

REGISTRE DES DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 30 SEPTEMBRE 2022



Conseillers en exercice :	23
Conseillers présents :	19
Pouvoirs :	4
Ont voté :	
Pour	23
Contre	
Abstention	

L'an deux mille vingt-deux, le vendredi trente septembre, à vingt heures, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, salle du Conseil Municipal à Semoy, sous la présidence de M. Laurent BAUDE, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23

Date de la convocation du Conseil Municipal : 23 septembre 2022

Présents :

Laurent BAUDE – Patricia BLANC – Jean-Louis FERRIER – Sana CHENET-CHELDA – Chahrazede BENKOU NAVARRO – Hervé LETOURNEAU – Philippe RINGUET – Elisabeth GUYTE – Olivier MORAND – Rabah LOUCIF – Francis RODRIGUES – Stéphanie DARDEAU – Linda LOISEL – Christelle LEGENDRE – Amandine LOUIS – Hugo LEMAITRE – Robert FENNINGER – Martine AIME – Laurent BAUCHET

Absents excusés : Christophe SARRE – Jean-Paul LEGAL – Nathalie RODRIGUES – Stéphanie HOUDAS

Pouvoirs :

Christophe SARRE a donné pouvoir à Laurent BAUDE

Jean-Paul LEGAL a donné pouvoir à Patricia BLANC

Nathalie RODRIGUES a donné pouvoir à Francis RODRIGUES

Stéphanie HOUDAS a donné pouvoir à Martine AIME

Secrétaire de séance : Philippe RINGUET

70/22 – PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT N°4 D'ORLÉANS MÉTROPOLÉ – AVIS SUR LE PROJET POUR 2023-2028

I/. Rappel du cadre juridique

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

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

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

- Un rendez-vous entre le Vice-Président à l'habitat et chaque Maire a initié la démarche, en nourrissant le bilan du PLH3 et démarrant la réflexion du PLH4
- Le comité de pilotage a rassemblé les services de l'Etat, des Maires et/ou leurs services, des acteurs du monde économique (Action Logement, CCI), l'Union sociale pour l'habitat, des associations chargées de l'accueil des habitants (Agence départementale d'information sur le logement ADIL-EIE, la Maison de l'Habitat, des associations d'aide à l'accès au logement).
- Trois séries d'ateliers de concertations thématiques ont été l'occasion d'enrichir le diagnostic, la rédaction des orientations stratégiques et des fiches action.
- Une réunion en présence de tous les maires le 31.01.2022 a confirmé les quatre orientations politiques et les grands principes de définition des objectifs chiffrés de production de logements y compris sociaux.
- Des travaux avec des membres du conseil de développement ont permis de compléter les approches.

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

La composition du projet de PLH 4

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

1. Un diagnostic socio-démographique sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logement, de l'offre d'hébergement, ainsi que de l'offre foncière.
2. Un document d'orientation explicitant les choix politiques en matière d'habitat d'Orléans Métropole, précisant les stratégies à mettre en œuvre sur le territoire.
3. Un programme d'actions qui répond aux orientations précédemment formulées et détaillant les objectifs quantifiés de l'offre nouvelle, y compris de logements sociaux, répartie sur le territoire selon les exigences de la loi SRU, ainsi que de la réhabilitation du parc ancien dégradé. Ces actions devront être suivies et régulièrement évaluées.
4. Des fiches communales qui déclinent le programme d'actions à l'échelle municipale (une fiche par commune).
5. Le bilan du PLH précédent qui évalue l'efficacité des actions au regard des objectifs fixés et des résultats.

II/. Le contenu du programme local de l'habitat n° 4

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

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

1/. Les enjeux identifiés dans le diagnostic

Le parc existant de logements doit évoluer en lien avec les enjeux de la transition énergétique :

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

Un besoin persistant de logements neufs :

- 90% des objectifs de production de logements sociaux atteints sur la Métropole,
- Le taux de pression de la demande de logement social s'est accru passant de 2.5 en 2015 à 4.3 en 2020,
- Le nombre de ménages vivant sous le seuil de pauvreté atteint 15.3%,

- 23% de la population a plus de 60 ans et nécessitera un accompagnement dans l'adaptation de son logement,
- 22% des actifs en emploi à Orléans Métropole résident dans un des six EPCI voisins.

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

2/. Les quatre orientations stratégiques

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

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

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

3/. Le programme d'actions

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

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

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

Ce projet de PLH n°4 affirme une croissance dynamique des logements. En effet, les objectifs de production nouvelle de logements pour Orléans Métropole représentent, sur les 6 années du PLH, un peu plus de 10 000 logements à construire soit 1 000 logements de plus que dans le PLH n°3 en vigueur (+5%), dont 2 800 logements sociaux.

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

Méthode retenue pour la répartition des logements locatifs sociaux :

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

Les taux relèvent de la volonté de chaque commune

* Une fois le taux de 20% de LLS atteint

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

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

Dans ce cadre, la commune de Semoy s'engage :

- à produire pendant la durée du PLH 4 : 222 logements dont 56 logements sociaux (répartis en 28 PLUS, 17 PLAI et 11 PLS). Cet objectif représente 25 % de l'objectif de la catégorie à laquelle appartient la commune et 1,98% de l'objectif de production totale d'Orléans Métropole.
- à approcher 30 propriétaires privés pour les accompagner dans la rénovation énergétique de leur logement
- à approcher 2 copropriétés privées pour accompagner leur amélioration énergétique.

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

- Précise des éléments de contexte et enjeux spécifiques tels que les typologies des logements (85% de grands logements) et le type d'occupation (82% de propriétaires).
- Détaille les objectifs stratégiques déterminés par la commune en matière d'Habitat.
- Définit l'engagement de la commune en matière de production de logements, y compris sociaux sur la durée du PLH.
- Propose des objectifs de contacts avec les propriétaires et d'approche de copropriétés privées pour accompagner leur rénovation.

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

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

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

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

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

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

- 18,2 M € d'investissement (soit 2 M€ de plus que le PLH n°3 en vigueur). Cette augmentation s'explique par l'intégration dans le budget de ce PLH des actions destinées à la rénovation énergétique du parc privé (estimée à 3 millions d'euros).
- 2,6 M€ en fonctionnement (soit équivalent à celui du PLH n°3).

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

L'implication de la commune à la démarche participative

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

Procédure d'approbation du programme local de l'habitat n°4

Le projet de programme local de l'habitat n° 4 a été approuvé par le conseil métropolitain en date du 23 juin 2022.

L'avis de chacune des communes constituant la métropole est désormais requis, par la procédure de consultation administrative des communes.

En novembre, un projet de programme local de l'habitat, tenant compte des propositions d'ajustements des communes, sera de nouveau soumis au vote du conseil métropolitain.

L'avis formel de l'Etat sera ensuite sollicité, donnant lieu à la consultation du comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

L'adoption définitive du programme local de l'habitat d'Orléans Métropole pour la période 2023 – 2028 interviendra début 2023.

Ceci étant exposé,

Vu le code général des collectivités territoriales,

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

Vu la délibération n°2021-11-15-COM-47 du conseil métropolitain du 9 novembre 2021 de prolonger le PLH n°3 jusqu'au 31 décembre 2022,

Vu la délibération n°2022-06-23-COM-25 du conseil métropolitain du 23 juin 2022 approuvant le projet de programme local de l'habitat n°4,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- **D'EMETTRE un avis favorable sur le projet de Programme Local de l'Habitat n° 4 pour les années 2023-2028**

Fait à Semoy, le 30 septembre 2022

Le Maire,

Le secrétaire de séance,

Laurent BAUDE

Philippe RINGUET



Envoi et réception en préfecture le :

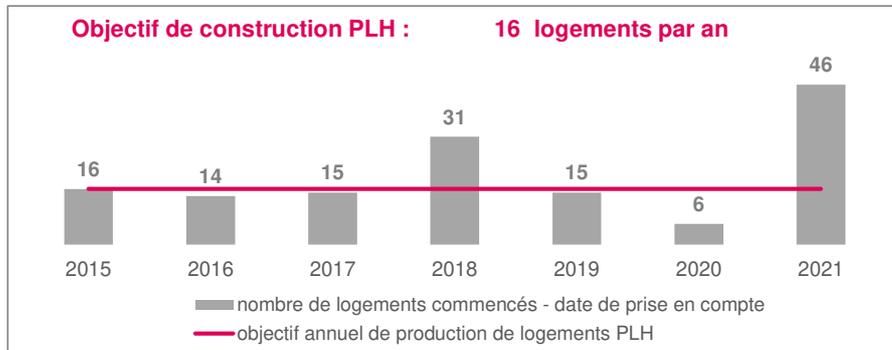
Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par voies de recours formé contre la présente délibération dans un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de réception par le représentant de l'État dans le département pour contrôle de légalité
- date de publication et/ou de notification

Action 2 - Coordonner la programmation de l'offre nouvelle de logements

Enjeux - objectifs : répondre aux besoins des populations vivant sur le territoire ou souhaitant s'y installer, accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs objectifs de production de logements.

Nombre de logements commencés



sur la période 2015-2021 :

Objectif PLH de construction de logements calculé sur 7 ans	112
Nombre de logements commencés	143
Taux d'atteinte de l'objectif	128%

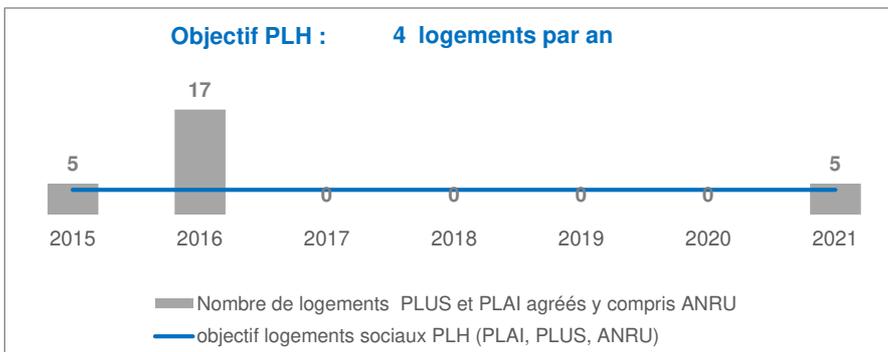
Action 14 - Maintenir et développer une offre nouvelle équilibrée de logements sociaux

Action 19 - Assurer la reconstitution de l'offre démolie sur les quartiers QPV et ANRU

Enjeux - objectifs : produire une offre nouvelle de logements locatifs sociaux répondant aux besoins des habitants en résorbant les déséquilibres d'offre locative sociale au sein de la Métropole.

Nombre de logements sociaux agréés

source : Orléans métropole



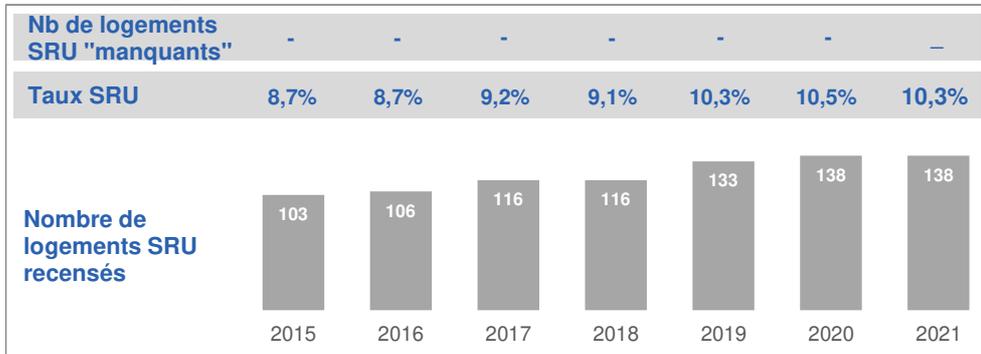
sur la période 2015-2021 :

Objectif PLH d'agréments de logements sociaux	28
nombre de logements PLUS, PLAI, ANRU agréés	27
Taux d'atteinte de l'objectif	96%

Les Financements de logements sociaux

	Total	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre PLUS agréés	17	3	12	0	0	0		2
Nombre PLAI agréés	10	2	5	0	0	0		3
Nombre de PLS agréés	3	0	0	0	0	0		3
Nombre de PSLA agréés	0	0	0	0	0	0		0
Nombre de logements financés ANRU	0					0		0
financements OMet PLUS / PLAI	66 340 €	18 240 €	35 100 €	0 €	0 €	0 €		13 000 €
Financements OMet reconstitution ANRU	0 €					0 €		0 €
crédits délégués PLUS / PLAI	73 400 €	14 000 €	37 800 €	0 €	0 €	0 €		21 600 €
montant de travaux générés	2 610 784 €	537 835 €	1 425 434 €			0 €		647 515 €

Nombre de logements SRU recensés et taux



commune non soumise à la loi SRU

Action 16 - Organiser un suivi concerté de la programmation des ventes HLM

Enjeux - objectifs : anticiper et sécuriser les impacts des ventes de logements locatifs sociaux pour les territoires en termes de peuplement et de reconstitution de l'offre

	Total	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de logements sociaux mis en vente	0	0	0	0	0	0		0
Nombre de logements sociaux vendus	0	0	0	0	0	0		
Nombre de logements sociaux livrés	31	0	9	0	17	5		

Action 17 - Mettre en place une conférence intercommunale du logement

Enjeux - objectifs : prévenir ou réduire les situations de déséquilibre de peuplement au sein du parc locatif social en définissant les orientations en matière d'équilibre de peuplement dans le parc social.

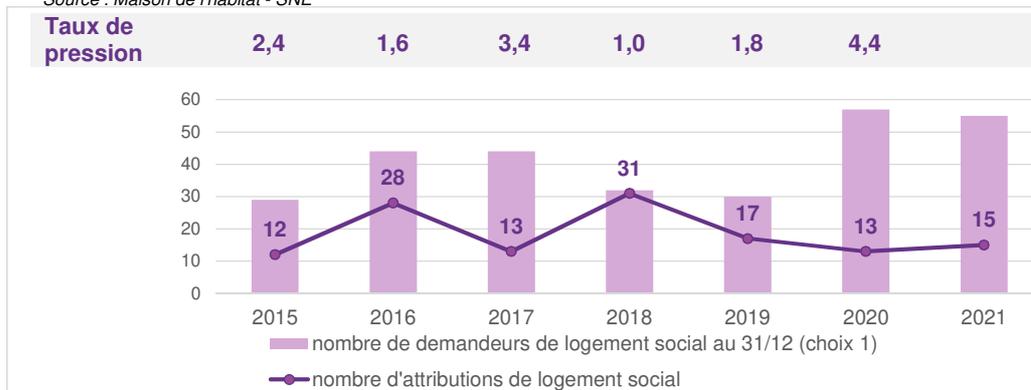
	Total	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
CIA - objectif d'attribution aux demandeurs du 1er quartile hors QPV	-	-	-	-	-	17,00%	17,00%	12,00%
CIA - taux d'attrib. aux ddeurs du 1er quartile hors QPV - par groupe de communes	-	-	-	-	-	13,64%	9,79%	
CIA - nb d'attributions aux ddeurs du 1er quartile hors QPV	3	-	-	-	-	3	0	
Nombre de sous-locations démarrées	0	-	-	-	-	0	0	

Action 24 - Conforter les missions de la Maison de l'Habitat au service des habitants

Enjeux - objectifs : faciliter l'accès au logement social, consolider la mission d'information du public sur le logement social, développer et diversifier les outils de mise en relation de l'offre et de la demande de logements

Demandeurs de logement social et attributions

Source : Maison de l'habitat - SNE



Nombre de demandeurs en choix 1 :
55
Nombre de demandeurs en choix 2 ou 3 :
-

	Total	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de personnes accueillies à la Maison de l'Habitat (toutes communes confondues)	91 172	12 681	14 131	15 390	15 280	13 893	9 674	10 123

Action 22 - Développer le logement social dans le parc privé

Enjeux - objectifs : favoriser l'accès à un logement des ménages modestes, inciter les propriétaires bailleurs à conventionner leur logement, notamment en sécurisant la location

	Total	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre total de logements privés conventionnés au 31/12	0							0
Nombre total de logements LI (loyer intermédiaire)	0							0
Nombre total de logements LC (loyer conventionné)	0							0
Nombre total de logements LCTS (loyer conventionné très social)	0							0
Nombre de nouveaux logements privés conventionnés	0		-		0			
Financement Anah pour conventionnement avec travaux	0							0
Financement OMet logements privés conventionnés	0							0

Action 15 - Soutenir la requalification thermique du parc social et du parc privé

Enjeux - objectifs : maintenir une offre de logements de qualité et à coût réduit par la rénovation thermique des ensembles immobiliers, soutenir les économies d'énergie dans le parc locatif existant (privé et public)

	Total	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de logements sociaux rénovés aidés	0				0	0		
Financements Omet pour la rénovation thermique des logements sociaux	0			0	0	0		
Fonds propres mobilisés par les bailleurs	0			0		0		
Nombre de logements privés individuels rénovés financés	13	1	1	1	1	8		1
Nombre de copropriétés rénovées	0				0			
Nombre de logements rénovés aidés en copropriété	0				0			
Nombre total de logements rénovés en copropriété (avec ou sans aide)	0							
Financements Anah pour la rénovation thermique des logements en copropriété	0				0			
Financements Omet pour la rénovation thermique des logements en copropriété	0				0			

Action 12 - Lutter contre la dégradation des copropriétés fragilisées

Enjeux - objectifs : résorber les situations de copropriétés dégradées, anticiper et enrayer les phénomènes de dégradation des copropriétés fragilisées

	Total	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de copropriétés fragiles traitées	0				0			
Nombre de logements aidés	0				0			
Nombre de copropriétés accompagnées	0							
Nombre de logements accompagnés	0							
Financements OMet pour les copropriétés fragilisées	0							
Financements Anah pour les copropriétés fragilisées	0							

Action 23 - Encourager l'adaptation des logements pour favoriser le maintien au domicile des personnes âgées ou handicapées

Enjeux - objectifs : répondre aux problématiques de logement liées au vieillissement et au handicap

	Total	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de logements aidés pour adaptation vieillissement / handicap	6		1	0	1	0	2	2
Nombre de logements sociaux accessibles PMR	0							
Nombre de logements sociaux adaptés PMR	0							
Financement Anah pour adaptation	12 766				2 588	0	4 278	5 900
Financement OMet apportés pour adaptation	4 472				100	0	1 326	3 046

Action 27 - Soutenir un accompagnement personnalisé pour les accédants à la propriété

Enjeux - objectifs : faciliter les choix d'accès à la propriété sur le territoire de la Métropole

	Total	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Achetez zen - Nombre de ménages accompagnés	0				0	0		

Zoom sur... le Fonds unifié logement

Orléans Métropole gère depuis le 1^{er} janvier 2019, les aides sociales liées au logement dans le cadre du Fonds de solidarité logement. Appelé « Fonds unifié logement » (FUL) dans le Loiret, ce dispositif intervient auprès des personnes et familles en difficulté par l'attribution d'aides financières (premier loyer, dépôt de garantie, cautionnement, mobilier de première nécessité), au paiement des factures d'eau, d'énergie, de services téléphoniques ou bien encore par des mesures d'accompagnement social individuelles ou collectives.

	Total	2019	2020	2021
FUL - Nombre de ménages habitant la commune au moment de la demande	6	4	1	1
FUL - Nombre total de ménages aidés	2		1	1
FUL - Nombre de demandes d'aide	6	4	1	1
FUL - Nombre d'accords	6	4	1	1
FUL - Montant des financements	1 533	833	295	405

L'accès au logement

FUL accès - Nombre total de ménages aidés	1		1	0
FUL accès - Nombre de demandes d'aide	1	0	1	0
FUL accès - Nombre d'accord	1	0	1	0
FUL accès - Montant des financements	295	0	295	0

Le maintien dans le logement

FUL maintien - Nombre total de ménages aidés	0		0	0
FUL maintien - Nombre de demandes d'aide	0	0	0	0
FUL maintien - Nombre d'accord	0	0	0	0
FUL maintien - Montant des financements	0	0	0	0

L'aide aux factures énergie, eau, téléphone

FUL énergie, eau, téléphone - Nombre total de ménages aidés	1		0	1
FUL énergie, eau, téléphone - Nombre de demandes d'aide	5	4	0	1
FUL énergie, eau, téléphone - Nombre d'accord	5	4	0	1
FUL énergie, eau, téléphone - Montant des financements	1 238	833	0	405

Nombre de personnes accompagnées par Espace Ressource Logement*	0			
---	---	--	--	--

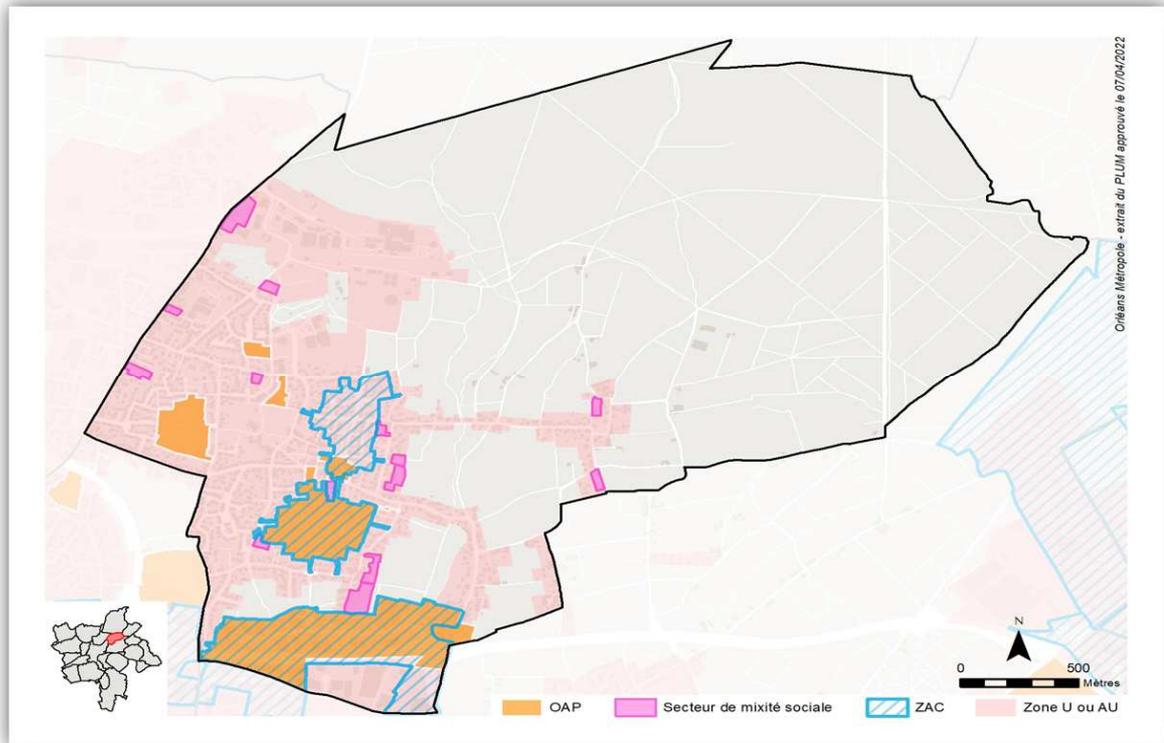
Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

* dispositif d'accompagnement social au logement
fin Affiché le cadre du FUL



ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE



Les enjeux du parc privé

Anticiper la transformation des pavillons traditionnels pour répondre aux besoins actuels des nouveaux ménages
Accompagner la rénovation des logements par une information précise auprès des propriétaires à l'occasion de diffusion d'articles dans le bulletin municipal.

Politique de développement de logements

Accompagner le développement démographique et le desserrement des ménages par une production de logements correspondant à une diversité des ressources des ménages.

La production de logement social

Produire une offre de logements sociaux correspondant à 25% de l'offre nouvelle afin d'anticiper le respect de loi SRU.
Intensifier le taux de logements sociaux à 30% sur certaines zones concertées pour garantir une mixité et diversité de logements.
Produire une offre diversifiée du PLAI au PLS, selon les besoins des programmes.



Chiffres clés

Population Ménages	Principales caractéristiques	Nombre de ménages 1 271	Niveaux de vie et précarité
	Population 2018 3 182 <i>Orléans Métropole</i> 287 019	Nombre de personnes par ménage 2,53 <i>Orléans Métropole</i> 2,15	Taux de pauvreté ND <i>Orléans Métropole</i> 15,3%
	Evol. annuelle 2013-2018 -0,65% <i>Orléans Métropole</i> +0,74%	Part de ménages emménagés -2 ans 6% <i>Orléans Métropole</i> 16%	Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 25 490 € <i>Orléans Métropole</i> 22 310 €
	Age de la population	Catégorie socio-professionnelle des ménages	Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah 17,0% <i>Orléans Métropole</i> 24,0%
	 0-14 ans: 19%, 15-29 ans: 13%, 30-44 ans: 17%, 45-59 ans: 26%, 60-74 ans: 18%, 75 ans ou +: 6%	 Agri. expl.: 11%, Employé: 15%, Ouvrier: 11%, Retraité: 28%, Autre: 1%, CSP+: 44%	Taux de précarité énergétique logement 5,7% <i>Orléans Métropole</i> 11,7%

Logement	Nombre de logements 1 333	Caractéristiques des logements
	Part de résidences principales 94%	 Orléans Métropole: T1 (8%), T2 (15%), T3 (22%), T4 (23%), T5+ (33%) Semoy: T1 (0%), T2 (10%), T3 (21%), T4 (65%), T5+ (0%)
	Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé 0,7% <i>Orléans Métropole</i> 2,0%	Occupation des résidences principales
Prix au m² d'un logement (€) 2 222 <i>Orléans Métropole</i> 2 140	 Orléans Métropole: % propriétaires (51%), % locataires (48%) Semoy: % propriétaires (82%), % locataires (16%)	

Logement social	Taux SRU 10,34%	Logements sociaux par financement	Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS
	Nb de logements 138	 Orléans Métropole: PLAI (4%), PLUS (78%), PLS (4%), PLI (5%), autres (9%) Semoy: PLAI (7%), PLUS (71%), PLS (0%), PLI (20%), autres (2%)	LogemLoiret 82
	Nb de demande 57		Valloire Habitat 31
	Part des demandeurs éligibles PLAI 62%		France Loire 22
Nb de logements sociaux en QPV 0			
Loyer moyen m² PLUS 6,7 € <i>Orléans Métropole</i> 6,0 €		<p>Les logements sociaux dits en "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour se loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.</p>	

Occupation du sol	Surface occupée par l'habitat (ha) 109
	Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha) +11,9

Sources : Sdes RPLS 2021 / Insee 2018 / Filosofi 2019 / Filocom / LOVAC 2020 / DV3F 2020 / obs. énergie et climat / obs. PLH / obs. des copropriétés 2020 - Topos / obs. de l'occupation du sol 2010-2016 - Topos



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.

Veillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

SLO

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	222	89%	11%	56	25%	52	4
annuel	37	-	-	9	-	9	-
Orléans Métropole 2023/2028	9 871	91%	12%	2783	28,19%	2 516	267

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
2023-2028	56	17	28	11	1	11	Non concerné
Annuel	9	3	5	2	-	2	-
Orléans Métropole 2023-2028	2783	833	1261	690	714	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	30		
Annuel	5	Semoy	170 / 442
Objectifs métropole 2023-2028	3 181	Orléans Métropole	14 888 / 69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	2			
Annuel	-	Semoy	7 / 50	2
Objectifs métropole 2023-2028	223	Orléans Métropole	3 564 / 61 612	2 343



Programmation indicative de logements

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
Secteur champ Prieur	255	70	16	15	30	18	19	17	
Secteur Champ Luneau	15							15	
Secteur rue de la Valinière	20	6							
Secteur du Clos de l'Eglise	14		10	14					
Secteur Bergère-Roquemolle	40				40				



Commentaire de la commune :

0

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

SLOW

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE



Orléans Métropole

Diagnostic du PLH4 d'Orléans Métropole

Mai 2022

LE DIAGNOSTIC DU PLH4 EN QUELQUES MOTS

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

Le contenu du diagnostic

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

Deux ateliers de concertation

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

La mise en perspective des données

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

Sommaire

1. POPULATION

1.1 Les caractéristiques de la population	3
LE SOLDE NATUREL MOTEUR DE LA DÉMOGRAPHIE MÉTROPOLITAINE	3
UN RAPPORT PAR TRANCHE D'ÂGE ENCORE FAVORABLE AUX JEUNES	3
LA POPULATION ACTIVE D'ORLÉANS MÉTROPOLITAINE	4
1.2. Les publics spécifiques	5
UN ACCROISSEMENT CONSTANT DES MÉNAGES D'UNE PERSONNE SEULE	5
UNE MAJORITÉ DE PERSONNES AGÉES ISOLÉES	5
JEUNES : UNE PLURALITÉ DE SITUATIONS	6
GENS DU VOYAGE	8
1.3. Les niveaux de vie et pauvreté	9
LES ÉCARTS DE NIVEAU DE VIE SE CREUSENT POUR LES MOINS DE 30 ANS ET LES 50-59 ANS.....	9
UNE PAUVRETÉ PLUS MARQUÉE POUR LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL ET LES FAMILLES MONOPARENTALES	9
UNE PAUVRETÉ ACCRUE CHEZ LES JEUNES	9
LA PAUVRETÉ MESURÉE SOUS UN ANGLE ADMINISTRATIF : LES AIDES APPORTÉES	10
1.4. L'occupation des résidences principales	12
PLUS D'1/3 DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ABRITENT DES PERSONNES SEULES	12
UNE FAIBLE SUR-OCCUPATION	12
1 MÉNAGE SUR 2 EST PROPRIÉTAIRE DU LOGEMENT QU'IL OCCUPE	12
UNE ROTATION DYNAMIQUE DANS LE PARC DE LOGEMENTS	12
2/3 DE FAMILLES DANS LE PARC SOCIAL	12
1.5. Les migrations résidentielles	14
DES ÉCHANGES AVEC LES TERRITOIRES VOISINS	14

2. LE PARC DE LOGEMENTS

2.1. Les caractéristiques du parc de logements	15
PLUS D'1/3 DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ONT 50 ANS ET PLUS	15
UNE OFFRE RÉCENTE ORIENTÉE VERS LE LOCATIF	16
2.2. Le logement et la transition environnementale	17
UN PARC CONSOMMATEUR D'ÉNERGIE ET ÉMETTEUR DE GAZ À EFFET DE SERRE	17
PLUS D'UN MÉNAGE SUR 10 EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE	17
UN FORT POTENTIEL POUR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET LES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS.....	17
LA MÉTROPOLITAINE DES PROXIMITÉS	19
2.3. Le parc social	22
UN PARC SOCIAL DÉSÉQUILIBRÉ	22
UN PARC QUI OFFRE PEU D'OPPORTUNITÉS DE PARCOURS RÉSIDENTIEL	23
DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAUX : UN TAUX DE PRESSION EN PROGRESSION DE +50% ENTRE 2015 ET 2021	23
OFFRE ET DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX : UNE DIFFICILE CONCORDANCE POUR CERTAINES TYPOLOGIES DE LOGEMENT	25
LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTIONS POUR FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE	25
2.4. Le parc privé	28
UN PARC PRIVÉ OCCUPÉ EN MAJORITÉ PAR LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS	28
LE LOGEMENT INDIGNE	28
4 LOGEMENTS SUR 10 SONT EN COPROPRIÉTÉ	29

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

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

3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENTS ET LE FONCIER

3.1. La construction	32
UNE FORTE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION	32
LA QUALITÉ D'USAGE AU CENTRE DES PRÉOCCUPATIONS	33
LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX PARTIELLEMENT ATTEINTS	34
UNE PROMOTION IMMOBILIÈRE TOURNÉE VERS LES INVESTISSEURS	36
3.2. Les valeurs immobilières	38
LES PRIX DE L'IMMOBILIER EN HAUSSE DEPUIS 2016	38
UNE ENVOLÉE DES COÛTS DE CONSTRUCTION	40
3.3. La vacance dans le parc privé	41
DANS LE PARC PRIVÉ : UNE VACANCE MAJORITAIREMENT FRICTIONNELLE	41
LA VACANCE STRUCTURELLE DANS LE PARC PRIVÉ	41
DANS LE PARC SOCIAL : UNE VACANCE RÉSIDUELLE	41
3.4. Les niveaux de loyer	43
LOYERS DU PARC PRIVÉ	43
LOYERS DU PARC SOCIAL	43
3.5. Le potentiel foncier	44
OBSERVATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE OU D'ESPACES : QUELLES DIFFÉRENCES ?.....	
LE POTENTIEL FONCIER	44
LA STRATÉGIE FONCIÈRE	44
EN CHIFFRES	45

1.1 Les caractéristiques de la population

LE SOLDE NATUREL MOTEUR DE LA DÉMOGRAPHIE MÉTROPOLITAINE

Le territoire de la métropole orléanaise compte 286 257 habitants en 2017, soit 64 % de la population des 126 communes composant les territoires de l'Orléanais. Le dynamisme démographique d'Orléans Métropole est principalement porté par le solde naturel. Le solde migratoire d'Orléans Métropole est positif entre 2012 et 2017 (+0,1 %). La population a augmenté de plus de 11 000 personnes en 5 ans et plus de 14 000 en 10 ans.

