI) a été fixé. Actuellement, 222 dossiers ont été déposés et instruits pour l'OPAH-RU. Cette situation, liée à un marché immobilier peu dynamique rend la résorption de ce parc insalubre difficile.

Enjeux

Les OPAH-RU lancées sur le centre sont essentielles pour la préservation d'un centre ancien vivant et au caractère patrimonial.

Les aides de l'Anah sont un socle commun pour ces opérations. Cependant, il faut encourager la mise en place de dispositifs complémentaires en fonction de la problématique que les collectivités veulent soutenir (énergétique ; copropriétés dégradées ou autre).

La résorption de ce parc en dehors du Bouchon de Champagne est également un enjeu majeur. Dans ce cadre, une OPAH Intercommunale peut être instaurée sur l'ensemble des communes. La mise en place de PIG peut également être envisagée.

Ces outils permettent de mobiliser des fonds et de créer une dynamique pour les propriétaires de biens concernés par des situations de précarité énergétique, de bâti dégradé ou insalubre, notamment grâce à la communication sur les aides disponibles et l'engagement des collectivités quant à la résorption de ce parc.

La plateforme territoriale de rénovation énergétique, EcoToit, est devenue opérationnelle depuis juin 2018. Il s'agit d'un projet porté par TCM sur son périmètre. EcoToit a pour mission de conseiller les particuliers sur les travaux à entreprendre, de les mettre en relation avec les professionnels mais également de communiquer, de sensibiliser et d'orienter les particuliers vers les aides disponibles en matière de rénovation énergétique.



Axe 3-2 : Poursuivre les actions menées pour renouveler le parc social et valoriser les quartiers prioritaires

Eléments de contexte

Pour rappel, au 1^{er} janvier 2017, Troyes Champagne Métropole compte 21 624 logements sociaux gérés par trois bailleurs principaux (Aube Immobilier, Mon Logis et Troyes Habitat), soit un peu plus d'un quart des résidences principales.

Le parc locatif social, tout comme l'ensemble du parc de logements, est vieillissant. Depuis plusieurs années, les bailleurs sociaux ont engagé des travaux dans leur patrimoine.

Deux quartiers ont fait l'objet d'un protocole de préfiguration NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) : Jules Guesde à Troyes et Chantereigne à La Chapelle-Saint-Luc. Un des constats, émis à la fois dans ce protocole de préfiguration et dans le Contrat de Ville, est que ces deux quartiers manquent d'attractivité, comme l'ensemble des quartiers prioritaires voire des quartiers de veille active du territoire communautaire.

Enjeux

L'effort produit jusqu'à présent sur ces quartiers, concentrant une grande partie du parc social, est à poursuivre, à la fois en matière de réhabilitations (en lien avec la performance énergétique ou autre), de production neuve, de résidentialisation, et de manière plus générale, de cadre de vie (équipements, services....). L'enjeu est de valoriser ces quartiers qui pâtissent d'une image encore négative et de pouvoir éviter la concentration de situation de précarité.

En dehors de ces QPV, il sera également nécessaire de poursuivre les actions engagées sur le parc locatif social sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'agglomération. Ces actions devront contribuer à atteindre les objectifs de mixité définies par la Conférence Intercommunale du Logement, notamment dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Axe 3-3 : Communiquer auprès des copropriétés dégradées sur les aides de l'Anah

Eléments de contexte

Selon le repérage Anah, on recense un peu plus de 1 000 copropriétés fragiles, soit 37% de l'ensemble des copropriétés du territoire. Les trois quarts sont situées sur la ville de Troyes; la ville de Sainte-Savine, avec 116 copropriétés fragiles, est également concernée.

Enjeux

Il semble essentiel de faire connaître aux copropriétés fragiles les aides disponibles, notamment pour améliorer les parties communes. Ces aides, mises

en place par l'Anah, peuvent permettre à ces copropriétés de retrouver un attrait, et de ce fait contribuer à prévenir la vacance.

Des outils (OPAH Copropriétés, veille et observatoire, POPAC) permettent, lors d'un suivi de terrain, d'engager un dialogue avec les propriétaires afin d'inciter à la restauration des biens de manière plus complète. Si un logement dans une copropriété est insalubre, il est également possible de communiquer à propos d'autres aides à la rénovation. Dans le cas d'un propriétaire bailleur, il s'agit aussi d'engager un dialogue, afin d'orienter vers le conventionnement si des logements dégradés sont présents.



Axe 3-4: Agir sur la politique de peuplement

Eléments de contexte

Sur le territoire de Troyes Champagne Métropole, le parc social, situé principalement en QPV, plus ancien et plus abordable que le reste du parc, rassemble une population souvent précaire. La loi ALUR du 24 mars 2014, et la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, visent à améliorer le traitement de la demande en logement social, l'information apportée aux demandeurs et les processus d'attribution, pour les EPCI dotés d'un QPV et d'un PLH.

La CIL, mise en place en 2015, a permis de définir les grandes orientations visant à mieux équilibrer le peuplement. S'en suivra la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et l'élaboration du Plan

Partenarial de la Gestion de la demande et de l'Information des Demandeurs (PPGID).

Enjeux

Pour la collectivité, il semble essentiel d'arriver à rééquilibrer le peuplement du territoire, notamment en travaillant sur les attributions, dans et hors QPV, en se fondant, conformément à la loi, sur la notion de quartile de revenus. En 2018, le 1^{er} quartile sur TCM s'élevait à 7 162€/an/UC.

Afin d'accompagner et d'appuyer les orientations de la CIL, la CIA et le PPGID devront être rapidement mis en place.



ORIENTATION 4: DEPLOYER ET ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES

Axe 4-1 : Prendre en compte les besoins spécifiques

Eléments de contexte

Il s'agit de s'assurer que les publics spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes en mobilité professionnelle, ménages en grande difficulté sociale, gens du voyage...) disposent d'une offre de logements adaptés à leurs besoins.

Concernant les étudiants, l'offre est suffisante et adaptée du fait notamment d'un développement important des résidences étudiantes publiques et privées. Cependant, l'accès au logement autonome reste problématique pour certains profils de jeunes, aux itinéraires de vie peu linéaires et instables.

Le territoire présente un vieillissement de sa population, qui va se poursuivre dans les prochaines années. La population âgée va croitre en parallèle avec des besoins grandissants et diversifiés, comme celui d'anticipation avant la perte d'autonomie. On constate aussi une augmentation des problèmes de maintien à domicile, avec des personnes âgées qui se maintiennent dans leur logement de plus en plus longtemps mais où une meilleure prise en compte des besoins de services doit être opérée. De ce constat émerge une volonté partagée de développer une offre intermédiaire adaptée, avec un besoin d'animation partenariale pour faire vivre ces résidences. Le schéma gérontologique oriente

vers le soutien à domicile via notamment l'aide aux aidants, la communication, et l'inscription des résidences séniors dans le parcours résidentiel.

Enjeux

Concernant les étudiants, il n'y a pas de besoins supplémentaires en offre de logements spécifiques. Il en est de même pour les différents publics de jeunes. Il y a donc une nécessité d'optimiser l'offre existante notamment dans le parc locatif privé du Cœur d'agglomération, tout en maintenant une vigilance sur l'offre spécifique produite récemment.

Pour les jeunes en difficulté, il convient de poursuivre la mise en œuvre des dispositifs d'accompagnement.

Concernant les personnes âgées, l'adaptation de l'offre est l'axe principal, en poursuivant l'adaptation du parc et en communiquant sur l'offre adaptée du parc public. A l'avenir, les résidences séniors ou intergénérationnelles seront perçues comme solution alternative.

Concernant les gens du voyage, l'enjeu pour la Communauté d'agglomération sera de répondre aux besoins constatés vis-à-vis des obligations légales, puis de poursuivre un suivi social des familles souhaitant s'installer davantage sur le territoire communautaire.



ORIENTATION 5: FAIRE VIVRE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Axe 5-1: assurer le suivi et la mise en œuvre du PLH

Eléments de contexte

La bonne mise en œuvre des orientations du PLH exige une organisation pérenne du pilotage. Afin de ne pas reproduire les déséquilibres observés sur la période précédente, il convient de prendre des précautions particulières en mettant en place un suivi précis et une mise à jour des besoins et objectifs.

Enjeux

Une instance de suivi devra annuellement faire un bilan de la mise en œuvre du programme d'actions sur la Communauté d'agglomération. Cette ingénierie s'appuiera notamment sur un suivi précis de la construction neuve et de la commercialisation des lots et logements sur le territoire, en parallèle du suivi du contexte économique et démographique. Il s'agira également de conseiller les communes pour les aider à qualifier et quantifier leurs projets (en matière de formes urbaines, de procédures d'aménagement, etc.). Troyes Champagne Métropole concertera régulièrement les communes par secteur afin de faire un

suivi sur les projets en cours et prévus pour mieux harmoniser le développement de l'offre résidentielle.

Ce dispositif de suivi permettra, le cas échéant, de réévaluer constamment les besoins et de réactualiser le programme et les objectifs, notamment sur les besoins en production neuve pour chaque commune.

Un observatoire local de l'habitat a été mis en place dans le cadre du premier PLH et en assure le suivi. Désormais, le volet foncier du PLH devra également faire l'objet d'un observatoire. L'évaluation du PLH via ces observatoires portant sur l'ensemble des thématiques du programme facilitera l'adaptation de la politique de l'habitat aux évolutions du territoire.

La pérennisation des instances de pilotage permettra de poursuivre la réflexion autour de l'habitat.



III. PROGRAMME D'ACTIONS

Méthode d'élaboration du programme d'actions



Le programme d'actions du PLH correspond à la déclinaison opérationnelle du document d'orientation autour d'un projet commun à l'échelle de Troyes Champagne Métropole. Pour cela, chaque orientation est déclinée en actions. Au total, 15 fiches actions ont été élaborées. Pour réaliser au mieux ce projet commun en matière d'habitat, le programme d'actions se décline de manière territoriale, puisqu'une sectorisation plus spécifique selon les actions accompagne ce projet commun à l'ensemble du territoire communautaire.

	Action n°1 : Mettre sur le marché près de 3 300 logements pour répondre aux besoins de la population sur la période 2019-2024
Orientation 1 - Maîtriser 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
	Action n°3 : Opter pour une offre résidentielle évolutive, adaptée aux risques naturels (inondation) et climatiques
Orientation 2 - Diversifier l'offre	Action n°4 : Proposer une offre en adéquation avec l'évolution des modes de vie
résidentielle pour couvrir les besoins des ménages	Action n°5 : Conforter l'offre résidentielle dédiée aux ménages les plus modestes
	Action n°6 : Lutter contre l'habitat potentiellement indigne et énergivore
Orientation 3 - Améliorer la qualité et	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
l'attractivité du parc	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
	Action n°10 : Soutenir et adapter l'offre à destination des jeunes (étudiants, en formation, actifs)
Orientation 4 - Déployer et adapter	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
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
	Action n°13 : Assurer l'accueil et accompagner la sédentarisation des gens du voyage
Orientation 5 - Faire vivre la politique	Action n°14 : Observer et évaluer la politique locale de l'habitat
locale de l'habitat	Action n°15 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat



ORIENTATION 1. MAITRISER L'OFFRE SUR LE TERRITOIRE DE TROYES CHAMPAGNE METROPOLE						
ACTION 1. METTRE SU	R LE MARCHE PRES DE 3 300	LOGEMENTS POUR REPONDRE AUX BESOINS DE LA	A POPULATION POUR LA PERIODE 2019-2024			
Nature de l'action	Conseil/ingénierie	Aides/subventions	Animation/partenariat			
	une grande majorité de territoi en plus tardive, divorce, sépa changements démographiques,	mpagne Métropole compte 170 145 habitants, représentant ures, la Communauté d'Agglomération troyenne est marquée pration, le vieillissement de sa population), avec des cons les besoins des ménages ont évolué et nécessitent d'être adais aussi de la situation du marché local.	par une évolution des modes de vie (décohabitation de plus séquences sur le desserrement des ménages. Face à ces			
	des résidences principales dat	parc existant ne suffit pas ou plus. En effet, le parc de logement d'avant 1975, c'est-à-dire d'avant les premières réglegradé, peu adapté voire indigne, bien qu'il ait pu bénéficier en p	ementations thermiques et phoniques. Ce parc est donc			
	De plus, ce parc de logements est touché par une vacance importante (selon l'Insee près de 8% en 2015 contre 7% en 2010). Ces logements vacants, notamment ceux depuis plus de deux ans (près d'un tiers des logements vacants en 2015), constituent un potentiel significatif de remise sur le marché.					
Contexte et enjeux de l'action	accessibles pour les ménages ap territoire, qui nécessite d'être territoire. La présence de ces d	est un territoire pourvu en foncier, où les marchés immobilier opartenant aux classes moyennes et aux revenus supérieurs. Comieux encadré pour éviter le développement d'une périurba eux types d'espaces diffère selon les secteurs : plus on s'éloig dans les secteurs C (Bourgs-Centres) et D (Communes rurales),	ette disponibilité foncière peu coûteuse est un atout pour le nisation au détriment des espaces naturels et agricoles du gne du Cœur d'agglomération (secteur A), plus ces espaces			
	notamment la définition « des	avait identifié dans le cadre du précédent PLH (2009-2017) logiques de densité adaptées à chaque territoire, pour lutter bitat »; le développement « d'un parc privé à vocation sociale	contre l'étalement urbain et mesurer la consommation du			
	bourgs ou centre-ville afin de l privé ou communal, opérations neuve, signe d'attractivité. Ces	unauté d'Agglomération d'une part de rénover son parc et d imiter l'étalement urbain et de réinvestir son parc existant (l d'amélioration du bâtiment, d'acquisition-amélioration); pu deux segments du marché permettront d'apporter des rép dans la Communauté d'Agglomération mais aussi aux ménage	logements vacants remis sur le marché, conventionnement lis d'autre part de maintenir une dynamique de construction ponses variées et adaptées à l'ensemble des besoins des			
Objectifs de l'action	 Maintenir la population a Proposer une offre nouve Répartir de manière équil 		-			



1. Produire près de 3 300 logements sur l'ensemble du territoire

L'estimation du besoin en logements pour la période 2019-2024 est répartie de la manière suivante :

- l'évolution de la population et le desserrement des ménages,
- le nombre de résidences principales nécessaires pour répondre aux évolutions démographiques,
- le nombre de logements vacants estimés en fin de période du PLH.

Ce qui donne la répartition suivante :

	Estimations du nombre total de logements		dont non		dont nombre de logements vacants remis sur le marché	
	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an
Cœur d'agglomération Secteur A	1 572	262	1 246	208	326	54
dont Bouchon de Champagne Secteur A'	-	-	-	-	75	13
Couronne périphérique Secteur B	738	123	712	119	26	4
Bourgs-centres Secteur C	337	56	326	54	11	2
Communes rurales Secteur D	648	108	625	104	23	4
Troyes Champagne Métropole	3 295	549	2 909	485	386	64

Présentation de l'action

2. Remettre sur le marché 386 logements vacants durant le PLH

Il s'agit de limiter la progression de la vacance et notamment la vacance de longue durée (plus de deux ans). Cet objectif répond ainsi à l'enjeu d'un développement maîtrisé du territoire face aux contextes démographique et socio-économique de l'EPCI et celui des marchés immobilier et foncier.

Cet axe sera davantage détaillé dans l'action 2.

3. Mobiliser des outils fonciers et règlementaires adaptés au territoire

Cette stratégie foncière se définira par la mise en place d'outils d'observation et d'outils opérationnels (fonciers, réglementaires et fiscaux).

La loi Egalité et Citoyenneté impose désormais l'élaboration d'un observatoire du foncier en lien avec l'habitat. Cet observatoire pourra notamment estimer la consommation des sols par grande catégorie, notamment le résidentiel.

Au-delà de l'analyse statistique qu'apportera l'observatoire, il est nécessaire pour TCM de cibler les outils les plus adaptés pour mettre en place cette politique foncière intercommunale. Pour cela, il faudra déterminer les outils adéquats en matière :

- d'acquisition foncière: négociation amiable, zone d'aménagement différé (ZAD), expropriation, droit de préemption urbain (DPU);
- de mobilisation foncière: baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation ou innovants, association foncière urbaine (AFU) selon les

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



articles	1 322-1 et	1322-2 di	ı Code de	l'urbanisme - ;
articies		LJ Z Z - Z U	a Code de	i ui bailisilie - ,

- **de planification :** il est indispensable de traduire le PLH dans les PLU et cartes communales en vigueur, notamment dans le cadre des OAP (pour les PLU), par le biais des emplacements réservés pour le logement (ERL) ;
- d'aménagement opérationnel : le lotissement ou les zones d'aménagement concerté (ZAC), etc.;
- fiscal et financière: taxe d'aménagement, projet urbain partenarial, TFPNB, etc.

Il s'agira également de **calibrer les zones d'ouverture à l'urbanisation** en fonction des besoins de développement résidentiels évalués par le PLH, en tenant compte des objectifs de production en renouvellement urbain et de la priorité donnée à la production.

Il sera notamment important de **mettre en place une veille foncière proactive** par l'analyse des déclarations d'intention d'aliénation (DIA) et également par le biais d'un PAFI s'il s'avère être une priorité pour la collectivité.

4. Mener une réflexion autour de l'éventuelle création d'un plan d'action foncière intercommunal (PAFI)

Présentation de l'actior (suite) Afin de pallier l'absence d'établissement public foncier sur le département voire sur l'ancienne région, Troyes Champagne Métropole, au vu de son périmètre d'action, pourrait envisager la création d'un PAFI dont l'objet est de soutenir la constitution de réserves foncières en amont des actions et opérations d'aménagement des communes. Ce dispositif se traduit par le portage des biens immobiliers par TCM pour le compte des communes. Le portage foncier implique l'engagement de la commune (ou un opérateur) de racheter le bien dans les délais contractualisés et de réaliser des opérations conformes au PLH. L'intérêt de la démarche est bien d'identifier le plus en amont possible le foncier « dur » qui pourrait être mobilisé notamment pour le logement et de définir une stratégie communautaire sur le long terme. Le cas échéant, une réflexion pourra être menée sur les finalités de ce PAFI pour une meilleure efficacité.

5. Construire de manière raisonnée et équilibrée sur le territoire, en cohérence avec le SCoT

En cohérence avec les préconisations du SCoT de la région troyenne, TCM veillera, en collaboration avec les communes, à une **urbanisation économe des espaces** notamment pour les communes ou hameaux du groupe 2 (défini par le SCoT*) et au maintien de la compacité villageoise pour les groupes 4, 5 et 6*. Pour cela, TCM privilégiera le **réinvestissement du parc existant** par le biais du conventionnement privé avec ou sans travaux, de l'acquisition-amélioration et autres opérations d'amélioration dans le tissu urbain et villageois. La collectivité **favorisera « la valorisation des espaces libres ou pouvant faire l'objet de reconquête à l'intérieur des tissus urbanisés ».**

Concernant le foncier, TCM, avec la compétence aménagement, veillera à l'articulation entre les différents documents d'urbanisme (PLU, cartes communales et PSMV) et le PLH, notamment dans l'élaboration du zonage et du règlement en lien avec l'ouverture à l'urbanisation des terrains.

*cf. Document d'orientation et d'objectifs du SCoT I (de la Région troyenne) pages 12 et 13.

Partenaires

Etat

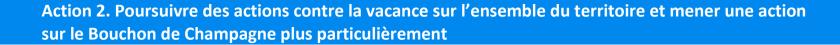
Caisse des Dépôts et de Consignations (CDC)

Anah SAFER Grand-Est Bailleurs sociaux Promoteurs privés Syndicat mixte ANRU USH Grand-Est Aménageurs Constructeurs privés (DEPART)





Calendrier	2019-2020	Mener la réflexion sur le besoin d'un plan d'action foncière intercommunal Création du PAFI si l'outil a été retenu et semble nécessaire.			
	2019-2024	Mise en œuvre du reste de l'action 1			
Evaluation	 Nombre de logements commencés par commune et par secteur durant la période du PLH Nombre de logements vacants remis sur le marché Nombre et type d'outils fonciers, réglementaires et fiscaux mis en place Nombre de DIA traitées et suivies Création d'un PAFI Nombre d'hectares ouverts à l'urbanisation Suivi du bilan du SCoT 				
Actions associées	ons associées Actions 3, 4, 5, 14 et 15				





ORIENTATION 1. MAITRISER L'OFFRE RESIDENTIELLE SUR LE TERRITOIRE DE TROYES CHAMPAGNE METROPOLE

ACTION 2. POURSUIVRE DES ACTIONS CONTRE LA VACANCE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE ET MENER UNE ACTION SUR LE BOUCHON DE CHAMPAGNE PLUS PARTICULIEREMENT

Nature de l'action	Conseil/ingénierie	Financement d'études	Aides/subventions	Communication/information	Animation/partenariat				
Contexte et enjeux de l'action		ercommunal, un peu plus d'une re entiellement dégradée ou inadapte		e date d'avant 1949. Une partie de l'o	ffre résidentielle actuelle est				
	La qualité du parc a un impact sur la vacance des logements. En 2015, sur Troyes Champagne Métropole, près de 8% des logements sont considérés comme vacants (source Insee). Le poids de logements vacants est bien plus fort dans le centre ancien de Troyes et notamment au sein du Bouchon de Champagne. Trois IRIS sont particulièrement touchés par la vacance (Cathédrale, Général de Gaulle puis Gare et Gayettes). De plus, près d'un tiers des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans. Cette vacance structurelle reflète l'existence d'un parc pouvant connaître des problèmes d'attractivité, en raison de son état de dégradation, du fait de son âge, ou de l'inadéquation de ces typologies avec la demande (inadaptabilité aux évolutions des modes de vie et du vieillissement de la population). La vacance peut être liée également à de la rétention foncière. Par conséquent, il existe sur le territoire communautaire un potentiel significatif de remise sur le marché dans le parc privé, tandis que le parc locatif social est peu concerné par la vacance (2,5% au 1 ^{er} janvier 2016).								
	sont les logements les p représente donc une op	lus anciens qui sont délaissés, da	ns un contexte de marché de de logements à produire et e	ivé et particulièrement les petits loger étendu et de concurrence avec la péri donc de limiter la consommation fond	urbanisation. Ce parc vacant				
	actions ont uniquement (OPAH-RU) et opération été fixé. Actuellement, 2	concerné le Bouchon de Champa de restauration immobilière (ORI 22 dossiers ont été déposés et ins	gne à Troyes : une opératior) sont en cours. Un objectif d truits pour l'OPAH-RU. Quant	al de requalification des quartiers anci n programmée d'amélioration de l'hab e 309 logements privés à réhabiliter (2 t à l'ORI, la synthèse en 2018 fait l'état es d'acquisition suite à expropriation et	itat - renouvellement urbain 260 en OPAH et 49 en ORI) a de 3 immeubles sur lesquels				
Objectifs	Mobiliser une pLutter contre l'hRendre plus atti	ession de la vacance, notamment artie du parc de logements vacant abitat dégradé, indigne voire insa ractif le Bouchon de Champagne bligations légales	s pour répondre aux besoins	sans créer de nouvelles résidences prir	ncipales				



1. Renforcer l'observation sur la vacance et anticiper cette dernière

Pour limiter sa progression, il est nécessaire de **renforcer l'observation de la vacance** afin de mieux la localiser et la traiter. **L'observatoire de l'habitat sera un outil adéquat** pour traiter ce phénomène, en proposant un zoom spécifique sur la vacance (choix de la base de données à utiliser - Filocom, taxe d'habitation, Insee etc. - zones géographiques, durée, ...). Cette étude **permettra ainsi de déterminer les logements vacants réellement mobilisables.**

Des outils réglementaires seront également à déployer afin d'anticiper ou de lutter contre la vacance, tels que les déclarations d'utilité publique, les expropriations et le droit de préemption (simple et renforcé).

Présentation de l'action

2. Remettre sur le marché au moins 390 logements vacants en six ans

Comme indiqué dans l'action 1, Troyes Champagne Métropole prévoit de remettre sur le marché 386 logements vacants entre 2019 et 2024, soit en moyenne 64 logements par an.

La collectivité souhaite poursuivre les efforts engagés dans le centre ancien de la ville de Troyes, Bouchon de Champagne. Pour cela, il est prévu une sortie de vacance de 75 logements sur six ans, soit en moyenne 13 logements vacants annuellement sur le Bouchon de Champagne (secteur A').

Ces sorties de vacance ont été réparties de la manière suivante par secteur, puis par IRIS concernant le Bouchon de Champagne :

	Estimation nombre to logem	otal de	dont nombre de logements vacants remis sur le marché		
	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an	
Cœur d'agglomération Secteur A	1 572	262	326	54	
dont Bouchon de Champagne Secteur A'	_	-	75	13	
Couronne périphérique Secteur B	738	123	26	4	
Bourgs-centres Secteur C	337	56	11	2	
Communes rurales Secteur D	648	108	23	4	
Troyes Champagne Métropole	3 295	549	386	64	

	Sorties de va réalis	
	sur 6 ans	par an
Général de Gaulle	34	6
Quatorze Juillet	20	3
Cathédrale	12	2
Saint-Nizier	9	2
Bouchon de Champagne <i>Secteur A'</i>	75	13

Présentation de l'action (suite)

sur le marché, plusieurs leviers adaptés sont à mobiliser.

3. Mobiliser les outils opérationnels existants et/ou complémentaires

Pour atteindre les objectifs fixés, TCM veillera à **choisir les leviers adaptés pour l'amélioration du bâti** et le mettre aux normes (opération programmée d'amélioration de l'habitat - classique ou spéciale -, opération de restauration immobilière, programme d'intérêt général, etc.). Ces outils seront développés et détaillés dans les fiches actions 6 à 8. La finalité est de poursuivre les actions en cours (OPAH-RU et ORI) et de réfléchir sur les dispositifs futurs à mettre en œuvre pour améliorer le secteur A' et le secteur A, mais aussi les centralités des autres secteurs.

Les objectifs sont ambitieux notamment pour le Cœur d'agglomération (secteur A) et le Bouchon de Champagne (secteur A'). Pour réaliser cette remise

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



	Le conventionnement privé ou communal (avec ou sans travaux) et les opérations en acquisition-amélioration peuvent être des moyens pour réaliser ces objectifs. TCM veillera à les promouvoir. La Communauté d'Agglomération, en lien avec les communes concernées, systématisera le recours au régime d'abandon manifeste d'un immeuble ou au régime des biens vacants et sans maître pour les biens inhabités, inutilisé ou laissé à l'abandon par leurs propriétaires (désintérêt ou indivision persistante dans le temps), créant ainsi un potentiel en matière d'urbanisme pour la collectivité, notamment via la Maitrise d'Ouvrage d'Insertion. Cet outil permettra de lutter contre la vacance des biens, par le biais d'une expropriation pour cause d'utilité publique. Depuis la signature de la convention en juin 2018, la ville de Troyes bénéficie du dispositif « Action Cœur de ville » qui lui permettra de revitaliser son centre-ville, notamment en matière d'habitat (la lutte contre la vacance des logements prise en compte). Dans ce cadre-là, Action Logement s'est engagé à soutenir des projets de réhabilitation. 4. Informer les propriétaires et les élus sur les dispositifs et démarches adéquats Il s'agira de renforcer l'information sur les démarches et les droits de chacun concernant cette problématique, en s'appuyant notamment sur les instances associatives (ADIL, CAUE, Soliha) et publiques (commune, service intercommunal etc.) existantes.						
Pilote	Troyes Champagne Mé	itropole					
Partenaires	Etat Conseil régional Conseil départemental Communes	CDC Anah ANRU FNAIM	USH Grand-Est Bailleurs sociaux Action Logement Autres réservataires	Aménageurs Promoteurs privés Constructeurs privés	Pact 10 CAUE ADIL	Architectes Chambre des notaires Acteurs associatifs	
Calendrier	2019-2024	Mise en œuvre de l'action 2					
Evaluation	 Nombre et évolution des logements vacants dont ceux estimés de plus de 2 ans Nombre de logements vacants remis sur le marché Nombre de logements remis sur le marché reloués ou revendus Nombre d'expropriations réalisées 						
Actions associées	Actions 1, 6, 7, 14 et 15	5					



ORIENTATION 1. MAITRISER L'OFFRE RESIDENTIELLE SUR LE TERRITOIRE DE TROYES CHAMPAGNE METROPOLE									
ACTION 3. OPTER POUR UNE OFFRE RESIDENTIELLE EVOLUTIVE, NOTAMMENT ADAPTEE AUX RISQUES NATURELS (INONDATION) ET CLIMATIQUES									
Nature de l'action	Conseil/ingénierie	Communication/information	Financement d'études	Aides/subventions	Animation/partenariat				
Contexte et enjeux de l'action	L'agglomération troyenne s'est installée à la confluence de la vallée de la Seine et de vallées plus restreintes de petits affluents. Le développement de l'EPCI s'est donc historiquement réalisé en partie dans la zone inondable, au moyen d'un aménagement hydrographique, les avantages militaires puis économiques d'une installation au bord des cours d'eau compensant les inconvénients dus au risque d'inondation. Actuellement, si l'aménagement des cours d'eau et notamment les digues réduisent la fréquence des submersions, l'exposition du territoire reste réelle. Les études réalisées dans le cadre du Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) d'intention de la Seine troyenne ont mis en évidence qu'au-delà d'un certain niveau de crue, le réseau de digues ne peut empêcher les arrivées d'eau dans les zones habitées. Il apparaît dès lors qu'en complément de l'exercice de la compétence GEMAPI, la réduction des conséquences potentielles des inondations passera par la prise en compte du risque dans les autres politiques sectorielles de la Communauté d'Agglomération. Au-delà du risque inondation, Troyes Champagne Métropole veillera à ce que l'offre résidentielle nouvelle comme existante anticipe voire prenne en compte, dans la mesure du possible, les changements climatiques. En effet, l'EPCI s'est lancé dans une démarche de maîtrise de l'énergie engagée par l'ex-Grand Troyes depuis plusieurs années. Depuis, la Communauté d'Agglomération a mis en œuvre son premier Plan Climat Energie territorial (PCET) qui a fixé un certain nombre d'objectifs à atteindre pour amoindrir les risques liés aux changements climatiques. Il est aujourd'hui en révision pour, notamment, intégrer le volet qualité de l'air - PCAET -, la séquestration du carbone dans les sols et le développement des énergies renouvelables. La perspective de réalisation de travaux d'adaptation des logements actuels, notamment d'isolation, peut représenter un levier en vue d'adapter également le parc existant au risque d'inondation. Cette adaptation de l'ex								
	émetteur de GES (21% de baisse de la consommatio disposer d'un parc entière des résidences principales chauffage - gaz naturel et des émissions des gaz à eff L'enjeu pour TCM est de	rbanisme en vigueur. Je que l'habitat était un secteur à fois émissions). Depuis 2010, l'évolution d'énergie depuis à peu près une coment rénové aux normes BBC (object (RP) datant d'avant 1975, plus de l'fioul -, la classe énergétique d'apparfet de serre au sein du logement sont préparer l'avenir, le logement de de sux besoins des ménages. Le PLH devi	n n'est pas assez significative po dizaine d'années, une légère ha ctif national). Au vu des caractér a moitié des RP est une maisor tenance - en moyenne et de ma importants et ambitieux. emain et de limiter les conséqu	our évoquer une amélioration usse a été observée depuis ristiques du parc existant à n, prédominance des énergi anière générale : la classe E ences du risque inondation	on. En effet, malgré une légère 2016. Or d'ici 2050, TCM doit l'échelle intercommunale (60% es fossiles comme énergies de), les enjeux sur la réduction , en proposant notamment un				
Objectifs de l'action	Avoir une politiquProtéger plus spéDévelopper la rés	gements climatiques le globale et cohérente entre l'ensem cifiquement le patrimoine face aux in ilience du territoire vis-à-vis du risque développement résidentiel non ou ma alement urbain	ondations inondation	s territoires communautaire	, départemental et régional				



1. Anticiper les changements climatiques dans le projet global d'une offre en logements

En cohérence avec le PCAET et la Loi de Transition Energétique de 2015 (déclinée dans la SNBC – Stratégie Nationale Bas Carbone – et localement dans le SRADDET), la Communauté d'Agglomération souhaite renforcer cet axe dans sa politique locale de l'habitat. Pour cela, il a été constaté par les partenaires qu'il est fortement nécessaire d'avoir une cohérence entre le PLH, les documents de planification et l'ensemble des documents référentiels (SRADDET - en cours d'élaboration -, PCAET - en cours de révision - ...). Le PLH doit s'inscrire dans cette stratégie locale et nationale. Il s'agira notamment de veiller à ce que les grandes orientations du PCAET soient obligatoirement prises en compte dans les projets futurs et dans les opérations d'amélioration du parc existant (privé comme public) dans le but :

- de rendre plus performants énergétiquement les logements
- d'améliorer la qualité de l'air à l'intérieur et à l'extérieur du logement, en sensibilisant les particuliers sur les bons gestes à avoir, en privilégiant dans les nouvelles constructions un système de chauffage moins émetteur de GES (réduire l'utilisation des énergies fossiles...);
- d'utiliser des matériaux adaptés, écologiques et économiques ;
- d'intégrer un volet paysager dans les projets, contribuant ainsi à une qualité du cadre de vie et à la réduction des GES;
- inscrire les projets d'opérations neuves et de réhabilitation des bâtiments et des logements dans leur environnement urbain, paysager, économique (cohérence entre la réalisation de travaux d'amélioration sur la performance énergétique d'un bâtiment et la réfection d'un parking en goudron qui émet davantage de GES et ne favorise pas l'écoulement des eaux, ...), tout en proposant une cohérence dans les stratégies d'aménagement et résidentielle.

Présentation de l'action

Le PC(A)ET est en cours de révision. Après une première version orientée sur la sensibilisation, ce 2^e Plan a pour ambition de rentrer davantage dans l'opérationnel et plus particulièrement auprès des particuliers, tout en poursuivant les démarches initiées dans le 1^{er} document (mobilisation de l'ensemble des partenaires du territoire, accompagnement des communes avec le Conseil en Énergie Partagée).

2. Proposer une offre résidentielle évolutive prenant en compte ces aléas climatiques

Troyes Champagne Métropole **soutiendra les opérations d'amélioration pour les habitations en lien avec le changement climatique**. Pour cela, EcoToit plateforme de rénovation énergétique de l'EPCI (*cf.* action 6), lancée par la collectivité en juin 2018 - a pour mission d'accompagner les ménages désirant mener des travaux. Les objectifs de rénovation ciblent essentiellement les maisons individuelles et les copropriétés et ont été fixées à :

- 10 rénovations globales BBC par an ;
- 50 rénovations étapes par étapes par an.

De plus, une réflexion est à mener pour établir une démarche intercommunale d'opération programmée d'amélioration (de type OPAH ou PIG) pour le bâti existant. Concernant les logements récents, il s'agira de veiller à ce qu'ils continuent à être dans les normes.

Quant à la prise en compte et à l'anticipation plus spécifique du risque inondation, TCM mettra l'accent sur les zones pavillonnaires plus anciennes, mais une campagne de sensibilisation sera effectuée également dans les zones pavillonnaires récentes. En 2016, une veille a été effectuée et restituée par le Syndicat DEPART* afin de prendre connaissance des démarches mises en place en France ou à l'étranger. Dans un premier temps, Troyes Champagne Métropole s'appuiera sur ce travail afin de réfléchir sur quels leviers il faut agir et de quelle manière. Puis l'EPCI ne s'interdira pas de poursuivre ces recherches de « retours d'expérience » sur des collectivités similaires, puis mettra également en place des diagnostics de vulnérabilité. Le but étant d'anticiper dans la mesure du possible l'impact climatique et notamment le risque inondation en construisant des habitations évolutives.



3. Mettre en œuvre les documents référentiels liés au risque inondation dans le PLH (documents d'urbanisme, PAPI...)

Trois documents d'urbanisme peuvent avoir un impact sur ce risque au sein du territoire de TCM : le SCoT, les PLU et le PSMV. D'après les études et travaux menés dans le cadre du SCoT par le Syndicat DEPART, voici les principaux éléments à retenir sur le territoire** :

Pour le SCoT de la région troyenne :

« Si la question du risque inondation n'a pas constitué un axe fort du projet de territoire, le SCoT de la région troyenne a néanmoins décliné un ensemble d'orientations favorables à la prévention du risque. Dans le cadre de la prochaine révision du SCoT, et dans un contexte de conscience renouvelée de la présence du risque notamment depuis la crue de mai 2013, la prise en compte du risque inondation pourrait faire l'objet d'un affichage plus marqué et d'orientations plus ciblées. Ainsi, les notions de réduction de la vulnérabilité et de développement de la résilience du territoire pourraient être mises en avant, et des orientations sur le maintien voire la restauration des zones d'expansion des crues pourraient être développées ».

Dans les PLU et cartes communales :

« Un degré de prise en compte du risque inondation variable selon le type et l'ancienneté du document d'urbanisme. Des outils réglementaires sont en partie déjà mobilisés dans les documents existants, mais peuvent être développés pour une meilleure appropriation de la prévention du risque ». TCM veillera à accentuer ou renforcer cette prévention dans la révision actuelle du SCoT en partenariat avec le Syndicat DEPART ; puis à sensibiliser davantage les élus dans la révision ou l'élaboration de leurs documents de planification communale.

Présentation de l'actior (suite)

Le PPRi est une servitude d'utilité publique, annexée aux PLU en vigueur. Le risque se pose ici en contrainte, il s'impose à la collectivité et constitue l'une des pièces officielles du document d'urbanisme. Le PPRi est une annexe imposée par l'Etat. La Communauté d'Agglomération a fait le choix d'autoriser les constructions en zones inondables, car quels que soient les choix d'aménagement faits en zone inondable, cette dernière n'est pas vouée à être vidée d'activités humaines, même à long terme***. D'où une nécessaire articulation et complémentarité entre planification et volet opérationnel sur l'existant. Dans le PPRi, TCM souligne le fait que le document ne fait pas référence aux premiers débordements. Il est juste stipulé la hauteur minimale à prendre en compte lors d'une crue. Toutes notions antérieures sont perdues et seraient nécessaires pour observer l'évolution des crues sur le territoire.

La mise en œuvre du PAPI d'intention:

Un PAPI d'intention a été élaboré sur le territoire intercommunal. Des secteurs à enjeux ont été identifiés : 10 communes sont concernées, soit 22 sites regroupant l'essentiel des enjeux, en fonction de la crue de référence (crue centennale). « L'intervention sur le bâti existant apparaît comme un levier privilégié sur les secteurs denses et fixes (communes appartenant au types de secteurs 1, 2 et 4) »***, à savoir des secteurs urbains déjà construits et assez denses (type 1 : Bréviandes, Saint-Julien-les Villas...), des secteurs ruraux en amont de l'agglomération (type 2 : Clérey centre, Verrières....) puis des secteurs mixtes habitat/activités complexes (type 4 : Buchères gare, Troyes Ecrevolles).