Cette augmentation de +0,8 % de la population est supérieure à l'évolution constatée sur l'ensemble du Loiret (+0,5 % par an entre 2012 et 2017). Au sein des EPCI voisins d'Orléans Métropole, la population augmente également de 0,5 % avec des évolutions allant de +0,2 % à +1,0 % par an selon les EPCI. Les soldes migratoires vont de 0,1 % à 0,6 % selon les EPCI.

Source : Insee, RP 2012, 2017, traitement Topos

Taux de variation de la population d'Orléans Métropole



Source : Insee, RP 2012, 2017, traitement Topos

UN RAPPORT PAR TRANCHE D'ÂGE ENCORE FAVORABLE AUX JEUNES

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

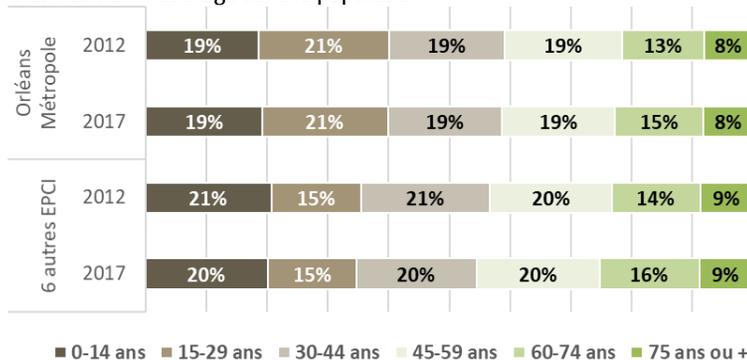
Source : Insee, RP 2012, 2017, traitement Topos

Effectifs et évolutions par tranche d'âge

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

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

Poids des tranches d'âge dans la population



Source : Insee, RP 2012, 2017, traitement Topos

Chiffres clés

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

Contexte

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

Source : SCoT Orléans Métropole, 2018, DOO, p. 74, 201

Point méthodologique

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

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

1. POPULATION

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

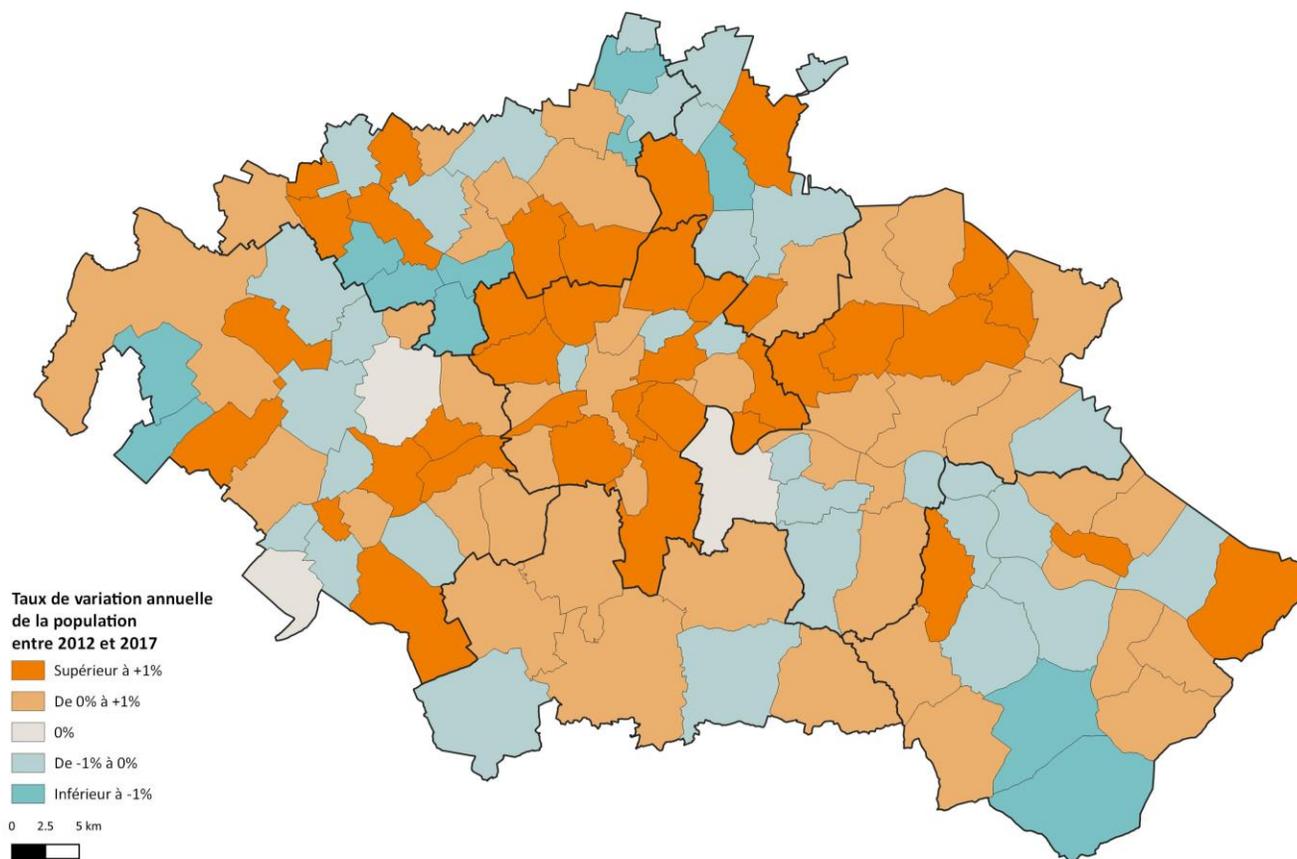
Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

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



LA POPULATION ACTIVE D'ORLÉANS MÉTROPOLE

74 % d'actifs au sein de la population 15-64 ans

64 % en emploi et 10 % de chômeurs

69 % des actifs en emploi habitant la métropole font leur déplacement domicile-travail au sein de la métropole.

22 % des actifs en emploi des six autres EPCI viennent travailler au sein de la métropole.

15 % des actifs occupés sont à temps partiel.

14 % des salariés ont un emploi précaire (CDD, intérim, emplois aidés).

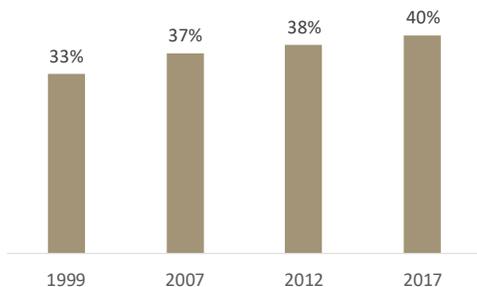
Source : Insee, RP 2017

1.2. Les publics spécifiques

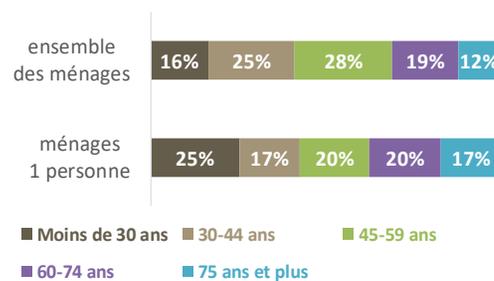
UN ACCROISSEMENT CONSTANT DES MÉNAGES D'UNE PERSONNE SEULE

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

Part des ménages d'une personne seule

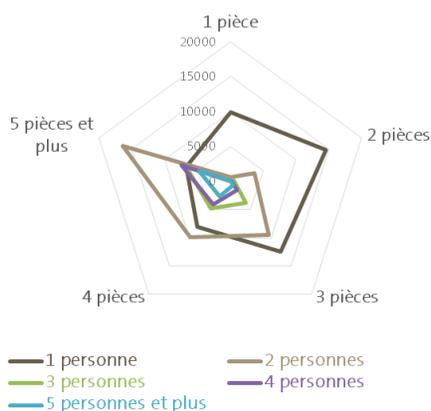


Profil des ménages 1 personne par tranche d'âge



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

Typologies des résidences principales et taille du ménage



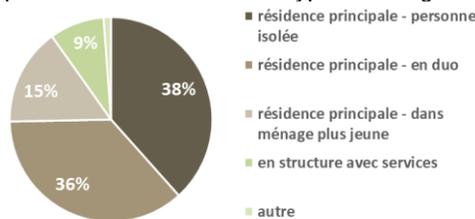
Vivre seul ne signifie pas nécessairement vivre dans un T1 ; c'est principalement le cas pour les plus jeunes, mais au fil du temps, les personnes seules vivent dans des logements plus grands, jusqu'aux cas de « sous-occupation » constatés chez les personnes plus âgées.

Source : Insee, RP 2017

UNE MAJORITÉ DE PERSONNES AGÉES ISOLÉES

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

Répartition des séniors selon le type de ménage



Source : Insee, RP 2017, traitement Topos

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

L'habitat spécifique représente 33 structures réparties sur 12 communes (EHPAD et résidences).

Source : observatoire des équipements Topos, 2019

Chiffres clés

40 % de ménages 1 personne, soit 51 646 ménages

65 114 personnes âgées de plus de 60 ans et plus

23 253 personnes âgées de 75 ans et plus

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

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

Contexte

Les ateliers de concertation du PLH4 ont mis en lumière le besoin particulier des jeunes en situation précaire. Les besoins en logements se concentrent particulièrement sur de petites surfaces, dont l'offre est aujourd'hui insuffisante aux yeux des partenaires et sur leur accès au logement dans un contexte de ressources instables.

Chiffres clés

8 % de la population >75 ans
 38 % des séniors vivent seuls
 76 % sont propriétaires

1. POPULATION

JEUNES : UNE PLURALITÉ DE SITUATIONS

Plusieurs situations traduisent des besoins en logement différents.

Jeunes apprentis en double domicile : un logement occasionnel à un prix accessible est problématique.

Jeunes en parcours d'insertion : la précarité complique l'accès au logement.

Jeunes sortant d'ASE : la temporalité de leur autonomisation leur est imposée, qu'ils en aient les moyens ou non.

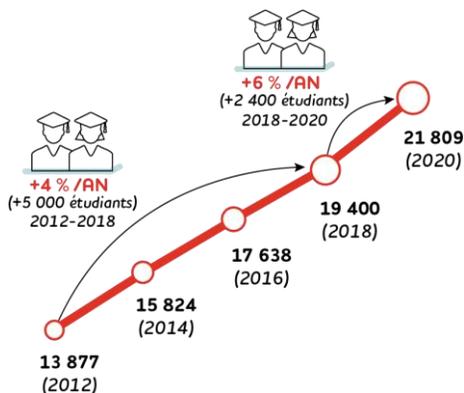
Jeunes en situation d'exclusion : le manque de transition entre un habitat précaire et un logement pose problème. Le besoin d'une forme intermédiaire de logement et d'un accompagnement.

Le taux de pauvreté des ménages dont le référent a moins de 30 ans est parmi les plus élevés, avec 24,3 % de la population sous le seuil de pauvreté en 2018 (15,3 % pour l'ensemble de la population).

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

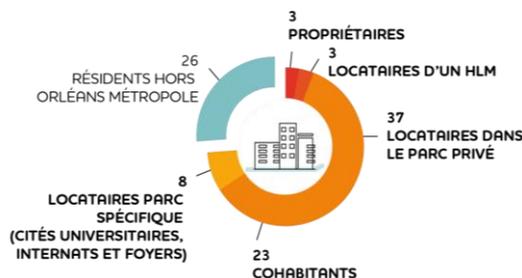
La géographie de l'offre de formation est en mouvement (DEG à Madeleine, grandes écoles en centre-ville, formation médecine et CHU à Orléans) et pourrait générer des évolutions de demande de logements des étudiants. L'observatoire du logement étudiant d'Orléans Métropole évalue à 26 000 le nombre d'étudiants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

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

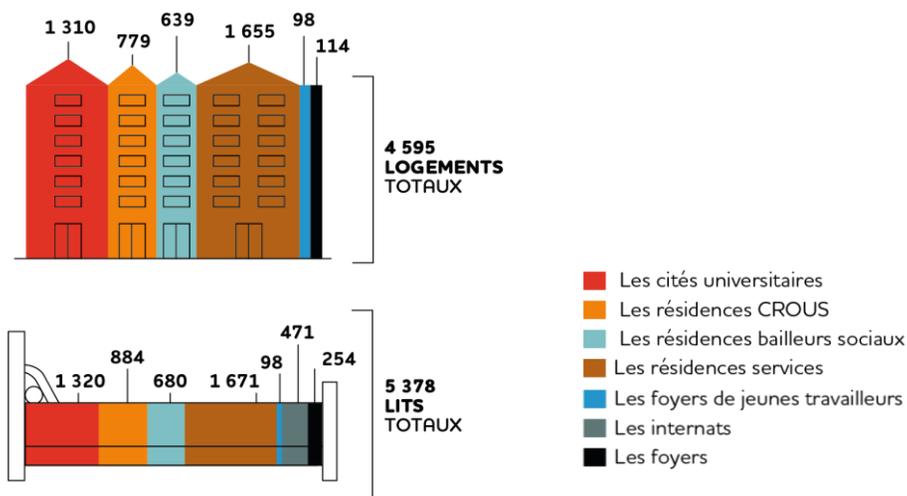


2018

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



Le logement dédié étudiants



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

Chiffres clés

21 800 étudiants en 2020

5 474 lits dans une structure dédiée aux étudiants

50 % des étudiants sont locataires du parc privé

24 % de la population jeune sous le seuil de pauvreté

Pour aller plus loin

La métropole a créé un observatoire du logement étudiant porté par Topos.

<https://www.topos-urba.org/observatoire-territorial-du-logement-etudiant/>

1. POPULATION

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

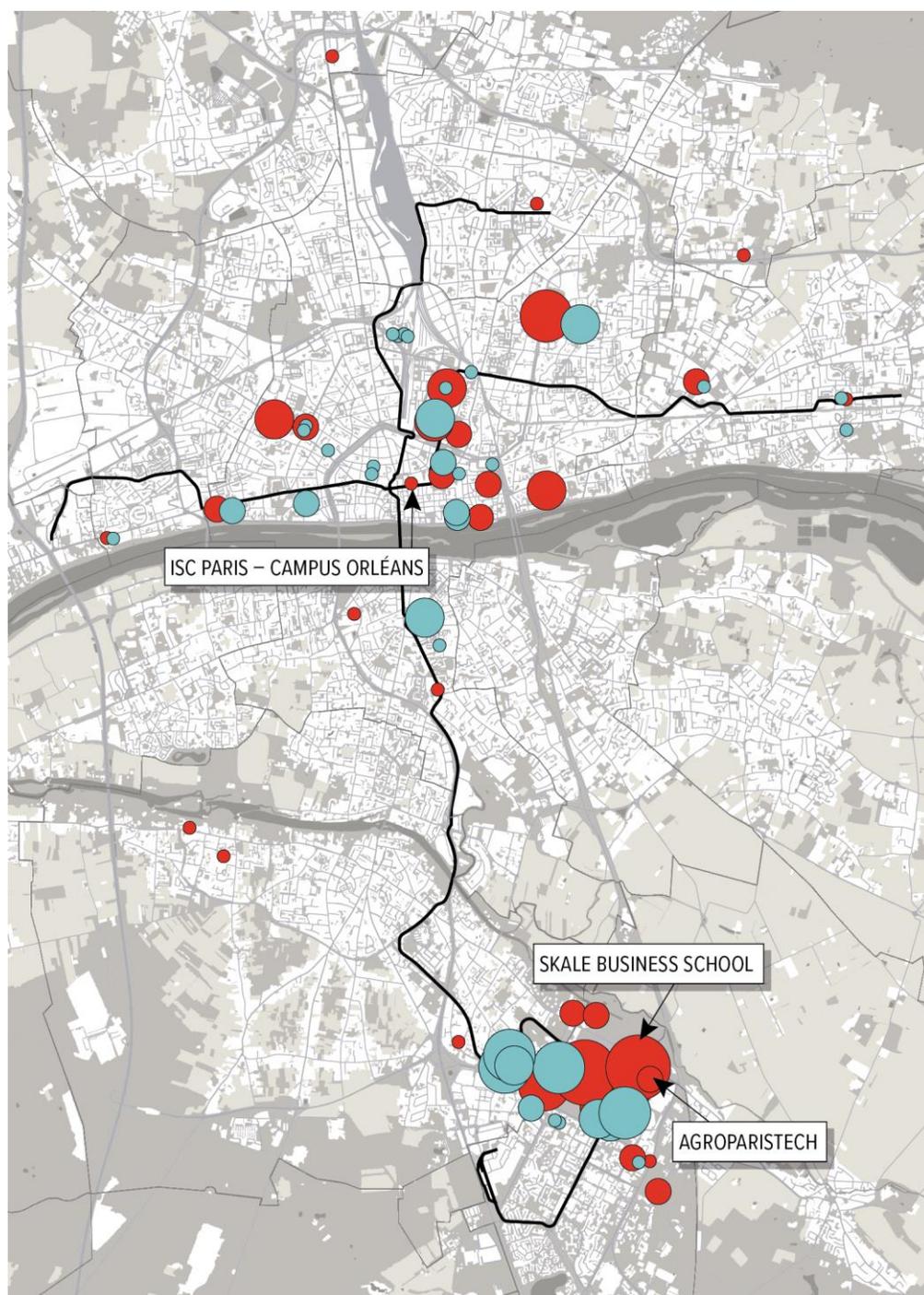
Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

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



Source : OTLE Orléans Métropole, Topos

1. POPULATION

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

GENS DU VOYAGE

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

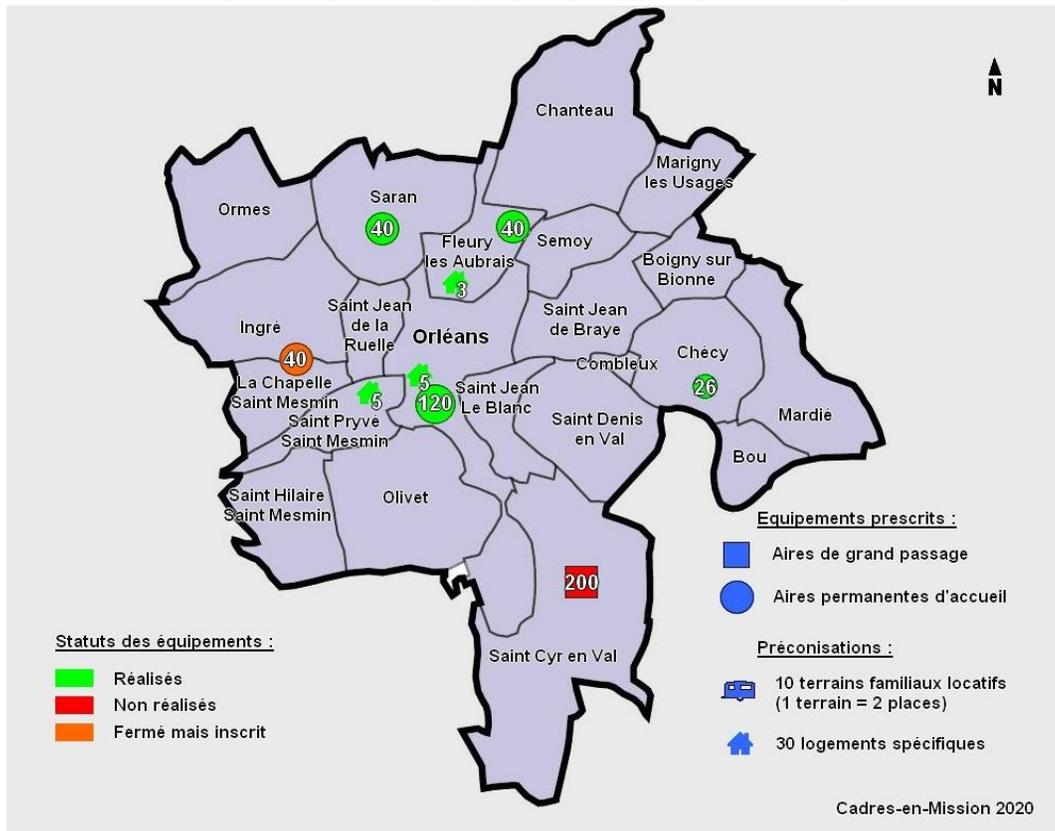
Chiffres clés

4 aires d'accueil permanentes
113 emplacements de 2 caravanes

18 logements sédentarisés
dont 5 livrés en 2022 à Olivet

1 aire de grand passage à St Cyr en Val

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



LES ENJEUX DU PLH4 - POPULATION

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

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

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

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

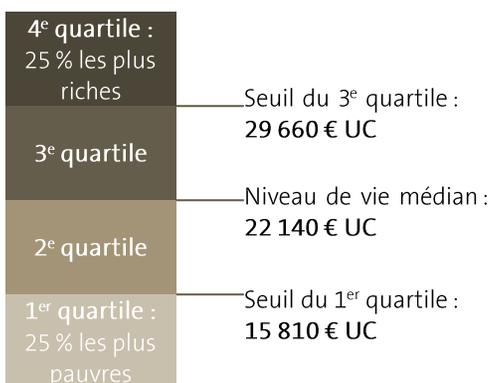
Développer de nouvelles formes d'habitat pour les gens du voyage : logements sédentarisés et terrains familiaux.

1.3. Les niveaux de vie et pauvreté

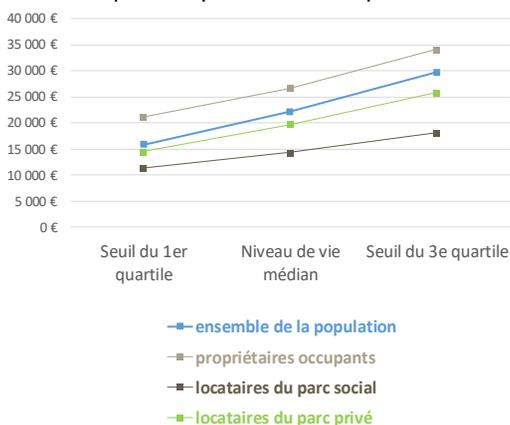
LES ÉCARTS DE NIVEAU DE VIE SE CREUSENT POUR LES MOINS DE 30 ANS ET LES 50-59 ANS

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

Répartition des revenus disponibles par UC



Revenus disponibles par statut d'occupation



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

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

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

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

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

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

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

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

Propriétaires : 5,0 % (6,4 %)

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

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

UNE PAUVRETÉ ACCRUE CHEZ LES JEUNES

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

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

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

Source : Mission locale et FAJ

Chiffres clés 2018

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

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

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

34 906 allocataires CAF et 73 396 bénéficiaires d'une aide au logement soit 26 % de la population orléanaise
 50 % d'entre eux vivent sous le seuil de bas revenus de la CAF

Contexte

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

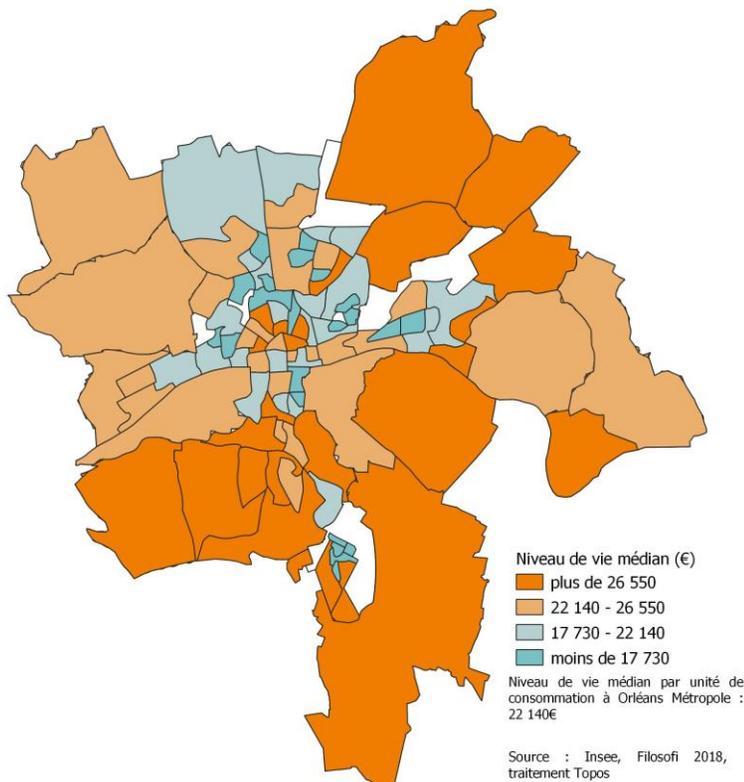
« *Vulnérabilité et précarité sont des termes plus adaptés que le terme «pauvreté» qui renvoie à une situation uniquement monétaire* » (extrait de l'atelier du 14/06/2021 sur les thèmes *habitat et pauvreté*).

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

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

1. POPULATION

Niveau de vie médian par quartier ou commune en 2018



Pour aller plus loin

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

Point méthodo

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

Exemple :

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

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

LA PAUVRETÉ MESURÉE SOUS UN ANGLE ADMINISTRATIF : LES AIDES APPORTÉES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. POPULATION

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

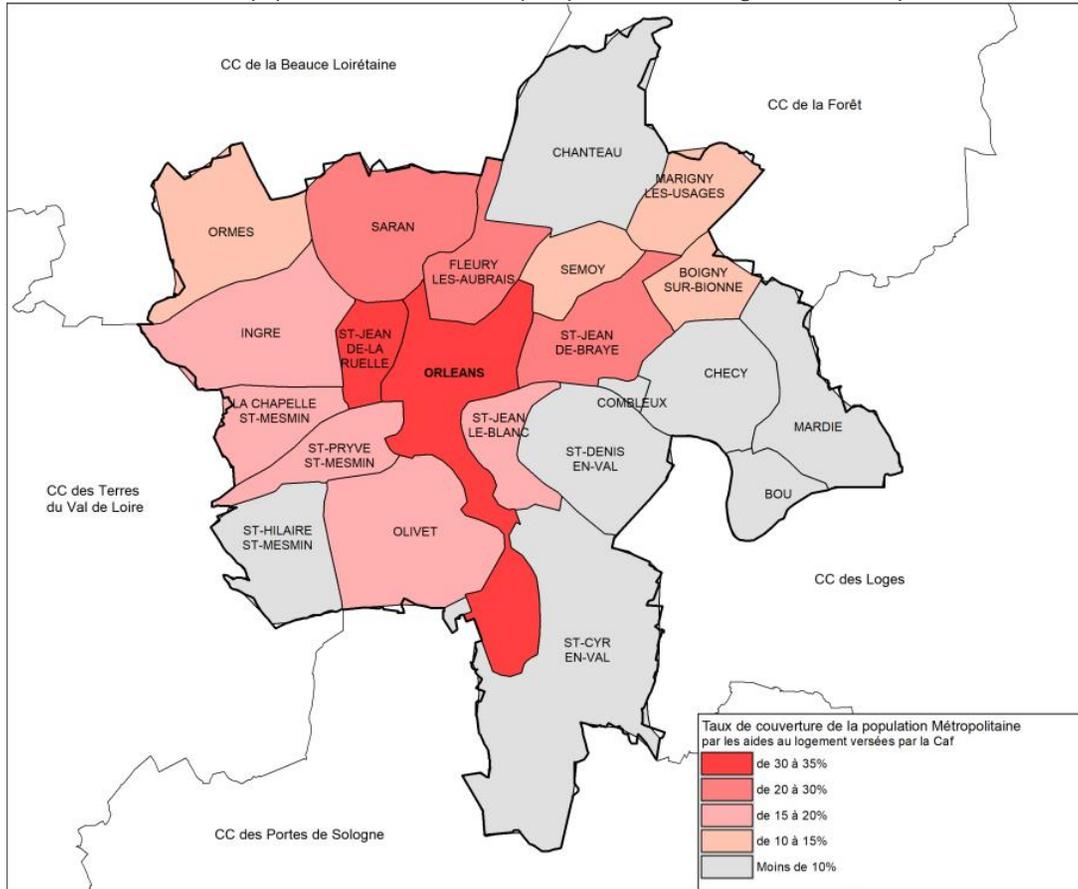
Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

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



Source : CAF du Loiret, 2019

LES ENJEUX DU PLH4 – NIVEAUX DE VIE ET PAUVRETÉ

Ces constats font écho aux orientations identifiées par les partenaires du PLH4 lors des ateliers de concertation :

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

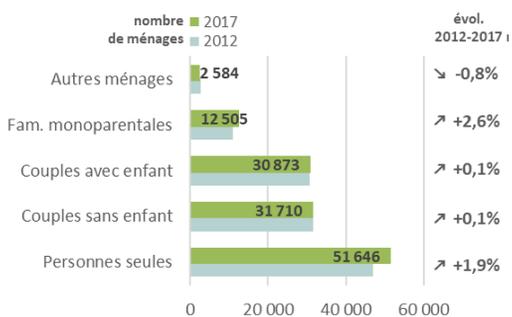
1.4. L'occupation des résidences principales

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

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

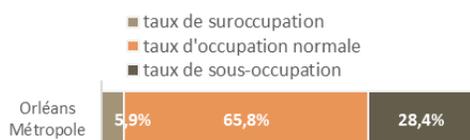
Les personnes seules et les familles monoparentales connaissent les plus fortes progressions entre 2012 et 2017. Leur poids au sein des ménages augmente dans la métropole : les ménages composés d'une personne représentent 40 % des ménages de la métropole (38 % en 2012) et les familles monoparentales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

Typologie des ménages



Source : Insee, RP 2012,2017

UNE FAIBLE SUR-OCCUPATION



Base : 129 300 résidences principales

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

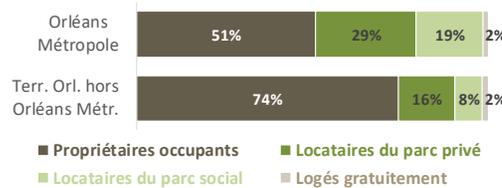
28,4% des résidences principales sont en situation de sous-occupation. Parmi ces 36 706 résidences principales en sous-occupation, 83 % sont des maisons, 86 % sont occupées par des propriétaires.

Source : Insee, RP 2012,2017

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

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

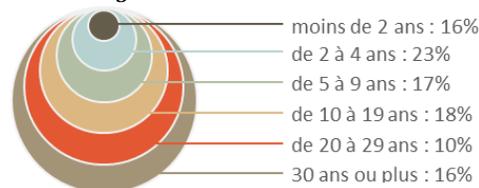
Statut d'occupation des résidences principales



UNE ROTATION DYNAMIQUE DANS LE PARC DE LOGEMENTS

16% des ménages se sont installés dans leur résidence principale il y a moins de deux ans. Ce taux est de 10% sur l'ensemble des EPCI voisins pour les emménagés récents. Près d'un ménage sur 2 a emménagé dans son logement il y a moins de 10 ans.

Part des ménages selon leur ancienneté d'emménagement :



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

Source : Insee, RP 2012,2017

2/3 DE FAMILLES DANS LE PARC SOCIAL

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

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

Chiffres clés

129 318 ménages
 +1 % de ménages entre 2012 et 2017

51 % de propriétaires occupants (74 % dans les EPCI voisins)
 48 % de locataires
 40 % des ménages sont composés d'une personne

3 locataires sur 5 vivent dans le parc privé

27 422 ménages dans le parc social

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

1. POPULATION

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

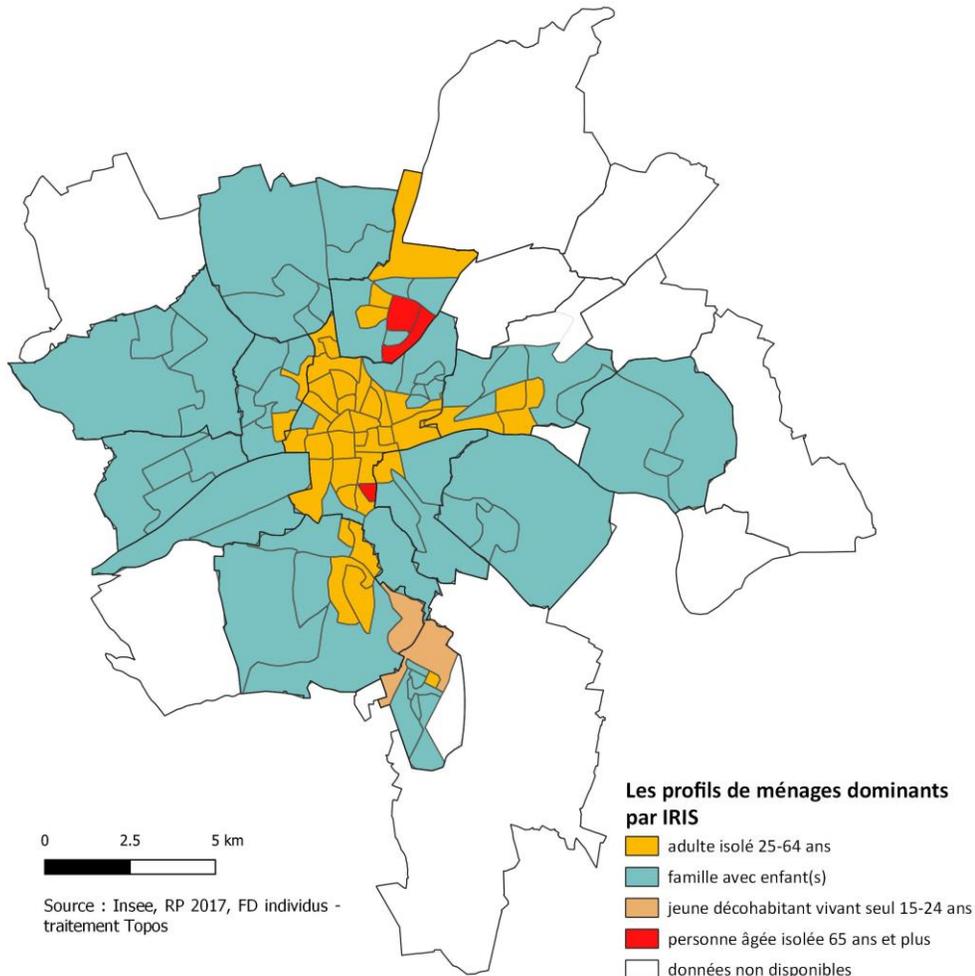
Affiché le

SLO

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Les profils de ménages majoritaires par quartier ou commune

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



LES ENJEUX DU PLH4 – OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

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

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

1.5. Les migrations résidentielles

DES ÉCHANGES AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

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

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

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

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

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

Répartition des mouvements de population d'Orléans Métropole

Nombre d'individus arrivant dans la métropole 15 444

Nombre d'individus quittant dans la métropole 13 563

Nombre d'individus restants dans la métropole 267 066

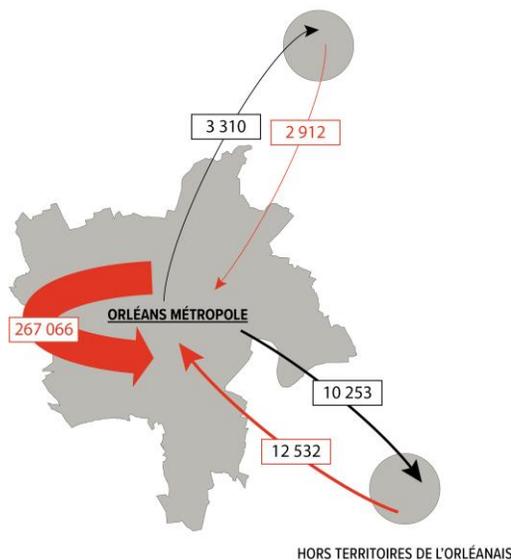
Le solde départ / arrivée est de +1 881 individus sur le territoire de la métropole.

Chiffres clés

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

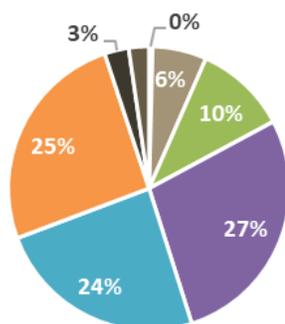
13 500 départs de la métropole, dont 24 % dans un des EPCI des territoires de l'Orléanais.

Migrations résidentielles d'Orléans Métropole
AUTRE EPCI DES TERRITOIRES DE L'ORLÉANAIS



Source : Insee, fichier détail migcom 2017

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



- agriculteur exploitant
- artisan commerçant chef d'ent.r
- cadre prof. Intell. Sup.
- prof. Interm.
- Employé
- Ouvrier
- Retraité
- Sans act. Prof.

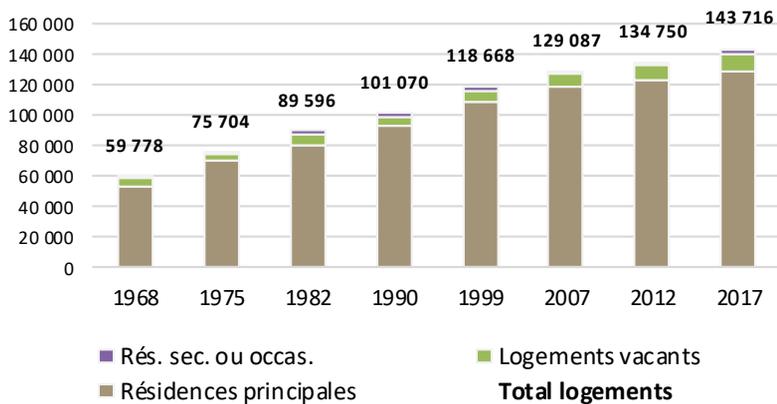
Source : Insee, fichier détail migcom 2017

2.1. Les caractéristiques du parc de logements

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

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

Évolution du nombre de logements



Source : Insee, RP

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

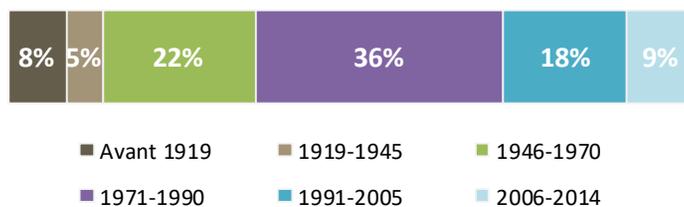
Au sein des QPV, le parc de logements est composé de :

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

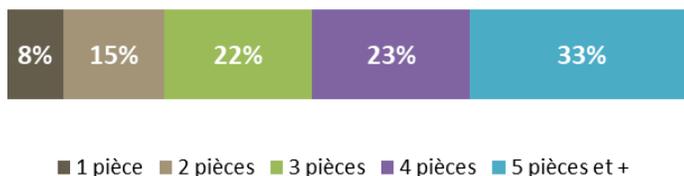
Source : Fichiers Fonciers 2020, traitement Topos

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

Période d'achèvement de la construction des résidences principales



Nombre de pièces des résidences principales



Source : Insee, RP 2017

Chiffres clés

143 716 logements

129 318 résidences principales

35 % de résidences principales construites avant 1970

8,1 % de logements vacants
 La vacance mesurée par l'Insee comprend la vacance courte (délai entre deux locations par exemple) comme la vacance longue. Un logement est considéré comme vacant lorsqu'il n'est pas occupé au moment du recensement. Un travail plus approfondi sur la vacance est développé plus loin dans ce diagnostic (cf. La vacance dans le parc privé)

Contexte

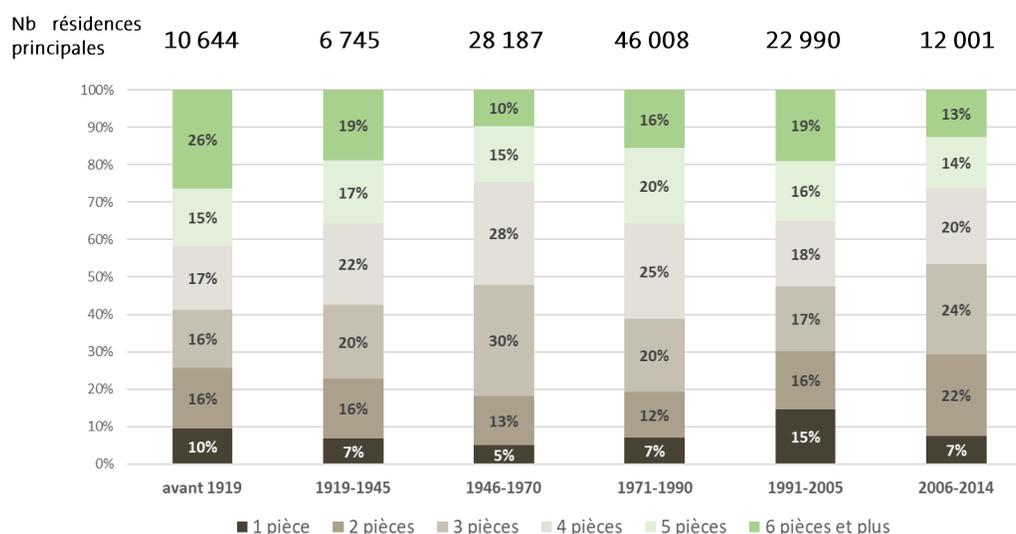
Dans son SCoT, la métropole d'Orléans « s'est donnée comme objectif d'être en capacité d'accueillir au moins 300 000 habitants à l'horizon 2035. Elle prévoit donc la construction de 18 000 logements neufs pour répondre aux besoins des populations résidentes actuelles et futures du territoire. » La production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

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

UNE OFFRE RÉCENTE ORIENTÉE VERS LE LOCATIF

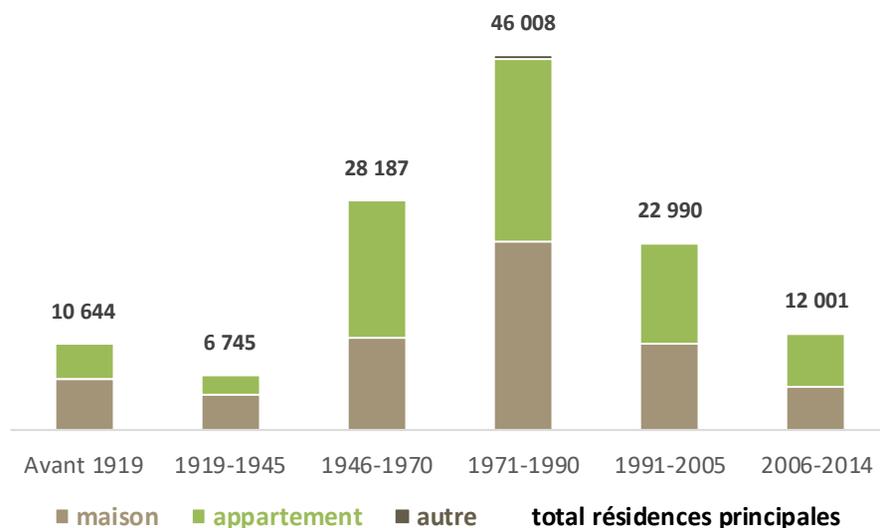
Les résidences principales de 5 pièces et plus représentent 35 % des logements construits entre 1991 et 2005 ; sur la période plus récente, ce poids diminue et s'établit à 27 % des résidences principales. 44 % des résidences principales construites sur la période 2006-2014 sont des maisons (94 % pour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

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



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

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



Source : Insee, RP 2017

2.2. Le logement et la transition environnementale

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

Le secteur résidentiel concentre :
35 % des consommations d'énergie en 2017 dont 70 % destinées au chauffage
28 % des émissions de GES en 2017

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

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

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

Source : Sdes, RPLS 01/01/2020

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

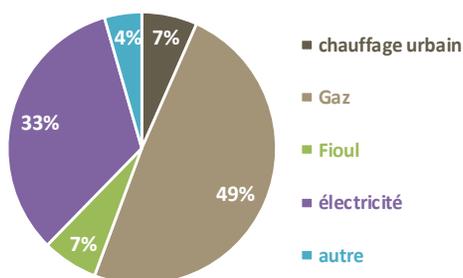
359 logements vont également faire l'objet d'une requalification dans le quartier de la Source (sans étiquette renseignée pour le moment).

Source : recensement des projets de rénovation du parc social, Orléans Métropole, décembre 2021

35 % de résidences principales construites avant 1970

Source : Insee, RP 2017

Type de combustible des résidences principales



Source : Insee, RP 2017

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

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

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

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

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

UN FORT POTENTIEL POUR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET LES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

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

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

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

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

Chiffres clés

1 résidence principale sur 3 construite avant la première réglementation thermique

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

16 % des logements sociaux étiquette énergie E ou plus

7 % des résidences principales utilisent une chaudière fioul

11,7 % des ménages en précarité énergétique

Point méthodo

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

Bilan PLH3

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

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

Source : observatoire du PLH

Pour aller plus loin

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

La question de la précarité énergétique apparaît comme

2. LOGEMENT

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

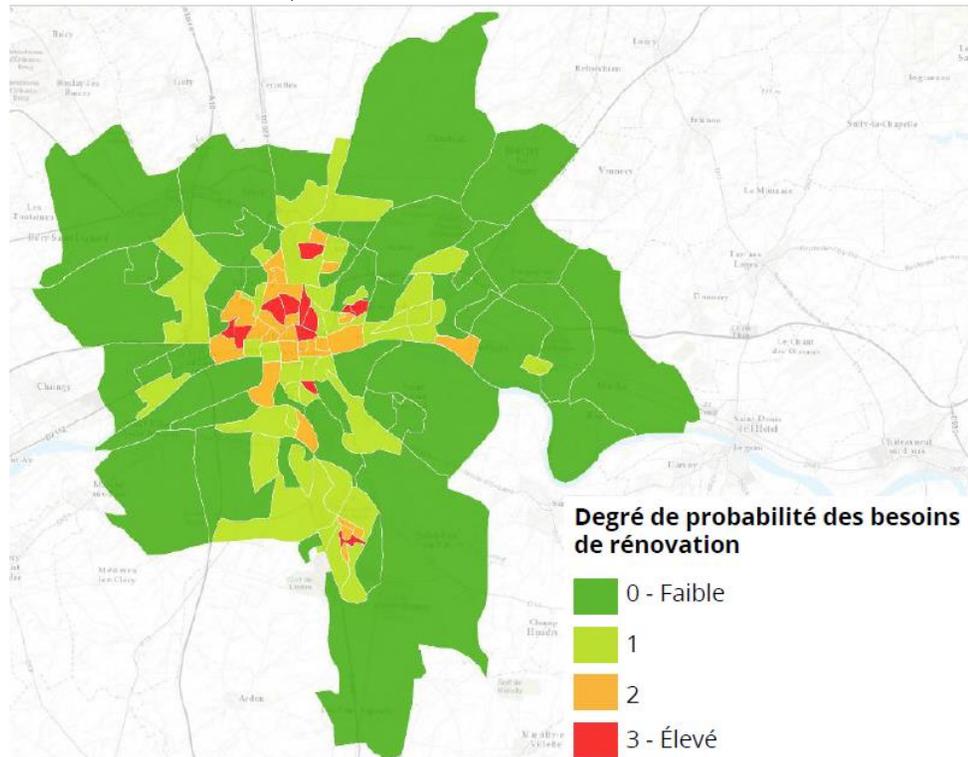
Affiché le

SLO

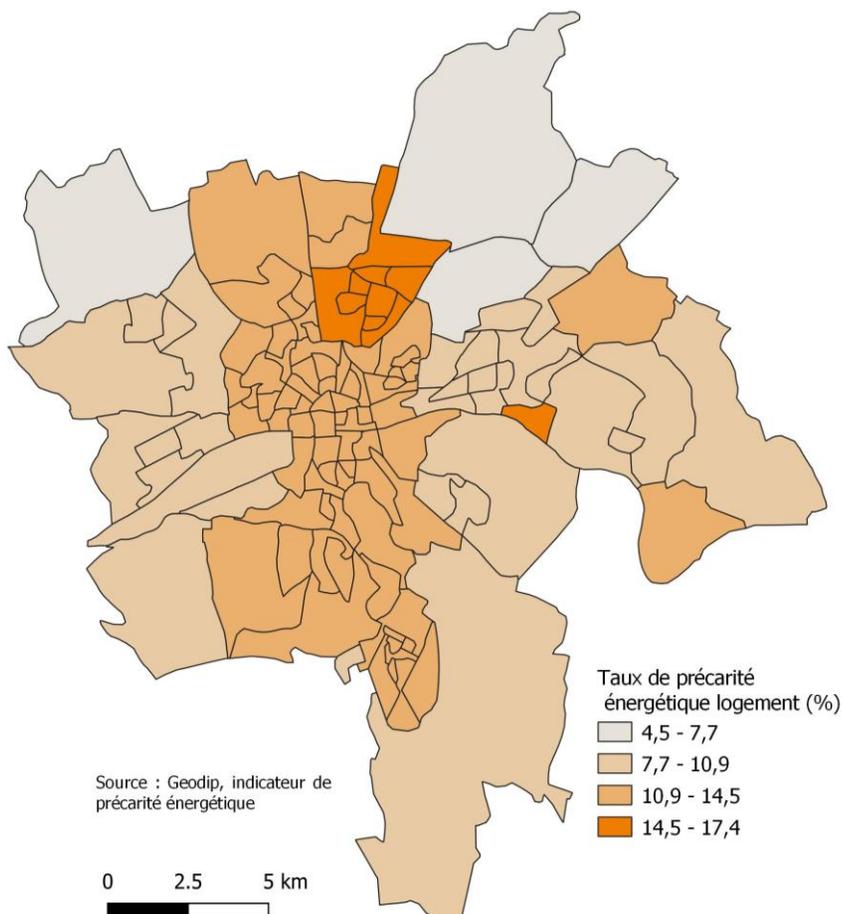
ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Les besoins en rénovation énergétique

Source : PCAET d'Orléans Métropole



La précarité énergétique en 2018 - Source : Geodip



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

Pour en savoir plus
PCAET d'Orléans Métropole – schéma de développement des énergies

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

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

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

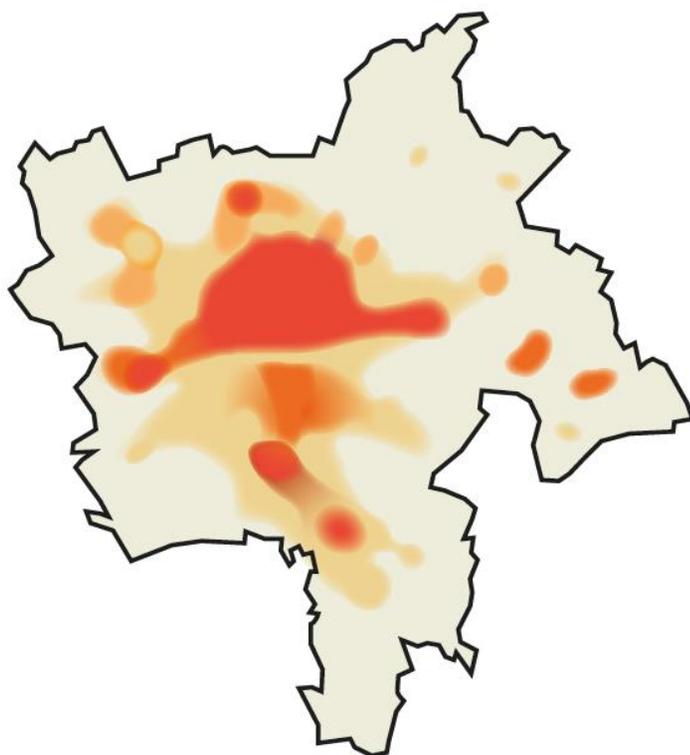
LA MÉTROPOLE DES PROXIMITÉS

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

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

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

La métropole des proximités : densités attendues par opération



DENSITÉS MOYENNES MINIMALES ATTENDUES DES OPÉRATIONS PAR NIVEAU D'ARMATURE :

- 1 35 logts/ha
- 2 30 logts/ha
- 3 25 logts/ha
- 4 20 logts/ha
- 5 15 logts/ha

Contexte

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

Bilan PLH3

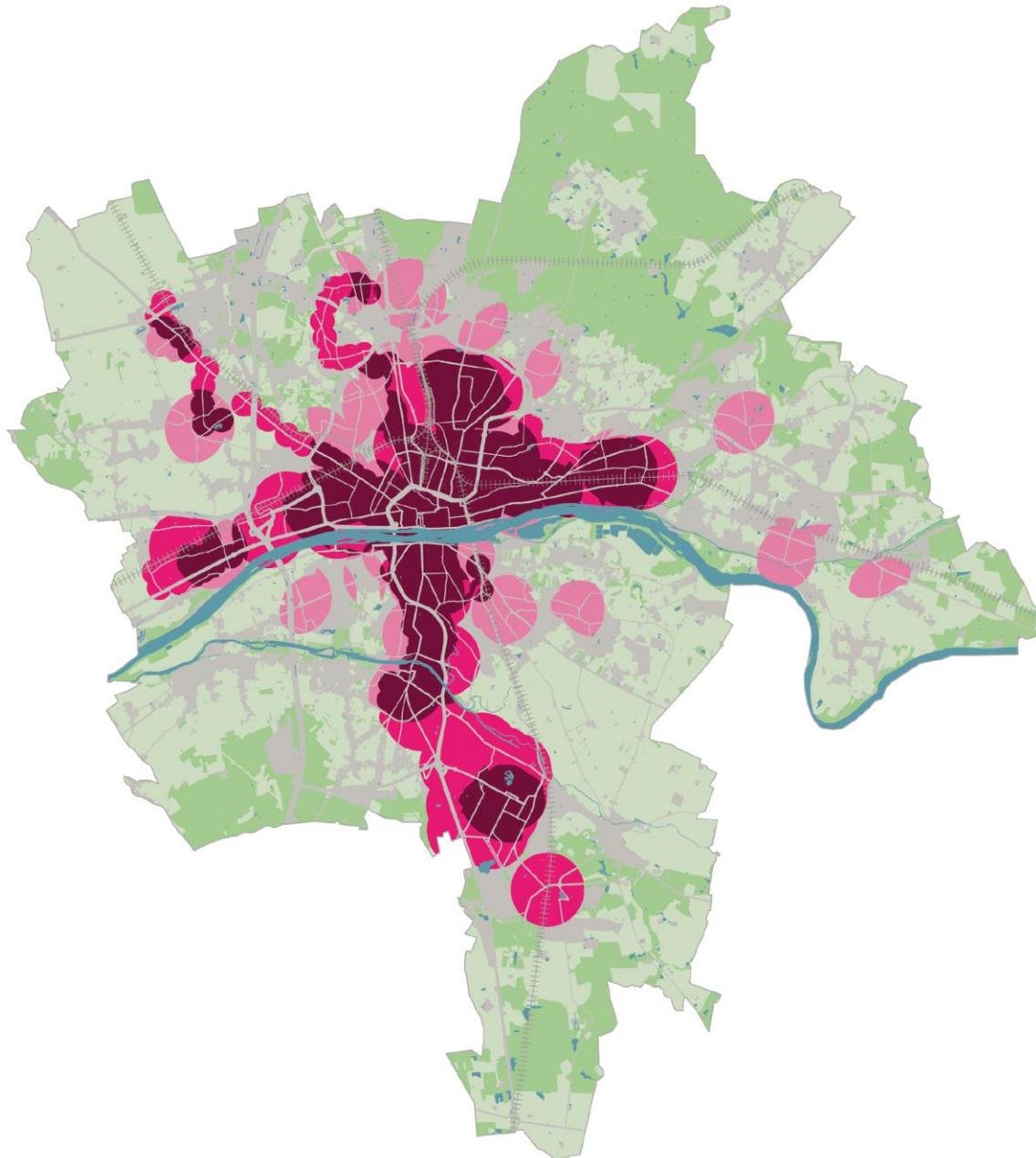
64 % de logements construits au sein des deux premiers gradients de la métropole des proximités en 2019

Pour en savoir plus

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

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

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



- Ville des proximités (mobilités + élémentaire)
- Ville des mobilités (uniquement)
- Ville élémentaire (uniquement)
- En dehors (ni mobilité, ni élémentaire)

- Espace urbanisée et routes
- Espace agricole
- Espace naturel et forestier
- Eau
- Voie ferrée



SOURCES :
BD TOPO 2018 IGN
Surface urbanisée : OCCSOL 2016 TOPOS
Logements et habitants localisés :
POPESTIM 2013 TOPOS
Emplois localisés à l'intersection :
2014 PITNEY BOWES

LES ENJEUX DU PLH4 – LE PARC DE LOGEMENTS

L'évolution du parc de logements :

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

Le parcours résidentiel :

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

La ville des proximités

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

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

La transition environnementale :

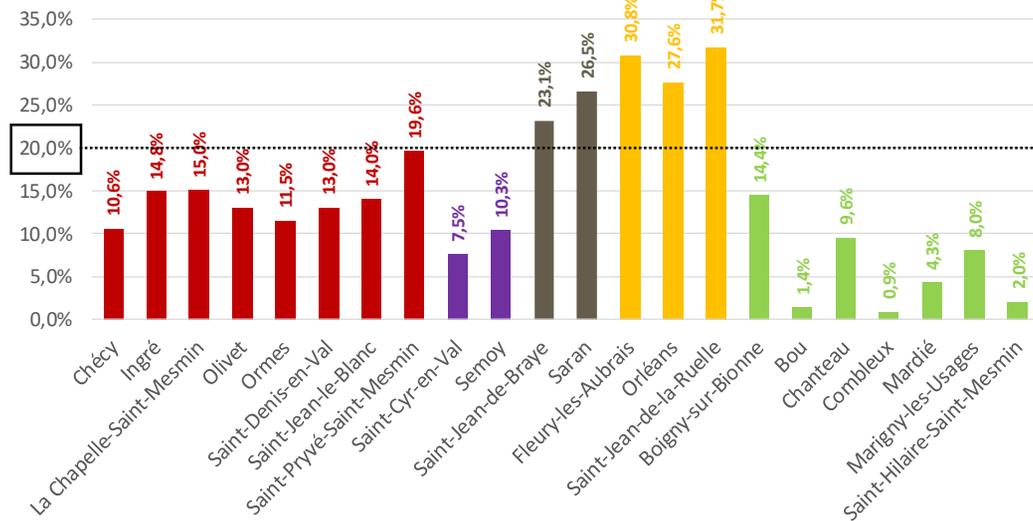
- Un levier d'économie dans le secteur résidentiel Avec 28 % des émissions de gaz à effet de serre et 35 % des consommations énergétiques,
- Une nécessité de rénovation énergétique massive des logements de la métropole. Trois enjeux majeurs : la lutte contre la précarité énergétique, le soutien à l'innovation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

2.3. Le parc social

UN PARC SOCIAL SPATIALEMENT DÉSÉQUILIBRÉ

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

Taux de logements sociaux SRU en 2021



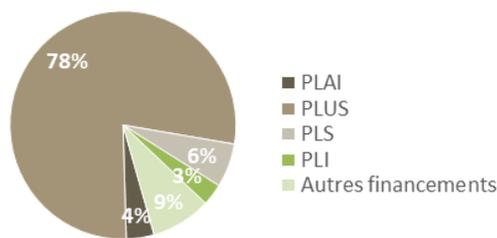
Groupes de communes du PLH3

- Obligation de rattrapage
- Maintien de l'offre
- Diversité de l'offre
- Anticipation de l'obligation de rattrapage
- Modération du développement de l'offre

Parc de logements des bailleurs sociaux

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

Logements par financements



Source : Sdes, RPLS 2020, tous financements

Le parc des bailleurs sociaux est en majorité composé de :

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

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

Chiffres clés
 30 133 logements SRU en 2021
 78 % de logements à loyers PLUS

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

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

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

UN PARC QUI OFFRE PEU D'OPPORTUNITÉS DE PARCOURS RÉSIDENTIEL

Le taux de rotation au sein du parc des bailleurs sociaux est en baisse entre 2015 (12,3 %) et 2020 (10,6 %). À titre de comparaison, ce taux s'établit à 12,1 % dans les six autres EPCI des territoires de l'Orléanais et à 10,0 % France entière hors Ile-de-France.

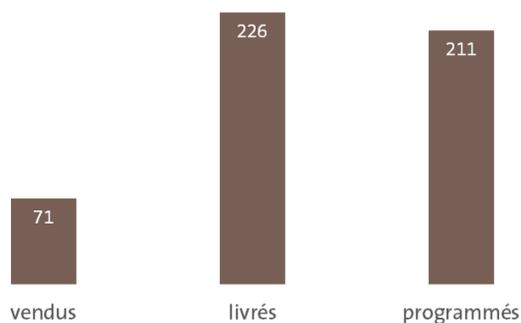
La tendance 2021 vient confirmer une certaine inertie au sein du parc social, avec un taux de rotation de 8,9 %. Un taux de rotation en recul signifie qu'un moindre volume de logements sociaux sont proposés à la location, ce qui ne favorise pas le parcours résidentiel. Plus le logement est grand et plus le taux de rotation diminue. Sur les logements T1, il est de 14,9 % mais seulement de 5,8 % sur les T5 (PLAI / PLUS / PLS).