Cependant cette prise en compte du risque inondation est dépendante de la vision de chaque commune. Cette stratégie se traduit ainsi dans les documents de planification en vigueur sur la commune (PLU ou carte communale). Il s'agira pour TCM, en partenariat avec l'ensemble des communes concernées, d'appréhender au mieux ce risque inondation dans les documents de planification. Il est également important d'avoir une vision d'ensemble, de mutualiser, d'avoir une approche cohérente à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, d'apporter des solutions et de les promouvoir.

4. S'appuyer et renforcer les démarches d'information et de sensibilisation auprès des habitants

La plateforme de la rénovation énergétique, récemment mise en place (juin 2018), **EcoToit** (*cf.* action 6), représente **l'outil potentiellement le mieux adapté** afin de créer du lien avec les propriétaires de logements anciens. Il s'agira pour la collectivité de **poursuivre la promotion de cet espace** ainsi que

Action 3. Opter pour une offre résidentielle évolutive, notamment adaptée aux risques naturels (inondation) et climatiques



	celle de l'Espace Info Energie géré par le Pact 10.								
	En réalisant une étude sur l'intégration du risque inondation en lien avec l'urbanisme (trois volets), le Syndicat mixte DEPART a mis en exergue des pistes de réflexion et de mise en œuvre. La sensibilisation est une première étape essentielle pour atteindre des objectifs plus opérationnels de réduction de la vulnérabilité. Des fiches actions ont été élaborées pour proposer des dispositifs ou outils permettant de communiquer autour des risques. Il s'agira ainsi pour Troyes Champagne Métropole de poursuivre les démarches de sensibilisation engagées, que ce soit dans le cadre du PCAET ou dans le PAPI d'intention. La réalisation et la diffusion de guides d'autodiagnostic à l'intention des propriétaires seront déployées sur le territoire communautaire. Troyes Champagne Métropole continuera son partenariat avec les communes, les bailleurs sociaux et l'ensemble des professionnels pour la prise en compte du risque d'inondation dans la gestion du parc. * L'ensemble des éléments présentés proviennent de l'état des lieux sur la prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme. Etude et travaux dans le cadre du SCoT. 2 ^e partie. Avril 2016. ** Etude sur la prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme. Etude et travaux dans le cadre du SCoT. 2 ^e partie. Juin 2016. *** PAPI d'intention de la Seine Troyenne. Rapport thématique 1 : habitat. Septembre 2018.								
		Cette action est fortement en lien avec l'action 6 qui reprend plus en détail la stratégie intercommunale contre l'habitat énergivore et indigne.							
Pilotes	Troyes Champagne M	étropole et communes							
Partenaires	Etat Conseil régional CDC	ADEME Anah ANRU	SAFER Grand-Est USH Grand-Est Bailleurs sociaux	Aménageurs Promoteurs privés Constructeurs privés	Pact 10 CAUE ADIL Syndicat DEPART	EcoToit Architectes Acteurs associatifs			
Calendrier	2019-2021			e les réflexions autour d'une n .) et de la promotion de ces de		re les différents dispositifs			
Calendrier	2019-2024		ion tout au long du PLH et on en continu (sensibilisat	au-delà du PLH. tion et opérationnalité – diagn	ostic de vulnérabilité, OPA	\Н)			
Evaluation	 Mise en application des documents d'urbanisme (PLU, cartes communales, PSMV) et annexes (servitude d'utilité publique dont le PPRi) Révision des documents d'urbanisme Nombre de constructions autorisées et commencées en zone inondable ou zone à risque Suivi du bilan du PCAET 								
Actions associées	Actions 1, 2, 4, 6, 7, 8,	14 et 15							



ORIENTATION 2. DIVERSIF	IER L'OFFRE RESIDENTIELLE POU	R COUVRIR LES BESOINS DES MENAGE	S	
ACTION 4. PROPOSE	R UNE OFFRE EN ADEQU	ATION AVEC L'EVOLUTION D	ES MODES DE VIE	
Nature de l'action	Conseil/ingénierie	Aides/subventions	Communication/information	Animation/partenariat
Contexte et enjeux de l'action	ménages et le vieillissement En effet en 2013, les ména dessous de la moyenne séparation, décohabitation (personnes âgés, étudian davantage de petites typo Toutefois, les familles résid Autre fait marquant, le vie des ménages dont la persosoit un gain de 1 600 ména Actuellement les petites t doit être perçue comme u 2013, le parc de logement équilibre est constaté dan prédomine le parc de log précisément l'individuel pur Pour Troyes Champagne Menfant, en adéquation aveune capacité d'accueil des	nt de la population. Iges habitant le territoire sont esser départementale (2,20). En cinq ar In) et donc par l'augmentation des ts, familles monoparentales), er logies en locatif. A l'inverse et de l dent également en 1 ^{re} couronne not illissement de la population au sein onne de référence est âgée de 75 ar loges. Troyes Champagne Métropole lypologies (T1 et T2) sont fortemen ne opportunité de développer une le s de TCM se constituait équitablem les la construction neuve entre le col ements du Cœur d'agglomération lur (84% pour le secteur Communes l'étropole, le principal enjeu sera de c leurs ressources et leurs besoins, familles dans la ville centre et les	ntiellement de petits ménages (en moyenne 2 ns, le desserrement se confirme. Il s'explique personnes vivant seules. C'est dans la ville ce a lien notamment avec les caractéristiques manière générale, plus on s'éloigne de la ville camment dans les communes où il y a un QPV du territoire troyen et qui touche également ns et plus est en nette augmentation, avec une connaît une gérontocroissance (en volume) et touchées par la vacance contrairement aux offre adaptée aux débuts (étudiants, jeunes acent de logements collectifs (53%) que de loger lectif et l'individuel (46% chacun). Cependant, (secteur A). Alors que l'individuel est surregrurales (D)). e développer une offre résidentielle pour tous, notamment en termes de forme urbaine et de communes limitrophes où les familles sont pe	ages en matière d'habitat : le desserrement des ,10 pers./ménage). TCM se situe légèrement en le par l'évolution des modes de vie (divorce, entre que les petits ménages sont prédominants actuelles de l'offre en logements, proposant e centre, plus les familles sont surreprésentées. (La Chapelle-Saint-Luc, Pont-Sainte-Marie). l'ensemble de la France métropolitaine. La part e croissance de 2,2% par an entre 2008 et 2013, et un vieillissement (en part) de sa population. It grandes typologies (T5 et plus). Cette vacance etifs) et fins (seniors) de parcours résidentiel. En ments individuels (47%). Entre 2009 et 2014, un , des disparités locales apparaissent. Le collectif présenté dans les trois autres secteurs et plus , des personnes seules aux familles avec ou sans e typologie. Un des enjeux consistera à garantir eu présentes. Il s'agira également d'anticiper le et de la vieillesse (autonomie et dépendance).
Objectifs de l'action	Fluidifier les parceSoutenir la volont	nents produits en fonction du conte ours résidentiels de tous les ménage é d'attractivité de Troyes Champag ation des familles en Cœur d'agglor	ne Métropole	
Présentation de l'action	Il s'agira pour la collectivité du logement indi du logement en d	viduel groupé dans le secteur A où collectif dans les secteurs C et plus	mes urbaines au sein du territoire. Il est donc de collectif est prédominant;	urreprésenté. En parallèle, il sera nécessaire de



	2. Améliorer l'existant pour les petites typologies et favoriser la création de logements de grandes tailles La vacance étant élevée pour les T1 et T2 dans le parc existant, il s'agira de favoriser leur optimisation afin de répondre aux besoins actuels et nouveaux de la population : le desserrement des ménages, le maintien à domicile souhaité par les personnes en situation de handicap et les seniors autonomes et les étudiants. A l'inverse, les typologies familiales, les T4 et plus, qui connaissent une faible vacance, devront être davantage ciblées dans les constructions neuves pour répondre aux attentes des familles et notamment dans le secteur A ; alors que les T1 et T2 devront être proportionnellement créés durant le PLH afin d'optimiser l'existant.						
Présentation de l'action (suite)	3. Prom	ouvoir l'éme	ergence de form	es d'habitat innovantes			
	complémentai par le biais du un premier te directe aux hab L'habitat parti	Dans le cadre de ce PLH, TCM souhaite s'orienter vers des formes d'habitat alternatives et/ou innovantes. L'habitat participatif pourrait être un moyen complémentaire et original pour répondre aux besoins et attentes de l'ensemble des ménages en associant tout type de portefeuille (accession sociale par le biais du prêt social location-accession), tout âge (jeunes actifs, jeunes familles, seniors) et toutes PCS Pour cela, le rôle de la collectivité est dans un premier temps de mettre à disposition du foncier et/ou notamment en secteur aménagé (ZAC). Puis dans un second temps, de proposer une aide directe aux habitants sous condition de plafonds de ressource. Pour rappel, un projet d'habitat participatif peut mettre cinq ans avant sa réalisation. L'habitat participatif en VEFA est un des produits qui pourrait être le plus adapté au territoire. Il s'agit pour les habitants d'acheter en VEFA le terrain et l'immeuble à un promoteur qui assure la maîtrise d'ouvrage. Le risque pour les futurs résidents est plus faible et l'économie sur le prix de vente peut aller jusqu'à 7%.					
Pilote	Troyes Champa	agne Métropo	ole				
Partenaires	Etat Conseil régiona Conseil départe Communes		CDC Anah ANRU ADEME	USH Grand-Est Bailleurs sociaux Action Logement Autres réservataires	Aménageurs Promoteurs privés Constructeurs privés	Pact 10 CAUE ADIL	Architectes Acteurs médicaux, socio-médicaux, paramédicaux Acteurs associatifs
	2019-2021	Réflexion au	utour d'un projet d	d'habitat participatif et de s	a faisabilité		
Calendrier	2019-2024	Mise en œu	vre de l'action 5				
Evaluation	NombProjet	 Nombre de logements autorisés et commencés par forme urbaine (logement individuel, individuel groupé ou collectif) Nombre de T1 et T2 créés durant le PLH Projet d'habitat participatif en cours de réalisation ou encours de réflexion 					
Actions associées	Actions 1, 5, 10), 11, 12, 14 e	t 15				



ORIENTATION 2. DIVERSIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE POUR COUVRIR LES BESOINS DES MENAGES										
ACTION 5. CONFORTE	ACTION 5. CONFORTER L'OFFRE RESIDENTIELLE DEDIEE AUX MENAGES LES PLUS MODESTES									
Nature de l'action	Conseil/ingénierie	Aides/subventions	Communication/information	Animation/partenariat						
	de revenus existent entre les comm	nunes. Les ménages aux bas reve nt-Luc et Noës-près-Troyes). Ces r	ampagne Métropole était établi à 18 877€. Au nus se situent essentiellement au cœur de la nénages résident principalement dans le parc	Communauté d'Agglomération (Troyes,						
	Mon Logis et Troyes Habitat), soit u centralise essentiellement dans les proches/limitrophes (Saint-André-l Noës-près-Troyes, les communes co	un peu plus d'un quart des réside communes de Troyes et de La Ch es-Vergers, Sainte-Savine, Pont-S onstituant le secteur A sont soum	gements sociaux gérés par trois principaux ba nces principales. L'offre locative sociale est tr napelle-Saint-Luc, puis dans une moindre mes sainte-Marie, Les Noës-près-Troyes, Saint-Jul ises à l'article 55 de la loi SRU. Selon le bilan a aux obligatoires pour une commune de plus d	ès concentrée. En effet, le parc social se ure dans les communes de 1 ^{re} couronne lien-les-Villas). Excepté la commune de au 1 ^{er} janvier 2015, seule la commune de						
Contexte et enjeux de l'action	Aux 21 624 logements sociaux, il faut ajouter les 521 logements privés conventionnés avec l'Anah, soit moins de 1% des résidences principales. Même si la grande majorité de ces conventionnements (avec ou sans travaux) se sont faits à Troyes, ils permettent la création en diffus d'une offre sociale complémentaire au parc public. Cependant, sur les conventionnements effectués sur la période 2009-2015, seulement 7% étaient à loyer social ou très social et 29% en loyer intermédiaire.									
	L'accession abordable est en marge sur le territoire mais peut constituer un enjeu pour la classe moyenne dont les revenus sont inférieurs à 2 400€ nets/mois, pour une clientèle familiale et pour les primo-accédants.									
	l'accession sociale, puisque les bail Cette offre s'inscrit dans le parc de	lleurs vendent régulièrement du s copropriétés. Récemment, la lo ar six). La communauté d'Agglom	ommunautaire. Cette vente de logements HLI patrimoine sur le territoire(en moyenne 100 i ELAN, dernière loi en vigueur, a renforcé cet ération souhaite néanmoins mettre en place s sociaux.	logements/par an entre 2010 et 2015). aspect en souhaitant accélérer la vente						
	afin de répondre à l'ensemble des l complémentaire en utilisant l'exista	pesoins des ménages les plus mod ant. L'offre devra également privil du parc vendu (très réglementé	pper une offre résidentielle abordable à la foi lestes. Pour cela, il sera nécessaire de produir égier le logement très social (financement en e), tout en disposant d'une vision d'ensemble	e mais également de proposer une offre PLAI). L'EPCI vérifiera si les objectifs sont						
Objectifs de l'action	 Proposer des logements er 	n adéquation avec les capacités bu brée l'offre dans le parc social sur	es 549 logements/an et des 240 agréments ar udgétaires contraintes des ménages les plus m l'ensemble du territoire communautaire	_						



1. Mobiliser les outils réglementaires pour réaliser les 240 logements sociaux annuels

De façon plus spécifique pour le logement social, TCM définira une stratégie foncière afin de mettre en œuvre les outils fonciers adaptés à la production de logements (cf. action 1). Il s'agira d'intégrer les orientations de mixité sociale du PLH dans les projets de logements, à travers les outils réglementaires des Plans Locaux d'Urbanisme communaux en vigueur ; tels que les servitudes de mixité sociale (SMS) ou les emplacements réservés pour le logement (ERL).

La Communauté d'Agglomération s'assurera de multiplier et/ou d'améliorer l'utilisation des ERL et des SMS, si aucun des deux outils n'a été mis en place. Pour cela, l'EPCI apportera son expertise aux communes pour définir une SMS adaptée à chaque contexte communal (part de LLS et seuils en nombre de logements et/ou surface de plancher à partir duquel s'appliquera la servitude). En appui des SMS, la mise en place d'Emplacements Réservés très ciblés à visée d'opérations de logements sociaux peut être étudiée. Efficaces par le biais possible du droit de délaissement d'un point de vue foncier, leur intégration et leur usage doivent être appréciés dans le détail. Un travail de recensement du foncier mobilisable devrait permettre de mieux identifier les secteurs pouvant être classé en ERL (cf. action 1).

2. Produire 53% de logements sociaux durant le PLH (2019-2024)

Afin d'atteindre cet objectif, Troyes Champagne Métropole **produira 1 440 logements locatifs sociaux**, soit environ **240 logements locatifs sociaux par an**, en comprenant à la fois les constructions neuves et les logements en renouvellement. Pour cela, des taux globaux différenciés ont été appliqués : 65% pour le secteur A (avec des variations selon la commune), 39% pour le secteur B, 45% pour le secteur C, puis 14% pour le secteur D. Ce qui donne la répartition suivante par secteur en volume :

Présentation de l'actior

	Nombre de logements locatifs sociaux neufs				d'acquisi	Nombre d'acquisition- amélioration		Total de logements sociaux à réaliser	
	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an	
Cœur d'agglomération Secteur A	688	115	117	20	146	24	951	158	
Couronne périphérique Secteur B	169	28	61	10	34	6	264	44	
Bourgs-centres Secteur C	95	16	31	5	16	3	142	24	
Communes rurales Secteur D	30	5	24	4	30	5	84	14	
Troyes Champagne Métropole	981	164	233	39	226	38	1 440	240	

Les 240 agréments de la DDT correspondent à la production neuve de LLS et aux opérations en AA. TCM réalisera donc 202 agréments par an sans les logements conventionnés.

.

......

Cette répartition comprend à la fois l'offre neuve qui est majoritaire (un peu plus des 2/3) et une offre sans création nouvelle de résidences principales (conventionnement avec ou sans travaux et acquisition-amélioration).

Produire près de 980 logements locatifs sociaux publics durant le PLH

Troyes Champagne Métropole a fixé un objectif d'environ 980 LLS neufs sur six ans, soit en moyenne 165 LLS par an. L'effort de production se portera essentiellement dans le Cœur d'agglomération.



Pour rappel, en lien avec le document d'orientation, un taux différencié a été acté en matière de création de LLS applicable pour l'ensemble du secteur : 47% dans le secteur A, 25% dans le secteur B et 30% dans le secteur C et 5% dans le secteur D.

Soutenir une offre de logements sociaux dans le parc privé : environ 460 logements pendant la période du PLH

Dans un souci d'équilibrer l'offre en logements sociaux sur l'ensemble du territoire, TCM souhaite poursuivre le développement d'une offre sociale dans le parc privé par le biais du conventionnement avec travaux, et de l'acquisition-amélioration.

Un objectif quantifié a été fixé pour ce PLH, à savoir 460 logements sur 6 ans, soit en moyenne 77 logements par an. L'accent portera davantage sur le conventionnement (8% de la production globale) que sur l'acquisition-amélioration en bloc (7% de la production globale). Des taux différenciés ont été appliqués : 8% de conventionnement pour le secteur A, 9% pour le secteur B, 10% pour le secteur C puis 5% pour le secteur D. Quant à l'acquisition-amélioration (AA), un taux de 5% a été fixé pour tous les secteurs, excepté le secteur A, où les opérations en AA seront plus facilement réalisables par les bailleurs, soit un taux de 10%. Les opérations en AA sont des produits à la marge sur le territoire. La Communauté d'Agglomération propose donc un taux bas - excepté pour le Cœur d'agglomération - mais réaliste en fonction des tendances actuelles. Ce produit permet aux bailleurs de produire du logement social sans créer une offre nouvelle, en acquérant un logement ancien, immédiatement suivi de travaux d'amélioration.

Présentation de l'actior (suite) L'offre en renouvellement nécessite un accompagnement de TCM auprès des communes qui souhaitent faire du conventionnement (hors logement communal conventionné), des particuliers et des bailleurs sociaux. L'objectif sera d'orienter le conventionnement vers du logement social et très social. Au-delà du conventionnement, l'EPCI accompagnera également les bailleurs sociaux qui souhaitent se tourner vers de l'acquisition-amélioration en bloc. Un moyen à déployer pour atteindre cet objectif serait les garanties d'emprunt. Il s'agira alors pour l'intercommunalité d'élaborer un cadrage pour les prochaines années favorisant la réhabilitation de logements ou l'acquisition amélioration par les bailleurs.

3. Inciter le développement d'une offre abordable

Financer principalement les logements locatifs sociaux en PLUS et PLAI

Le PLH (2019-2024) accentuera le financement de LLS en PLUS et PLAI afin de proposer une offre pour répondre aux besoins des ménages les plus précaires. Pour cela, l'offre nouvelle comprendra 70% de PLUS et 30% de PLAI sur la production neuve, soit environ 690 PLUS et à peu près 295 PLAI pendant six ans sur l'ensemble du territoire intercommunal. Ce gui donne la répartition suivante par secteur :

	PLUS		PLAI	
	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an
Cœur d'agglomération Secteur A	481	80	206	34
Couronne périphérique Secteur B	118	20	51	8
Bourgs-centres Secteur C	66	11	28	5
Communes rurales Secteur D	21	3	9	1
Troyes Champagne Métropole	687	114	294	49

Action 5. Conforter l'offre résidentielle dédiée aux ménages les plus modestes



Au-delà du locatif, l'accession dans le parc social est donc également à promouvoir auprès des ménages aux revenus faibles. Cela pourra se faire avec la cession de logements locatifs HLM, qui doit être multipliée (cf. action 9).