Source : SDES, RPLS au 01/01/2020

Les ventes HLM

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

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



Source : observatoire du PLH d'Orléans Métropole

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

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

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

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

Source : Afidem, USH Centre-Val de Loire

Chiffres clés

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

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

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

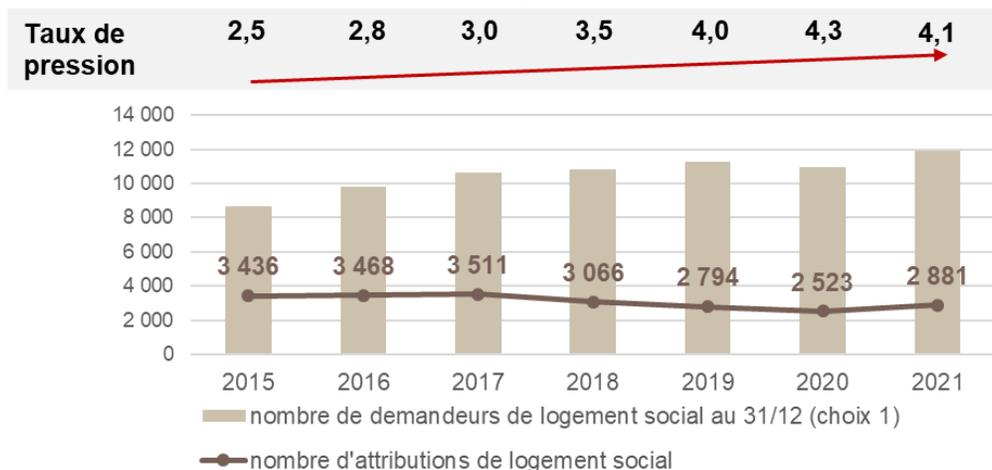
Pour en savoir plus

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

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

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

Taux de pression, demandes et attributions de logements sociaux



Le profil des demandeurs de logement social :

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

Les logements demandés :

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

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

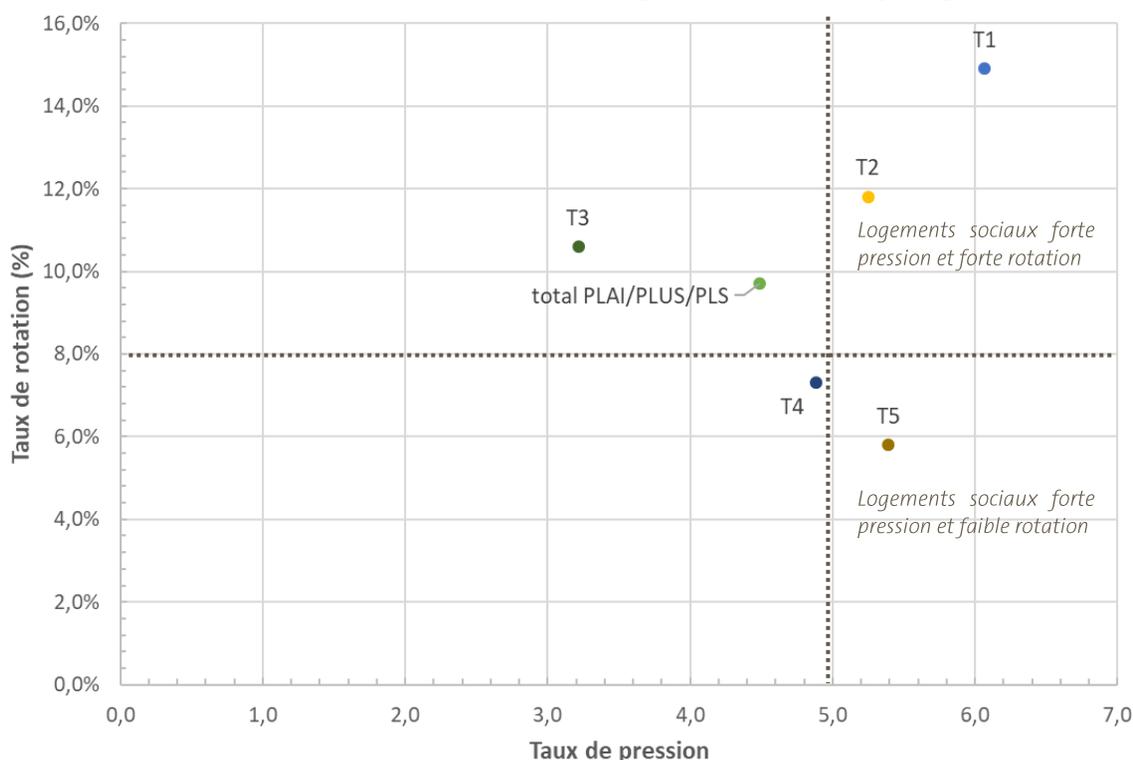
OFFRE ET DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX : UNE DIFFICILE CONCORDANCE POUR CERTAINES TYPOLOGIES DE LOGEMENT

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

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

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

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



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

LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTIONS POUR FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

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

Cette mesure revêt plusieurs enjeux :

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

ZOOM SUR L'HÉBERGEMENT

Sur le territoire, on dénombre 28 structures d'hébergement.

En complément de ces dispositifs d'hébergement, 303 logements sociaux sont gérés par des associations. Sources : observatoire des équipements Topos / Sdes, RPLS 2020

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

En 2020, le 115 a proposé une solution à toutes les personnes qui en faisaient la demande.

Le bilan 2020 met toutefois en lumière les besoins de création de dispositifs pour les personnes souffrant de troubles psychiques ou les personnes en situation de grande précarité.

Le plan logement d'abord propose désormais de développer des structures de logements regroupés offrant des conditions d'accompagnement permanente afin de rompre l'isolement et de préserver des conduites addictives. Ces logements intermédiaires sont financés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.

La question de l'accompagnement pour l'accès et le maintien dans le logement ainsi que pour l'insertion professionnelle est majeure. Le bilan de la Préfecture note un manque de moyens pour permettre la montée en charge de cet accompagnement par les associations.

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

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

Chiffres clés

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

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

Détails CIL

Créée le 20 dec 2016 (arrêté de composition)

Coprésidée par le préfet et le Vice Président à l'habitat

Rassemble les 22 maires et les acteurs de l'habitat

Elle se réunit au moins 1 fois par an pour faire le point sur les politiques d'attributions sur la métropole

Pour aller plus loin : les structures d'hébergement

Il existe deux types principaux de structures d'hébergement :

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

LES ENJEUX DU PLH4 – PARC SOCIAL

La production d'une offre sociale à bas loyers et d'un renouvellement de l'offre de logements sociaux pour améliorer les possibilités de parcours résidentiel :

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

2.4. Le parc privé

UN PARC PRIVÉ OCCUPÉ EN MAJORITÉ PAR LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

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

Par commune

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

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

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

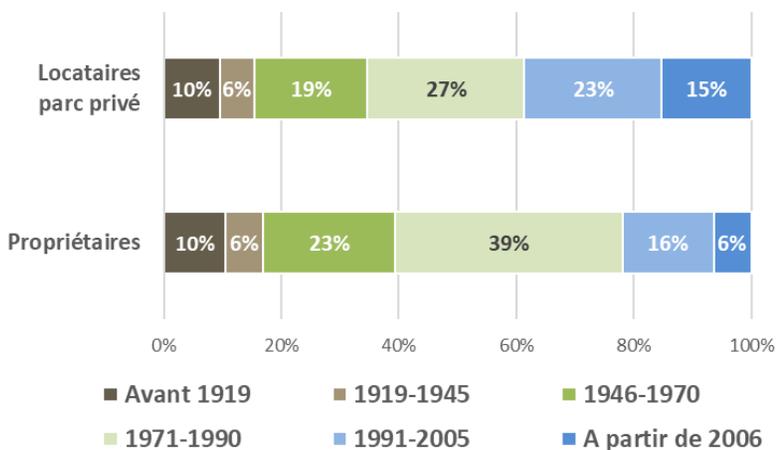
Les propriétaires occupants représentent 36 % des résidences principales à Orléans, contre 88 % à Bou.

Sur les 129 300 résidences principales :

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

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

Périodes de construction du parc privé



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

Source : Insee, RP 2017

LE LOGEMENT INDIGNE

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

Source : Anah – Filocom

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

Chiffres clés

102 786 résidences principales dans le parc privé

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

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

Éléments de bilan du PLH3

Orléans Métropole a lancé l'observatoire des copropriétés, piloté par Topos, en partenariat avec l'Anah et l'Adil.

Le parc privé a fait l'objet de dispositifs de traitements pilotés par Orléans Métropole :

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

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

4 LOGEMENTS SUR 10 SONT EN COPROPRIÉTÉ

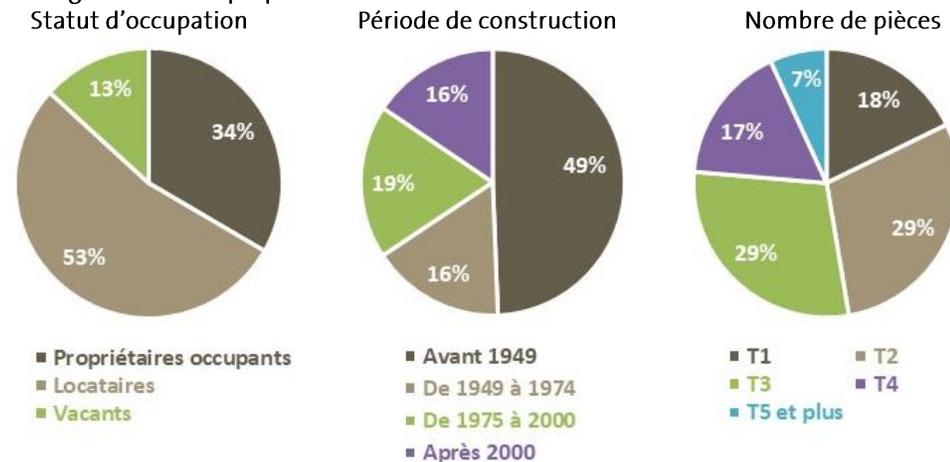
 3 564 copropriétés, dont $\frac{3}{4}$ à Orléans
 61 612 logements en copropriétés
 Soit 42 % du parc de logements d'Orléans Métropole
 70 % des copropriétés ont 10 lots d'habitation ou moins

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

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

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

Les logements en copropriétés selon leur...

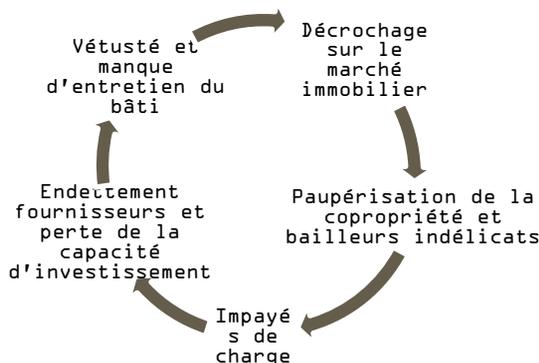


Source : Observatoire des copropriétés d'Orléans Métropole, RNIC 2021, Fichiers Fonciers 2020, traitement Topos

Plusieurs facteurs peuvent entraîner la fragilité, voire la dégradation des copropriétés :

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

Processus de dégradation des copropriétés en difficulté



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

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

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

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

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

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

2. LOGEMENT

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

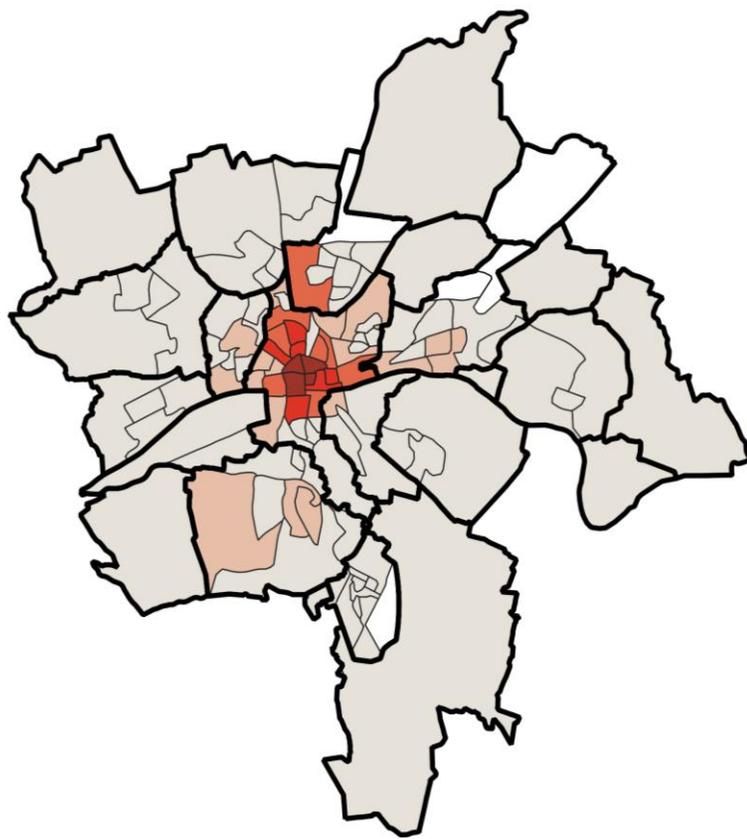
Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

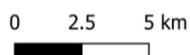
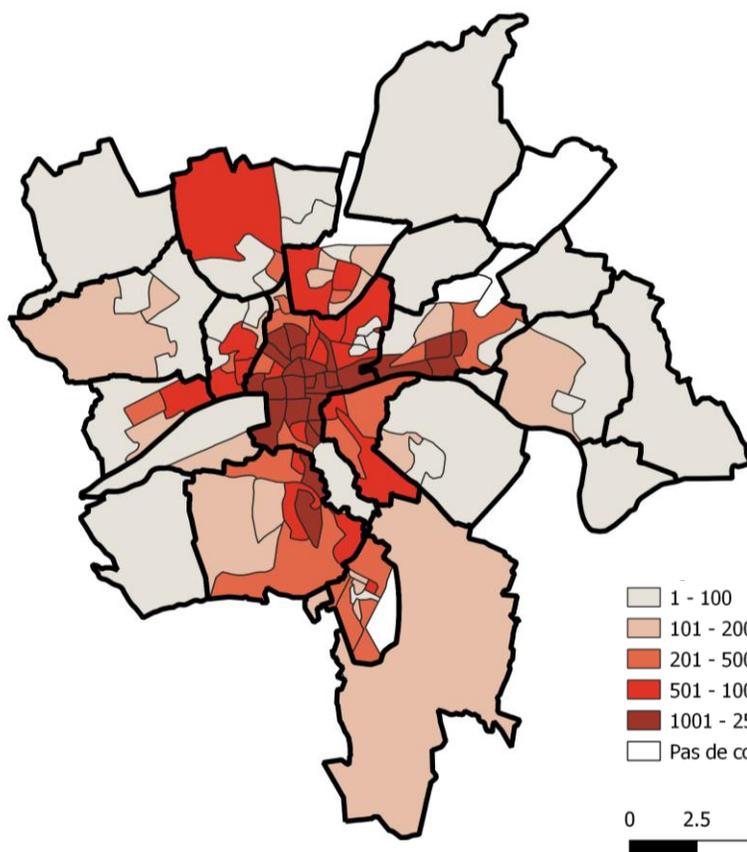
SLO

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Nombre de copropriétés à la commune ou à l'IRIS



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



LES ENJEUX DU PLH4 – PARC PRIVÉ

Dans le parc privé, trois grands enjeux se dessinent :

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

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

L'évolution du statut d'occupation par période de construction montre un accroissement de l'accession du parc récent pour mise en location un phénomène qui interroge. Le parc le plus récent est plus occupé par les locataires que par des propriétaires. Le logement neuf devient un produit financier (fiscalité et rente). Les effets potentiels à surveiller sont multiples :

- La qualité des logements neufs mis sur le marché : vers un marché à deux vitesses (produit haut standing pour les plus fortunés vs produits moyens bas de gamme pour les investisseurs).
- Le marché ne répond plus à une partie de la demande.
- La fluidité entre les deux parcs (social et privé).

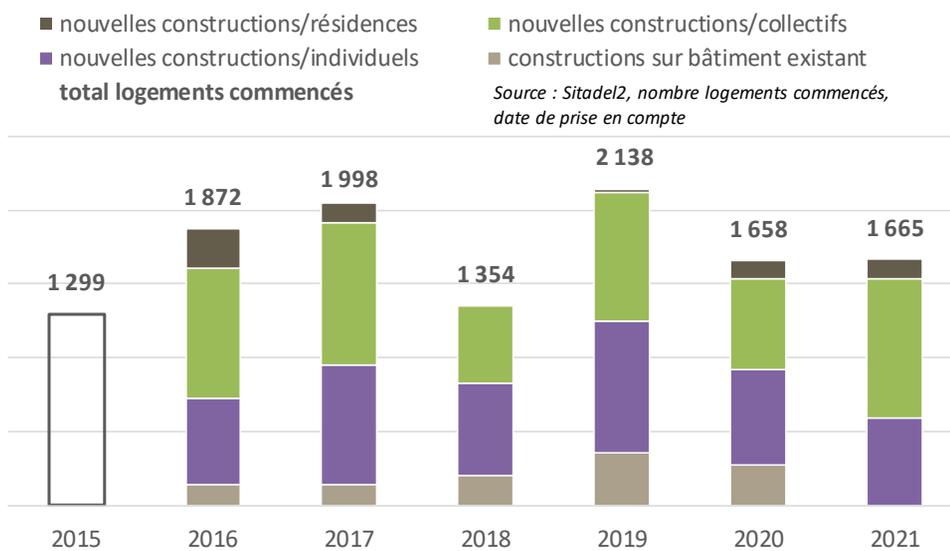
3.1. La construction

UNE FORTE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

L'année 2020 est marquée par un fort recul de la construction de logements par rapport à 2019 (-22%) en raison du contexte sanitaire. L'année 2021 s'est poursuivie dans la même dynamique que 2020 en raison du recul du nombre d'autorisations de construction (-33%).

Les logements commencés de la métropole orléanaise représentent 74% de la construction des sept EPCI des territoires de l'Orléanais. La métropole se positionne donc comme un territoire moteur en matière de construction.

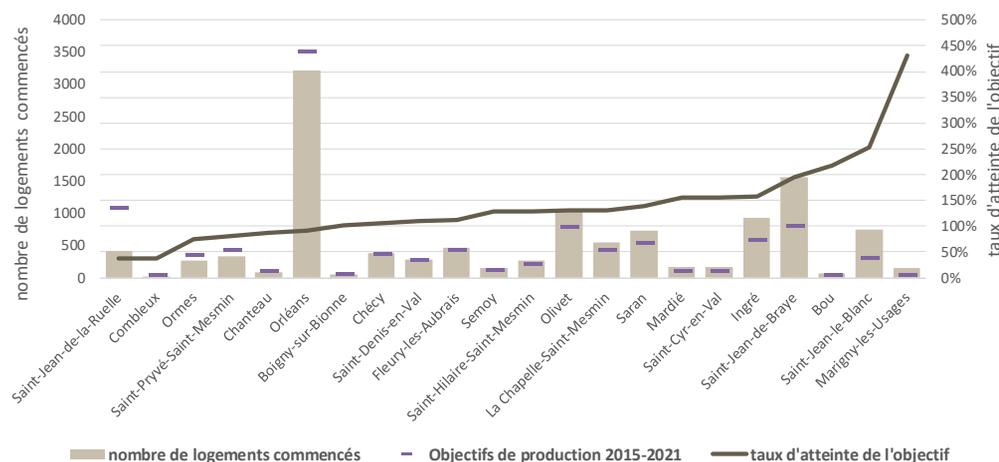
Évolution du nombre de logements commencés entre 2015 et 2021



Source : Sitadel2, nombre logements commencés, date de prise en compte

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

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



Source : Sitadel2, DPEC

Chiffres clés

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

Bilan PLH3

Sur la période 2015-2021 du PLH3 :

11 984 logements commencés sur un objectif de 10 577 logements

Taux d'atteinte de l'objectif : 113%

Objectifs atteints ou dépassés pour 16 communes de la métropole, non atteints pour 6 communes, dont 1 dont le taux d'atteinte de l'objectif dépasse 90% (cf graphique ci-contre)

Contexte

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

La consommation d'espaces est approfondie en fin de document dans la thématique du potentiel foncier.

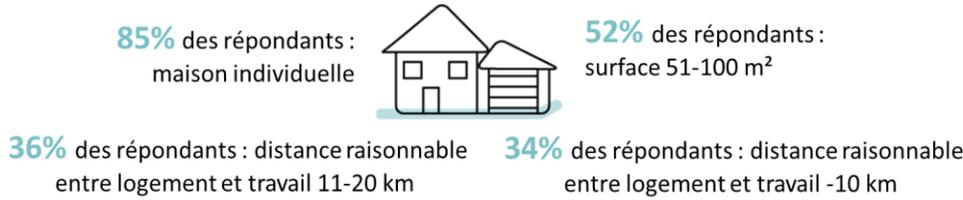
Le SCoT prévoit la production de 20 600 à 24 000 logements entre 2017 et 2035. Le PLUm et le PLH4 ont décliné les ambitions du SCoT en objectifs annuels de production. Cf étude de programmation de logements du PLH4.

Source : SCOT 2019-DOO page 76

LA QUALITÉ D'USAGE AU CENTRE DES PRÉOCCUPATIONS

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

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



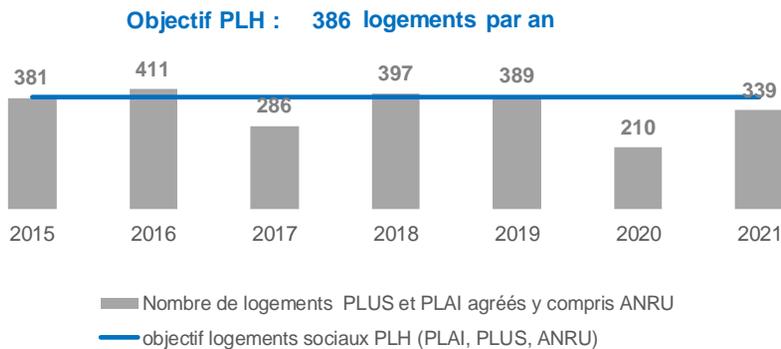
Pour aller plus loin
Rapport de la mission sur la qualité du logement, référentiel du logement de qualité, Laurent Girometti – François Leclercq, 2021
www.vie-publique.fr

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

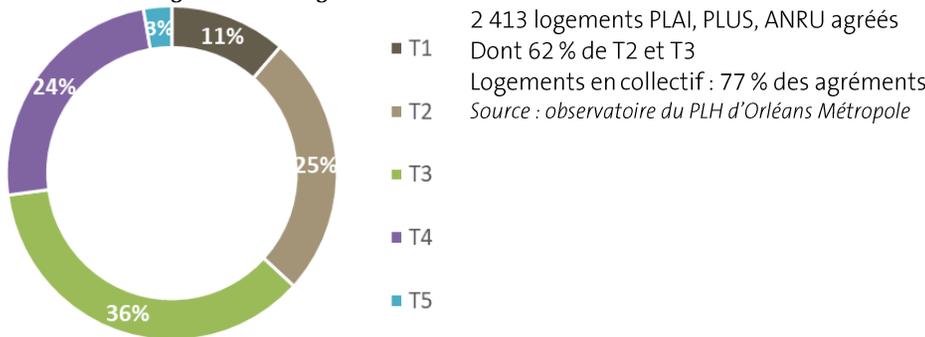
LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX PARTIELLEMENT ATTEINTS

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

Nombre de logements sociaux PLUS / PLAI / ANRU agréés



Chiffres clés des agréments de logements sociaux 2015-2021



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

Les agréments de logements sociaux sur la période 2015-2021

Commune	Objectifs de logements sociaux agréés	Nombre de logements agréés PLAI, PLUS, ANRU	Taux d'atteinte des objectifs
Boigny-sur-Bionne	7	24	343%
Mardié	28	66	236%
Marigny-les-Usages	7	14	200%
Saint-Cyr-en-Val	28	51	182%
Saran	168	289	172%
Bou	7	12	171%
Ingré	196	329	168%
Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	21	33	157%
La Chapelle-Saint-Mesmin	126	168	133%
Fleury-les-Aubrais	63	80	127%
Chanteau	21	25	119%
Saint-Jean-de-Braye	133	158	119%
Chécy	224	248	111%
Semoy	28	27	96%
Saint-Jean-le-Blanc	210	188	90%
Saint-Jean-de-la-Ruelle	168	145	86%
Saint-Denis-en-Val	147	117	80%
Orléans	525	281	54%
Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	77	40	52%
Ormes	98	38	39%
Olivet	441	80	18%
Combleux	7	0	0%
Orléans Métropole	2 702	2 413	89%

Source : observatoire du PLH d'Orléans Métropole

Chiffres clés

30 133 logements sociaux SRU en location en 2021

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

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

278 PSLA agréés entre 2015 et 2021

Définition : PSLA

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

Définition : délégation des aides à la pierre

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

Bilan PLH3

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

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

Cf graphique et tableau ci-contre

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

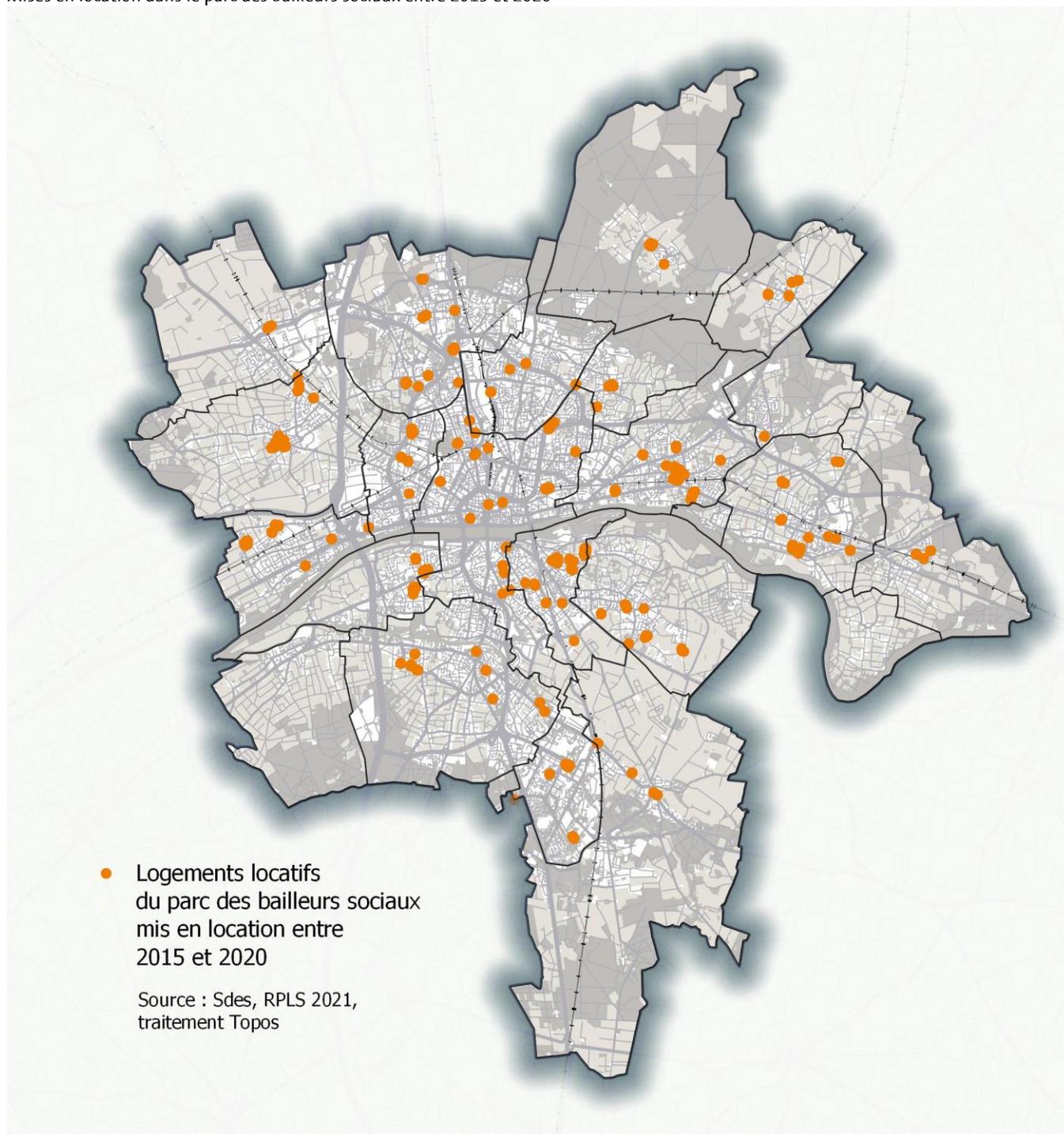
924 562 € (net) de pénalités versées par les communes en 2022 au titre de l'année 2021

3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET LE FONCIER

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
Reçu en préfecture le 05/10/2022
Affiché le 
ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

1 863 logements sociaux PLAI / PLUS / PLS ont été mis en location entre 2015 et 2020. 63 % d'entre eux ont été construits par un bailleur et 35 % acquis en VEFA. Seuls 2 % ont été créés à partir d'une acquisition-amélioration. *Source : Sdes, RPLS, 01/01/2021*

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



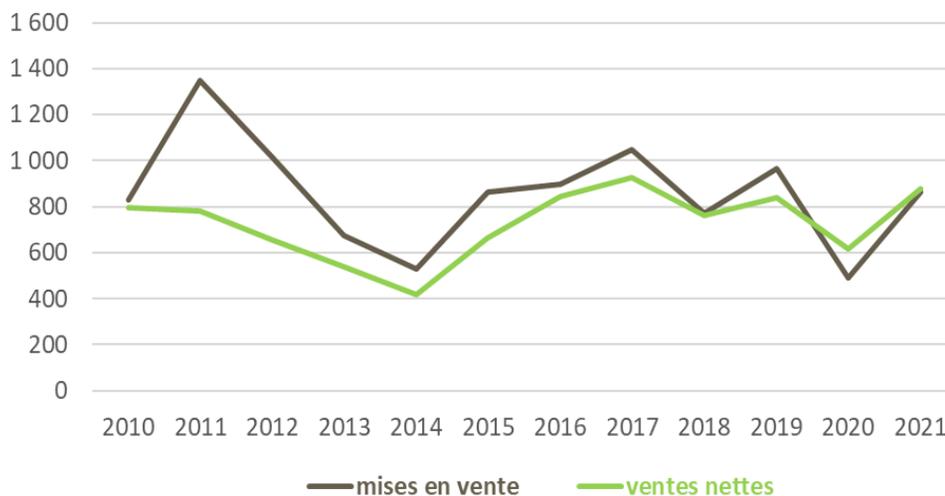
UNE PROMOTION IMMOBILIÈRE TOURNÉE VERS LES INVESTISSEURS

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

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

Au-delà de ce contexte très spécifique de l'année 2020, le graphique montre une instabilité croissante depuis 2018 avec une forte décroissance en 2018 et 2020.

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



Source : Ocelor, Adéquation

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

69 % des ventes sont faites auprès d'investisseurs en 2021. Les investissements locatifs se concentrent sur les typologies T2 et T3. En effet, 92 % des ventes investisseurs sont sur ces deux typologies.

Chiffres clés 2021

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

Contexte

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

Pour en savoir plus

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

www.economie.gouv.fr

Rapport : évaluation du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel

<https://www.igf.finances.gouv.fr>

3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET LE FONCIER

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

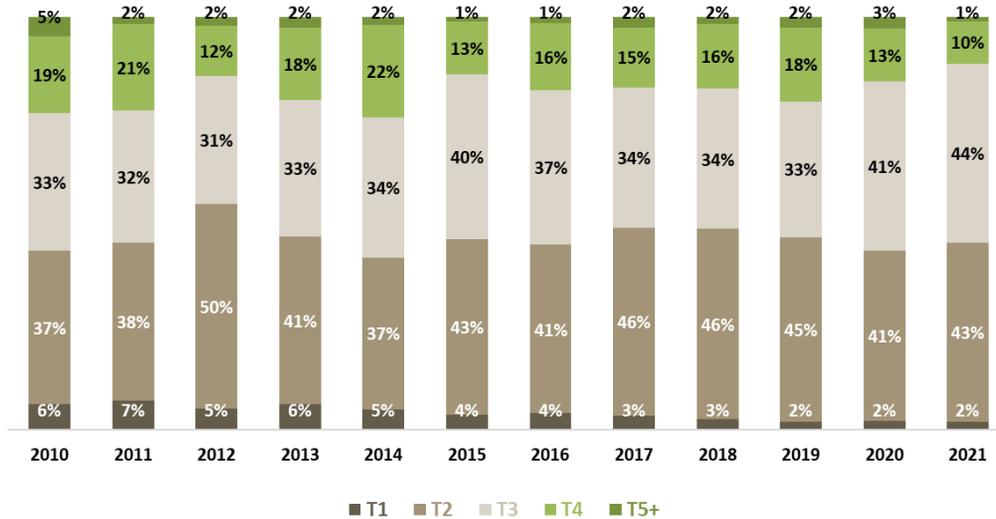
Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le



ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Typologies des logements vendus en promotion



Chiffres Clés

69% des ventes de logements neufs pour des investisseurs PINEL

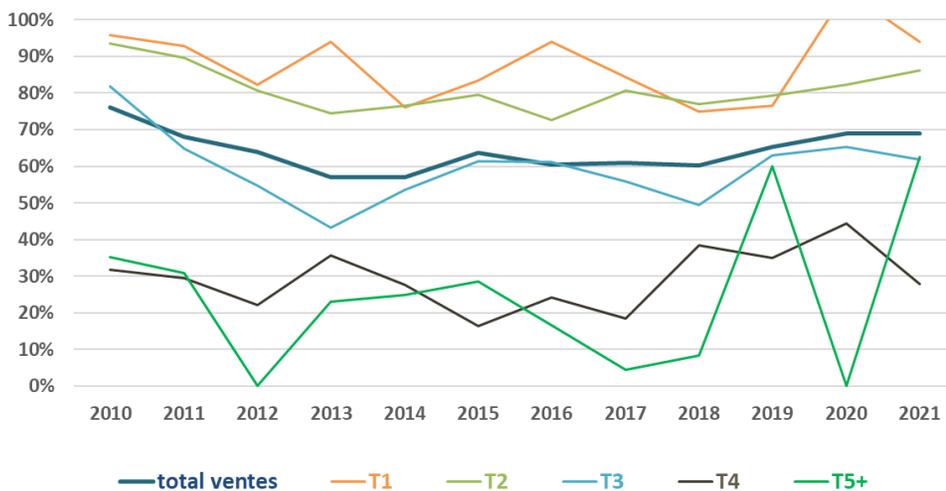
Tendance stable

92% des ventes à investisseurs pour des logements T2 et T3

Pour aller plus loin

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

La part des ventes des investisseurs par typologie de logement



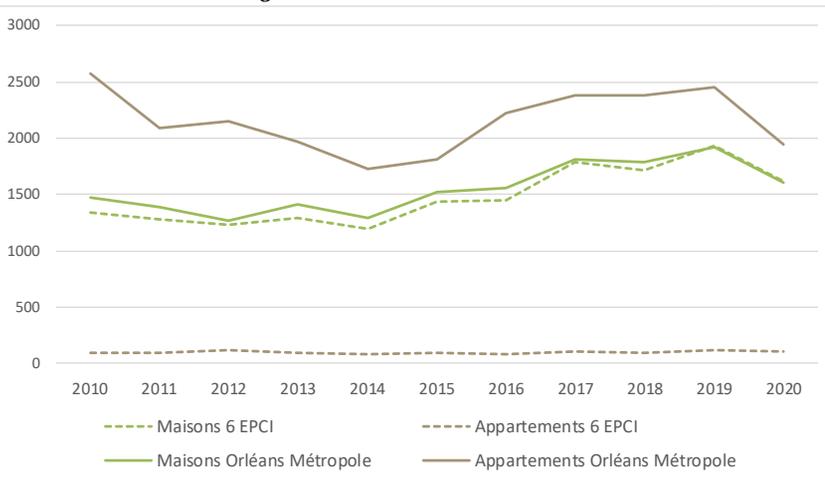
Source : Ocelor, Adéquation

3.2. Les valeurs immobilières

LES PRIX DE L'IMMOBILIER EN HAUSSE DEPUIS 2016

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

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



Orléans Métropole en 2020 :

Maisons :
45 % des ventes

Appartements :
55 % des ventes

Chiffres clés

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

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

La tendance est à la hausse des prix depuis 2016.

Prix unitaire d'un logement en promotion immobilière en 2020 (sans parking) :

T1 : 125 179 €

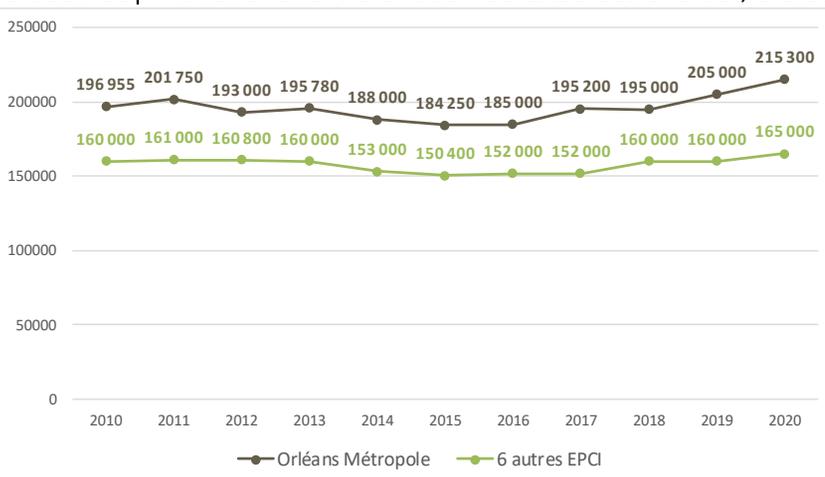
T2 : 144 374 €

T3 : 205 506 €

T4 : 243 309 €

T5+ : 316 417 €

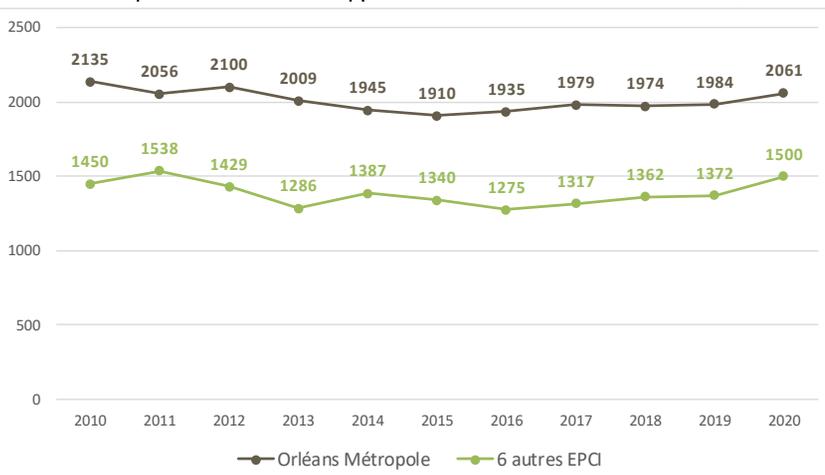
Évolution du prix unitaire médian d'une maison – transactions dans l'ancien, le récent, en VEFA



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

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

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



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

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

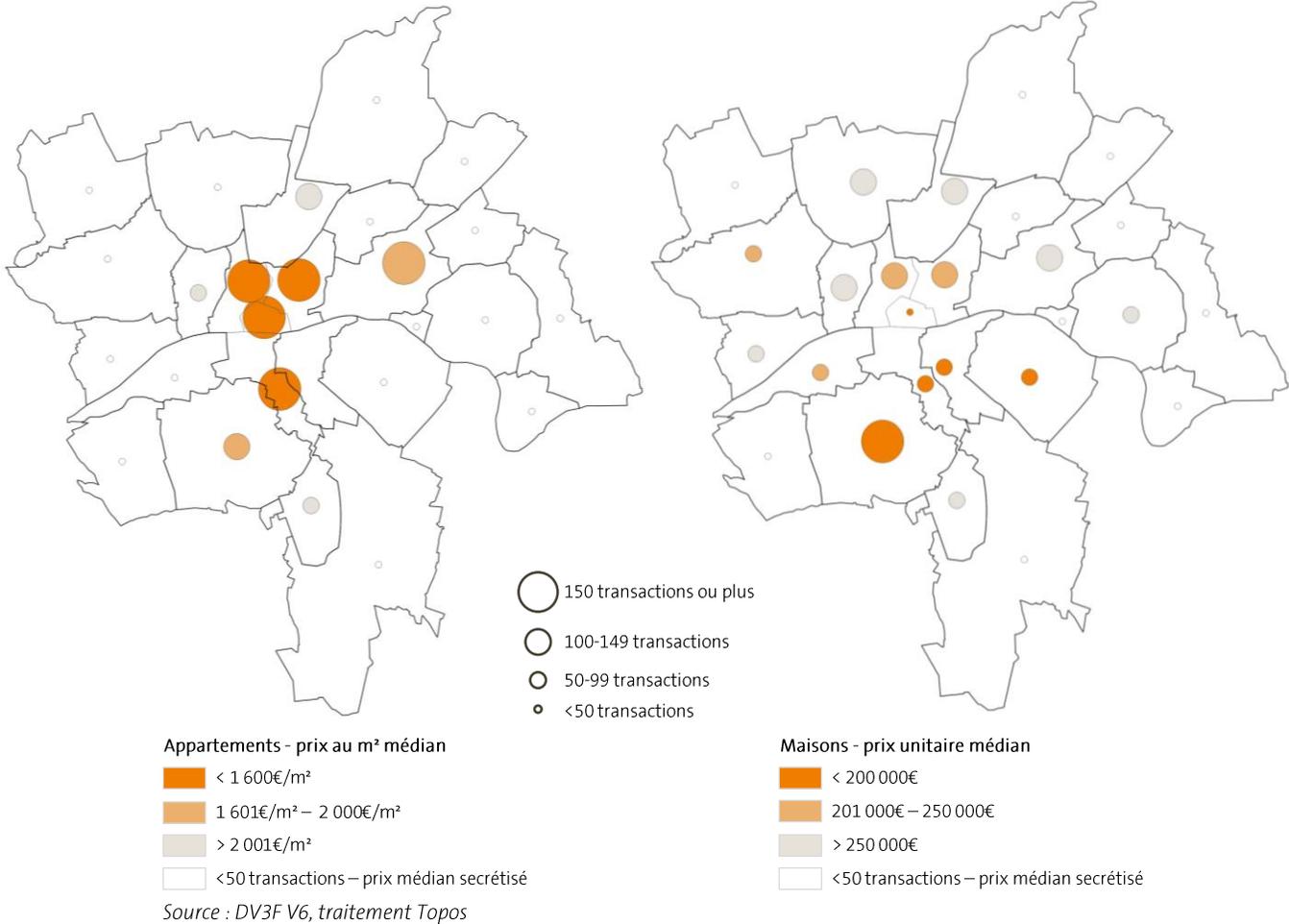
3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET LE FONCIER

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

Source : DV3F

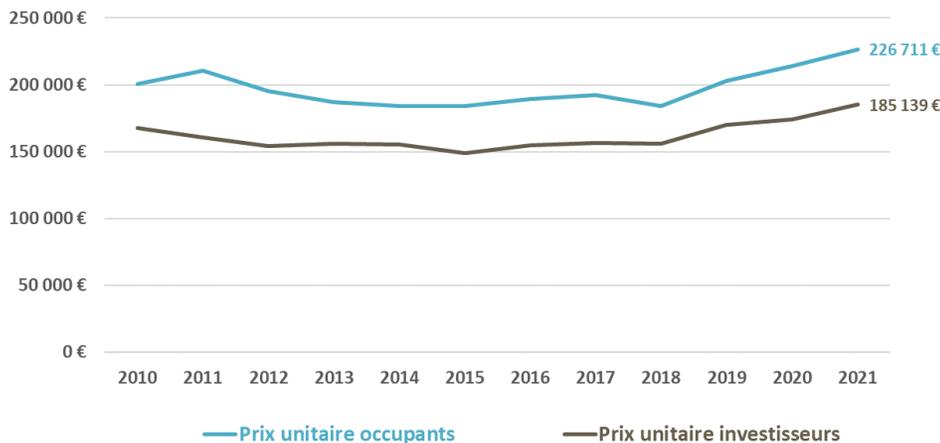
Nombre de transactions et prix médians des appartements en 2020

Nombre de transactions et prix médians des maisons en 2020



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

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

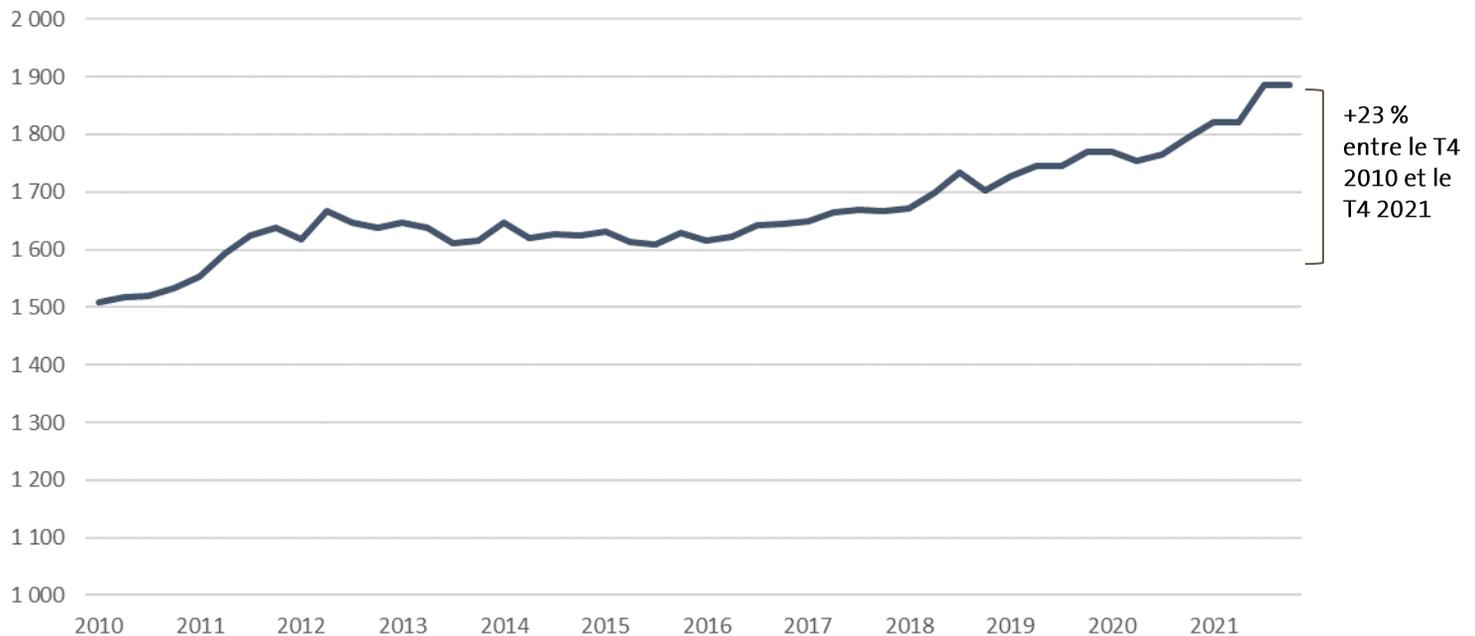


Source : Ocelor – Adéquation

UNE ENVOLÉE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

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

Évolution de l'indice de coût de la construction



Source : Insee, ICC

LES ENJEUX DU PLH4 – CONSTRUCTION ET MARCHÉ IMMOBILIER

Enjeux de construction :

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

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

3.3. La vacance dans le parc privé

DANS LE PARC PRIVÉ : UNE VACANCE MAJORITAIREMENT FRICTIONNELLE

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

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

La vacance des logements ne revêt pas les mêmes enjeux selon si elle est longue (vacance structurelle) ou courte (vacance frictionnelle) :

- Vacance frictionnelle (vacance < 2 ans) : 7,4 %
- Vacance structurelle (vacance > 2 ans) : 2 %

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

DANS LE PARC SOCIAL : UNE VACANCE RÉSIDUELLE

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

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

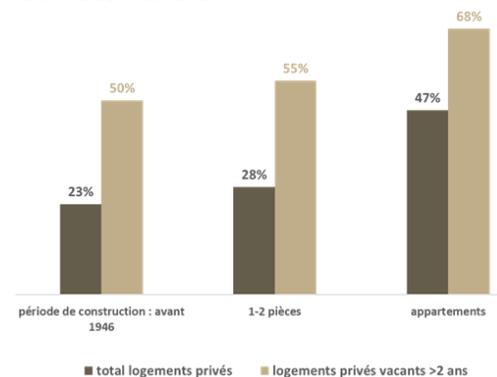
Source : Sdes, RPLS 2020

LA VACANCE STRUCTURELLE DANS LE PARC PRIVÉ

En 2020, parmi les 2 441 logements vacants depuis plus de 2 ans, 2 301 logements sont la propriété de personnes physiques, SCI, investisseurs, promoteurs et propriétés divisées en lot. 78 % d'entre eux sont la propriété de personnes physiques et 13 % de SCI.

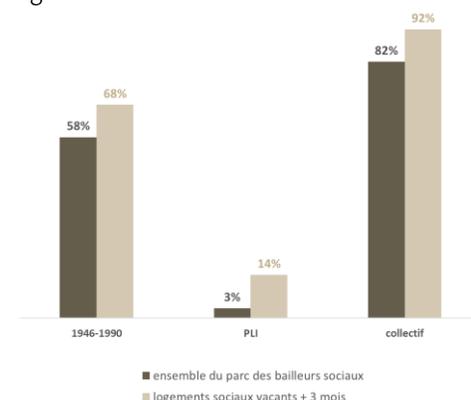
Les logements anciens (avant 1946), les T1/T2 et les appartements sont sur-représentés dans le parc de logements vacants par rapport à leur poids dans le total du parc privé.

Caractéristiques des logements du parc privé en vacance structurelle



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

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



Chiffres clés

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

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

Taux de vacance structurelle : 2 %

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

Point méthodologique

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

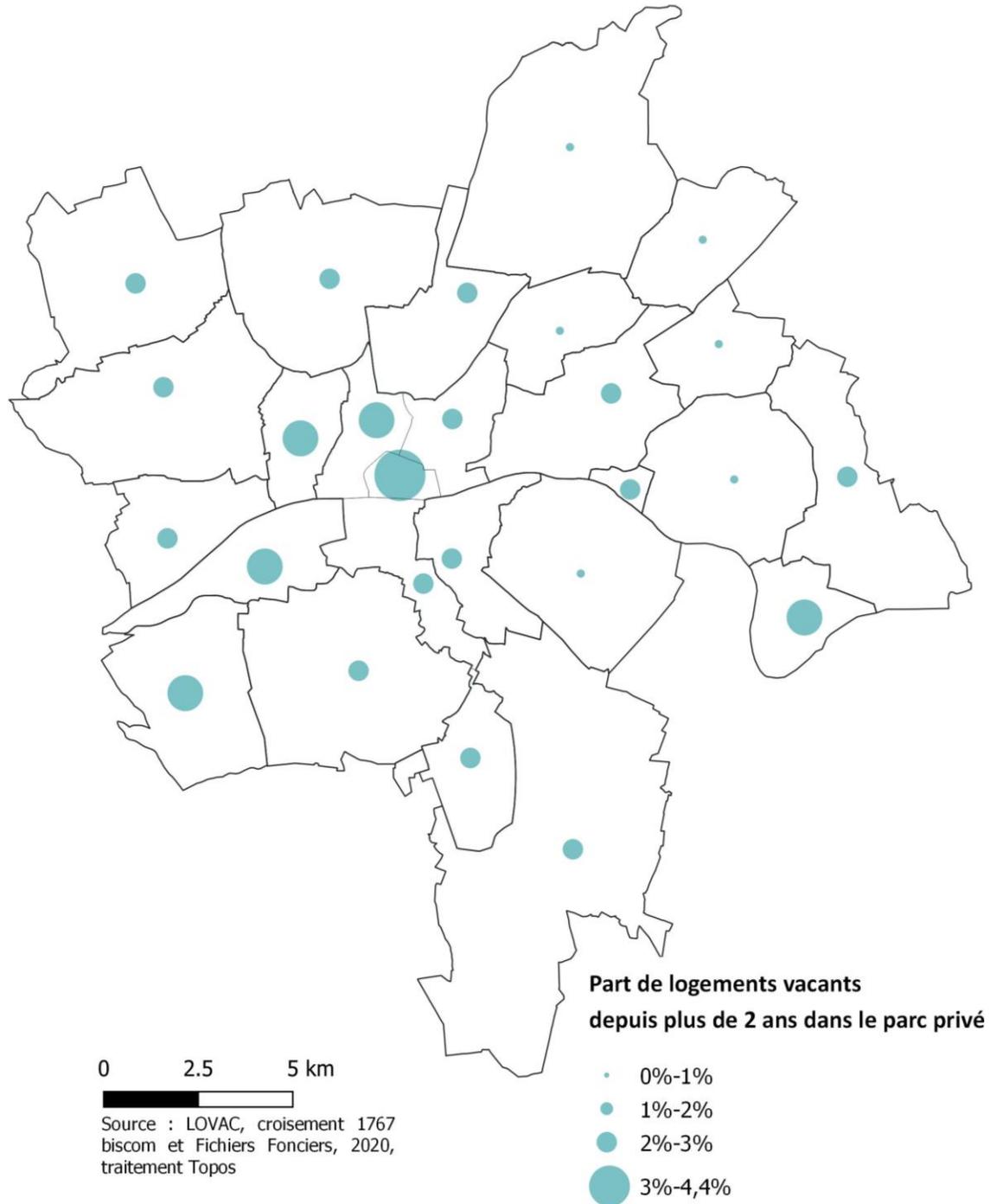
Pour aller plus loin

Source : Guide « Vacance des logements », décembre 2018, <https://www.anah.fr/>

3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET LE FONCIER

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
Reçu en préfecture le 05/10/2022
Affiché le 
ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

La vacance du parc privé en 2020



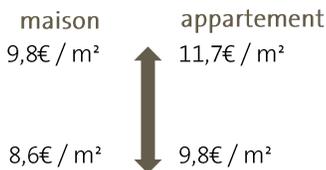
LES ENJEUX DU PLH4 – LA VACANCE

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

3.4. Les niveaux de loyer

LOYERS DU PARC PRIVÉ

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



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

Niveaux de loyers moyen par commune dans les 6 EPCI des territoires de l'Orléanais

8,1€/m² – 11,8€/m² pour les appartements dans les autres communes des territoires de l'Orléanais (hors Orléans Métropole)

5,7€/m²– 9,1€/m² pour les maisons dans les autres communes des territoires de l'Orléanais (hors Orléans Métropole)

Source : estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr, 2018

LOYERS DU PARC SOCIAL

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

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

Loyers moyens par typologie :

- T1 : 8€/m²
- T5 : 5,6€/m²

Loyers des logements récents (à partir de 2013) :

Les logements construits plus récemment (à partir de 2013) :

- PLAI : 6,0€/m²
- PLUS : 6,6€/m²
- PLS : 8,3/m²

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

Source : Sdes, RPLS au 01/01/2020

Méthodologie de mesure des loyers dans le parc privé

Données par commune dont le nombre d'observations est supérieur ou égal à 30.

Loyer au m² pour un appartement d'une surface de 49 m² et surface moyenne par pièce de 22,1 m² ou pour une maison d'une surface de 92 m² et surface moyenne par pièce de 22,5 m².

Pour en savoir plus

Plafonds de loyer selon les financements en zone B1 ou II en 2021 :

Pinel / LLI	8,5 - 10 € / m ²
PLS	9,05€/m ²
PLUS	5,78€/m ²
PLAI	5,13€/m ²

Logement conventionné Anah
 loyer intermédiaire : 10,51€/m²
 Logement conventionné Anah
 loyer social : 8,13€/m²
 Logement conventionné Anah
 loyer très social : 6,33€/m²

www.financement-logement-social.logement.gouv.fr
www.anah.fr

LES ENJEUX DU PLH4 – LOYERS

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

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

3.5. Le potentiel foncier

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

Traiter la question du potentiel foncier s'inscrit dans une démarche plus large :

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

OBSERVATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE OU D'ESPACES :

QUELLES DIFFÉRENCES ?

La première étape, à savoir l'observation de la consommation foncière et d'espaces, est assurée par deux observatoires : observatoire national de l'artificialisation et l'observatoire de l'occupation du sol de Topos.

Le premier outil est un observatoire national, construit par le Céréma à partir des Fichiers Fonciers. Il vise à quantifier les nouvelles surfaces artificialisées chaque année. La méthode s'appuie dans un premier temps sur l'identification des parcelles artificialisées puis sur la définition de leur usages (habitat, activité, mixte). Il s'agit donc d'une approche à la parcelle, renseignée uniquement sur les espaces cadastrés.

Le second outil est basé sur la méthode de photo-interprétation à partir d'une image aérienne. Elle vise à mesurer la consommation d'espaces selon une nomenclature détaillée de 38 postes à partir des millésimes 2006 et 2016 à des échelles très fines (1/500^e au 1/2000^e). Un millésime 2020 est prévu. Cet outil permet également de dessiner la tâche urbaine et ainsi mener à une première identification d'un potentiel urbanisable.

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

LE POTENTIEL FONCIER

Le SCoT définit la densification des opérations d'aménagement en fonction de l'armature de la Métropole des Proximités.

Le PLUm d'Orléans Métropole propose un potentiel de densification (cf carte ci-après).

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

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

LA STRATÉGIE FONCIÈRE

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

Chiffres clés

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

63 hectares pour de l'habitat individuel peu dense

Pour aller plus loin sur les méthodes d'observation de la consommation foncière ou d'espaces :

Observatoire de l'artificialisation :

« Mesure de l'artificialisation à l'aide des Fichiers fonciers – Méthodologie »

[Observatoire de l'artificialisation](#)

Topos - Nota Bene « Mesure l'action humaine sur son espace de vie »

www.topos-urba.org

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

Le zéro artificialisation nette – les leviers d'action

www.strategie.gouv.fr

EN CHIFFRES

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

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

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

Consommation d'espaces par typologie d'habitat

	surface 2006	%	surface 2016	%	évolution (ha)	rythme annuel
total habitat	4 717	14,0	5 035	15,0	+318	+32
habitat individuel très dense	88	0,3	89	0,3	+1	+0,1
habitat individuel moyennement dense	2 977	8,9	3 193	9,5	+216	+22
habitat individuel peu dense	1 156	3,4	1 219	3,6	+63	+6
habitat isolé	142	0,4	143	0,4	+1	+0,1
habitat de centralité	119	0,4	121	0,4	+2	+0,2
ensemble collectif	235	0,7	270	0,8	+35	+4

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

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

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

LES ENJEUX DU PLH4 – FONCIER

Le préalable à l'analyse de la consommation d'espaces est le partage des définitions et des objectifs du ZAN au niveau local. L'enjeu pour le territoire est de préserver ses terres naturelles, agricoles et forestières tout en continuant à rendre possible le développement d'une offre de logements. Les migrations résidentielles montrent un départ de la métropole vers les communautés de communes voisines. Ces populations peuvent choisir d'habiter le périurbain pour le cadre de vie qu'il propose ou le choisir par défaut, contraints par les niveaux de prix de l'immobilier de la métropole.

La métropole veut proposer un logement aux ménages qui ne peuvent pas rester sur le territoire. Cela passe par la maîtrise du prix du foncier, le développement d'une offre abordable de logements à l'achat. La lutte contre l'artificialisation des sols et l'accueil de ménages apparaissent comme deux injonctions contradictoires. L'enjeu pour Orléans Métropole est d'activer l'ensemble des leviers à sa disposition : observation foncière, stratégie foncière pour anticiper l'action foncière, lutte contre la vacance, travail sur les friches, densification, etc. L'enjeu est également de développer des outils pour accompagner les communes dans l'optimisation de leur occupation du sol pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en respectant les règles d'urbanisme. Ces actions sont en cours de construction au sein de la Métropole.