Renforcer la dynamique de production de logements en accession abordable

Pour TCM, il s'agira de promouvoir et de favoriser le développement d'une offre en accession abordable auprès des ménages de la classe moyenne notamment par le biais du PSLA, de l'accession sociale et de l'éligibilité des programmes à la TVA réduite dans les quartiers NPNRU.

Prioritairement en Cœur d'agglomération (Troyes et 1^{re} couronne), cette offre neuve en accession abordable devra concerner à la fois des programmes en collectif et en individuel groupé, dans une logique de continuité des parcours résidentiels des ménages les plus modestes : sortie du parc locatif social ou privé ancien pour accéder à la propriété, financement d'un bien plus adapté pour les séniors ayant connu une évolution de leur cellule familiale (plus d'enfant à charge), etc.

Pour cela, la création de partenariats forts avec les opérateurs, privés et publics, en mesure de réaliser une offre en prêt social location-accession (PSLA), prêt d'accession sociale (PAS), prêt locatif social (PLS) ou prêt locatif intermédiaire (PLI), est un levier inhérent au développement d'une offre en accession abordable.

Présentation de l'actior (suite) TCM devra renforcer sa stratégie de communication et d'information autour de l'accession abordable auprès des ménages et peut décider de mettre en place une aide financière à destination des ménages éligibles pour les opérations financées en PSLA ou PAS.

Il s'agira également d'élaborer une stratégie de commercialisation de l'offre en NPNRU afin de mieux adapter l'offre de logements à la demande dans le temps et dans l'espace (définition de la capacité d'absorption du marché de la promotion immobilière et des gammes de prix à développer, phasage opérationnel et ventilation de la programmation par site).

4. Répartir de manière équilibrée l'offre résidentielle sociale

Conformément aux souhaits du précédent PLH - pour l'ex Grand Troyes - et pour tendre à une meilleure mixité sociale, il est important de poursuivre l'effort consenti par les bailleurs dans le rééquilibrage de l'offre sociale entre les communes. Pour cela, TCM sera attentif à et soutiendra :

- la diversification de l'offre dans le parc social en matière de tailles et de types de produits proposés ;
- le développement de l'offre en logements sociaux dans le parc privé comme évoqué précédemment ;

TCM veillera à suivre la programmation opérationnelle et territorialisée de l'offre nouvelle au sein de chacune des communes, en mettant en place une concertation régulière et coordonnée avec les élus de chaque commune et les techniciens des services concernés (habitat, aménagement, urbanisme).

L'EPCI sera attentif à la localisation des nouveaux logements sociaux et à leur intégration dans l'environnement urbain. En effet, l'implantation des projets est primordiale. En collaboration avec les bailleurs sociaux et les communes, la priorité sera donnée dans les secteurs les mieux équipés et les mieux desservis en transports en commun.

5. Encadrer la cession des logements sociaux

La réhabilitation des logements locatifs sociaux aura un impact sur la qualité des logements vendus par les bailleurs aux locataires HLM qui souhaitent accéder à la propriété. Il s'agira pour la collectivité de mener, en concertation avec les bailleurs, une réflexion sur la mise en œuvre de mesures permettant de diminuer les charges, notamment énergétiques, pour les futurs propriétaires et de permettre une gestion adaptée des copropriétés issues de ces ventes.





	6. Promouvoir l'intermédiation locative Cet axe sera également détaillé dans les fiches actions de l'orientation 4. Afin d'aider les ménages les plus modestes dans leur parcours résidentiel, l'intermédiation locative semble être un moyen à soutenir et à déployer sur le territoire. La loi ELAN vient renforcer ce dispositif. L'intermédiation sociale peut également être un moyen adapté pour les maires qui possèdent des logements communaux conventionnés. En effet, les élus délèguent la gestion de ce parc locatif à un opérateur (de type Soliha). Pour cela, Troyes Champagne Métropole communiquera davantage sur ce dispositif d'aide et d'accompagnement pour les ménages éligibles, et notamment pour les personnes qui souhaitent sortir du parcours d'hébergement d'urgence pour aller vers le droit commun.								
Pilotes	Troyes Cham	pagne Métr	opole et communes						
Partenaires	Etat CDC	Anah ANRU	USH Grand-Est Bailleurs sociaux	Action Logement Autres réservataires	Aménageurs Promoteurs privés	Constructeurs privés ADIL	Acteurs associatifs		
Calendrier	2019-2024	L'ensem	ble de l'action 6						
Evaluation	 Nombre de logements locatifs sociaux produits par type de financement Taux SRU annuel et à la fin du PLH Nombre de logements conventionnés avec ou sans travaux par an et au bout de trois ans Nombre d'acquisition-amélioration effective par an et au bout de trois ans Nombre de SMS ou ERL mis en place 								
Actions associées	Actions 1, 2,	4, 9, 10, 11,	12, 14 et 15						



ORIENTATION 3. AMELIORER LA QUALITE ET L'ATTRACTIVITE DU PARC									
ACTION 6. LUTTER CO	ONTRE L'HABITAT POT	ENTIELLEMENT INDIGNE ET	ENERGIVORE						
Nature de l'action	Conseil/ingénierie	Financement d'études	Aides/subventions	Communication/information	Animation/partenariat				
Contexte et enjeux de l'action	Ainsi bien qu'il ait pu en rénovation thermique (Flogement, depuis la mise La qualité du parc a fo logements sont considér privé: près de 3/4 des lo Malgré un effort consen (données sur le PPPI). Podans les communes où lipartie du parc locatif ar précaires. Des actions d'amélioration uniquement concerné le Actuellement, seule la vi l'architecture et du patri En 2018 dans le départer Ville, qui traite de ces processes contre les marchands de les centres anciens. Pour les misses de les centres anciens.	ART) témoignent d'un nombre to en place de cette aide en 2011 : reément un impact sur la vacantés comme vacants (avec le secregements vacants datent d'avant liti par les collectivités pour améliquer rappel, le secret statistique compare est plus ancien (Estissac, Cocien, qualifié par plusieurs acteur du parc ont été menées dans la Bouchon de champagne à Troyes lle de Troyes possède un plan de moine (AVAP). La ville de Sainte-Sement de l'Aube, seule la ville de Toblématiques dans une approche pront de manière globale d'amélic sommeil. Puis en partenariat avec	cilement quantifiable), ce par pujours en hausse de propriét plus d'une centaine de FART ace des logements. Pour rap et statistique) dont 32% de p les premières règlementation orer le parc privé, 5% des ré oncerne un grand nombre de clérey et surtout Sainte-Savin urs comme un parc social de le cadre du programme nations (OPAH-RU et ORI). sauvegarde et de mise en va savine a entamé le processus froyes a été retenue pour mer plus globale : l'attractivité. prer le parc et plus particuliène ec les communes, notammer n en faveur de l'accompagne	rc est potentiellement énergivore. Les caires qui procèdent à des travaux d'al par an entre 2014 et 2015. spel, en 2015, sur Troyes Champagne dus de 2 ans. Elle touche plus particu is thermiques, dont un tiers concerner sidences principales sont estimées por communes notamment les commune e et Troyes). Comme la vacance, ce pe fait, occupé par des locataires aux anal de requalification des quartiers an aleur (PSMV), un secteur sauvegardé et pour être dotée d'une AVAP. Ittre en œuvre le nouveau dispositif gourement le parc locatif privé afin de le cett Troyes et Sainte-Savine, poursuivre ement des propriétaires occupants commune des propriétaires occupants comment des propriétaires occupants comments des propriétaires occupants des propriétaires des prop	mélioration énergétique de leur e Métropole, près de 10% des lièrement le parc locatif ancien et ceux d'avant 1915. Itentiellement indignes en 2011 s rurales. Ce taux est plus élevé hénomène semble toucher une ressources précaires voire très diciens dégradés. Ces actions ont et une aire de mise en valeur de devenuemental : Action Cœur de rendre plus attractif et de lutter des actions plus spécifiques sur				
Objectifs de l'action	 Protéger l'aspec Eviter une progi Lutter contre la Revitaliser les contre la 	nabitat énergivore, dégradé et ind et patrimonial des centres anciens ression encore plus importante de consommation des sols entres-bourgs et centres-villes des es ménages dans leurs démarches	s e la vacance s communes						



1. Conforter les dispositifs d'amélioration du parc déjà mis en place

Selon le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération, il est prévu de réduire de 24% les émissions de gaz à effet de serre liés à l'habitat et aux transports. En effet, la réhabilitation du parc de logements, qu'ils soient individuels ou collectifs, et des bâtiments tertiaires constitue « un gisement important de réduction des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire ». Aucun objectif chiffré nouveau n'a été arrêté par le PCAET pour la réhabilitation thermique des logements. Le PCAET conforte donc les objectifs fixés dans l'OPAH-RU (260 logements à réhabiliter dans le Bouchon de Champagne). Des objectifs quantitatifs seront fixés dans le 2nd PCAET qui est en cours d'élaboration.

L'OPAH-RU menée sur le centre ancien de Troyes a été prolongée pour une durée de trois ans jusqu'en 2020. La reconduction de cette OPAH doit être abordée dans le cadre du PLH. Il s'agira pour TCM de trancher sur la délimitation du périmètre d'intervention : rester sur le secteur A' avec la possibilité de l'étendre à l'ensemble aux copropriétés dégradées (OPAH-RU volet CD) ou alors de dissocier les deux en renouvelant une OPAH-RU et en mettant en place une OPAH Copropriétés ou un plan de sauvegarde (cf. action 9).

Depuis juin 2013, une opération de restauration immobilière (ORI) est menée dans le cadre du PNRQAD et en complément de l'OPAH-RU. L'opération devait initialement se finir en juin 2018 mais a été prorogée pour une durée de cinq ans. Actuellement, l'avancement des programmes ont permis au dispositif d'être prolongé et notamment pour être en cohérence avec la prolongation de l'OPAH-RU (2017-2020).

La Communauté d'Agglomération continuera à promouvoir le programme « Habiter Mieux » auprès des propriétaires occupants et bailleurs puis des copropriétaires.

Présentation de l'action

2. Réfléchir à la mise en œuvre d'outils nouveaux ou complémentaires étendu à l'ensemble du territoire

Il s'agira pour TCM d'évaluer la mise en œuvre d'une OPAH ou d'un PIG sur l'ensemble du territoire communautaire, afin que toutes les communes profitent des outils. Les choix du dispositif (OPAH Classique, OPAH-RU, OPAH-RR ou PIG), des objectifs quantitatifs (nombre de propriétaires occupants et bailleurs ciblés) et des périmètres pressentis seront déterminés par la mise en œuvre d'une étude pré-opérationnelle, géré par un opérateur (de type Urbanis, Soliha...). A l'inverse d'un PIG, l'OPAH ne traite pas uniquement de l'habitat, mais envisage une intervention plus globale.

Au-delà d'une opération d'amélioration subventionnée par l'Anah, Troyes Champagne Métropole réfléchira à la mise en place d'une prime intercommunale pour aider les ménages non éligibles aux aides de l'agence nationale, afin de répondre aux orientations du PCAET. Dans un premier temps, il s'agira pour l'EPCI de réfléchir au montant de la prime et d'encadrer cette dernière dans un règlement d'intervention. Puis TCM promouvra ce levier auprès des ménages cibles.

L'amélioration du parc existant peut notamment être traitée par le biais **de dispositifs opérationnels et fiscaux** tels que le conventionnement privé (avec ou sans travaux) et l'acquisition-amélioration dans le parc privé sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Il s'agira également de mener une réflexion sur le « permis de louer ». Afin de lutter contre les marchands de sommeil et le logement indigne, cet outil permettra de vérifier la qualité du logement lorsqu'un propriétaire le met en location. La loi ALUR permet aux EPCI et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable. Deux types de régimes sont en vigueur : la déclaration de mise en location - obligeant les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location -; puis le régime d'autorisation préalable de mise en location - conditionnant la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable.



3. Mobiliser les bailleurs publics et privés pour lutter contre la précarité énergétique

Afin d'encourager les propriétaires bailleurs à engager des travaux d'amélioration, TCM réfléchira à imposer une classe du DPE comme classe-seuil pour engager tous travaux subventionnés par l'Anah.

Dans le cadre du PCAET, TCM doit mener une réflexion sur la mise en place des ambassadeurs de l'énergie. Cette démarche pourrait être déclinée dans le parc locatif social en collaborant avec les bailleurs publics sur la mise en place du dispositif.

4. Envisager un accompagnement ponctuel mais renforcé d'une instance spécialisée dans ces problématiques

Un des moyens à considérer serait d'identifier une instance référente spécialisée dans ces questions de type Soliha, Urbanis ou ADIL afin d'intervenir ponctuellement sur ces problématiques en formant, informant et conseillant les techniciens et les élus sur les possibilités. TCM envisagera sur le mode de procéder en partenariat avec l'instance spécialisée pour communiquer autour de cette problématique, notamment par le biais de matinées ou de petit-déjeuner entre acteurs/professionnels de l'habitat sur cette thématique pour faire connaître, échanger autour des solutions possibles à apporter.

5. S'appuyer sur une mutualisation des services de lutte contre l'habitat indigne

La Communauté d'Agglomération souhaite, en partenariat avec les communes, mettre en place un service mutualisé autour de cette problématique. Il s'agirait d'avoir une assistance technique et juridique auprès des communes sur l'habitat indigne, afin de mieux conseiller les communes dans leur compétence. Actuellement, seule la ville de Troyes possède un service hygiène et santé mais un Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) existe sur l'ensemble du département de l'Aube. TCM pourrait s'appuyer sur ces deux services pour déployer un service mutualisé sur son territoire.

La Communauté d'Agglomération veillera à réaliser les actions actées dans le futur PDALHPD (2019-2024), où plusieurs outils ont été proposés pour lutter contre l'habitat indigne (outil commun de repérage de l'habitat indigne : grille de signalement, observatoire via le logiciel ORTHI...). TCM s'appuiera également sur la campagne de sensibilisation et d'information pluriannuelle en direction des élus (communes et EPCI) souhaitée dans le PDALHPD.

6. Promouvoir et conforter les lieux d'informations concernant les questions autour de l'habitat, l'énergie et l'indignité

Trois espaces différenciés existent sur le territoire et sur lesquels TCM peut s'appuyer pour traiter les questions liées au logement énergivore et/ou indigne.

EcoToit est une plateforme issue de l'un des engagements du PCAET de TCM, en faveur avec la transition écologique et énergétique. Elle a été récemment mise en place sur le territoire (juin 2018). L'Espace Info-Energie (EIE), dont est en charge le Pact 10, intervient sur l'ensemble du département de l'Aube. La Maison des Services aux Publics (MSAP) d'Estissac, avec son antenne à Lusigny-sur-Barse, intervient dans les espaces plus ruraux du territoire, avec la présence d'une une médiatrice énergie. L'ADIL se définit également comme relai d'information auprès du grand public (consultations) avec son antenne à Troyes.

EcoToit est un service public d'accompagnement personnalisé du propriétaire ou copropriétaire d'un logement pour tout projet de **rénovation énergétique** de son habitat ; alors que l'EIE est davantage un espace d'information, de renseignement et de conseil autour des questions sur l'énergie. Quant à la MSAP, c'est un espace polyvalent qui propose un point conseil énergie et qui accompagne les ménages en difficultés de paiement, en leur apportant des conseils en matière de maîtrise de l'énergie. Les trois espaces présentent des missions différentes mais restent complémentaires. L'ADIL délivre un conseil gratuit et objectif sur toutes les questions juridiques, fiscales et financières.

Il s'agira pour l'EPCI de promouvoir et de renforcer le rôle de chaque service auprès des particuliers, des élus et des professionnels.

Présentation de l'action (suite)

Action 6. Lutter contre l'habitat potentiellement indigne et énergivore



	Il s'agira pour groupes de t	7. Renforcer et mobiliser l'ensemble des acteurs Il s'agira pour l'EPCI de rassembler l'ensemble des acteurs (professionnels spécialisés, institutionnels, bailleurs sociaux) en mutualisant le plus possible les groupes de travail ou instances déjà mis(es) en place ou prévu(e)s pour une meilleure cohérence, coordination et efficacité dans les approches et procédures à mener.							
Pilotes	Troyes Champ	oagne Métr	opole et Anah						
Partenaires	_	Conseil régional Conseil départemental ANRU CAPEB Bailleurs sociaux Aménageurs PACT 10 Banques ADEME ARS Grand-Est Action Logement Promoteurs privés CAUE Architectes FFB USH Grand-Est Régies services Constructeurs privés ADIL Acteurs associatifs							
	2019	Réalisation	on d'une étude	pré-opérati	onnelle pour la mise	e en œuvre d'une OPA	H ou d'un PIG à l'échelle	intercommu	nale
	2019-2020	Réflexion sur la mise en place d'une prime intercommunale pour inciter les ménages non éligibles aux aides de l'Anah à s'engager dans des opérations d'amélioration du logement							
	2018-2020	Prolonga	Prolongation de l'OPAH-RU dans le Bouchon de Champagne à Troyes						
Calendrier	2020-2024	Mise en	Mise en place d'une OPAH-RU volet CD pour une d'une durée de cinq ans, allant au-delà de la période de ce PLH						
	2019-2023	Poursuit	Poursuite de l'ORI						
	2019-2024	La comm	Reste de l'action 8 La communication doit se faire tout au long du PLH et au-delà des six années contractuelles (déploiement d'EcoToit, EIE, MSAP, campagne de sensibilisation)						
Evaluation	 Evolution du nombre de résidences principales estimées indignes dans le parc privé Nombre de réhabilitations engagées dans le cadre des OPAH et ORI Nombre de logements conventionnés Nombre d'AA dans le parc privé et social Nombre de « permis de louer » mis en place Nombre de visiteurs au sein des trois espaces cités (EcoToit, EIE et MSAP) Suivi des bilans du PCAET, du PDALPD-PDAHI (2013-2018) et du futur PDALHPD (2019-2024)								
Actions associées	Actions 1, 2, 7	7, 8, 11, 14	et 15						





ACTION 7. ENCOURAGER ET POURSUIVRE LES REHABILITATIONS DU PATRIMOINE LOCATIF SOCIAL TOUT EN MENANT DES ACTIONS DE RENOUVELLEMENT ET DE VALORISATION DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES

		•		
Nature de l'action	Conseil/ingénierie	Aides/subventions	Communication/information	Animation/partenariat
Contexte et enjeux de l'action	Pour rappel, au 1 ^{er} janvier 20 Immobilier, Mon Logis et Tro Le parc locatif social, tout co dans leur patrimoine. 13 quartiers sont inscrits dar ville dits QPV), deux en veille Chapelle-Saint-Luc, Les Noës de TCM réside dans l'un des L'EPCI a signé un protocole concernés : les quartiers Jule Le quartier Jules Guesde, situplus bas loyers à l'échelle de enjeux autour de ce quartier Le quartier Chantereigne bé économique est important. logements ne permettant pa Le Contrat de ville a été sign est d'améliorer le cadre de vans et hors quartiers. Malgimage négative entraînant de au centre-ville voire excentré Dans le cadre du PLH, l'enje	16, Troyes Champagne Métropole coyes Habitat), soit un peu plus d'un que mme l'ensemble du parc de logements le Contrat de ville (2015-2020) de le active (QVA) et deux à enjeu local près-Troyes, Pont-Sainte-Marie, Sain QPV. Près de la moitié du parc social de préfiguration pour le Nouveau s' Guesde à Troyes et Chantereigne à lé à proximité du centre de Troyes, ce l'agglomération. Celui-ci manque d' pour limiter l'écart qui se creuse avenéficie depuis 2008 d'un vaste progrés un quartier qui a perdu beaus une fluidité du parcours résidentiel é sur la période 2015-2020; alors que d'assurer une meilleure médiation de les efforts engagés depuis plusies conséquences lourdes sur leur bots pour certains, d'autres implantés au pour la collectivité sera de tendre	ompte 21 624 logements sociaux gérés par uart des résidences principales. Ints, est vieillissant. Depuis plusieurs année l'intercommunalité. Neuf sont considérés of (QEL). Ces quartiers se répartissent sur se nt-André-les-Vergers, Bréviandes, Saint-Juli de Troyes se situe dans ces QPV. Intercommunalité and de renouvellement de Troyes se situe dans ces QPV. Intercomme national de renouvellement de Chapelle-Saint-Luc. Incentre un niveau de pauvreté très élevé. L'attractivité et une partie du parc de loger de le reste des quartiers troyens. Intercomme de renouvellement urbain. Cette coup de résidents depuis quelques année des ménages et une mixité sociale. Intercompte de la ville programmé sur la période de le NPNRU est programmé sur la période de le NPNRU est programmé sur la période de la ville programme d'attractivité pur la cœur de la ville, offre insuffisante en serve vers les objectifs quantitatifs et qualitatifs et qua	trois principaux bailleurs sur le territoire (Aube es, les bailleurs sociaux ont engagé des travaux comme prioritaires (les quartiers politique de la pt communes du centre de l'agglomération (La ien-les-Villas et Troyes). 14,5% de la population urbain (NPNRU) en 2017. Deux quartiers sont Le quartier est l'un des quartiers proposant les ments souffre d'obsolescence. Il existe de forts intervention s'inscrit dans une ZFU et l'aspect es, présentant peu de diversité en matière de 2017-2027. La finalité de ces deux documents instaurer plus de lien social entre les habitants indre mesure les QVA, pâtissent encore d'une pour y résider, peu de mixité sociale, peu reliés

Action 7. Encourager et poursuivre les réhabilitations u patrimoine locatif social tout en menant des actions de renouvellement et de valorisation dans lesquartiers prioritaires



Objectifs de l'action

- 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

1. Près de 1 760 réhabilitations prévues entre 2018-2021

Dans le cadre des Conventions d'utilité sociale ou du Plan stratégique patrimonial, chaque bailleur social a estimé un nombre annuel de logements à réhabiliter, à savoir un total d'un peu plus de 1 430 logements à réhabiliter (Troyes Habitat et Mon Logis) pour des raisons de performance énergétique et/ou devant faire l'objet de gros entretien. Aube Immobilier n'a pas déterminé d'objectif quantitatif mais prévoit d'investir 4 millions d'euros par an pour réhabiliter son patrimoine.