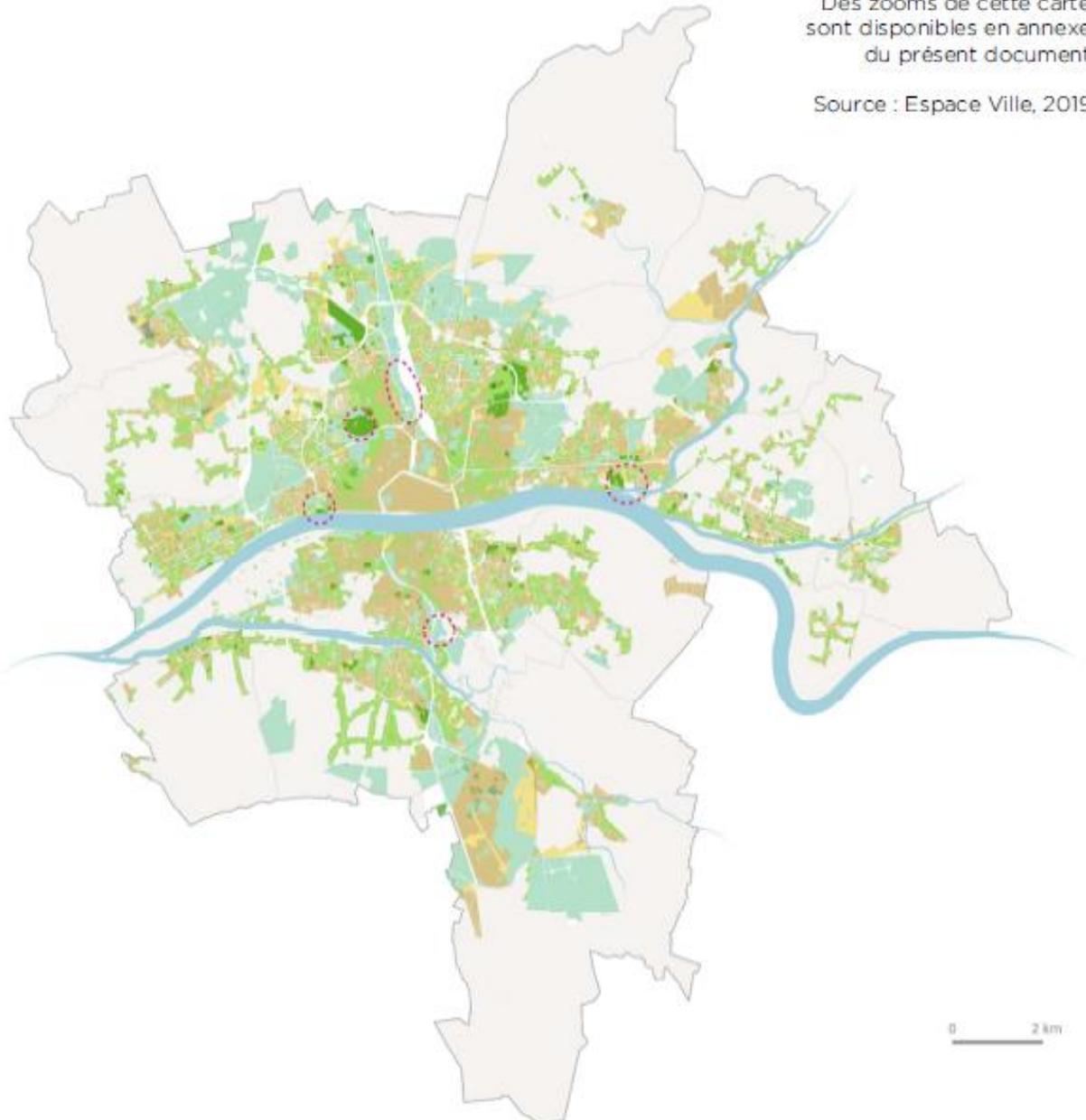
3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET LE FONCIER

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
Reçu en préfecture le 05/10/2022
Affiché le 
ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Carte extraite du PLUm d'Orléans Métropole – potentiels de densification

Des zooms de cette carte sont disponibles en annexe du présent document

Source : Espace Ville, 2019

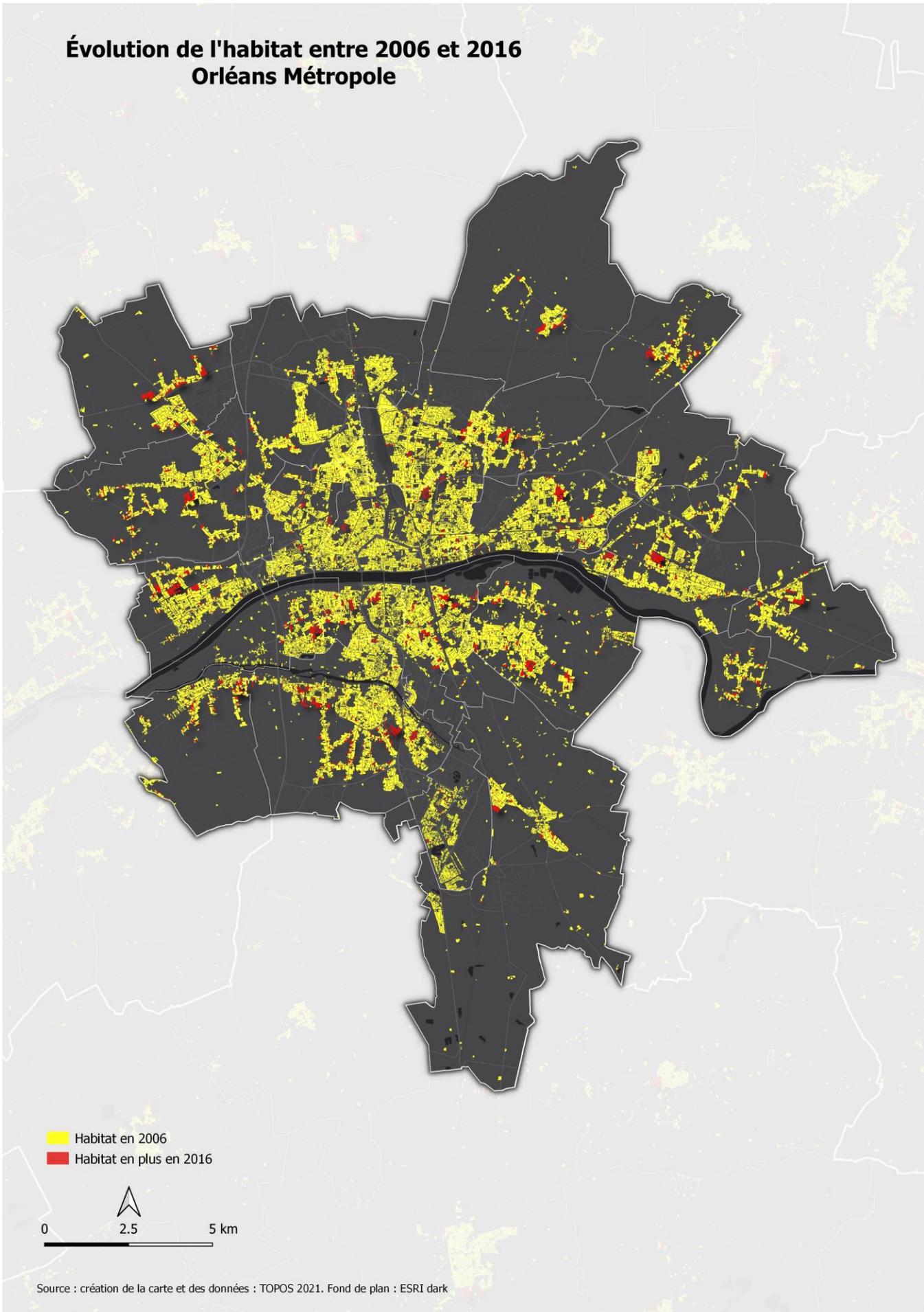


-  Espaces à fort potentiel de densification : espaces libres en milieu urbain et friches
-  Espaces à capacité de densification faible à moyenne
-  Espaces à capacité de densification très faible à moyenne, demandant une attention particulière aux enjeux patrimoniaux et paysagers des secteurs
- 
-  Activités économiques, commerciales, de bureaux et équipements : espaces à capacité de densification très faible à moyenne
-  Espaces d'activités à capacité de densification plus importante
-  Espaces à capacité de densification nulle ou très faible
- Zones agricoles ou naturelles : à capacité de densification nulle ou très faible

Fig.42 - Carte des possibilités de densification et de mutation des parcelles

Source : Espace Ville

Évolution de l'habitat entre 2006 et 2016 Orléans Métropole



Orléans Métropole

Les orientations du PLH4 d'Orléans Métropole

Mai 2022

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le



ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

LES ORIENTATIONS DU PLH4

Inscrire pleinement la politique habitat dans la transition écologique



Assurer la transition par un habitat résilient écologique et innovant



Fixer collectivement les objectifs d'un habitat écologique et durable



Mettre l'habitant au cœur du mouvement de la transition écologique

Réduire les déséquilibres en faveur des Mixités et de la Dignité



Finaliser les équilibres des logements sociaux



Proposer des logements pour tous et partout



Agir contre l'indignité et le logement dégradé

Contribuer à l'attractivité du territoire par l'offre de logements



Anticiper les besoins en logements par une production diversifiée



Traiter les fragilités dans les quartiers



Expérimenter des formes diversifiées d'habitat

Observer et animer une politique habitat partagée



Piloter la politique habitat



Renforcer le lien avec les communes et les partenaires de l'habitat



Rendre les usagers acteurs de la transformation de la Métropole

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Orientation n°1

INSCRIRE PLEINEMENT LA POLITIQUE HABITAT DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Métropole :

Assurer la transition par un habitat résilient, écologique et innovant

Communes et quartiers :

Fixer collectivement les objectifs d'un habitat écologique et durable

L'habitant et le logement :

Mettre l'habitant au cœur du mouvement de la transition écologique



Assurer la transition par un habitat résilient, écologique et innovant.

- Privilégier la reconstruction de la ville sur la ville

Afin d'encourager un mode de vie moins dépendant de l'automobile, il est nécessaire de repenser la production de logements en favorisant la construction autour des services et mobilités existants.

Il est possible de soutenir cette densification par l'identification des friches, l'acquisition amélioration ou encore l'optimisation du financement des projets construits en densification.

Ce nouveau PLH est l'occasion de réaffirmer la volonté du « zéro artificialisation » auprès des acteurs de l'habitat.

- Massifier la rénovation énergétique du parc ancien

La requalification thermique du parc de logement privé et public est une priorité de ce programme local de l'habitat.

Cette requalification vise à éliminer les passoires thermiques et augmenter la performance énergétique des logements et ainsi améliorer le confort de vie des habitants.

Le PLH4 prévoit un volet information et communication auprès des maîtres d'ouvrage dans la réalisation de leurs projets de travaux et d'amélioration à l'habitat et rénovation énergétique (isolation phonique, esthétique...).

L'objectif retenu par la Métropole est de 6 500 logements/an requalifiés d'ici la fin de mandat.



Action 1.1 : Produire dans la ville des proximités en lien avec le Scot et le Plum

Action 1.2 : Soutenir la requalification thermique du parc résidentiel

Le saviez-vous ?

- **35%** des logements ont été construits avant 1970. Pourtant, la première réglementation thermique date de 1974.
- **16%** des logements du parc social ont une étiquette DPE E ou plus.

Source : Insee, RP 2017, RPLS 01/01/2020, traitement TOPOS.



Fixer collectivement les objectifs d'un habitat écologique et durable :

- Constituer des filières économiques

Le PLH3 a commencé à répondre aux besoins en logement, en hébergement et favoriser la mixité sociale ainsi que le renouvellement urbain. Le PLH4 doit poursuivre la mise en œuvre de ces enjeux, en ajoutant l'adaptation au mouvement de la transition énergétique.

La rénovation énergétique d'une grande partie du parc de logements anciens promue par cette nouvelle orientation politique aura un effet levier sur l'activité économique des entreprises locales.

La formation professionnelle sera impactée par la demande générée par ces nouveaux objectifs de réhabilitation thermique.

Dans ce contexte, il importe de conforter la compétence et qualification des entreprises sur ces métiers afin à terme, de constituer une filière économique de la rénovation thermique en capacité de répondre aux enjeux du territoire.



Action 1.3 : Constituer une filière de la rénovation énergétique et mesurer son impact sur la formation et l'activité économique



Mettre l'habitant au cœur du mouvement de la transition écologique :

- Améliorer la santé par le logement

Le saviez-vous ?

La pandémie mondiale du COVID-19 a mis en lumière l'incidence d'un logement de qualité sur la santé des habitants. Plusieurs sondages tendent à le démontrer :

- **71%** des sondés pensent que la qualité du logement a un impact positif sur leur santé physique .
- **77%** des sondés estiment que la qualité du logement contribue à leur bien être général.
- **68%** des sondés estiment que la qualité du logement a une répercussion favorable sur le niveau de stress.

Source : Sondage OpinionWay sur 2500 habitants - novembre 2021

Le logement de qualité contribue à la bonne santé mentale et/ou physique de ses habitants. Ainsi plusieurs aspects comptent : un logement bien organisé, lumineux, isolé tant phoniquement que thermiquement et ventilé.

Au delà des logements existants, Orléans Métropole encouragera l'utilisation des matériaux à faible émission de GES et peu polluants dans la construction.

Le prix de l'innovation permet la mise en valeur des initiatives locales en la matière.

- Accompagner au bien-vivre dans son logement

Enfin, en excluant les problématiques de ressources ou de conditions du logement, c'est parfois le mode d'habiter le logement qui entraîne une surconsommation d'énergie et impacte négativement sur la santé de l'habitant.

Des dispositifs tels que les appartements pédagogiques, déjà en fonctionnement sur la métropole, seront reconduits lors de cette nouvelle édition, en y prévoyant de nouveaux développements à imaginer.

En outre, il sera proposé la promotion des modalités modifiées d'utilisation des nouvelles technologies et d'entretien après les travaux de rénovation afin d'accompagner les ménages dans l'optimisation de la consommation d'énergie.

Le saviez-vous



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

Source : PCAET Orléans Métropole, Observatoire de l'énergie et du climat d'Orléans Métropole 2017.



Action 1.4 : Impulser l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement et de la santé

Action 1.5 : Promouvoir les écogestes

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Orientation n°2

RÉDUIRE LES DÉSÉQUILIBRES EN FAVEUR DES MIXITÉS ET DE LA DIGNITÉ

Métropole :

Communes et quartiers :

L'habitant et le logement :

Finaliser les équilibres des logements sociaux

Proposer des logements pour tous et partout

Agir contre l'indignité et le logement dégradé



Finaliser les équilibres des logements sociaux

- Agir sur les équilibres de l'habitat pour plus de mixité à travers la politique d'attribution de logements sociaux

La mixité peut-être définie comme un rassemblement vertueux de ménages issus de différents milieux sociaux et culturels dans le but de favoriser le brassage social et préserver la cohésion du territoire; c'est dans cet esprit qu'Orléans Métropole fait de la mixité une des orientations de ce PLH.

La conférence intercommunale du logement (CIL) créée en 2016, a adopté une convention intercommunale d'attribution (CIA) qui engage les acteurs du logement social à respecter des objectifs d'attribution partagés et signés. Le PLH4 réunira les acteurs pour actualiser ces objectifs et se conformer à la loi.

- Produire une offre de logements privés abordables en expérimentant de nouvelles modalités de financement

La création d'une offre de logements abordables augmente les opportunités d'accession pour les ménages dont les ressources sont insuffisantes pour le marché privé actuel. Des montages financiers innovants seront à explorer avec de nouveaux partenaires :

- **Des logements abordables à la location :**
Proposer des logements aux loyers en dessous du marché permet à des locataires du parc social de libérer leur logement et à des nouveaux locataires d'accéder à des logements locatifs sociaux.
- **Des logements abordables à l'accession :**
Proposer des logements à l'accession en dessous des prix du marché afin de permettre aux ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété. (PSLA, vente HLM...). Ces logements sont réservés aux ménages respectant des plafonds de ressources légèrement supérieurs au parc social.

La production de logements abordables tant à l'accession qu'à la location aura pour effet de désengorger le parc social et ainsi réduire le taux de pression de celui-ci, et ainsi d'augmenter la diversité des loyers proposés et de prix des biens immobiliers.

- Accroître l'offre de logements sociaux de manière équilibrée entre les communes

les communes d'Orléans Métropole sont soumises à l'article 55 de la loi SRU, qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer de 20% de logements sociaux sur leur territoire en 2025, échéance prolongée par la loi 3DS.

Sur les 13 communes soumises, 8 sont en dessous de 20% de logements locatifs sociaux. Le rééquilibrage de l'offre locative sociale se fera par la production d'une diversité de logements sur l'ensemble des communes, selon les programmations inscrites sur les fiches communales.

Le règlement des aides pour le logement social sera actualisé pour soutenir les programmes qui répondent aux enjeux du PLH4.

Outre la programmation de l'offre locative, Orléans Métropole souhaite impulser le conventionnement du parc privé afin de diversifier l'habitat social et encourager les mixités.

Le saviez-vous ?

- **13** communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU
- **2 136** logements sociaux manquant sur le territoire Métropolitain
- **7 261** demandeurs de logements sociaux en attente et non déjà logés dans le parc social.

Source : Bilan de la Maison de l'Habitat - 2021



Action 2.1 : Organiser l'équilibre des attributions des logements sociaux conformément aux objectifs partagés de la CIA

Action 2.2 : Produire une offre de logements abordables en expérimentant de nouvelles modalités de financement (accession, locatif)

Action 2.3 : Renforcer et équilibrer l'offre de logements sociaux



Proposer des logements pour tous et partout :

- Soutenir l'accès et le maintien dans le logement

Les difficultés d'accès et de maintien dans le logement des publics précaires perdurent malgré l'existence de plusieurs dispositifs dédiés développés sur Orléans métropole.

Afin de permettre à ces publics de se loger durablement, la Métropole agit pour leur reconduction ou déploiement :

- Le Fond Unifié Logement (FUL) :

Rattaché à la compétence de la Métropole en 2019, le FUL apporte des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour accéder à un nouveau logement ou payer les charges liées à leur logement.

- L'Espace Ressources Logement (ERL) :

Financé par le FUL, l'ERL se compose d'un groupement d'associations qui accompagnent les ménages à la recherche de logement, l'installation et préviennent les risques locatifs et d'expulsion.

- Les mutations intra et inter bailleurs :

Les mutations au sein du parc social sont parfois restreintes par des problèmes d'entretien du logement. Orléans Métropole souhaite fluidifier les parcours résidentiels en facilitant ces mutations.

- Anticiper le développement de l'offre nouvelle de logement et produire une offre moins chère par une observation partagée du foncier

Afin de répondre à l'évolution des marchés immobiliers et fonciers et de mieux anticiper le développement de l'offre nouvelle, Orléans Métropole souhaite organiser une observation partagée entre les 22 communes du potentiel foncier.

La stratégie foncière s'élabore sur et pour le long terme, en tenant compte de plusieurs paramètres tels que :

- Les différentes typologies de communes
- Les volontés des communes
- Une concertation à l'échelle départementale
- Les exigences environnementales
- L'économie foncière...

Une réflexion embrassant diverses thématiques est initiée afin de partager l'observation, la mobilisation et les possibilités de mutation du foncier.

Le saviez-vous ?

- Le seuil de pauvreté est de **1 102€**.
- **15,3%** de la population Métropolitaine est en dessous du seuil de pauvreté.

Source : Données Insee, traitement TOPOS, 2018.



Action 2.4 : Soutenir l'accès et le maintien dans le logement

Action 2.5 : Etudier l'opportunité d'une action foncière concertée entre la Métropole et les communes



Agir contre l'indignité et le logement dégradé

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

SLO

- Restaurer des conditions d'habitat digne pour tous

Il existe d'après les chiffres du ministère de la transition écologique 450 000 logements considérés "indignes", c'est à dire qui exposent les occupants à des dangers dus au mauvais entretien du bâti.

Les situations d'habitat indigne comprennent :

- Les situations de logements insalubres
- Les logements concernés par une procédure de péril, c'est à dire que la stabilité ou la solidité de l'ouvrage est en jeu.

Au delà de la notion d'habitat indigne qui est juridique et précisément définie, il existe d'autres situations d'habitat dégradé qui peuvent évoluer en habitat indigne si elles ne sont pas traitées.

Le saviez-vous ?

- **1261** logements privés sur la Métropole sont qualifiés comme étant "de qualité de construction médiocre ou particulièrement défectueuse."

Source : Diagnostic LHI, Soliha.

Ces logements dégradés cumulent des dysfonctionnements de performance énergétique. Ils peuvent induire une situation de précarité énergétique à leurs occupants et à long terme, poser des problèmes de salubrité.

Les raisons de ces dégradations sont multiples, comme par exemple :

- Propriétaire occupant impécunieux
- Propriétaire bailleur indélicat
- Logement non occupé

Il est nécessaire de traiter ces situations d'habitat dégradé afin d'éviter leur glissement en habitat indigne, qui nécessiterait des traitements beaucoup plus lourds.

Initié pendant le PLH3 avec 2 actions, le PLH4 propose un nouveau dispositif couvrant le périmètre entier de la Métropole : Le Programme d'Intérêt Général (PIG).

Il s'agit d'un programme d'action établi avec l'Etat et l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (Anah) - dont Orléans Métropole est délégataire- qui vise à promouvoir des actions d'intérêt général contre :

- L'habitat indigne
- La vacance longue des logements
- La précarité énergétique



Action 2.6 : Mettre en œuvre un dispositif de lutte contre l'habitat indigne, la vacance et la précarité énergétique

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Orientation n°3

CONTRIBUER À L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE PAR L'OFFRE DE LOGEMENTS

Métropole :

Communes et quartiers :

L'habitant et le logement :

Anticiper les besoins en logements par une production diversifiée

Traiter les fragilités dans les quartiers

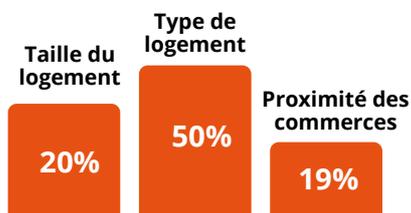
Expérimenter des formes diversifiées d'habitat



Anticiper les besoins en logements par une production diversifiée

- Répondre aux attentes en logements par une offre diversifiée en typologie et en prix

L'offre de logement constitue un facteur d'attractivité déterminant pour un territoire, qui influence les acteurs économiques dans leur choix de localisation de leurs activités. L'Adil45 procède régulièrement à des enquêtes auprès de leurs consultants pour appréhender leurs critères de choix :



Source : Etude "logement idéal" de l'Adil45-28.

La notion de parcours résidentiel se définit comme l'évolution dans le temps des besoins en termes de logement en fonction des changements de situation, des finances et du nombre de membres composant un ménage. En effet, les différentes étapes de la vie conduisent à faire évoluer les besoins de logement (études, couple, premier enfant, famille nombreuse, divorce, famille recomposée etc.).

Afin de fluidifier le parcours résidentiel et permettre à chaque ménage de trouver l'offre qui lui correspond, Orléans Métropole souhaite organiser la production d'une offre diversifiée de logements grâce à l'observation de son territoire et l'étude des besoins de sa population en matière de logements.

A cette fin, une étude de programmation de logement est démarrée aux fins d'identifier les typologies de logement nécessaires.



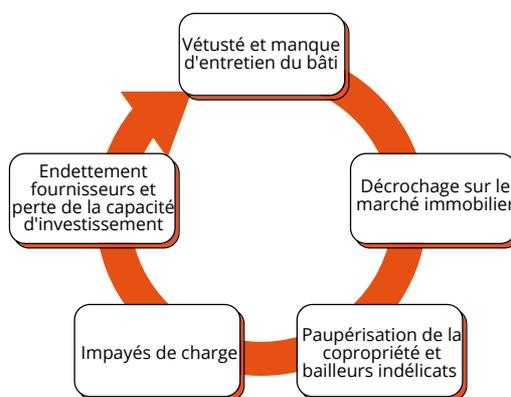
Action 3.1 : Programmer une offre nouvelle de logements sur la Métropole en lien avec les communes



Traiter les fragilités dans les quartiers

- Accompagner et anticiper le rétablissement des copropriétés

Les copropriétés mal gérées peuvent être confrontées à des phénomènes de dégradation dus à des impayés de charges, un bâti vieillissant et mal entretenu ou encore une image dégradée du quartier. Ces dégradations affectent la perception qualitative de ces logements et par conséquent du quartier, ce qui peut conduire à davantage de dégradation.



Afin d'interrompre ce phénomène et d'impulser une nouvelle dynamique dans ces ensembles immobiliers, Orléans Métropole délégataire des aides de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (Anah), poursuit son engagement auprès des copropriétaires en difficulté.

L'accompagnement des copropriétaires touche plusieurs axes :

- Travaux d'isolation (voir Orientation n°1)
- Rénovation des parties communes
- Remise aux normes électriques ou de plomberie
- Réduction de la vétusté et remise aux normes d'habitabilité contemporaine
- Rénovation des façades
- Mobilisation des aides de l'Anah
- Ingénierie financière
- Organisation de la gouvernance

- **Soutenir les communes dans leur plan de requalification des quartiers dégradés**

Afin d'anticiper les interventions lourdes et d'identifier les quartiers anciens fragilisés, la Métropole s'associe aux communes pour délimiter des périmètres resserrés d'intervention coordonnée et ainsi optimiser les effets des actions.

- **Poursuivre le renouvellement des quartiers fragilisés QPV**

Dans le PLH3, Orléans Métropole a piloté des études urbaines dans des quartiers politique de la ville. Elle a aussi investi massivement pour la restauration de l'attractivité des trois quartiers ANRU. La politique habitat poursuit ces efforts en se mettant au service de ces projets de développement social et urbain en faveur des habitants des quartiers en difficulté.



Action 3.2 : Accompagner le redressement et la requalification des copropriétés fragiles ou dégradées

Action 3.3 : Accompagner le renouvellement des quartiers anciens dégradés

Action 3.4 : Soutenir la requalification des quartiers politique de la ville



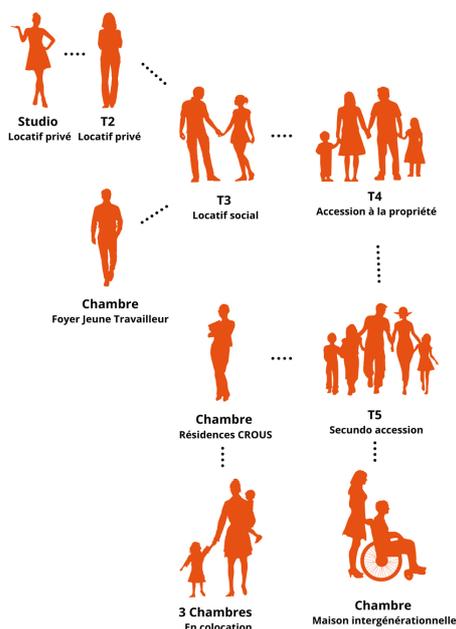
Expérimenter des formes diversifiées de l'habitat :

- **Encourager l'innovation pour anticiper les évolutions sociétales :**

La part des ménages composés d'une personne au sein de la Métropole Orléanaise augmente :

Elle représentait 40% en 2017 contre 37% en 2007. Cette augmentation s'explique par le vieillissement de la population mais aussi des nouvelles façons de vivre.

En effet, les parcours résidentiels autrefois linéaires sont désormais plus complexes et chaotiques.



Orléans Métropole entend soutenir l'adaptation des logements aux nouvelles attentes des habitants et des acteurs qui innovent dans le logement :

- Les espaces partagés
- L'habitat modulaire et alternatif
- Transformation de locaux vacants

Le prix innovation évoluera pour souligner ces expérimentations aux adaptations sociétales.

- **Compléter l'offre d'habitat adapté pour les publics spécifiques**

L'attractivité d'une métropole se mesure également à sa capacité à capter et retenir les ménages au sein de son territoire. En ce sens, Orléans Métropole souhaite proposer à sa population une offre d'habitat spécifique pour répondre aux différentes problématiques.

Plusieurs catégories de publics ont été identifiées :

- Les jeunes :

Les 15-29 ans représentent la plus grande proportion des habitants d'Orléans Métropole (21,1%), largement supérieure à celle des 6 EPCI voisins.

Le parc de logement doit être suffisamment diversifié afin de s'adapter aux besoins des jeunes salariés (précaires ou non), des étudiants, des apprentis ou en recherche d'emploi et proposer des solutions favorisant leur autonomie.

Aujourd'hui il existe des foyers jeunes travailleurs, des résidences CROUS et du logement en diffus à faible loyer destiné à cette cible. L'observatoire du logement étudiant, créé en 2020, affine l'analyse du comportement des étudiants en matière d'habitat pour proposer des outils de programmation en lien avec les projections chiffrées : ce sera l'occasion pour la Métropole d'adapter sa politique concernant le logement des jeunes.

- Les personnes âgées :

Au vu de l'augmentation de la durée de vie des Français, les séniors constituent un public de plus en plus nombreux. Il existe des enjeux comme le maintien à domicile dans de bonnes conditions, la facilitation du parcours résidentiel en aidant par exemple à la rénovation du logement afin de favoriser la mutation ou encore proposer de nouvelles formes d'habitat pour les séniors telles que les maisons intergénérationnelles.

Un enjeu très important sera également pour les bailleurs sociaux l'anticipation du vieillissement de leurs locataires.

- Les personnes à mobilité réduite :

L'inclusion des personnes à mobilité réduite sera soutenue.

- Les gens du voyage :

Le nouveau Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage fixe des objectifs en emplacements, en logements spécifiques et terrains familiaux et rénovation des aires d'accueil.



Action 3.5 : Encourager l'innovation pour anticiper les évolutions sociétales

Action 3.6 : Compléter l'offre d'habitat adaptée pour les publics spécifiques

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Orientation n°4

OBSERVER ET ANIMER UNE POLITIQUE HABITAT PARTAGÉE

Métropole :

Piloter la politique habitat

Communes et quartiers :

Renforcer le lien avec les communes et les partenaires de l'habitat

L'habitant et le logement :

Rendre les usagers acteurs de la transformation de la Métropole



Piloter la politique habitat

- Créer des outils d'observation

La Métropole Orléanaise a renforcé ses observatoires pour étendre son analyse du territoire.

Ce dispositif d'observation évolue depuis sa création et intègre aujourd'hui de nouveaux observatoires, tous rassemblés au sein de l'observatoire de l'habitat :

- Marchés immobiliers
- Marché foncier
- Demande de logement social
- Logement étudiant
- Bailleurs sociaux
- Copropriétés
- Fragilité des quartiers



Action 4.1 : Observer pour agir



Renforcer les liens avec les communes et les partenaires de l'habitat

- Créer des lieux d'échange avec les communes sur des sujets spécifiques

Orléans Métropole a vocation à soutenir les communes dans leurs efforts pour atteindre leurs objectifs de logement.

Plusieurs groupes sont et seront créés avec l'ensemble des communes ou en sous-groupes en fonction des thématiques (Loi SRU, Objectif de production de logements, actions en faveur du logement...) ou des caractéristiques des communes.

- Organiser l'action en faveur de l'habitat avec les partenaires

Outre les communes, la mise en oeuvre de la politique habitat repose sur les multiples acteurs de l'habitat largement contributeurs de l'écriture du programme local de l'habitat. Le partenariat sera poursuivi à travers une veille de la mise en oeuvre du PLH4 partagée lors de temps d'échange.



Action 4.2 : Soutenir et accompagner les communes dans leurs actions en faveur du logement

Action 4.3 : Organiser la réflexion et l'action du PLH



Rendre les usagers acteurs de la transformation de la Métropole

- Simplifier l'accès à l'information concernant les dispositifs

La complexité des dispositifs fragilise l'accès à l'information; c'est pourquoi, Orléans Métropole souhaite soutenir ses partenaires dans la communication vers les habitants.

- Expérimenter de nouvelles formes de services aux habitants

Afin d'aller plus loin dans le service à l'habitant et mettre en avant les actions mises en place en faveur de l'habitat de demain, la création d'un lieu unique pour l'habitant a été proposée par les partenaires. Ce lieu faciliterait l'accès à l'information de l'utilisateur pour le conduire à agir pour la transformation de sa façon d'habiter. Ce serait l'occasion de regrouper les acteurs en un lieu unique dans lequel l'ensemble de l'information serait accessible : la maison de l'habitant.



Action 4.4 : Soutenir les partenaires dans leurs actions d'information et d'animation à destination des habitants

Action 4.5 : Réunir en lieu unique les services aux habitants sur les questions relatives au logement

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le



ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Chiffres clés de la transition écologique

Inscrire pleinement la politique habitat dans la transition écologique

- **35%** des résidences principales ont été construites **avant 1970**
- Plus de **45000** résidences principales ont été construites **avant 1970** (ont plus de 50 ans)
- Le secteur résidentiel représente **35% des consommation d'énergie**
- **70%** de la consommation résidentielle d'énergie est destinée au **chauffage**
- **11,7%** des ménages de la Métropole sont en **précarité énergétique**
- **334** demandes d'aide pour des factures d'énergie



Assurer la transition par un habitat résilient écologique et innovant



Fixer collectivement les objectifs d'un habitat écologique et durable



Mettre l'habitant au cœur du mouvement de la transition écologique

Chiffres clés des mixités et de la dignité

Réduire les déséquilibres en faveur des Mixités et de la Dignité

- **15,3%** de la pop vit sous le **seuil de pauvreté**
- **40% des locataires du parc social** sont sous le **seuil de pauvreté**
- Rappel : le **seuil de pauvreté** est de **1063€/mois** pour une personne seule
- **29 575 logements sociaux** en 2020
- **4%** de logements PLAI (niveau de loyer le plus bas)
- Le taux de pression sur le logement social est de **4,3**
- **11 362** logements vacants
- **2 441** logements sont vacants depuis plus de 2 ans
- **973** demandes d'aides d'accès et de maintien au logement



Finaliser les équilibres des logements sociaux



Proposer des logements pour tous et partout



Agir contre l'indignité et le logement dégradé

Chiffres clés de l'attractivité

Contribuer à l'attractivité du territoire par l'offre de logements

- **129 000** résidences principales
- **61 612** logements en copropriétés (42% du parc de logements)
- **1/2 logements** est occupé par un **locataire** dans les copropriétés
- **1 658 déclarations** d'ouverture de **chantier** en 2020
- **69% des ventes de logements neufs** sont faites pour des **investissements**
- **21 800 étudiants** sur la Métropole en 2020
- **50%** des étudiants sont logés dans le parc privé
- **38%** des plus de 75 ans vivent seuls
- **40%** des ménages sont composés d'une seule personnes



Anticiper les besoins en logements par une production diversifiée



Traiter les fragilités dans les quartiers



Expérimenter des formes diversifiées de l'habitat

Animation du PLH3

Observer et animer une politique habitat partagée

- Ateliers du PLH3 sur le PLH3
- Club SRU
- Réunions de programmation locative sociale (avec les Maires et les bailleurs sociaux)
- Outils produits (flyers, fiches communales de demandes de logement social / fiches communales de suivi PLH / fiches habiter de TOPOS)"



Piloter la politique habitat



Renforcer le lien avec les communes et les partenaires de l'habitat



Rendre les usagers acteurs de la transformation de la Métropole

Actions

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

 11 Produire dans la ville de proximité en lien avec le Scot et le Plum

 12 Soutenir la requalification thermique du parc résidentiel

12a - Mise en place du guichet unique de la rénovation
12b - Rénovation du parc public
12c - Rénovation du Parc privé

 13 Constituer une filière de la rénovation énergétique et mesurer son impact sur la formation et l'activité économique

 14 Impulser l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement et de la santé (prix de l'innovation)

 15 Promouvoir les écogestes

Actions

Sous-actions

 21 Organiser l'équilibre des attributions des logements sociaux conformément aux objectifs de la CIA

 22 Produire une offre de logements abordables en expérimentant de nouvelles modalités de financement

 23 Renforcer et équilibrer l'offre de logements sociaux

2.3a - Programmation nouvelle
2.3b - Reconstitution ANRU
2.3c - Conventonnement privé

 24 Soutenir l'accès et le maintien dans le logement

2.4a - Aides individuelles à l'accès et au maintien dans le logement
2.4b - Espace Ressource Logement
2.4c - Accompagnement dans et vers le logement
2.4d - Soutenir les mutations au sein du parc social

 25 Etudier l'opportunité d'une action foncière concertée entre la Métropole et les communes

 26 Mettre en œuvre un dispositif de lutte contre l'habitat indigne, la vacance et la précarité énergétique

Actions

Sous-actions

 31 Programmer une offre nouvelle de logements sur la Métropole en lien avec les communes

 32 Accompagner le redressement et la requalification des copropriétés fragiles ou dégradées

 33 Accompagner le renouvellement des quartiers anciens dégradés

 34 Soutenir la requalification des quartiers politique de la ville

3.2a - Prévenir la dégradation des copros fragiles
3.2b - Plan d'action des copropriétés de la dalle à La Source

3.3a - Traitement de l'habitat dans les faubourgs et centres anciens
3.3b - OPAH RU des Carmes à Orléans

 35 Encourager l'innovation pour anticiper les évolutions sociétales

 36 Compléter l'offre d'habitat adaptée pour les publics spécifiques

3.6a - Jeunes
3.6b - Handicap et vieillesse
3.6c - Gens du Voyage

Actions

Sous-actions

 41 Observer pour agir

Marchés immobiliers, foncier, demande de logements, logement étudiant, fiche bailleur social

 42 Soutenir et accompagner les communes dans leurs actions en faveur du logement

 43 Organiser la réflexion et l'action du PLH

 44 Soutenir les partenaires dans leurs actions d'information et d'animation à destination des habitants

 45 Réunir en un lieu unique les services aux habitants sur les questions relatives au logement

Orléans Métropole

Programme d'actions du PLH4 d'Orléans Métropole

Mai 2022

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le



ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

PROGRAMME D'ACTIONS

ACTION 1.1	Produire dans la ville des proximités en lien avec le Scot et le PLUM
ACTION 1.2	Soutenir la requalification thermique du parc résidentiel
ACTION 1.3	Constituer une filière de la rénovation énergétique et mesurer son impact sur la formation et l'activité économique
ACTION 1.4	Impulser l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement et de la santé
ACTION 1.5	Promouvoir les écogestes
ACTION 2.1	Organiser l'équilibre des attributions des logements sociaux conformément aux objectifs de la CIA
ACTION 2.2	Produire une offre de logement abordables en expérimentant de nouvelles modalités de financement
ACTION 2.3	Renforcer et équilibrer l'offre de logements sociaux
ACTION 2.4	Soutenir l'accès et le maintien au logement
ACTION 2.5	Etudier l'opportunité d'une action foncière concertée entre la Métropole et les communes
ACTION 2.6	Mettre en œuvre un dispositif de lutte contre l'habitat indigne, la vacance et la précarité énergétique
ACTION 3.1	Programmer une offre nouvelle de logements sur la Métropole en lien avec les communes
ACTION 3.2	Accompagner le redressement et la requalification des copropriétés fragiles ou dégradées
ACTION 3.3	Accompagner le renouvellement des quartiers anciens dégradés
ACTION 3.4	Soutenir la requalification des quartiers politique de la ville
ACTION 3.5	Encourager l'innovation pour anticiper les évolutions sociétales
ACTION 3.6	Compléter l'offre d'habitat adaptée pour les publics spécifiques
ACTION 4.1	Observer pour agir
ACTION 4.2	Soutenir et accompagner les communes dans leurs actions en faveur du logement
ACTION 4.3	Organiser la réflexion et l'action du PLH
ACTION 4.4	Soutenir les partenaires dans leurs actions d'information et d'animation à destination des habitants
ACTION 4.5	Réunir en un lieu unique les services aux habitants sur les questions relatives au logement

N°	Intitulé de l'action		
Action 1.1	Produire dans la ville des proximités en lien avec le Scot et le PLUM	-	-
Action 1.2	Soutenir la requalification thermique du parc résidentiel	4 000 000€	620 000€
Action 1.3	Constituer une filière de la rénovation énergétique et mesurer son impact sur la formation et l'activité économique	-	30 000€
Action 1.4	Impulser l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement et de la santé	-	10 000€
Action 1.5	Promouvoir les écogestes	0	200 000€
Action 2.1	Organiser l'équilibre des attributions des logements sociaux conformément aux objectifs de la CIA	100 000€	60 000€
Action 2.2	Produire une offre de logement abordables en expérimentant de nouvelles modalités de financement	-	-
Action 2.3	Renforcer et équilibrer l'offre de logements sociaux	4 500 000€	15 000€
Action 2.4	Soutenir l'accès et le maintien au logement	-	245 000€
Action 2.5	Etudier l'opportunité d'une action foncière concertée entre la Métropole et les communes	-	-
Action 2.6	Mettre en œuvre un dispositif de lutte contre l'habitat indigne, la vacance et la précarité énergétique	2 000 000€	710 000€
Action 3.1	Programmer une offre nouvelle de logements sur la Métropole en lien avec les communes	-	-
Action 3.2	Accompagner le redressement et la requalification des copropriétés fragiles ou dégradées	1 100 000€	850 000€
Action 3.3	Accompagner le renouvellement des quartiers anciens dégradés	600 000€	-
Action 3.4	Soutenir la requalification des quartiers politique de la ville	3 450 000€	60 000€
Action 3.5	Encourager l'innovation pour anticiper les évolutions sociétales	-	200 000€
Action 3.6	Compléter l'offre d'habitat adaptée pour les publics spécifiques	1 000 000€	720 000€
Action 4.1	Observer pour agir	-	90 000€
Action 4.2	Soutenir et accompagner les communes dans leurs actions en faveur du logement	-	-
Action 4.3	Organiser la réflexion et l'action du PLH	-	-
Action 4.4	Soutenir les partenaires dans leurs actions d'information et d'animation à destination des habitants	-	1 360 000€
Action 4.5	Réunir en un lieu unique les services aux habitants sur les questions relatives au logement	-	-
Total		16 750 000€	5 170 000€

PRODUIRE DANS LA VILLE DES PROXIMITÉS EN LIEN AVEC LE SCOT ET LE PLUM



Contexte

La transition écologique invite les citoyens à revoir leur mode de transport en favorisant une mobilité plus propre. Dans ce sens, Orléans Métropole affirme dans son SCoT sa volonté de proposer tous les services nécessaires à ses usagers en moins de 5 min à vélo. Pour ce faire, des localisations préférentielles de construction ont été identifiées dans "la ville des proximités" afin de favoriser l'implantation des populations au sein de ces zones à proximité des services du quotidien.

Ce mouvement, initié dans le PLH précédent permet de comptabiliser en 2019 64% de logements construits au sein des deux zones les plus intenses de la Métropole favorisant ainsi la création d'une ville plus dense.

Le PLH4 confirme l'objectif de limiter l'étalement urbain en poursuivant la construction dans les secteurs urbains les plus intenses.



Enjeux

- Favoriser la production de logements dans les centres-villes et centre bourgs
- Densifier en préservant un urbanisme raisonné (préservé et développer les îlots de fraîcheur)
- Maitriser le découpage parcellaire
- Préserver les zones agricoles et les espaces boisés



Mise en oeuvre

- Recenser et organiser la mutation des friches
- Favoriser la production de logement dans la ville des proximités (identifier des leviers, des porteurs potentiels) et prévoir des modalités de soutien dans le règlement des aides métropolitaines
- Mobiliser les dents creuses
- Mieux financer les projets construits en densification et en acquis amélioré
- Familiariser les acteurs au principe du zéro artificialisation (prioriser les programmes en renouvellement urbain)
- Promouvoir la réutilisation du bâti existant



Acteurs

Pilote de l'action :

- Orléans Métropole

Contributeurs :

- TOPOS - Communes
- Direction Départementale des Territoires

Partenaires associés :

- Conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement - Aménageurs bâtisseurs
- Union Nationale des Aménageurs
- Etablissement Public Foncier Local Interdépartemental - Union Sociale pour l'Habitat
- Conseil régional
- Fédération des promoteurs



Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi

Nombre de logements construits sur le périmètre de la ville des proximités

Nombre de logements sociaux construits sur le périmètre de la ville des proximités

Nombre d'agréments de logements en acquis amélioré



Ressources et budget

Fonctionnement

Investissement

-

-

-



Calendrier

Observatoire
mesure des
résultats

Observatoire
mesure des
résultats

Observatoire
mesure des
résultats

2023

2024

2025

2026

2027

2028

Nouveau
Règlement des
aides
Réfléchir aux
modalités
financières
possibles

Observatoire
mesure des
résultats

Observatoire
mesure des
résultats



Action en lien avec...

PLUM

Action 3.1 - Programmer une nouvelle offre de logements sur la Métropole en lien avec les communes

Action 2.3 - Renforcer et équilibrer l'offre de logements sociaux

Action 1.2 - Soutenir la requalification thermique du parc résidentiel

SOUTENIR LA REQUALIFICATION THERMIQUE DU PARC RÉSIDENTIEL

ACTION 1.2a LE GUICHET UNIQUE DE LA RÉNOVATION

ACTION 1.2b LE PARC PUBLIC

ACTION 1.2c LE PARC PRIVÉ

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le



ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

LE GUICHET UNIQUE DE LA RÉNOVATION



Contexte

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

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

La performance énergétique et la sobriété des bâtiments, et notamment de l'habitat, constituent un des principaux enjeux. L'objectif est de dépasser les objectifs du PCAET qui prévoient 2 500 logements rénovés par ans pour tendre vers une division par 2 des gaz à effet de serre d'ici 2030.

A cet effet, le programme d'action prévoit la création d'une plateforme territoriale de la rénovation énergétique (PTRE) afin d'accompagner globalement l'ensemble des porteurs de projet.

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

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- ADIL 45

- Topos

Partenaires associés :
- Région Centre Val de Loire
- Anah
- Opérateurs AMO agréés Anah

- l'Agence de la transition écologique (ADEME)



Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi	Objectifs chiffrés
Nombre de contact	4 473 contacts/an
Conseil personnalisé approfondi	808 conseils /an
Accompagnement à la rénovation global	29 accompagnements /an
Accompagnement copropriétés	8 accompagnements /an

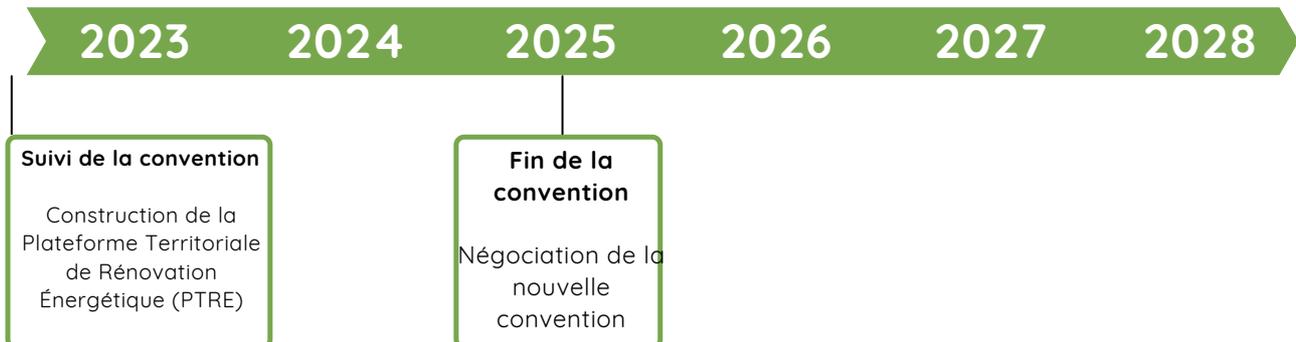


Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	620 000€	-



Calendrier



Action en lien avec...

1.2c Soutenir la requalification du parc privé

1.3 - Constituer une filière de la rénovation énergétique et mesurer son impact sur la formation et l'activité économique

1.5 - Promouvoir les écogestes

SOUTENIR LA REQUALIFICATION THERMIQUE DU PARC PUBLIC



Contexte

La requalification thermique du parc social a été largement soutenue dans le PLH3. Ainsi la réhabilitation de 1 613 logements sociaux (dans et en dehors des QPV) a bénéficié d'une aide financière de la métropole et parfois complétée par le FEDER.

A ce jour 16% des logements sociaux présente encore une étiquette DPE E ou inférieure (Sources RPLS). Les engagements de la métropole dans le cadre des assises de la transition conduisent à poursuivre l'accompagnement des bailleurs dans l'amélioration thermique du parc social.



Enjeux

- Massifier la requalification thermique des logements sociaux pour améliorer l'attractivité du parc
- Améliorer la performance énergétique des logements et réduire les émissions de GES (Gaz à Effet de Serre)
- Améliorer le confort des logements
- Diminuer la quittance globale des locataires et la capacité financière des ménages
- Réduire les demandes d'aides du FUL pour les impayés d'énergie



Mise en oeuvre

- Mobiliser les aides du Feder et du Contrat régional
- Définir des modalités d'aide dans le nouveau règlement des aides au logement social (voir action 2.3)
- Diversifier les modalités de production d'énergie en facilitant le développement des énergies renouvelables de la métropole



Acteurs

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- TOPOS
- direction de l'énergie d'Orléans Métropole

Partenaires associés :
- Bailleurs sociaux
- Union Sociale pour l'Habitat
- Organismes nationaux de diagnostic

- Certificateurs
- l'Agence de la transition écologique (ADEME)
conseil régional



Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

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

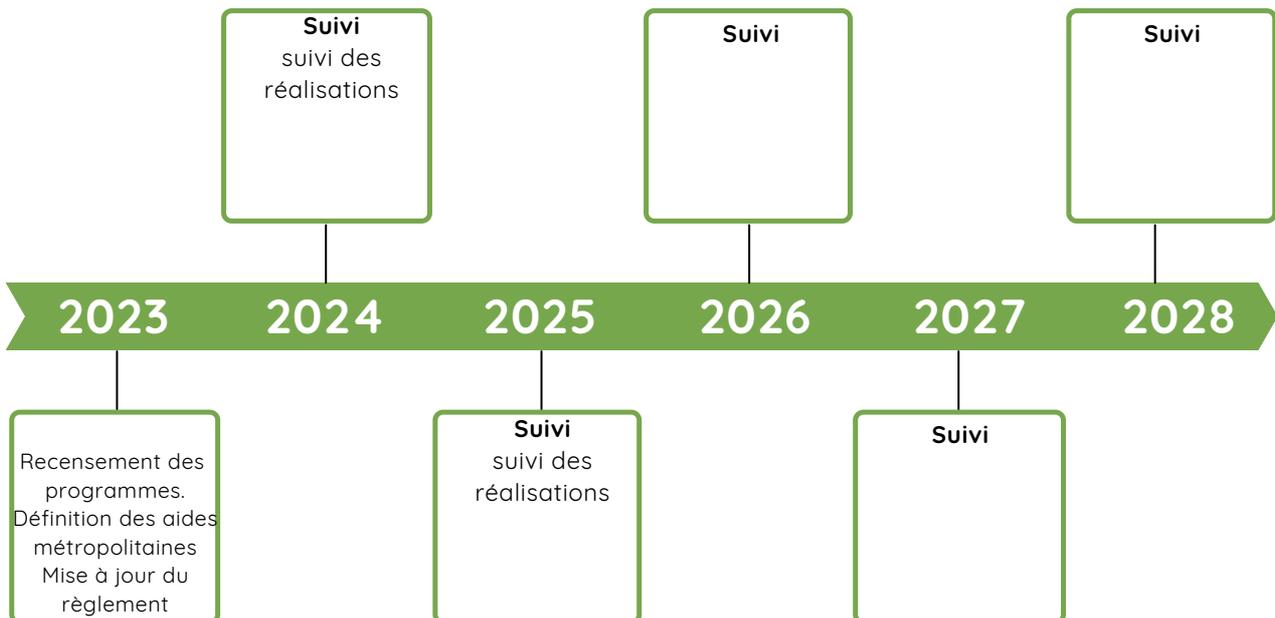


Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	-	1 000 000€
Bailleurs sociaux		



Calendrier



Action en lien avec...

- 1.3 - Constituer une filière de la rénovation énergétique et mesurer son impact sur la formation et l'activité économique
- 1.5 - Promouvoir les écogestes

SOUTENIR LA REQUALIFICATION THERMIQUE DU PARC PRIVÉ



Contexte

Le bâtiment est le principal émetteur de gaz à effet de serre. Sur la métropole, le parc de logement représente 35% des consommations d'énergie et 28% des émissions de gaz à effet de serre. Le secteur résidentiel apparaît comme étant un levier majeur de la transition écologique.

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

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- TOPOS

- ADIL45

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



Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

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

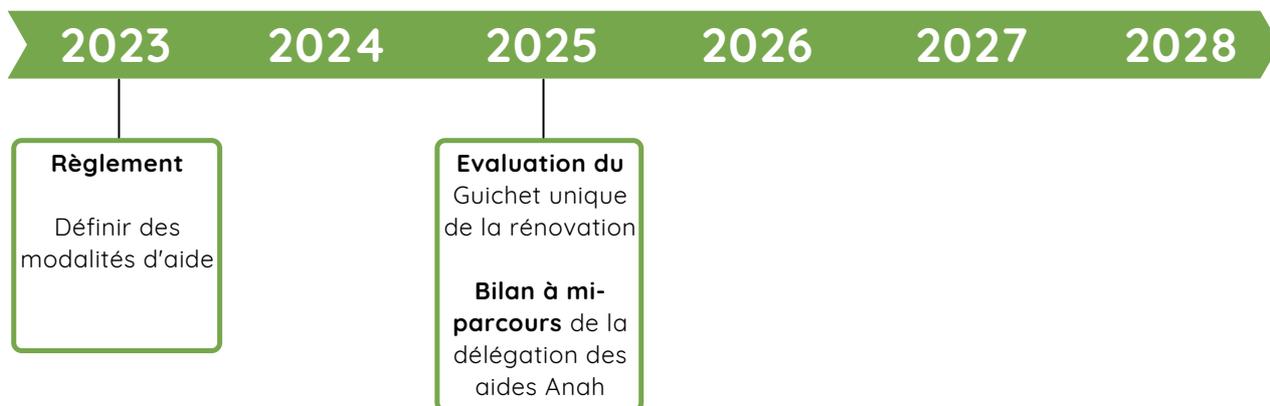


Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	-	3 000 000€



Calendrier



Action en lien avec...

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

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



Contexte

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

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

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

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Conseil régional CVL

- TOPOS

Partenaires associés :
- Fédération Française du Bâtiment
- CAPEB, l'artisanat du bâtiment
- Bailleurs sociaux
- Union Sociale pour l'Habitat
- Centres de formation (CFA du bâtiment, Lycée Gaudier Brezka)

- Pole emploi
- Mission locale
- Chambre de Commerce et de l'Industrie
- Chambre des métiers
- Maison de l'Emploi



Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi

Nombre d'entreprises existantes sur les métiers de la rénovation

Nombre de personnes en formation (initiale, continue ou en alternance) et par filière

Mesurer les entreprises créées

Nombre d'emplois créés

Nombre d'expériences innovantes

Nombre de chantiers

Nombre d'emploi en insertion

Nombre d'heures clausées



Ressources et budget

Fonctionnement

Investissement

Orléans Métropole

30 000€

-



Calendrier

Premières estimations des impacts de la politique habitat

2023

2024

2025

2026

2027

2028

Etudes

Constituer un groupe de travail multi-professionnel



Action en lien avec..

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

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



Contexte

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

Un des sujets caractéristiques de la construction est la production de déchets (40% des déchets en fin de vie liés au bâtiment).

Aussi la Métropole souhaite impulser une nouvelle dynamique en valorisant les déchets de construction pour en envisager le réemploi.



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :

- Orléans Métropole

Contributeurs :

- ADIL
- Associations de réemploi
- Compagnons bâtisseurs

Partenaires associés :

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



Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi

Nombre de projets candidats au prix



Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	10 000€	-



Calendrier

Recensement
des savoir faire
locaux
(entreprises,
filières,
technologies)

2023

2024

2025

2026

2027

2028

Premier prix de
l'innovation
intégrant la
catégorie
"environnement
santé"



Action en lien avec..

- 1.2- Soutenir la requalification thermique des logements
- 3.1.- Programmer une offre nouvelle de logements

PROMOUVOIR LES ÉCOGESTES



Contexte

Outre la performance technique des logements, les modalités d'usage a des incidences sur la consommation d'énergie.
Ainsi, l'installation de nouveaux équipements dédiés à l'amélioration de la performance énergétique induit des évolutions de comportements, pas forcément intuitives.
l'amélioration des performance peut aussi conduire les habitants à souhaiter une amélioration du confort sans réduire les consommations.

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :

- Orléans Métropole
- Direction des déchets

Contributeurs :

- Accompagnement et Hébergement Urbain (AHU)
- AIDAPHI

Partenaires associés :

- Ressourcerie
- Compagnons bâtisseurs
- Interaction
- Bailleurs sociaux
- Emmaëus
- Communes
- Regie de quartier
- CAF



Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi

Nombre d'ateliers

Nombre de personnes ayant participé aux ateliers

Fréquentation ressourcerie

Fréquentation déchèterie



Ressources et budget

Fonctionnement

Investissement

Orléans Métropole

200 000€

-



Calendrier

2023

2024

2025

2026

2027

2028

Etudier
l'opportunité de
tester un
appartement
itinérant



Action en lien avec...

1.2 a -Le guichet unique de rénovation énergétique

1.2.b -Soutenir la requalification énergétique

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



Contexte

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

Celle-ci définit un programme d'actions et des objectifs dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) signée par l'ensemble des acteurs en 2019.

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

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :

- Communes
- Action logement

-

- Bailleurs sociaux
- Etat

Partenaires associés :

- AFIDEM
- Association d'insertion par le logement
- Maison de l'Habitat

- Topos
- USH
- CAF
- GIP SNE



Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

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

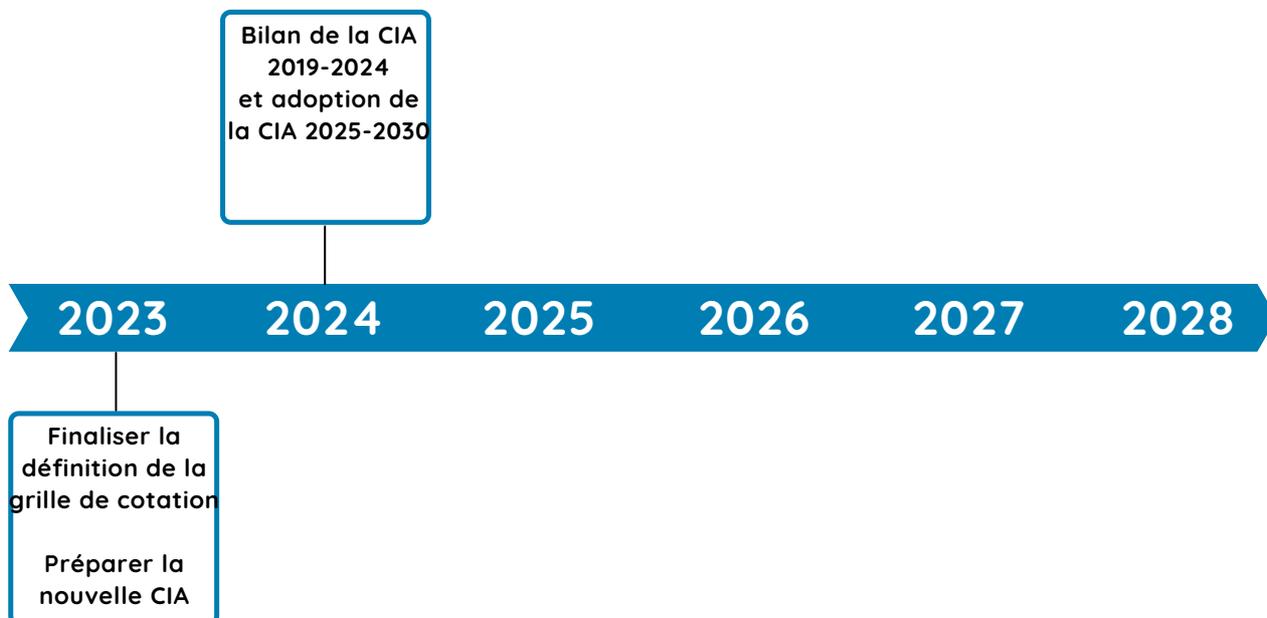


Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	60 000€	100 000€



Calendrier



Action en lien avec...

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

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



Contexte

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

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

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

Soutenir la production d'une offre de logements en accession intermédiaire par différents dispositifs à expérimenter :

- Baux réels solidaire avec les Organismes de Foncier Solidaire
- Les baux emphytéotiques
- produire une offre en PSLA / PSLA évolutif
- Les ventes HLM aux particuliers (en veillant à l'organisation du transfert de la gestion en copropriété)
- les modes d'habitat participatif

Encourager la production d'une offre de logements locatifs intermédiaires comme par exemple :

- Le logement locatif intermédiaire public (LLI) et conventionné privé



Acteurs

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Etat
- Investisseurs institutionnels

- Anah

Partenaires associés :
- EPFLI
- Fédération des promoteurs et constructeurs
- FNAIM

- Bailleurs sociaux
- Action logement



Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

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

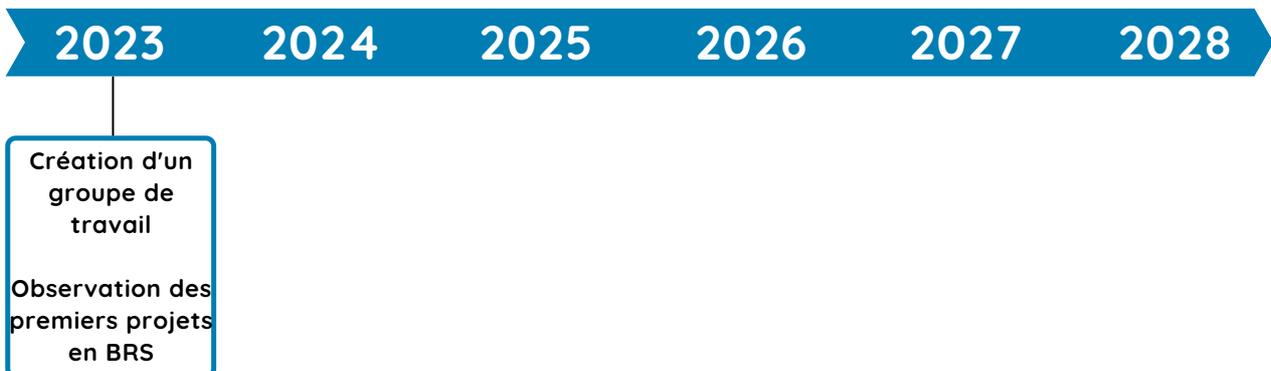


Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	-	-



Calendrier



Action en lien avec...

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

RENFORCER ET ÉQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

ACTION 2.3a PROGRAMMATION NOUVELLE

ACTION 2.3b RECONSTITUTION ANRU

ACTION 2.3c CONVENTIONNEMENT PRIVÉ

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le



ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

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



Contexte

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

Le taux de pression qui traduit la demande par rapport aux attributions est en hausse (4,3 en 2020 contre 2,5 en 2015) et souligne la persistance d'une forte demande de logements sociaux sur la Métropole (11 949 demandeurs de logement social au 1 er janvier 2022 dont 60% non encore logés dans le parc social.

Sur la période 2016 à 2021, la Métropole a atteint 89% de ses objectifs de production de logements sociaux, soit 2 413 nouveaux logements agréés (PLUS PLA1 ANRU), et 3 353 avec les PLS.