En plus de cet objectif, Troyes Habitat estime que 320 logements ont été insuffisamment réhabilités (problème de chauffage, de conception, non isolés par l'extérieur etc.) et feront l'objet à nouveau d'opérations d'amélioration.

L'EPCI pourra rechercher des financements européens (FEDER) ou prêts nationaux (éco-Prêt Logement social) pour accompagner les réhabilitations du parc social.

2. Mise en œuvre des documents cadres de la politique de la ville et du renouvellement urbain (Contrat de ville et NPNRU)

Dans le Contrat de ville, c'est plus particulièrement le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » qui est ciblé par le PLH. Cinq thématiques de travail y ont été retenues, qui s'inscrivent dans la politique locale de l'habitat :

Présentation de l'action

- la poursuite des opérations de requalification urbaine en mettant l'accent sur le désenclavement des quartiers sur le plan paysager et architectural, l'amélioration du cadre de vie et de l'offre en services publics, puis la mixité sociale ;
- la mixité sociale, pour laquelle il s'agit d'initier une réflexion quant à la mise en œuvre d'une politique de peuplement à l'échelle de TCM (diversification du parc, amélioration / réhabilitation des logements sociaux existants, inflexions autour de la politique d'attribution des logements);
- le développement et le renforcement de la gestion urbaine de proximité ;
- le développement de la mobilité pour favoriser le désenclavement des quartiers ;
- l'exigence de sécurité dans les quartiers prioritaires.

Au vu du bilan qui sera réalisé, le prochain Contrat de ville mènera une réflexion autour de la définition de chaque pilier que le PLH devra prendre en compte.

Dans le cadre du NPNRU, il a été prévu pour le quartier Jules Guesde un projet de renouvellement urbain ambitieux accompagné d'une amélioration des équipements publics et d'un accompagnement social renforcé. Quant au quartier de Chantereigne, le protocole prévoit de poursuivre les actions déjà menées dans le cadre du PRU1 (résidentialisations, démolitions, ...). La finalité de ces programmes s'oriente vers un changement d'image et un regain d'attractivité.

Action 7. Encourager et poursuivre les réhabilitations u patrimoine locatif social tout en menant des actions de renouvellement et de valorisation dans lesquartiers prioritaires



3. Renouveler le parc social existant dans les QPV (réhabilitations et démolitions)

Le parc existant est vieillissant. Une partie du parc social n'est plus aux normes et peut se dégrader. Dans le cadre du NPNRU et selon leur CUS ou PSP, chaque bailleur a fixé un objectif quantifié du nombre de réhabilitations et de démolitions (ANRU ou hors ANRU) à réaliser au sein de son patrimoine.

Dans le cadre du NPNRU, le protocole de préfiguration prévoit pour :

- Jules Guesde: 635 démolitions, un objectif de construction autour de 100 logements/ha, puis concernant les réhabilitations et les résidentialisations, cela concernera essentiellement une mise aux normes sanitaire et électrique des logements.
- Chantereigne : 281 démolitions complémentaires (réalisées en 2018), 120 LLS à reconstruire sur la friche AFL.

4. Aboutir à une contribution financière pour les démolitions hors ANRU prévues

Pour la période 2018-2024, Troyes Habitat et Mon Logis prévoient environ 960 démolitions (ANRU et hors ANRU) dans l'ensemble de leur patrimoine. Seul Aube Immobilier n'envisage aucune démolition sur le territoire de TCM pendant la même période.

Par le biais de l'ANRU, les démolitions bénéficient d'avantages financiers, contrairement aux démolitions hors ANRU qui sont moins bien financées. . Troyes Champagne Métropole prévoit de contribuer au financement des démolitions de logements collectifs dans les quartiers hors ANRU (nouveau dispositif financier pour les quartiers appartenant au Contrat de ville hors ANRU). Dans sa démarche, l'EPCI engagera également une démarche de demande de financements européens ou autres.

5. Diversifier l'offre résidentielle

Axe de l'action en lien avec les actions 4 et 5.

TCM souhaite diversifier l'habitat au centre de l'agglomération en optimisant la production sur les sites porteurs et en produisant un habitat de qualité environnementale et urbaine, en fonction des situations socio-économique de la demande.

Il s'agira également de renouveler le parc social en petites unités dans le centre de l'agglomération afin de déconcentrer l'offre hors QPV et afin de relancer l'attractivité des QPV.

6. Poursuivre la coordination entre acteurs, élus et habitants

Comme prévu dans le cadre du Contrat de ville, du NPNRU et de la CIL, l'ensemble des actions du PLH menées dans et hors quartiers prioritaires devront s'établir dans un cadre partenarial concerté.

Pilote	Troyes Cham	Troyes Champagne Métropole							
Partenaires	Etat Conseil régio Conseil dépa		Communes CDC Anah	ANRU ADEME Police nationale	USH Grand-Est Bailleurs sociaux Action Logement	Autres réservataires Aménageurs Police municipale	Conseils citoyens Acteurs associatifs		
Calendrier	2019-2024	Mise en œuvre des actions menées dans le cadre du NPNRU (2017-2027)							
Calendrier	2019-2020	Mise en œuvre des actions inscrites dans le Contrat de ville (2015-2020)							





	2019-2024	Réalisation des réhabilitations des logements selon les CUS ou PSP, objectifs qui vont au-delà des six ans du PLH
Evaluation	NonNon	nbre de logements locatifs sociaux réhabilités nbre de LLS démolis nbre de cessions de logements sociaux ns du NPNRU, du Contrat de ville, de l'observatoire de la politique de la ville et habitat, de la CIL, CIA et PPGID et PDALPD-PDAHI (2013-2018)
Actions associées	Actions 1, 5,	6, 7, 8, 9, 14 et 15



ORIENTATION 3. AMELIORER LA QUALITE ET L'ATTRACTIVITE DU PARC									
ACTION 8. METTRE EN PLACE DES ACTIONS DE REQUALIFICATION DES COPROPRIETES DEGRADEES									
Conseil/ingénierie	Financement d'études	Aides/subventions	Communication/information	Animation/partenariat					
· · ·				· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·					
action. Le taux de logeme	nts vacants est important (8% d	u parc) et celui du PPPI n'e	st pas négligeable (5%), notamment	dans les communes où le parc est					
Autre fait, comme évoqué dans l'action 7, une partie du parc locatif social, lorsqu'elle est cédée en accession sociale, entraîne la constitution de copropriétés. La qualité du parc est donc à surveiller en amont de la vente.									
La loi Alur a renforcé les dispositifs d'observation et d'amélioration des copropriétés dégradées, caractérisant cette problématique comme un enjeu fort.									
Aucun outil n'a été mobilisé jusqu'à présent pour traiter les copropriétés fragiles, que ce soit en matière d'observation ou de traitement opérationnel. Les enjeux principaux pour Troyes Champagne Métropole seront d'une part d'observer plus finement le parc des copropriétés sur l'ensemble du nouveau périmètre; puis d'autre part d'identifier le ou les outils adaptés à cette problématique pour éviter une accentuation de la dégradation de ces logements.									
 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 des copropriétaires 									
1. Mettre en place	un dispositif de veille et d'o	bservation des copropr	iétés fragiles (VOC)						
Ce dispositif sera une première étape dans l'identification de copropriétés repérées comme fragiles et en difficulté pour anticiper les dégradations et éviter que celles-ci s'aggravent. Cet observatoire permettra de mieux connaître le parc des copropriétés et de mieux identifier ses fragilités. C'est avant tout un outil d'observation statistique, comme son nom l'indique. La VOC aidera l'EPCI à définir les priorités d'action et à choisir par la suite les outils adéquats pour traiter au mieux ces fragilités (efficacité et coût). Le but sera donc de poursuivre l'observation menée et de l'étendre au nouveau périmètre. Une plateforme web pourra être créée par la suite. Elle permettra aux communes et aux opérateurs (pour les études pré-opérationnelles) d'avoir à									
disposition les données de la voc. Cette plateforme pourra etre conaborative en autorisant les intervenants pour ennichin i observation.									
	•	· ·	, ,						
fragilisées, pour une duré collectivités concernées (T	e de trois ans minimum. C'est CM et communes), en identifiar	un programme de prévent	ion qui peut être utilisé comme un	outil d'aide à la décision pour les					
	Conseil/ingénierie Un peu plus de 1 000 copr de Troyes, puis dans une re (avant 1945). Comme évoqué dans l'act action. Le taux de logemer plus ancien - pouvant atteit Autre fait, comme évoque copropriétés. La qualité du La loi Alur a renforcé les di Aucun outil n'a été mobilis enjeux principaux pour Tr périmètre ; puis d'autre par l'autre contre l'hal Lutter contre la pue Avoir une vigilance Mobiliser l'ensem 1. Mettre en place Ce dispositif sera une pren que celles-ci s'aggravent. Coutil d'observation statisti pour traiter au mieux ces fune plateforme web pou disposition les données de Ce dispositiéses, pour une duré collectivités concernées (T	Conseil/ingénierie Financement d'études Un peu plus de 1 000 copropriétés sont estimées fragiles de Troyes, puis dans une moindre mesure à Sainte-Savine (avant 1945). Comme évoqué dans l'action 8, la vacance dans le parc i action. Le taux de logements vacants est important (8% di plus ancien - pouvant atteindre près de 10%. Par conséque Autre fait, comme évoqué dans l'action 7, une partie copropriétés. La qualité du parc est donc à surveiller en an La loi Alur a renforcé les dispositifs d'observation et d'amé Aucun outil n'a été mobilisé jusqu'à présent pour traiter le enjeux principaux pour Troyes Champagne Métropole se périmètre; puis d'autre part d'identifier le ou les outils ad • Agir sur ce segment du parc privé en expérimente Lutter contre l'habitat dégradé voire indigne • Lutter contre la précarité énergétique • Avoir une vigilance sur les copropriétés fragiles et Mobiliser l'ensemble des acteurs et des copropriétes Mobiliser l'ensemble des acteurs et des copropriétes des coutil d'observation statistique, comme son nom l'indique pour traiter au mieux ces fragilités (efficacité et coût). Le be Une plateforme web pourra être créée par la suite. Elle disposition les données de la VOC. Cette plateforme pourre Dans la même logique que la VOC, le POPAC est un outil 6 fragilisées, pour une durée de trois ans minimum. C'est des controls dans la même logique que la VOC, le POPAC est un outil 6 fragilisées, pour une durée de trois ans minimum. C'est des controls dans la même logique que la VOC, le POPAC est un outil 6 fragilisées, pour une durée de trois ans minimum. C'est des controls dans la même logique que la VOC, le POPAC est un outil 6 fragilisées, pour une durée de trois ans minimum. C'est des controls dans la même logique que la VOC, le pour la verse dans la même logique que la vOC, le pour la verse dans la v	Conseil/ingénierie Financement d'études Aides/subventions Un peu plus de 1 000 copropriétés sont estimées fragiles voire dégradées (classes B, de Troyes, puis dans une moindre mesure à Sainte-Savine (11%). Ce sont essentielle (avant 1945). Comme évoqué dans l'action 8, la vacance dans le parc intercommunal et la prései action. Le taux de logements vacants est important (8% du parc) et celui du PPPI n'e plus ancien - pouvant atteindre près de 10%. Par conséquent, les copropriétés fragiles Autre fait, comme évoqué dans l'action 7, une partie du parc locatif social, lor copropriétés. La qualité du parc est donc à surveiller en amont de la vente. La loi Alur a renforcé les dispositifs d'observation et d'amélioration des copropriétés Aucun outil n'a été mobilisé jusqu'à présent pour traiter les copropriétés fragiles, que njeux principaux pour Troyes Champagne Métropole seront d'une part d'observe périmètre; puis d'autre part d'identifier le ou les outils adaptés à cette problématique. • Agir sur ce segment du parc privé en expérimentant des modalités d'interve en Lutter contre l'habitat dégradé voire indigne. • Lutter contre l'habitat dégradé voire indigne. • Lutter contre la précarité énergétique. • Avoir une vigilance sur les copropriétés fragiles et anticiper l'aggravation pour Mobiliser l'ensemble des acteurs et des copropriétaires 1. Mettre en place un dispositif de veille et d'observation des coproprece dispositif sera une première étape dans l'identification de copropriétés repérées que celles-ci s'aggravent. Cet observatoire permettra de mieux connaître le parc de outil d'observation statistique, comme son nom l'indique. La VOC aidera l'EPCl à dipour traiter au mieux ces fragilités (efficacité et coût). Le but sera donc de poursuivre Une plateforme web pourra être créée par la suite. Elle permettra aux commune disposition les données de la VOC. Cette plateforme pourra être collaborative en autil d'observation statistique, comme son nom l'indique. La VOC aidera l'EPCl à dipour traiter au mieux ces fra	PLACE DES ACTIONS DE REQUALIFICATION DES COPROPRIETES DEGRADEES Conseil/ingénierie Financement d'études Aides/subventions Communication/information Un peu plus de 1 000 copropriétés sont estimées fragiles voire dégradées (classes B, C et D) sur l'ex Grand Troyes. Elles de Troyes, puis dans une moindre mesure à Sainte-Savine (11%). Ce sont essentiellement des petites (moins de 12 logs (avant 1945). Comme évoqué dans l'action 8, la vacance dans le parc intercommunal et la présence d'un PPPI sont deux facteurs ex action. Le taux de logements vacants est important (8% du parc) et celui du PPPI n'est pas négligeable (5%), notamment plus ancien - pouvant atteindre près de 10%. Par conséquent, les copropriétés fragiles ne sont pas épargnées par ce phér Autre fait, comme évoqué dans l'action 7, une partie du parc locatif social, lorsqu'elle est cédée en accession so copropriétés. La qualité du parc est donc à surveiller en amont de la vente. La loi Alur a renforcé les dispositifs d'observation et d'amélioration des copropriétés dégradées, caractérisant cette prob Aucun outil n'a été mobilisé jusqu'a présent pour traiter les copropriétés fragiles, que ce soit en matière d'observation et enjeux principaux pour Troyes Champagne Métropole seront d'une part d'observer plus finement le parc des coprop périmètre ; puis d'autre part d'identifier le ou les outils adaptés à cette problématique pour éviter une accentuation de la 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 des copropriétes rapérées comme fragiles et en difficulté pour que celles-ci s'aggravent. Cet observatoire permettra de mieux connaître le parc des copropriétés et de mieux identifie outil d'observation et à cho pour traiter au mieux ces fragilités (efficacité et coût). Le but sera donc de poursuivre l'observation menée et de l'étendr Une plateforme web pourra être créée par					



	3 Fyalı	ıar la misa an m	uvre d'une OB	AH-RII volet conr	onriétés ou d'une C	DAH Conrons	iátás		
	3. Evaluer la mise en œuvre d'une OPAH-RU volet copropriétés ou d'une OPAH Copropriétés Concernant les copropriétés déjà fragilisées voire dégradées qui nécessitent davantage une action curative, le POPAC n'est pas un recours adapté, puisqu'il s'agit avant tout d'un outil préventif. Si besoin, TCM pourra donc se munir d'un outil plus opérationnel tel qu'une opération programmée. La Communauté d'Agglomération devra se positionner quant à l'outil le plus adapté pour son territoire : une OPAH-RU volet copropriétés dégradées ou une OPAH Copropriétés.								
	•	•	•	•	i traite à la fois les pa par un plan de sauvega		•	des bâtiments dégradés. Elle plus importante.	
Présentation de l'action				-	prolongée pour trois a , dont la finalité est pl		· · · · · ·	e du PNRQAD. Cette OPAH-RU opriétés.	
(suite)	Ce dispositif po Sainte-Savine.	ourrait être étend	lu à l'ensemble d	des communes conc	ernées par la problém	atique des copi	ropriétés dégradées	et notamment la commune de	
	_	•	_	•		•	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	e les autres actions n'ont pas d'une convention (cinq ans).	
	4. Infor	mer. communio	uer auprès de	s particuliers					
	4. Informer, communiquer auprès des particuliers La future stratégie demandera évidemment une communication auprès des ménages et des syndics pour une meilleure efficacité et prévention. Néanmoins, cette communication nécessite une mobilisation renforcée et constante de l'ensemble des partenaires (acteurs, professionnels etc.). TCM veillera également à communiquer sur l'intérêt de la rénovation énergétique en mettant en valeur la réduction des charges, entre autres auprès des copropriétés (plaquette) (action affichée dans le PDALPD-PDAHI en vigueur).								
Pilotes	Troyes Champ	agne Métropole e	et communes co	ncernées					
Partenaires	Etat Conseil région Conseil départ		CDC Anah	ANRU ADEME	FFB CAPEB	PACT ADIL	Architectes Syndics	Conseils syndicaux Acteurs associatifs	
	2019-2021	Mise en place o	d'une VOC dans	le cadre de l'observa	toire de l'habitat				
Calendrier	2020-2022	Lancement d'u	ne étude pré-op	érationnelle pour év	aluer l'opportunité d'	une OPAH Copi	opriétés ou d'une O	PAH-RU volet CD	
	2019-2024		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	copropriétaires et de un autre dispositif op	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	tout au long du	ı PLH, avec un renfor	cement de l'information pour	
Evaluation	 Evolution du nombre de copropriétés fragilisées par classe (B, C et D) Nombre de syndics mobilisés ou qui se sont renseignés Nombre de copropriétés suivies et réhabilitées Dispositif mis en œuvre et son suivi Suivi du PCAET 								
Actions associées	Actions 1, 6, 7,	14 et 15							

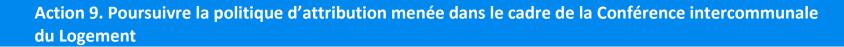


ORIENTATION 3. AMELIORER LA QUALITE ET L'ATTRACTIVITE DU PARC										
ACTION 9. POURSUIV	ACTION 9. POURSUIVRE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION MENEE DANS LE CADRE DE LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT									
Nature de l'action	Conseil/ingénierie	Communication/information	Animation/partenariat							
Contexte et enjeux de l'action	mars 2014 dite loi ALUR et la loi E que l'information apportée aux de La loi E&C fixe des objectifs pour a des attributions, suivies de baux s ménages dont les revenus sont 7 162€/an/UC). Sur le territoire de la Communaut dossiers dans le cadre du SNE doiven ce sens. La Conférence intercommunale de Intercommunale d'Attribution (CIA a été approuvé par le Conseil Com L'enjeu principal pour TCM consis	galité & Citoyenneté (E&C) du 27 janvier 2017 visent à armandeurs et les processus d'attribution, pour les EPCI dote gir en faveur d'une meilleure mixité au sein et à l'extérieurignés, hors QPV à des ménages issus du premier quartile supérieurs à ceux du premier quartile (en 2018, le pé d'Agglomération, les objectifs de la loi sont globalemer ent être corrigés afin d'harmoniser les chiffres du SNE et cau Logement (CIL) a été mise en place en 2015. Depuis, cin et le Plan partenarial de la gestion de la demande et de la munautaire le 20 décembre 2018 et la CIA devrait l'être au te à rééquilibrer les attributions, notamment en dehors cau Le second enjeu sera de poursuivre les actions qui sont a	r des QPV. Les objectifs de la loi visent à réaliser au moins 25% e et 50% maximum des attributions à effectuer en QPV à des premier quartile sur Troyes Champagne Métropole est de nt atteints. Néanmoins, certains problèmes de traitement des ceux fournis par les bailleurs. Un travail est actuellement mené aq plénières ont eu lieu. Les travaux concernant la Convention l'information des demandeurs (PPGID) sont en cours. Le PPGID							
Objectifs de l'action	 Assurer un meilleur équili Améliorer l'accès à l'infor Mieux prendre en compte 	nts mis en œuvre par la loi Egalité & Citoyenneté : docume bre de peuplement à travers la mise en œuvre des objectif mation et à la connaissance sur le parc locatif social e les publics dits « fragiles » dans les attributions de logeme ntre les différents acteurs de l'habitat	fs de mixité sociale au sein des communes et des quartiers							
Présentation de l'action	Si le NPNRU et le PLH visent à agir communautaire d'attribution dans documents, le Document Cadre de objectif de tendre vers un meilleur les objectifs de mixité soc est inférieur au 1er quartil	le parc locatif social pour plus de mixité sociale. Troyes C la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la Co équilibre du peuplement. Ces documents préciseront : iale et d'équilibre territorial qui devront permettre de cor	a loi Egalité & Citoyenneté a pour objectif de définir la politique Champagne Métropole s'est engagé dans l'élaboration de deux convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui auront pour ensacrer 25% des attributions à des demandeurs dont le revenu été fixé par arrêté préfectoral à 7 163€/an/UC). Inversement, il es les QPV.							

Action 9. Poursuivre la politique d'attribution menée dans le cadre de la Conférence intercommunale du Logement



	être dét	finie à des échelles plus	parc locatif social, la stratégie de la Com- fines, au sein des différents sous-ensen gagée dans ce sens grâce à la mise en plac	nbles des QPV, mais également à l'				
			OBJECTIFS D'ATTRIBUTION IS	SSUS DE LA LOI EGALITE&CITOYENNETE				
		Typologie de fragilité	Attributions en QPV	Attributions hors QPV	ı			
		Ensemble du parc	50% maximum des attributions devront êtr consacrées à des ménages issus du 1 quartile	- LOUISUCIPES O DES INPUDDES ISSUS O	du 1 ^{er} quartile dans le cadre			
	social de l'EPCI		50% minimum des attributions devront êtr consacrées à des ménages issus des 2º, 3º & 4º quartiles de demandeurs					
Présentation de l'action (suite)	 les objectifs de relogements des publics prioritaires. 							
Pilotes	Troyes Champag	ne Métropole et DDCS						
Partenaires	Etat Conseil départen	Communes nental USH Grand		Autres réservataires CAF	ADIL Acteurs associatifs SIAO			
Calendrier	2019-2024	Poursuite de la CIL						





	2019	Signature de la CIA et du PPGID puis mise en œuvre de la CIA et du PPGID (action en continu)
Evaluation	ainsi qu	éguliers effectués par la Conférence Intercommunale du Logement afin d'assurer le suivi et l'évaluation de cette politique d'attribution e son impact sur l'équilibre de peuplement PDALPD et du futur PDALHPD (2019-2024)
Actions associées	Actions 1, 4, 5, 7	10, 11, 12, 13, 14 et 15



ORIENTATION 4. DEPLOYER ET ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES											
ACTION 10. SOUTENIR ET ADAPTER L'OFFRE A DESTINATION DES JEUNES (ETUDIANTS, EN FORMATION, ACTIFS)											
Nature de l'action	Conseil/ingénierie	Aides/subventions	Communication/information	Animation/partenariat							
Conseil/ingénierie Aides/subventions Communication/information Animation/partenariat Les 15-29 ans sur le territoire de TCM représentent 19% de la population soit 31 965 jeunes en 2013. Pour cette population aux profils très v (étudiants, apprentis, en formation, actifs avec un emploi précaire ou stable, en situation de rupture ou en difficulté sociale), les problématiques lié logement et à l'hébergement sont multiples (peu de ressources financières, emploi précaire, mobilité forte, etc.). Par ailleurs, le territoire accueil manière constante et en hausse une population estudiantine depuis plusieurs années : +30% entre 2004 et 2014. Pour la rentrée universitaire 2018, 1 étudiants dans l'enseignement supérieur ont été recensés sur la Communauté d'Agglomération. L'objectif serait d'accueillir 12 000 (à court terr 14 000 étudiants (à moyen terme) sur le territoire troyen, répartis sur trois pôles étudiants (Troyes et Rosières-près-Troyes). En réponse aux besoins de ce public, le parc est relativement peu doté en petits logements (19% de T1-T2 pour 39% de personnes vivant seules). Le social propose un peu plus de T1 et T2 (30%). Une offre en logement et en hébergement spécifique s'est développée sur le territoire. Actuelleme territoire troyen est doté d'une offre plutôt suffisante et adaptée aux jeunes de moins de 30 ans : - à destination des jeunes actifs, apprentis ou stagiaires : un FJT à Troyes, une résidence sociale spécifique pour jeunes, des chambres l'habitant; - à destination des étudiants : 413 places proposées par le CROUS, des résidences privées, 700 logements proposées par les bailleurs sociaux. Aujourd'hui, le territoire est doté d'établissements permettant de diffuser l'information de l'accès au logement, de conseiller et d'orienter les jeun fonction de leur situation. Dans le cadre du PLH, l'enjeu sera de maintenir ce niveau de renseignement mais également de le renforcer et de l'éla											
Objectifs de l'action	The state of the s	future aux différents profils de jeunes (étudiants, alternants, actifs, précaires) nant l'information autour de l'accès au loge	ement							



1. Renforcer l'offre résidentielle actuelle pour répondre aux objectifs d'accueil des étudiants

L'offre pour les étudiants est actuellement satisfaisante. Troyes Champagne Métropole s'est fixé un objectif d'accueillir jusqu'à 14 000 étudiants à moyen terme. Afin de maintenir ce nombre d'étudiants sur le territoire, la collectivité se doit d'avoir un stock de logements significatif répondant à cette augmentation et aux besoins du public étudiant.

Aucun projet CROUS n'est prévu pour les années à venir. L'offre actuelle est jugée satisfaisante et il existe un certain équilibre avec l'offre privée.

Un Schéma Local Enseignement Supérieur-Recherche-Innovation-Vie Etudiante a été mis en place et conforte l'idée de **réfléchir à une offre alternative et complémentaire à celle d'aujourd'hui** (colocation intergénérationnelle...).

2. Proposer une offre alternative et/ou innovante

Au-delà du logement dit classique dans le parc locatif privé ou social, **TCM souhaite proposer aux jeunes une offre résidentielle alternative de qualité et/ou innovante.** La colocation intergénérationnelle est un type d'habitat qui semble séduire les jeunes notamment les étudiants (cf. Schéma local vie étudiante). Elle permettrait d'offrir aux jeunes un logement à bas coût, d'être entouré (nouveaux arrivants, étrangers et nouveaux étudiants) puis permettant aussi à la personne âgée d'être moins isolée. TCM prévoit de développer ce type d'habitat auprès des jeunes, jeunes familles et des seniors. Une phase de réflexion devra être menée au début du PLH sur les objectifs et la mise en place de cette démarche.

Cette offre sera complétée par une offre de type habitat aux espaces mutualisés, des logements chez l'habitat... Un réel besoin a été constaté chez les étudiants pour d'appropriation des lieux, notamment des lieux de vie commune. Les bailleurs, dont Troyes Habitat, essayent de répondre à cette attente dans leurs résidences étudiantes.

La Communauté d'Agglomération soutiendra le développement d'une offre pour les apprentis par le biais du contrat LOJA (Logement Jeunes Apprentis), levier pour répondre aux attentes des jeunes dans les communes à la fois plus urbaines et plus rurales.

3. Poursuivre et soutenir les dispositifs d'accès au logement auprès des jeunes

Renforcer et favoriser l'intermédiation locative avec bail glissant auprès de ce public

Au-delà du logement étudiant et d'une offre nouvelle, il est nécessaire de **conforter les dispositifs d'intermédiation locative** déjà existants tels que la sous-location ou location en bail glissant afin d'aider les jeunes actifs à s'installer sur le territoire. Pour cela, TCM veillera à **promouvoir ce levier d'accès au logement pour les jeunes** en déployant une communication plus importante par le biais des établissements d'information existants dont la Maison des Etudiants, la Mission Locale etc.

Favoriser la garantie Visale ou Loca-Pass d'Action Logement pour les jeunes

A destination des jeunes salariés, Action Logement a mis en place un dispositif de garantie, dénommé **VISALE pour le parc locatif privé**. Cela consiste en une caution accordée par Action Logement au locataire éligible au dispositif - selon des critères précis - qui prend en charge le paiement du loyer et des charges locatives de la résidence principale, en cas de défaillance de paiement. Cette garantie est gratuite et permet de rassurer le futur propriétaire.

Concernant le parc locatif social, cette garantie diffère, Action Logement a mis en place le Loca-Pass. Cela consiste en une caution gratuite remboursable de paiement des loyers et charges locatives, donnée au bailleur à compter de l'entrée dans les lieux du locataire. Pendant les trois ans qui suivent la date d'effet du bail, en cas d'impayés de loyers, Action Logement règle au bailleur jusqu'à neuf mois de loyers et de charges. Le locataire rembourse ensuite, sans frais ni intérêts, les sommes avancées. Cette aide au logement est d'ailleurs ouverte aux salariés du secteur privé non agricole quel que soit leur âge

Présentation de l'action

Action 10. Soutenir et adapter l'offre à destination des jeunes (étudiants, en formation, actifs...)



et aux jeunes de moins de 30 ans en recherche d'emploi.

Apporter un accompagnement social dans l'accès au logement

Actuellement, des mesures d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) sont développées sur TCM spécifiquement pour les jeunes, avec un accompagnement social renforcé pour les préparer à l'entrée dans un logement. La collectivité renforcera ces mesures et plus particulièrement pour les jeunes en rupture ou en grandes difficultés.

Envisager le bail mobilité

La loi ELAN va mettre en place le bail mobilité qui pourrait faciliter l'accès à un logement aux jeunes de moins de 30 ans ayant peu de ressources (étudiants, chômeurs, stagiaires...). Ce type de bail pourrait être un élément de réponse aux difficultés rencontrées par les moins de 30 ans. Le bail mobilité reste un outil en cours de définition. Il reste à voir ce que ce dispositif pourra apporter aux jeunes en mobilité professionnelle, étudiants, stagiaires etc. et s'il s'agit d'une réponse appropriée aux jeunes de moins de 30 ans aux ressources modestes.

Présentation de l'action (suite)

4. Soutenir et renforcer le rôle de la Maison des Etudiants (MDE)

Depuis 2009, ce lieu a été créé et s'est implanté sur le Campus des Comtes de Champagne en centre-ville de Troyes. Lieu incontournable de la vie étudiante troyenne, il a pour finalité d'accompagner les étudiants dans leur recherche de logement, avec la présence de l'antenne troyenne du CROUS mais aussi en diffusant les annonces des particuliers. **TCM veillera à poursuivre la promotion de cet établissement** auprès des nouveaux étudiants mais envisagera la création d'un espace mutualisé pour l'ensemble des jeunes (hors étudiants) à l'image de la MDE. Cela permettra à la fois d'avoir un lieu unique et complet pour conseiller, orienter et renseigner les jeunes de moins de 30 ans dans leur recherche de logement ou d'hébergement, en proposant un service d'accompagnement social.

Au-delà d'un lieu de référence unique pour les jeunes de moins de 30 ans, TCM poursuivra sa communication à destination des étudiants avec le Forum Logements Etudiants qui se déroule une fois par an (mois de juillet) en partenariat avec la MDE.

5. Prendre en compte l'insertion des programmes dans l'environnement urbain

La localisation et l'environnement de ces futurs programmes ou actuels sont des paramètres essentiels à prendre en compte pour répondre au mieux aux attentes des jeunes (étudiants, apprentis ou en formation, actifs), afin de garantir une occupation optimisée sur le territoire communautaire et limiter la progression de la vacance.

6. Soutenir le réseau d'acteurs intervenant auprès des jeunes dans l'accès au logement pour coordonner leurs interventions

Troyes Champagne Métropole continuera à rassembler la multitude d'acteurs intervenant auprès des jeunes sur la thématique du logement et de faire vivre ce réseau dans la durée. Un réel besoin de la part des acteurs et de la collectivité a été constaté afin de renforcer ce réseau existant en intégrant les nouveaux opérateurs présents sur le territoire et afin de mieux connaître l'action, la vocation et les projets de chaque acteur sur la thématique.

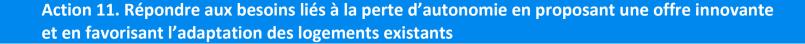
Pilotes

Troyes Champagne Métropole et communes





Partenaires	Partenaires Conseil régiona Conseil départemental		CDC URHAJ Grand Est USH Grand-Est Bailleurs sociaux Action Logement CROUS FJT ADMR Acteurs médicaux, socio-m paramédicaux Acteurs associatifs						
Calendrier	2019-2020	2019-2020 Réflexion sur la mise en place de colocation intergénérationnelle							
Caleffullei	2019-2024	Mise en œuvre de l'action 10	en continu durant le PLH						
Evaluation	NombNombNomb	 Nombre de jeunes venant étudier, se former et travailler sur le territoire par an Nombre d'intermédiation locative demandée par un jeune de moins de 30 ans Nombre et part de jeunes dans le parc locatif social Nombre de T1 et T2 créés Nombre de visites à la Maison des étudiants et motifs des visites Suivi du PDALPD-PDAHI (2013-2018), du PDALHPD (2019-2024), Contrat Local de Santé, Schéma local ESRIVE 							
Actions associées	Actions 1, 2, 4, 5, 9, 12, 14 et 15								





ORIENTATION 4. DEPLOYER ET ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES

ACTION 11. REPONDRE AUX BESOINS LIES A LA PERTE D'AUTONOMIE EN PROPOSANT UNE OFFRE INNOVANTE ET EN FAVORISANT L'ADAPTATION DES LOGEMENTS EXISTANTS

Nature de l'action	Conseil/ingénierie	Financement d'études	Aides/subventions	Communication/information	Animation/partenariat					
	laisse apparaître une pa séniors, l'avancée dans aujourd'hui comme un l'EHPAD suite à un accid	Le vieillissement de la population sur Troyes Champagne Métropole connaît une évolution bien engagée : la structure de la population par tranche d'âges laisse apparaître une part de plus de 60 ans de 25,1% contre 24,4% au niveau national. Si le domicile constitue à 90% le mode d'habitation privilégié des séniors, l'avancée dans l'âge et le niveau de dépendance exigent parfois de trouver d'autres solutions. Ainsi, le parcours résidentiel « seniors » se pose aujourd'hui comme un enjeu pour le territoire. En effet, la fluidité de ce parcours permet d'éviter les ruptures brutales entre le domicile individuel et l'EHPAD suite à un accident de la vie par exemple. L'analyse des capacités d'accompagnement des différentes typologies d'habitat face aux stades de perte d'autonomie constitue par conséquent un outil essentiel à la décision. L'offre sur le territoire de TCM se décline comme suit :								
	 356 logements en résidence séniors (portées par les bailleurs sociaux) et 120 logements en projet – Offre répartie sur 15 communes concentrées au centre et à l'est de l'agglomération 272 places en foyers logement / résidences autonomie (Estissac, Les Noës-près-Troyes, Sainte-Savine, Troyes et Bouilly) 1514 places en EHPAD : Bréviandes, Lusigny-sur-Barse, Saint André-les-Vergers, Saint Julien-les-Villas, Sainte Savine, Troyes, Pont-Sainte-Marie, La-Rivière-de-Corps, Saint-Parres-aux-Tertres, Creney-près-Troyes, La Chapelle-Saint-Luc, Bouilly 									
Contexte et enjeux de l'action		oire semble satisfaisante en me e 75 ans et plus est atteint, cont	-	ergements spécifiques hors résidences tionale.	séniors ; un ratio de 108 places					
	En cohérence avec le schéma gérontologique de l'Aube, orienté vers le maintien à domicile, il convient de développer l'offre « classique » à la perte d'autonomie. Les deux enjeux majeurs dans ce domaine consistent en l'adaptation du logement et l'aide à la résorption de la précarité énergétique. Entre 2006 et 2015, 208 propriétaires ont perçu des aides de l'Anah pour des travaux d'accessibilité.									
	De plus, dans le parc social, 2 355 logements accessibles ont été comptabilisés (soit 12% du parc). Dans un contexte de paupérisation du territoire, de nombreuses personnes âgées de l'agglomération sont éligibles au parc social : les bailleurs évoquent une forte demande sociale pour des petits logements abordables et des problèmes d'adéquation entre les loyers des résidences seniors et les revenus des demandeurs.									
		La plupart des communes font état d'un besoin de logements à destination de personnes âgées souhaitant se rapprocher des commerces et des services. De nombreuses communes souhaitent développer ou sont en cours de développer une offre adaptée à destination des seniors dans les centres-bourgs, en								
		ı vieillissement de la population sur l'ensemble de l'EPCI en fonc		le territoire troyen dans le cadre du	PLH. Il s'agira de développer une					

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



Objectifs de l'action

- 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

1. Renforcer les connaissances sur les besoins des personnes handicapées et des seniors sur le territoire

En cohérence avec le PDALPD (2012-2018) et le futur PDALHPD (2019-2025), l'EPCI se penchera sur l'observation des besoins des personnes en situation de handicap pour mieux évaluer leurs besoins en production de logements adaptés selon leurs catégories d'handicap et leurs âges puis pour mieux y répondre.

Concernant les personnes âgées de plus de 60 ans, une étude pourrait être menée sur le parcours résidentiel dans un objectif de mise en œuvre d'un maillage du territoire, adapté au vieillissement de la population, en lien avec les acteurs publics et privés du territoire. Les thématiques suivantes pourraient notamment être abordées : adéquation offre/demande par type de logement (aujourd'hui, à 10 ans, à 20 ans...), devenir des résidences autonomie, l'habitat alternatif sur le territoire, focus sur les quartiers politique de la ville.

2. Favoriser et accompagner le maintien à domicile

Présentation de l'action

En cohérence avec le schéma gérontologique (2014-2018), le maintien à domicile est un axe majeur à développer. Pour cela, TCM s'engagera sur l'information et la communication autour des possibilités pour améliorer et adapter le logement aux ménages âgés et/ou handicapés selon leurs niveaux de vie (programme Habiter Mieux). Il s'agira de poursuivre les objectifs quantitatifs de propriétaires engageant des travaux pour rendre accessible leur logement.

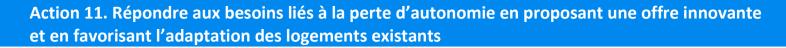
L'EPCI soutiendra les efforts engagés par les bailleurs sociaux dans l'adaptation des logements du parc social en faveur des seniors et des personnes handicapées. Afin de répondre à cette attente, TCM favorisera la création de logement évolutif et innovant dans la production neuve, à savoir un logement qui évolue au rythme de la personne âgée dès l'âge de 60 ans, notamment par le biais de la domotique, dans l'agencement de certaines pièces de vie (salle de bain modulable...). Cette démarche pourrait être engagée en partenariat avec l'UTT dans le cadre des actions menées par le Living Lab ActivAgeing

L'accompagnement sera nécessaire pour les personnes âgées et les personnes handicapées afin d'éviter leur isolement, les difficultés dans les démarches à entreprendre et pour faciliter leur autonomie. Cette démarche devra également prendre en compte l'ensemble des professionnels spécialisés (ergothérapeutes, kinésithérapeutes, infirmiers libéraux, architectes, associations d'aides à la personne...) et fédérer un réseau d'acteurs pour anticiper cette question du maintien à domicile.

D'autre part, la colocation intergénérationnelle peut permettre aux personnes âgées et/ou handicapées autonomes de rester dans son logement tout en accueillant une aide (financière et/ou sociale) par le biais du partage du logement avec une famille ou un jeune.

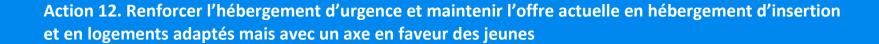
3. Développer une offre intermédiaire pour les seniors et personnes en situation de handicap autonomes

En plus du maintien à domicile, il est important de proposer une offre résidentielle intermédiaire, afin de permettre au type de public, qui se trouve entre





Présentation de l'action (suite)	le maintien à domicile et l'EHPAD, de disposer d'une offre résidentielle adaptée à ses besoins. La Communauté d'Agglomération envisagera, en cohérence avec les résultats des études qui seront menées en la matière, le développement d'une offre en résidences sociales et privées avec ou sans services (de type résidences seniors, résidences autonomie). Au-delà de cette offre plus classique, TCM envisagera d'expérimenter l'habitat participatif, le logement avec espaces mutualisés, le béguinage pour ce public intermédiaire, permettant soit d'être propriétaire ou locataire, via notamment des aides pour les ménages les moins aisés (PSLA, PLS spécifique). 4. Renforcer la communication autour de l'hébergement pour les personnes âgées et handicapées dépendantes TCM participera à la communication pour le déploiement du dispositif web EHPAD créé en 2009. Ce site Extranet institutionnel est accessible à partir de celui du Conseil général et est destiné à la population auboise et aux professionnels du domaine gérontologique. Il permet de géolocaliser les places disponibles sur l'ensemble des EHPAD, des unités de soins longue durée et des logements foyers aubois. 5. Poursuivre le travail partenarial avec l'ensemble des professionnels spécialisés Un réseau de professionnels existe sur le territoire communautaire voire départemental (dans le cadre du schéma gérontologique de l'Aube). Il s'agira pour TCM de faire vivre ce réseau pour répondre au mieux aux besoins des seniors conformément au Contrat Local de Santé – Accompagner le Bien vieillir.								
Pilotes	Troyes Champag	ne Métropole et Conseil départe	emental de l'Aube						
Partenaires	Etat Conseil régional Communes	CDC Anah USH Grand-Est Bailleurs sociaux	Action Logement Autres réservataires Aménageurs Promoteurs privés	CARSAT ADIL CAF MSA	Pact 10 Architectes Acteurs médicaux, socio-médicaux, paramédicaux Acteurs associatifs				
Calendrier	2019-2020	Réflexion sur l'élaboration d'une ou plusieurs études sur le parcours résidentiel des plus de 60 ans : adéquation offre/demande par type de logement (aujourd'hui, à 10 ans, à 20 ans), devenir des résidences autonomie, l'habitat alternatif sur le territoire, focus sur les quartiers politique de la ville							
Calcilaties	2019-2021	Réflexion sur l'expérimentation	n de type d'habitat innovant e	t/ou alternatif (ha	bitat participatif, etc.)				
	2019-2024	Mise en œuvre de l'ensemble	de l'action 11						
Evaluation	• Suivi de	 Nombre de propriétaires inscrits dans le programme Habiter Mieux Suivi des bilans du programme Habiter Mieux, du Schéma départemental gérontologique (2014-2018), du PDALPD-PDAHI (2013-2018), du futur PDALHPD (2019-2024), Plan départemental de perte d'autonomie (2017-2019) 							
Actions associées	Actions 1, 2, 4, 5	, 6, 7, 10, 12, 14 et 15							





ODIENTATION /	DEDLOVED ET ADADTED L'A	DEERE DE LOGEMENTS POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES
UKIFNIATION 4.	IJFPI(JYFK FI ADAPIFK I (DEEKE DE LOGEWIEN IS POUK LES PUBLICS SPECIEIOUE

ACTION 12. RENFORCER L'HEBERGEMENT D'URGENCE ET MAINTENIR L'OFFRE ACTUELLE EN HEBERGEMENT D'INSERTION ET EN LOGEMENTS ADAPTES MAIS AVEC UN AXE EN FAVEUR DES JEUNES

Nature de l'action	Conseil/ingénierie	Financement d'études	Aides/subventions	Communication/information	Animation/partenariat						
	d'urgence est unanime dispositif est saturé (trè	Troyes Champagne Métropole est une agglomération suffisamment dotée en hébergement d'insertion et adapté. Néanmoins, un manque en hébergement d'urgence est unanimement constaté par l'ensemble des acteurs. Avec 273 places d'hébergement d'urgence en CHRS ou en résidences sociales, le dispositif est saturé (très nombreuses demandes des déboutés du droit d'asile). Par manque de place, 140 personnes sont hébergés en hôtels, solution qui n'est pas adaptée pour une stabilisation et qui représente un réel coût.									
Contexte et enjeux de	Les personnes qui ont rou autre.	ecours à un hébergement d'inse	rtion accèdent très peu à u	n logement de droit commun, par fau	ute de caution, de soutien familial						
l'action	Aujourd'hui le dispositi auprès du public DALO.	Aujourd'hui le dispositif AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement) est déployé sur le territoire, permettant un accompagnement social renforcé									
	d'hébergement d'urger	ice et de proposer un accompag	gnement de type intermédi	Plan Logement d'abord sur son territ ation locative aux ménages qui souh qui s'oriente essentiellement vers le p	aitent accéder à un logement de						
Objectifs de l'action	 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 										
	1. Poursuivre la	connaissance des besoins de	s publics en grandes diffi	cultés menée par le SIAO							
		poursuivre le recensement de l'o sante et adaptée à l'ensemble do		oire afin de mieux connaître les besc	oins et les manques à pallier pour						
	Un focus sur les jeunes	(moins de 30 ans), qui sont de pl	us en plus en situation de pr	écarité, pourra être demandé sur le t	erritoire.						
	2. Désengorger	les structures existantes									
Présentation de l'action		Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Logement d'abord, il peut être envisagé la création de pension de familles ou maisons-relais pour répondre aux demandes non satisfaites en CHRS (établissements saturés). La Communauté d'Agglomération promouvra ce type d'hébergement auprès d'opérateurs.									
	-			tentes des personnes âgées en vieilli s amment dans le parc locatif social.	ssement prématuré, pour faciliter						
	Avec l'arrivée de migra	ants provenant de l'agglomérati	on parisienne, l'hébergeme	ent de ce public spécifique devra êtr	e envisagé, puisque ce public est						

Action 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



initialement orienté en hébergement d'urgence et/ou en CADA. **Une réflexion sur un hébergement** temporaire et/ou plus pérenne devra être menée en partenariat avec les services de l'Etat et les acteurs associatifs.

3. Renforcer et soutenir l'intermédiation locative et l'accompagnement social pour tous les âges et ménages

Location ou sous-location en bail glissant

En plus d'une offre nouvelle, Troyes Champagne Métropole pourra renforcer la location ou la sous-location avec bail glissant dans le parc locatif social. En effet, afin de mieux accompagner les ménages dans la transition complexe d'une place en hébergement d'urgence ou d'insertion avec une vie collective vers un logement autonome et afin de permettre le désengorgement des établissements spécialisés, une des pistes envisageable consistera à renforcer le bail glissant. Cette option permet de sécuriser à la fois le bailleur et le locataire. Un accompagnement spécifique doit compléter cette démarche. La réflexion doit être conduite avec l'ensemble des acteurs concernés (institutionnels comme associatifs).

Soutien du dispositif AVDL

Présentation de l'action (suite)

Ce dispositif est à poursuivre et renforcer pour aider davantage de ménages à s'installer et se maintenir dans un logement. Une communication sera à développer pour faire connaître davantage cette aide auprès des ménages ciblés.

4. Renforcer l'accompagnement et l'accueil des moins de 30 ans

Les jeunes sont de plus en plus nombreux à se retrouver dans une situation difficile voire en situation de rupture (sans soutien familial, sans ressource). Pour aider ces jeunes, il s'agira d'une part de poursuivre la rénovation des structures qui accueillent ce public et qui n'ont pas encore bénéficié de cette amélioration (FJT et FTM); puis d'autre part, de développer davantage l'accompagnement social, psychologique et administratif des jeunes pour qu'ils puissent accéder au parc de droit commun selon leur situation (handicap, revenus faibles, jeunes sous tutelle etc.). L'intermédiation est une réponse envisageable à déployer.

Concernant les jeunes en rupture, marginaux, deux leviers déjà mis en place sur le territoire sont à poursuivre : le bail glissant sous-location (géré par l'association Claire Amitié à Troyes) et les appartements en semi-collectif (géré par la Croix Rouge), à défaut du CHRS qui n'est plus une réponse adaptée à ce public. En collaboration avec la DDCSPP, des solutions spécifiques et innovantes seront à envisager pour répondre au cas par cas à la situation des jeunes en grande rupture sur le territoire.

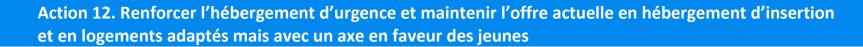
5. Fédérer le réseau d'acteurs locaux

Il est essentiel pour ce public aux profils variés et multiples (jeunes et moins jeunes, personnes sans domicile fixe, demandeurs d'asile, familles avec enfants, familles monoparentales, migrants, personnes avec problèmes psychiques variés...) de réunir l'ensemble des professionnels. Aujourd'hui, le réseau d'acteurs est à maintenir, à renforcer et à réunir régulièrement pour poursuivre le travail mené jusqu'à présent.

Un soutien plus poussé auprès des partenaires travaillant en lien avec les jeunes devra se faire sur le territoire au vu de la situation actuelle et d'une hypothétique évolution concernant les moins de 30 ans.

Pilotes

Troyes Champagne Métropole, Conseil départemental et DDCSPP de l'Aube





Partenaires	Etat Communes	CDC USH Grand-Est	Bailleurs sociaux Action Logement	Autres réservataires Banques	PACT 10 SIAO	Acteurs associatifs Acteurs médicaux, socio-médicaux, paramédicaux					
	2019-2024	Création de pensions	Création de pensions de familles								
Calendrier	2019-2024	Poursuite de la rénov	ation des établissements	spécifiques d'accueil							
Calcilatici	2019-2020	Zoom sur la situation	Zoom sur la situation des jeunes sur le territoire communautaire								
	2019-2024	Mise en œuvre en continu de l'action 12									
Evaluation	NombNombNombNomb	 Nombre de T1 accessibles aux minima sociaux Nombre de personnes ayant recours à l'AVDL Nombre de location ou sous-location avec bail glissant avec un zoom sur les jeunes 									
Actions associées	Action 1, 4, 5, 9, 10, 14 et 15										



ORIENTATION 4. DEPLOYER ET ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES									
ACTION 13. ASSURER	L'ACCUEIL ET ACCOMPAGNER	A SEDENTARISATION DES GENS DU VOYAG	GE CONTRACTOR OF THE CONTRACTO						
Nature de l'action	Conseil/ingénierie	Aides/subventions	Animation/partenariat						
Contexte et enjeux de l'action	Troyes Champagne Métropole dispose de la compétence « accueil des gens de voyage ». Dans ce cadre, l'EPCI aménage, s'occupe de l'entretien gestion des aires d'accueil. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage datant de 2002 prévoyait l'aménagement de 110 places répartitrois aires d'accueil au sein de TCM (Troyes/Saint-Parres-aux-Tertres avec une capacité de 50 places, Sainte-Savine et Bréviandes avec une capacit places chacune). Actuellement, deux aires d'accueil existent sur le territoire pour une capacité de 80 emplacements, puisqu'en 2015 l'aire de Brévi dû fermer (située en zone inondable, aire la moins prisée des trois avec un faible taux d'occupation). Une aire de grand passage se situe à Then proposant 80 emplacements. Quelques demandes de sédentarisation existent depuis plusieurs années et nécessitent d'être accompagnées. Actuellement il n'y a plus de Schéma départemental en vigueur, sa révision est en cours. L'enjeu pour l'EPCI sera de répondre aux besoins constatés sur le territoire et de poursuivre un suivi social des familles qui souhaitent s'installer da sur Troyes Champagne Métropole.								
Objectifs de l'action	 Réaliser les places manqua Lutter contre les emplacem Accompagner les familles c 	ents illicites	ès à une formation, aux savoirs de base, aux soins médicaux)						
Présentation de l'action	Actuellement, il existe une aire de g Communauté d'Agglomération con permettra dans un premier temps de et pour répondre au schéma départ 120-150 caravanes). Même si auc économique (magasins d'usine) et 2. Proposer un habitat ada Actuellement, certaines familles re comme social). Elles ne souhaiten (impayés,). Troyes Champagne M Cette réflexion portera sur un recen 3. Accompagner les familles L'installation pérenne ou semi-pére	state le besoin de créer une aire de grand passa le répondre aux emplacements illicites ponctuels qui lemental, l'EPCI souhaite trouver un terrain de 4 ha un site n'a été identifié, l'implantation de cette a de proximité aux grandes infrastructures et axes rou pté pour les ménages qui souhaitent se sédent stent vivre sur les aires d'accueil - qui n'ont pas ce t pas résider dans un logement, malgré des tents étropole va mener une réflexion sur la mise en œi sement et une définition de ces besoins afin de déte es qui s'installent de manière plus pérenne nne qu'envisagent certaines familles nécessite un su	e son inadaptation pour l'accueil en nombre des gens du voyage, la age supplémentaire sur le territoire communautaire. Cette aire i surviennent essentiellement entre mai et septembre. Par la suite, a pour permettre l'accueil des grandes communautés (au minimum aire devra être proche de Troyes pour des raisons d'attractivité utiers. Lariser dans le territoire ette finalité - et n'accèdent pas à un logement dans le parc (privé atives dans le passé qui n'avaient pas pu aboutir à long terme uvre d'un programme d'habitat adapté dès fin 2018-début 2019.						





	des aires d'accueil par l'opérateur en charge. Il s'agira pour TCM de poursuivre et de renforcer cet accompagnement à destination des enfants (scolarisation) et des adultes (formations proposées, accès aux soins etc.). Cette compétence n'appartient pas à l'EPCI mais doit être envisagée en partenariat avec le Département, la Préfecture et les acteurs en charge des gens du voyage.								
Pilotes	Troyes Champ	Troyes Champagne Métropole et communes concernées							
Partenaires	Etat Conseil départemental		CDC USH Grand-Est	Bailleurs sociaux Action Logement	Autres réservataires	ADIL Acteurs associatifs			
	2019-2024	Révision du schéma départemental, prévu prochainement et qui peut aller au-delà des six ans du PLH							
Calendrier	2019-2021	-2021 Identification du foncier et réalisation de l'aire de grand passage							
Calciluitei	2019-2020	19-2020 Réflexion sur l'habitat adapté à destination des familles désirant s'installer sur le territoire							
	2019-2024	2019-2024 Accompagnement sociale des familles en voie de sédentarisation							
Evaluation	NombNomb	ore de familles ore de familles	de grand passage souhaitant se sédentariser o placées dans un habitat ada DALPD-PDAHI (2013-2018),		4) et SDAHGV				
Actions associées	Actions 1, 4, 5,	, 9, 14 et 15							



ORIENTATION 5. FAIRE VIVE	RE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT								
ACTION 14. OBSERVE	R ET EVALUER LA POLITIQUE LO	DCALE DE L'HABITAT							
Nature de l'action	Conseil/ingénierie	Financement d'études	Communication/information	Animation/partenariat					
Contexte et enjeux de l'action									
Objectifs de l'action		ue locale de l'habitat ition et de suivi pour les actions me our une meilleure cohésion parten							
Présentation de l'action	savoir les observatoires de l'habita du sol par l'habitat, énergie et loge l'outil de connaissance et de compr décision politique et à la conduite s Dans le cadre du Contrat de ville et poursuivre. Une réflexion sera égal de l'habitat soit la mise en place d'u De plus, des observatoires sont me et son analyse du territoire. TCM indicateurs, collecte des données, é 2. Evaluer la politique loca La stratégie de Troyes Champagne des observatoires menés dans le ca 3. Renforcer la transversal Il s'agira pour TCM dans un p (aménagement/urbanisme, dévelo	ières lois en vigueur, TCM doit éla tet du foncier. Certaines publication ement,). Cet outil aura pour objeréhension de la situation de l'habitat tratégique du PLH. It du NPNRU, il a été décidé de met lement à mener pour la mise en plane VOC, cf. action 8). Inés à l'échelle du département. Il sechanges sur les analyses et données de l'habitat Métropole en matière d'habitat ser dre du PLH et autres documents callité de la politique de l'habitat premier temps d'articuler la mispement économique, politique de l'habitat coremier temps d'articuler la mispement économique, politique de l'habitat coremier temps d'articuler la mispement économique, politique de l'habitat coremier temps d'articuler la mispement économique, politique de l'habitat coremier temps d'articuler la mispement économique, politique de l'habitat premier économique, politique de l'habitat premier économique, politique de l'habitat premier temps d'articuler la mispement économique, politique de l'habitat premier temps d'articuler la mispement économique, politique de l'habitat premier temps d'articuler la mispement de l'habitat premier temps d'articuler la mispement économique, politique de l'habitat premier temps d'articuler la mispement de l'habitat premier d'articuler la mispement de l'habitat l'habitat premier temps d'articuler la mispement de l'habitat l'habi	ons pourront se focaliser sur des thémactifs de livrer en continu une vision par et sur l'EPCI, il assure une évaluation per tre en place un observatoire de la politace de l'observatoire des copropriétés d'agira pour la collectivité de s'appuyer vatoires existants ou à créer et assurer es entre service). a évaluée et réajustée en fonction des la dres (CIL, Contrat de ville, etc.).	en œuvre du programme local de l'habitat, à atiques très précises (vacance, consommation rtagée de la situation de l'habitat. Au-delà de rmanente nécessaire pour animer et aider à la tique de la ville. Cet observatoire sera donc à dégradées (soit par le biais de l'observatoire sur l'existant pour alimenter sa connaissance r une bonne articulation entre eux (liste des bilans annuels et triennaux du PLH, mais aussi es autres compétences de la collectivité e). Puis de mettre en place un suivi de la ux concernés (cf. action 15). Dans un dernier					

Action 14. Observer et évaluer la politique locale de l'habitat



	-	temps, TCM veillera à déployer des liens avec les autres instances de l'habitat (CIL, Plan Départemental de l'Habitat, futur PDALHPD etc.) en s'appuyant sur les comités technique et de pilotage propres à chaque dispositif .								
Pilote	Troyes Champ	royes Champagne Métropole								
Partenaires	Etat Conseil régional Conseil départemental		Communes CDC	Anah ANRU	ADEME SAFER	USH Grand-Est Bailleurs sociaux	Action Logement Autres réservataires	Pact 10 CAUE CARSAT	CAF ADIL Acteurs associatifs	
	2019-2020	Poursuite	oursuite et réalisation des observatoires de l'habitat et du foncier							
Calendrier	2021	Bilan trien	Bilan triennal du PLH							
Calendrier	2019-2024	Bilans ann	Bilans annuels du PLH							
	2019-2024	Mise en œ	euvre de l'ensem	nble de l'act	ion 14					
Evaluation	• Mise	Mise en œuvre des différents observatoires et suivi								
Actions associées	L'ensemble de	es actions du	programme							



ORIENTATION 5. FAIRE VIVRE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT							
ACTION 15. PILOTER ET ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT							
Nature de l'action	Conseil/ingénierie	Communication/information	Animation/partenariat				
	permet de disposer de nouvea des objectifs du PLH dans les PL Au-delà de cette compétence,	ux moyens pour piloter et animer pleinement la politiq U et documents d'urbanisme futurs ou en vigueur. TCM est chef de file de la politique locale de l'habita	le devient compétent en matière d'urbanisme et d'habitat, ce qui ue locale de l'habitat, notamment par la traduction opérationnelle t, mais n'a pas encore obtenu la délégation des aides à la pierre,				
Contexte et enjeux de l'action	permettant d'octroyer des aides financières dans la production de logements. La situation de TCM, qui se dote d'un PLH, comprenant des QPV, un Contrat de ville (2015-2020), a nécessité la mise en place d'une Conférence intercommunale du logement, ainsi que l'élaboration d'une Convention intercommunale d'attribution (CIA) et d'un Plan partenarial de gestion et d'information de la demande (PPGID). La CIL, installée depuis le 23 octobre 2015, a validé le projet de CIA dont les orientations relatives aux axes suivants : accompagnement social et relogement (en QPV et hors QPV), coopération entre bailleurs et réservataires.						
	D'autres leviers de pilotage et d'animation ont été mis en œuvre afin que la nouvelle intercommunalité accompagne et conseille les communes en matière d'habitat. Avec l'apparition de nouvelles lois, TCM se doit de conforter son rôle d'expert et d'exécuter les obligations légales.						
	efforts engagés dans la mise er		ussi au bon déroulement de sa stratégie locale en poursuivant les t l'ensemble des acteurs, en informant et en communiquant autour tes				
	L'enjeu pour cette jeune interco	ommunalité sera de mener, coordonner et gérer sa polit	ique de l'habitat.				
	Affirmer la compétencAnimer la politique loc	e habitat en s'appuyant sur l'expertise de Troyes Champ ale de l'habitat	agne Métropole				
Objectifs de l'action	 Etablir avec les élus de communaux 		ntes thématiques en lien avec le PLH, notamment autour des projets				
	1. Conforter le rôle de	TCM comme nouvelle intercommunalité					
Présentation de l'action		nent chaque commune par secteur pour faire un point o	iller les communes dans les démarches à suivre. Pour l'EPCI, il est et coordonner les projets entre eux afin d'avoir une politique locale				
Tresentation de l'action	2. Animer la Conférenc	e intercommunale du logement					
	Comme évoqué dans l'action 9,	TCM, en tant qu'EPCI avec la compétence habitat, TCM	co-pilote et co-anime cette instance avec l'Etat.				
	Il s'agira pour TCM de poursuiv et de la convention ANRU et d		ser les travaux de la CIA – qui figurera en annexe du Contrat de ville				



Présentation de l'action (suite)	3. Réfléchir sur l'obtention de la délégation des aides à la pierre En tant que chef de file de la politique de l'habitat, la Communauté d'agglomération n'a pour l'instant pas pris la compétence concernant les aides à la pierre. Il s'agira pour la collectivité de mener une réflexion sur le choix d'obtenir ou non cette délégation des aides à la pierre. 4. Partager et fédérer l'ensemble des acteurs autour des enjeux Troyes Champagne Métropole assura également le rôle de coordinateur et d'animateur du réseau entre acteurs de l'habitat (notaires, promoteurs, aménageurs, élus, associations, Etat, bâtisseurs, architectes etc.) et du social (acteurs associatifs, socio-médicaux, sociaux) dans le cadre du PLH et de manière générale, de sa politique locale de l'habitat. Les résultats de l'observatoire de l'habitat et du foncier seront présentés à l'ensemble des partenaires afin d'en partager les analyses et agir collectivement en conséquence.						
Pilote	Troyes Champa	agne Métrop	ole				
Partenaires	Etat Conseil régional Conseil départemental Communes		CDC ADEME Anah ANRU	ARS USH Grand-Est Bailleurs sociaux Action Logement	Autres réservataires Filière du BTP CCAS	CAF CAUE ADIL Pact 10	Architectes Acteurs médicaux, socio-médicaux, paramédicaux Acteurs associatifs
	2019	Signature de la CIA et mise en œuvre de celle-ci durant le PLH et au-delà					
Calendrier	2019	Signature o	lu PPGID et mise	e en œuvre de ses dispositio	ns		
	2019-2024	Poursuite o	les axes de l'act	ion 15			
Evaluation	 Mise en œuvre de la CIA Elaboration et mise en place du PPGID Nombre de réunions partenariales Suivi des bilans du PCAET, PDALPD-PDAHI, Contrat de ville, NPNRU, CIL, observatoires 						
Actions associées	L'ensemble de	s actions du p	orogramme				



ANNEXES

Annexe 1. Tableau récapitulatif de la sectorisation des actions



		Sectorisation des actions					
L	Les orientations déclinées en 15 actions		secteur A	secteur A'	secteur B	secteur C	secteur D
Orientation 1.	Action n°1. Mettre sur le marché près de 3 300 logements pour répondre aux besoins de la population pour la période 2019-2024	\times					
Maîtriser 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	\times					
champagne metropole	Action n°3. Opter pour une offre résidentielle évolutive, adaptée aux risques naturels (inondation) et climatiques						
Orientation 2. Diversifier l'offre résidentielle pour	Action n°4. Proposer une offre en adéquation avec l'évolution des modes de vie	\times					
couvrir les besoins des ménages	Action n°5. Conforter l'offre résidentielle dédiée aux ménages les plus modestes	\searrow					
	Action n°6. Lutter contre l'habitat potentiellement indigne et énergivore						
Orientation 3. Améliorer la qualité et	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						
l'attractivité du parc	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						

Annexe 1. Tableau récapitulatif de la sectorisation des actions



		тсм	secteur A	secteur A'	secteur B	secteur C	secteur D
	Action n°10. Soutenir et adapter l'offre à destination des jeunes (étudiants, en formation, actifs)						
Orientation 4. Déployer et adapter	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	\times					
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	\times					
	Action n°13. Assurer l'accueil 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	\nearrow					

Lorsque la case TCM est déjà cochée, la croix présente dans un secteur précis indique un renforcement de l'action à mener dans le secteur en question.

Annexe 2. Etablissement de secteurs au sein du territoire communautaire



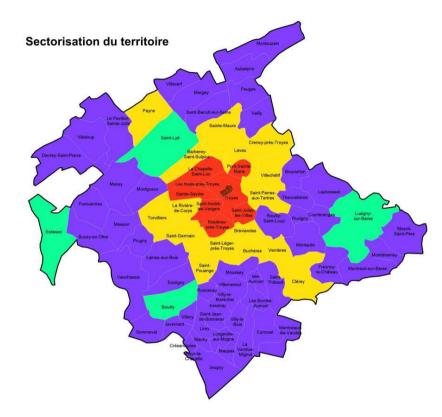
A la suite de la Conférence des maires du 16 octobre 2017, Troyes Champagne Métropole a décidé de suspendre l'élaboration du PLH. Pendant ce laps de temps, la Communauté d'agglomération a effectué des réunions territorialisées. Pour cela, l'EPCI a sollicité l'ensemble des communes membres afin de présenter à nouveau les principaux éléments de diagnostic et de recueillir leur avis concernant les orientations proposées. Durant cette période, sept réunions ont eu lieu :

- 1 réunion avec la ville de Troyes,
- 1 réunion avec les communes des secteurs A et B,
- 1 réunion avec les communes du secteur C,
- 4 réunions avec les communes rurales (secteur D).

Après plusieurs mois de concertation, il a été acté avec les communes, la création d'un sous-secteur : le secteur A', ainsi que la stabilisation des autres secteurs.

Ces secteurs sont caractérisés par un certain nombre de critères permettant l'élaboration d'une stratégie adaptée selon les spécificités de chaque secteur. Ces critères sont présentés dans les pages suivantes et ont été validés lors du comité de validation du 31 mai 2018.

Par la suite, ont été validés en sus des orientations spécifiques à chaque secteur, des orientations communes à l'ensemble du territoire communautaire. Ces orientations partagées permettent d'élaborer un programme d'actions prenant en compte les spécificités sectorielles.













Secteur A: Cœur d'agglomération

- >> Forte densité de constructions et de population
- >> Présence importante d'habitat collectif
- ▶ Fort taux de logement social
- ➤ Communes soumises aux obligations de la loi SRU en matière de logement social
- Taux important d'équipements publics ou privés (administratif, enseignement, culturel, loisir, commercial, etc...)
- >> Présence de transports en commun
- ▶ Faible pourcentage d'espaces agricoles ou naturels
- Revenu médian faible
- Taux de vacance important

Secteur A': Bouchon de Champagne

- ▶ Forte valeur patrimoniale
- >> Fort taux de vacance
- >> Concentration de petites copropriétés dégradées

Secteur B : Couronne périphérique

- >> Proximité du cœur d'agglomération, mais hors rocade
- ▶ Présence de logement social
- Densité de construction et de population moyenne
- >> Croissance démographique soutenue
- >> Taux important d'équipements relativement au poids de population

Secteur C : Bourgs-centres

- >> Densité de construction et de population moyenne
- ▶ Présence d'équipements publics ou privés structurants bénéficiant aux communes voisines
- ▶ Appartenance à un secteur plus rural
- >> Fonction de bourg-relais par rapport au cœur d'agglomération
- >> Présence de logements sociaux

Secteur D : Communes rurales

- >> Densité de construction et de population moyenne ou faible
- >> Taux d'équipement moins important
- ▶ Prédominance des espaces agricoles ou naturels
- >> Prédominance de l'habitat individuel et privé

Annexe 3. Tableau récapitulatif du budget et des actions prioritaires



1 : prioritaire immédiatement 2 : prioritaire en continu

3 : prioritaire dans un second temps

4 : non prioritaire mais à envisager pour le prochain PLH

AMELIORER L'OFFRE EXISTANTE SUR LE TERRITOIRE						
Lutte contre la vacance (Actions 1,2)						
Outils existants sur le territoire Outils envisageables Budget Mise en œuvre						
OPAH-RU (pilotée) par la ville de Troyes Aides ANAH	OPAH "classique" à l'échelle de TCM OPAH "classique" + OPAH RU à l'échelle de TCM Procédures de biens vacants, sans maitre, abandon manifeste Intermédiation locative	Entre 1,5 et 2,5 millions d'€ Entre 3,3 et 4,3 millions d'€ ETP 20 000€	TCM TCM Communes Prestataire	1 1 2 3		
	Lutte contre l'habitat indigne et énergivore (Action 6	5)				
Outils existants sur le territoire	Outils envisageables	Budget	Mise en œuvre			
OPAH-RU (pilotée) par la ville de Troyes Service Hygiène et Sécurité ANAH Plateforme rénovation énergétique	Service intercommunal d'hygiène et de sécurité Permis de Louer Ambassadeur de l'énergie Classe énergie seuil pour les aides ANAH	X ETP ETP ETP Sans objet	TCM TCM/Communes TCM/Communes TCM	4 1 1 1		
Encourager les réhabilitations dans le parc locatif social (Action 7)						
Outils existants sur le territoire	Outils envisageables	Budget	Mise en œuvre			
NPNRU Dispositif de contribution financière hors ANRU Cadrage des garanties d'emprunt	Modification des règles de cadrage des GE	Sans objet	тсм	1		
	Lutte contre les copropriétés dégradées (Action 8)					
Outils existants sur le territoire	Outils envisageables	Budget	Mise en œuvre			
OPAH-RU	Outil de veille et d'observation des copropriétés fragiles (VOC) Encadrement de la cession des logements sociaux Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC) OPAH copropriétés	ETP / cofinancé par l'ANAH Sans objet Cofinancé par l'ANAH En fonction des opérations	TCM TCM/Communes TCM TCM	1 3 3		





REGULATION DE L'OFFRE NOUVELLE								
Action foncière (action 1)								
Outils existants sur le territoire Outils envisageables Budget Mise en œuvre Pri								
PLU Programme d'Action Foncière intercommunal Droit de préemption, expropriation, etc. Observatoire du foncier Programme d'Action Foncière intercommunal ZAD AFU		200 000 € + 5 à 10€/habitant Sans objet ETP	TCM Communes Communes	3 1 1				
Orientation offre nouvelle (Actions 1, 4 et 5)								
Outils existants sur le territoire	Outils envisageables	Budget	Mise en œuvre	Priorité				
Documents d'Urbanisme Programmation LLS PNRU, Lotissement, ZAC, Ecoquartiers Outils fiscaux Gouvernance à l'échelle de l'EPCI Habitat participatif (notamment en VEFA) Prêt social location-accession Aides à la pierre		Sans objet ETP 3 500€/logement ETP + 3 000€/logement	Communes Communes/TCM TCM	3 3 4				
Adaptation aux aléas climatiques (action 3)								
Outils existants sur le territoire	Outils envisageables	Budget	Mise en œuvre	Priorité				
PPRI GEMAPI	ОРАН	Entre 1,5 et 2,5 millions d'€	ТСМ	1				



AGIR SUR LE PEUPLEMENT/PRISE EN COMPTE DES PUBLICS SPECIFIQUES							
Politique de peuplement (Action 9)							
Outils existants sur le territoire Outils envisageables Budget Mise en œuvre Pric							
Conférence Intercommunale du Logement PPGD, CIA Approfondissement des politiques en place Contrat de Ville Observatoire Intermédiation locative		sans objet 20 000€/an	TCM TCM/ASSAGE	2			
	Offre à destination des jeunes (Action 10)						
Outils existants sur le territoire	Outils envisageables	Budget	Mise en œuvre	Priorité			
Foyer Jeunes Travailleurs, résidence sociale Garanties Action Logement CROUS, Logements sociaux ANAH Maison des étudiants Accompagnement social	Observation spécifique sur le logement étudiant Colocation Intergénérationnelle Contrat logement jeune apprenti	sans objet 40 000€ sans objet	TCM CCAS, bailleurs Communes/TCM	1 3 2			
	Vieillissement/perte d'autonomie (Action 11)						
Outils existants sur le territoire	Outils envisageables	Budget	Mise en œuvre	Priorité			
ANAH Bailleurs sociaux (accessibilité) Cadrage des garanties d'emprunt EPHA/EPHAD MARPA	Colocation intergénérationnelle Habitat participatif OPAH Intercommunale	40 000€ idem Entre 1,5 et 2,5 millions d'€	CCAS, bailleurs TCM Communes/bailleurs	3 3 3			
	Publics précaires (Action 12)						
Outils existants sur le territoire	Outils envisageables	Budget	Mise en œuvre	Priorité			
COS SIAO Services départementaux	Renforcement hébergement d'urgence Petite typologies de logement Baux glissant Agence immobilière à vocation sociale Pension de famille	3 000€/Logement Sans objet Sans objet idem intermédiation communication	TCM/communes TCM/Bailleurs Associations Associations DDCSPP	2 2 3 3 3			
	Gens du voyage (Action 13)						
Outils existants sur le territoire	Outils envisageables	Budget	Mise en œuvre	Priorité			
Aires d'accueil Schéma départemental	Accompagnement social	ЕТР	TCM/Département/P réfecture	2			

Sigles et abréviations utilisés



AA	Acquisition-amélioration
ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
Alur	Loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové
Anah	Agence nationale de l'habitat
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
ARS	Agence régionale de santé
ASV	loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement
CA	Communauté d'agglomération
CAF	Caisse d'allocation familiale
СС	Communauté de communes
CCAS	Centre communal d'action sociale
CDC	Caisse des dépôts et des Consignations
CAUE	Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CIA	Convention intercommunale d'attribution
CIL	Conférence intercommunale du Logement
CROUS	Centre régional des œuvres universitaires et scolaires
CU	Code de l'urbanisme
cus	Convention d'utilité sociale
DDCS	Direction départementale de cohésion sociale
DDT	Direction départementale des territoires
DIA	Déclaration d'intention d'aliéner
DUP	Déclaration d'utilité publique
DPU	Droit de préemption urbain

EHPAD Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

ELAN	loi sur l'Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunal
ERL	Emplacement réservé pour le logement
EPF(L)	Etablissement public foncier (local)
Filocom	Fichier des Logements à l'échelle Communale
FJT	Foyer de jeunes travailleurs
HLM	Habitat à loyer modéré
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
LLS	Logement locatif social
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement urbain
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
ОРАН	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
PAFI	Plan d'action foncière intercommunal
РВ	Propriétaire bailleur
PDALHP	D Programme départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PIG	Programme d'intérêt général
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLU(i)	Plan local d'urbanisme (intercommunal)
PLUS	Prêt locatif à usage social
PLS	Prêt locatif social
PO	Propriétaires Occupants
POPAC	Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété
PPGID	Pan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs

Sigles et abréviations utilisés



PPPI Parc privé potentiellement indigne

PSLA Prêt social location-accession

PSP Plan stratégique de patrimoine

PUP Projet urbain partenarial

QPV Quartier politique de la ville

RP Résidence Principale

RPLS Répertoire du parc locatif social (base de données)

SCoT Schéma de cohérence territorial

SDAHGV Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage

itadel Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les

logements et les Locaux

SMS Servitude de mixité sociale

SRU loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain

TCM Troyes Champagne Métropole

TFPNB Taxe foncière sur les propriétés non bâties

TVA Taxe sur la valeur ajoutée

UC Unité de consommation

USH Union sociale de l'habitat

VEFA Vente en état futur d'achèvement

VOC Veille et observation des copropriétés

ZAC Zone d'aménagement concerté

ZAD Zone d'aménagement différée