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

- Définir annuellement la programmation locative sociale en partenariat avec les bailleurs sociaux, les communes, action logement et la maison de l'habitat
- Favoriser la construction de logements sociaux sur les territoires carencés (loi SRU) en les rendant prioritaire lors de l'élaboration de la programmation locative sociale au titre de la délégation des aides à la pierre
- Inciter à la mixité des programmes par l'application des "secteurs de mixité sociale" du PLUm
- Identifier et programmer les typologies de logements manquantes à partir de l'étude de programmation des logements (annexe au PLH4)
- Actualiser le règlement des aides au logement social et le barème des majorations locales
- Optimiser la programmation par l'instruction des aides déléguées et métropolitaines par le service habitat de la métropole
- Définir des projets de logements adaptés en lien avec le PDALHPD



Acteurs

Pilote de l'action :

- Orléans Métropole
- Communes

Contributeurs :

- Etat
- Action logement

Partenaires associés :

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

Méthode retenue pour la répartition des logements locatifs sociaux :

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

Les taux relèvent de la volonté de chaque commune

* Une fois le taux de 20% de LLS atteint

Objectifs de production de logement locatifs sociaux :

Communes	PLAI	PLUS	PLS	Total
Boigny-sur-Bionne	6	10	3	19
Bou	1	1	0	2
Chanteau	2	4	1	7
Chécy	67	112	44	223
Combleux	0	1	0	1
Fleury-les-Aubrais	56	94	37	187
Ingré	42	70	28	139
La Chapelle-Saint-Mesmin	45	75	29	149
Mardié	19	31	12	62
Marigny-les-Usages	1	2	1	4
Olivet	146	243	96	485
Orléans	111	75	186	372
Ormes	27	46	18	91
Saint-Cyr-en-Val	13	21	8	42
Saint-Denis-en-Val	43	72	29	144
Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	1	1	0	2
Saint-Jean-de-Braye	60	101	40	201
Saint-Jean-de-la-Ruelle	31	52	21	104
Saint-Jean-le-Blanc	52	86	34	172
Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	8	20	12	40
Saran	72	120	48	240
Semoy	22	37	15	74
Total	825	1273	662	2 760

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



Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi	Objectifs chiffrés
Nombre de Logements locatifs sociaux agréés	460 logements /an
Nombre de PLUS agréés	212 logements/an
Nombre de PLAI agréés	137 logements/an
Nombre de PLS agréés	111 logements/an
Nombre de logements manquants SRU	-
Pénalités SRU Brutes	-
Pénalités SRU nettes	-
Crédits métropolitains attribués pour la production de LLS	-
Crédits délégués mobilisés pour la production de LLS	-
Nombre de LLS sur les communes en rattrapage SRU	-
Nombre de logements sociaux aidés par action logement	

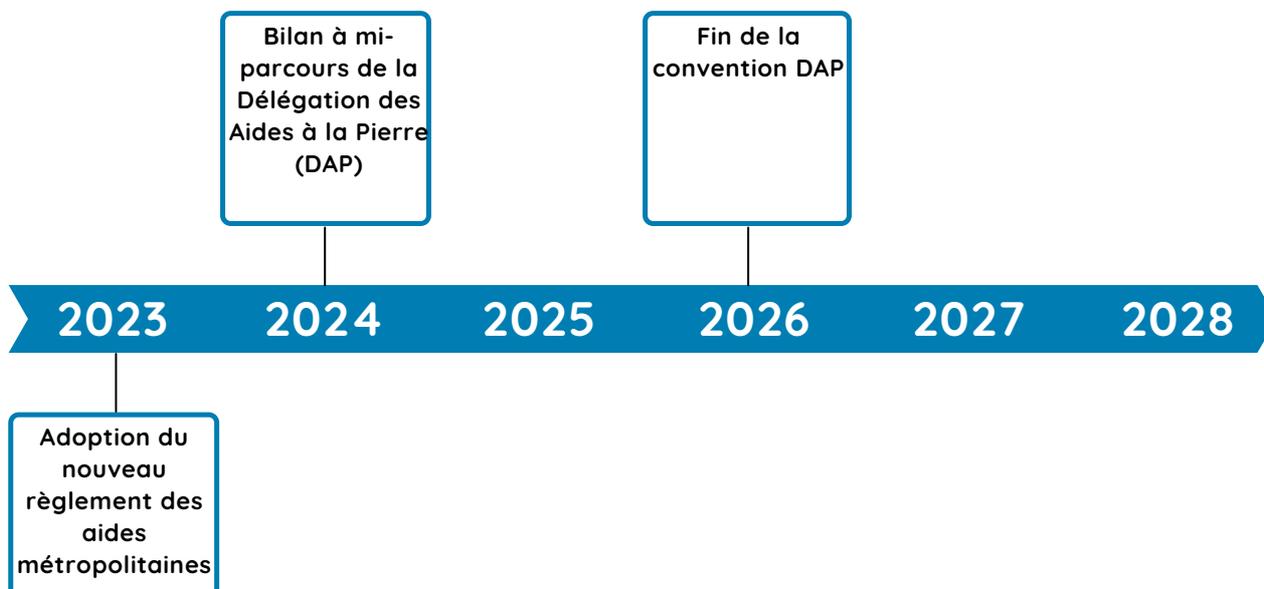


Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	-	4 200 000€



Calendrier



Action en lien avec...

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

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



Contexte

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

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

-

Contributeurs :
- ANRU

Partenaires associés :

- Bailleurs sociaux
- Etat
- Conseil régional
- Action logement
-



Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

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



Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	-	300 000€



Calendrier

2023

2024

2025

2026

2027

2028

Clause de
revoyure ANRU



Action en lien avec...

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

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



Contexte

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

L'Anah propose aux propriétaires bailleurs privés plusieurs types de conventionnements liés à des contreparties de loyer plafonné :

- Une réduction d'impôts
- Une aide financière en cas de travaux

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Soliha AIS
- l'Anah

Partenaires associés :
- Action logement
-
-



Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

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

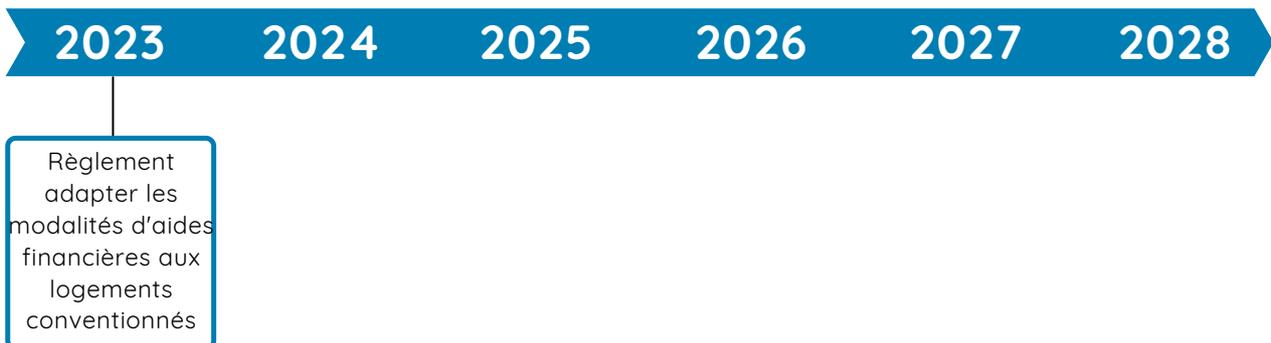


Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	15 000€	-
Fond Unifié Logement (médiation locative Soliha AIS)	90 000€	-



Calendrier



Action en lien avec..

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

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

ACTION 2.4a AIDES INDIVIDUELLES À L'ACCÈS ET AU MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

ACTION 2.4b ESPACE RESSOURCES LOGEMENT

ACTION 2.4c ACTIONS COMPLÉMENTAIRES

ACTION 2.4d MUTATIONS SOLIDAIRES EN INTERBAILLEURS

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le



ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

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



Contexte

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

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

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

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

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



Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi

Nombre de ménages aidés

Nombre d'aides attribuées

Montant des aides attribuées

Date de mise en œuvre du nouveau règlement.



Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	-	-
Fond Unifié Logement	2 280 000€	-



Calendrier

2023

2024

2025

2026

2027

2028

Mise en
application du
règlement du
FUL



Action en lien avec...

2.1 -Organiser l'équilibre des attributions des logements sociaux

1.5 -Promouvoir les écogestes

ESPACE RESSOURCE LOGEMENT - ERL PAR LE FUL



Contexte

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

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

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

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

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

- Organiser l'accompagnement social lié au logement pour les ménages qui en ont besoin par l'organisation d'un service dédié
- Veiller à la mise en oeuvre du marché avec le groupement d'association
- Participer aux commissions hebdomadaires de suivi du marché
- Suivre les résultats de l'accompagnement et adapter le service si nécessaire
- Suivre la mise en oeuvre du travail d'aller vers financé par l'Etat



Acteurs

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

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

Partenaires associés :
- Bailleurs sociaux
- CCAS
- DDETS
- Agences Départementales des Solidarités



Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi

Objectifs chiffrés

Nombre de ménages accompagnés

Nombre de ménages maintenus dans leurs logement

Nombre de ménages ayant accédé à un logement



Ressources et budget

Fonctionnement

Investissement

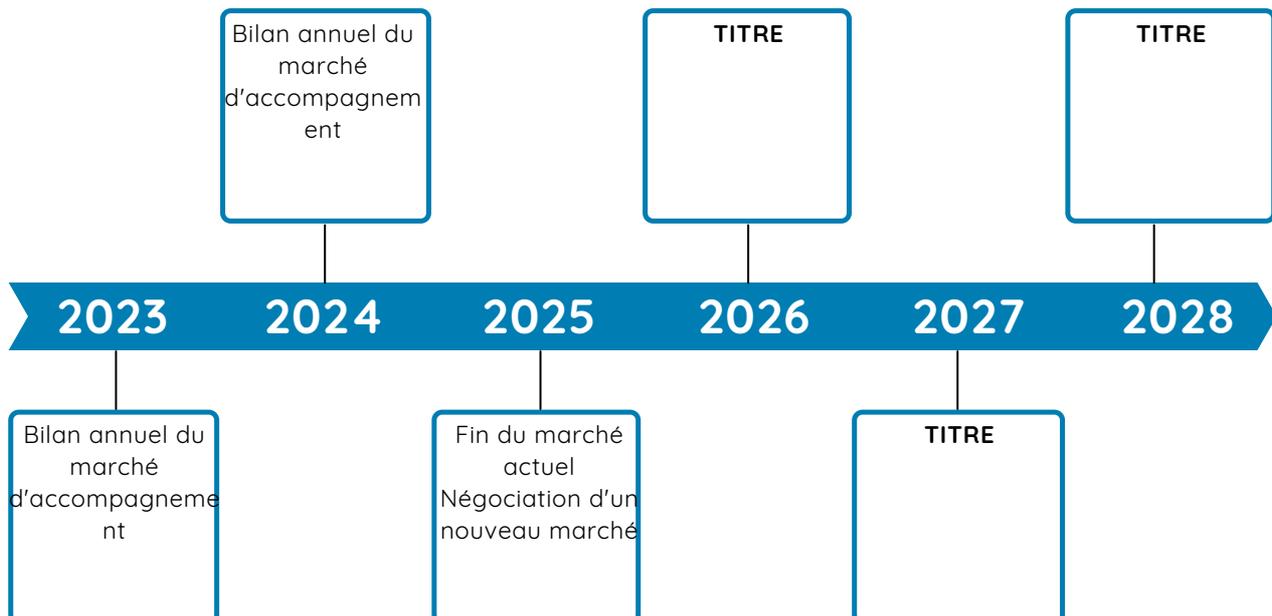
Fond Unifié Logement

5 248 650€

-



Calendrier



Action en lien avec...

2.1- Organiser l'équilibre des attributions

2.3- Renforcer et équilibrer l'offre de logements sociaux

3.4- Compléter l'offre d'habitat adapté aux publics spécifiques

ACCOMPAGNEMENT DANS ET VERS LE LOGEMENT



Contexte

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

Le FUL se décompose ainsi en 3 piliers :

- des aides individuelles,
- des aides indirectes (le marché avec l'ERL)
- des actions spécifiques non financées dans le droit commun.

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

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :	
- Orléans Métropole	-
Contributeurs :	
- Bailleurs	-
- Associations	-
Partenaires associés :	
- Département	-
- DDETS	-
- Action Logement	-
-	-



Indicateurs de suivi et objectifs chiffrés

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

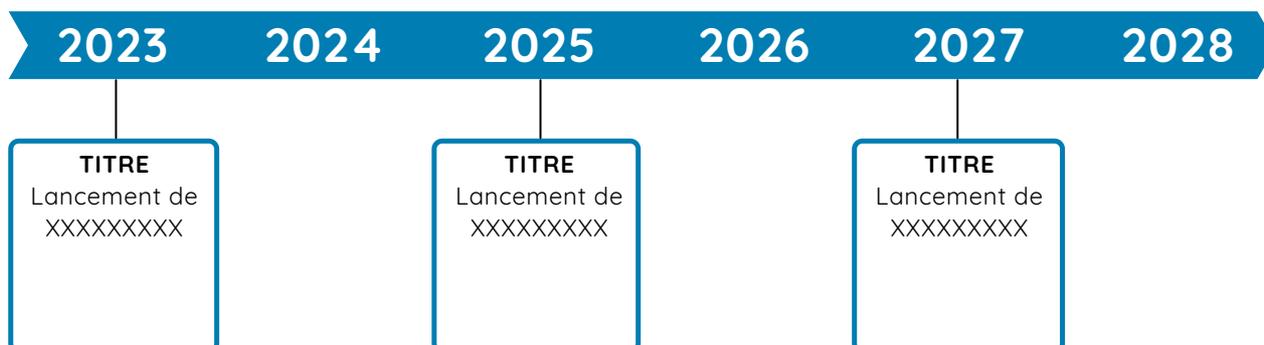


Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	145 000€	-
Fond Unifié Logement	210 000€	-



Calendrier



Action en lien avec...

2.4.a : Aides individuelles accès - maintien

2.4.b : ERL

SOUTENIR LES MUTATIONS AU SEIN DU PARC SOCIAL



Contexte

En 2021, 40% des demandeurs de logements sociaux sont déjà logés au sein du parc social : la moitié de ces demandeurs ont formulé le besoin de changer de logement dans les 5 ans après leur entrée dans le logement. Le principal motif des demandes de mutation est lié au logement en lui-même (43% d'après une enquête effectuée par la Maison de l'Habitat.)

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



Enjeux

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



Mise en œuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :

- Orléans Métropole

-

Contributeurs :

- Bailleurs sociaux

-

Partenaires associés :

- Réservataires

- USH

-

-

-

-

- Maison de l'Habitat

-

- Compagnons Bâisseurs

- ADIL

-

-



Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi

Nombre de mutations solidaires par bailleur

Nombre de réunion de travail pour la création
d'une instance pour les mutations interbailleurs



Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	100 000€	-
Fond Unifié Logement	-	-



Calendrier

2023**2024****2025****2026****2027****2028**

Renouvellement de la convention de mutations solidaires avec les compagnons bâtisseurs

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



Action en lien avec...

2.1 Organiser l'équilibre des attributions des logements sociaux

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



Contexte

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

- Participer aux travaux de la stratégie foncière du service Foncier d'Orléans Métropole
- Effectuer un travail partenarial avec le service foncier :
 - Repérer (cartographier)
 - Qualifier (court, moyen, long terme)
 - Quantifier le gisement de foncier en surface (et potentiel logement)
 - Comprendre le fonctionnement local des marchés
- Déterminer des objectifs partagés : par groupe de commune, ou par commune
- Mettre en place un outil de suivi
- Organiser le suivi des marchés et recenser le foncier mutable



Acteurs

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Communes
- TOPOS
-

Partenaires associés :
- EPFLI
-
-
-



Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi

Nombre de réunions

Nombre de mobilisations de l'EPFL

Nombre de mutations foncières (changement d'occupation) et en surface

Nombre de nouveaux potentiels foncier



Ressources et budget

Fonctionnement

Investissement

Orléans Métropole

-

-



Calendrier

2023

2024

2025

2026

2027

2028

Poursuite du
groupe de
travail stratégie
foncière



Action en lien avec...

- 1.1 -Produire dans la ville des proximités
- 2.3- Renforcer et équilibrer l'offre de logements sociaux
- 3.1- Programmer une offre nouvelle de logements

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



Contexte

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

La métropole a piloté en 2020 et 2021 une étude pré-opérationnelle « lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique » visant à diagnostiquer l'état du bâti, à identifier les secteurs à forte suspicion d'habitat dégradé et à définir des mesures de résorption. Elle a conclu à :

- La présence de situations d'habitat indigne en faible nombre pour lesquels les outils existent mais qui nécessitent une expertise et des moyens humains importants
- Une masse de logements plus ou moins vétustes et dégradés pour lesquels il faut développer des dispositifs de repérage et d'accompagnement aux travaux
- La volonté pour de nombreuses communes d'obtenir un appui pour traiter ces situations



Enjeux

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



Mise en œuvre

- Mettre en place un programme d'intérêt général (PIG) de lutte contre l'habitat indigne, vacant et énergivore, comprenant :
 - Définir un accompagnement des propriétaires et des occupants des logements concernés dans la définition et la réalisation des démarches de rénovation des logements,
 - Organiser des actions de repérage et de traitement de l'habitat dégradé, énergivore et vacant, en lien notamment avec le guichet unique de la rénovation (action 1.2a)
 - Structurer le partenariat avec les services communaux pour contribuer au repérage, au suivi du traitement et à la mutualisation des expertises
- Définir des aides métropolitaines complémentaires aux aides existantes



Acteurs

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Anah
- services communaux urbanisme, CCAS, foncier...

Partenaires associés :

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



Indicateurs de suivi et objectifs chiffrés

Indicateurs de suivi	Objectifs chiffrés
Nombre de visites de logements dégradés	500 visites /an
Nombre de diagnostics effectués pour des PO sous plafond de ressources en logement dégradés	67 diagnostics /an
Nombre de diagnostics effectués pour des PO sous plafonds de ressources en logement insalubre	4 diagnostics /an
Nombre de diagnostics pour des PO 20% au dessus des plafonds de ressources max	30 diagnostics /an
Nombre de logements remis sur le marché	-
Nombre de logements requalifiés	44 logements /an
Nombre de subventions par nature de travaux	-
Montant des travaux subventionnés	-

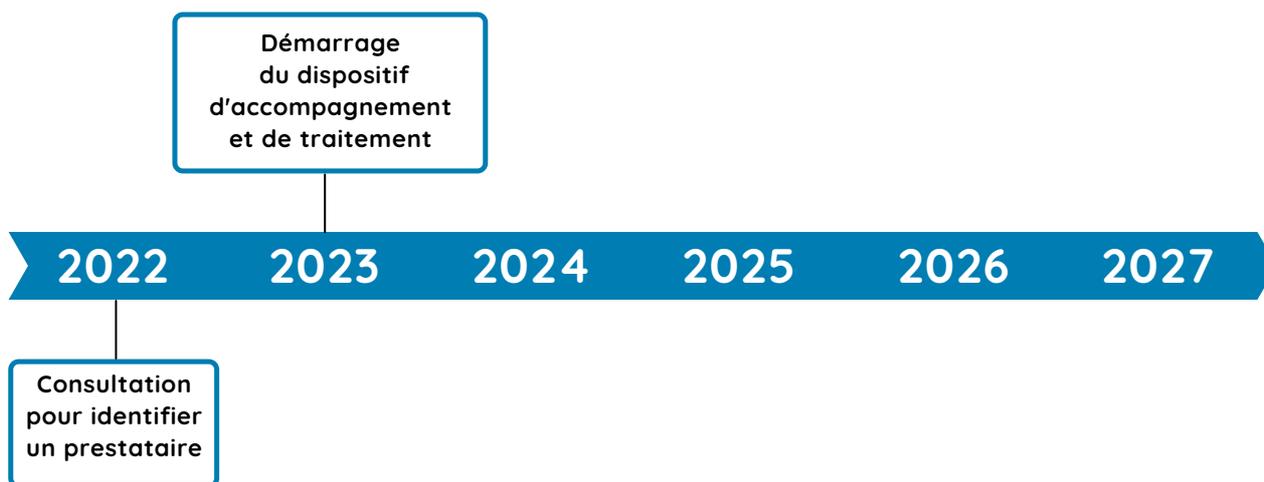


Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	710 000€	2 000 000€



Calendrier



Action en lien avec...

- 1.1- Produire dans la ville des proximités
- 12.- Soutenir la requalification thermique des logements
- 2.4- Soutenir l'accès et le maintien dans le logement
- 3.3 -Accompagner le renouvellement des quartiers anciens dégradés

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

Cf. Etude de programmation



Contexte

Avec une augmentation de la population de 11 000 personnes en 5 ans, les besoins en logement de la Métropole Orléanaise ne cessent d'augmenter. La détermination d'objectifs de programmation de logements permet de s'assurer que la Métropole répond à ces besoins. deux sources ont permis de définir les objectifs de ce PLH 4:

- d'une part, une **étude de programmation** de logements réalisée par TOPOS a posé l'état des lieux et propose une répartition des objectifs de logements par niveau de ressources.

- d'autre part, chaque commune a déterminé ses objectifs de production de logement en fonction de ses enjeux communaux habitat, ses objectifs définis dans le PLU métropolitain, de la capacité d'accueil de ses équipements publics

Cet objectif est décliné à la commune dans chaque fiche communale.



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :

- Orléans Métropole

-

Contributeurs :

- Communes

- TOPOS

-

-

Partenaires associés :

- Bailleurs sociaux

- Maison de l'Habitat

- Promoteurs

- Aménageurs

Objectifs de production de logement :

Communes	Objectifs de construction PLH4 - 2023 - 2028	Objectifs de construction PLH4 annuels
Boigny-sur-Bionne	95	16
Bou	10	2
Chanteau	36	6
Chécy	200	33
Combleux	5	1
Fleury-les-Aubrais	935	156
Ingré	282	47
La Chapelle-Saint-Mesmin	421	70
Mardié	310	52
Marigny-les-Usages	19	3
Olivet	773	129
Orléans	2480	413
Ormes	440	73
Saint-Cyr-en-Val	169	28
Saint-Denis-en-Val	80	13
Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	8	1
Saint-Jean-de-Braye	802	134
Saint-Jean-de-la-Ruelle	693	116
Saint-Jean-le-Blanc	207	35
Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	174	29
Saran	1200	200
Semoy	294	49
Total	9 633	1 606



Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi	Objectifs chiffrés
Nombre total de logements commencés	1 605 logements /an
Nombre de logements en zone d'aménagement	-
Nombre de logements en secteur diffus	-
Nombre de logements en renouvellement urbain	-
Nombre de logements en accession	-
Nombre de logements en locatif PINEL	-

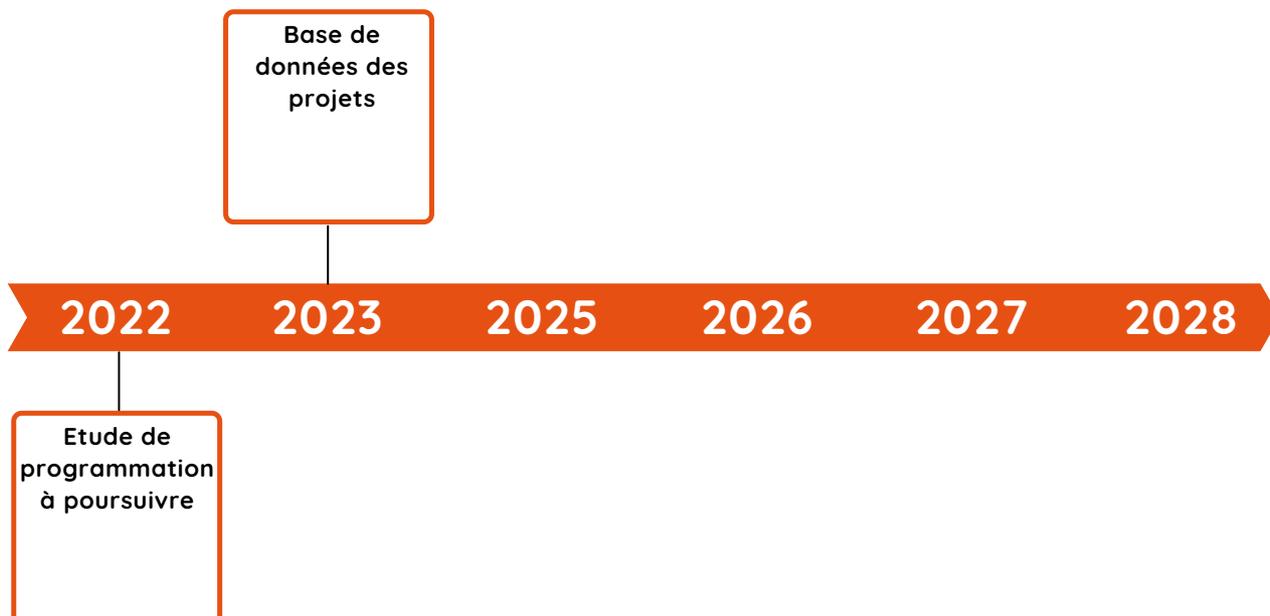


Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	-	-



Calendrier



Action en lien avec...

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

ACCOMPAGNER LE REDRESSEMENT ET LA REQUALIFICATION DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES OU DÉGRADÉES

ACTION 3.2a

PRÉVENIR LA DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

ACTION 3.2b

PLAN DE SAUVEGARDE DE LA COPROPRIÉTÉ DE LA DALLE À ORLÉANS LA SOURCE

PRÉVENIR LA DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES



Contexte

Le parc de copropriétés d'Orléans Métropole se caractérise par 65% de logements anciens (en copropriété construits avant 1974); Il est majoritairement occupé par des locataires (53%).

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

La Métropole pilote depuis le précédent PLH, la mise en oeuvre de plans de sauvegarde et d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) Copropriétés dégradées. Le Plan d'action de la Dalle à Orléans La Source se poursuit dans le cadre du PLH4 et une suite est en réflexion pour la copropriété de la Prairie à Saint Jean de la Ruelle.

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :
 - Orléans Métropole -

Contributeurs :
 - TOPOS - ADIL
 - Anah -
 - -

Partenaires associés :
 - Syndics bénévoles ou professionnels -
 - -
 - -
 - -



Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi	Objectifs chiffrés
Nombre de copros identifiées comme fragiles	-
Nb de logements en copropriétés	-
Nombre de copros existantes	-
Nombre de copros traitées	-
Nombre de copros traitées en QPV	-
Nombre de copros contactées pour un accompagnement	32 copropriétés /an
Nombre de copropriétaires subventionnés par l'Anah	
Nombre de propriétaires subventionnés par la Métropole	
Nombre de logements réhabilités (subventionnés ou non)	
Nombre de copropriétés accompagnées (subventionnées ou non)	
Nombre de copropriétés subventionnées	

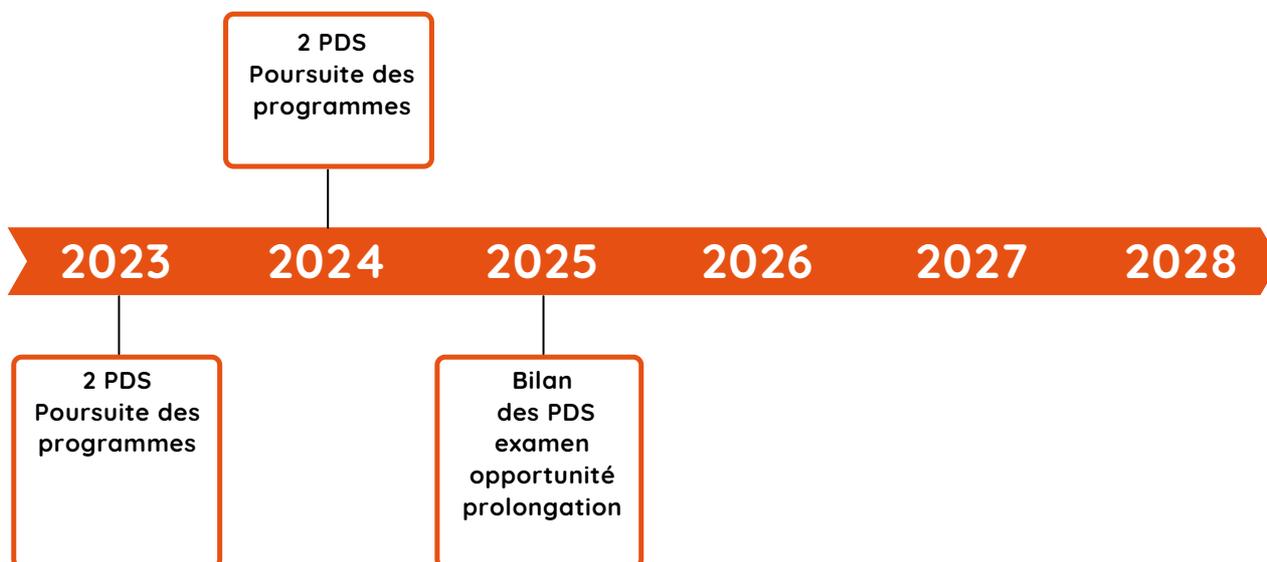


Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	100 000€	500 000€



Calendrier



Action en lien avec...

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

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



Contexte

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

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

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :

- Orléans Métropole

Contributeurs :

- Etat - Anah

- APIC - Vert Durable

-

-

- ADIL

-

Partenaires associés :

- Syndics bénévoles ou professionnels

-

-

-

-



Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

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



Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	750 000€	600 000€



Calendrier

2023

2024

2025

2026

2027

2028

Fin de l'OPAH et des
Plans de Sauvegarde
de Bois de La Source
et de Bolière.

Etude de l'opportunité
d'une prolongation.



Action en lien avec...

- 1.2- Soutenir la requalification thermique du parc résidentiel
- 1.5- Promouvoir les écogestes

ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT DES QUARTIERS ANCIENS DÉGRADÉS

ACTION 3.3a

TRAITEMENT DE L'HABITAT DANS LES FAUBOURGS ET CENTRES ANCIENS

ACTION 3.3b

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

TRAITEMENT DE L'HABITAT DANS LES FAUBOURGS ET CENTRES ANCIENS



Contexte

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

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :

- Orléans Métropole

Contributeurs :

- les communes
- Anah

Partenaires associés :

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



Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi

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



Ressources et budget

Fonctionnement

Investissement

Orléans Métropole

Cf. Budget du PIG (action 2.6)



Calendrier

Priorisation
des communes
et des quartiers
à fort potentiel

2023

2024

2025

2026

2027

2028

Identification
repérage à
partir de l'étude
SOLHA



Action en lien avec...

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

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



Contexte

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

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

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

- Optimiser les subventions Anah existantes afin de répondre aux besoins de travaux
- Créer des aides métropolitaines en phase avec la demande et les travaux à réaliser
- Mettre en place une animation classique visant à informer et accompagner les propriétaires de l'existence du dispositif.
- Cibler et accompagner dans leur projet de rénovation les propriétaires des immeubles les plus dégradés
- Créer un réseau partenarial favorisant le réparation et le traitement de logements non-décents ou dégradés
- Objectifs globaux chiffrés :
180 logements et 46 immeubles en copropriété soit 200 logements à améliorer sur 5 ans.



Acteurs

Pilote de l'action :

- Orléans Métropole

Contributeurs :

- SEMDO CITALLIOS Concessionnaire
- SOLIHA

Partenaires associés :

- Service Hygiène et Habitat
- Service Commerce

- Associations spécialisées dans l'accompagnement à l'hébergement des personnes en situation précaire

- Travailleurs social du secteur
- Syndics bénévoles/professionnels

- Opérateurs retenus pour l'amélioration de l'habitat
- Action logement



Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

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

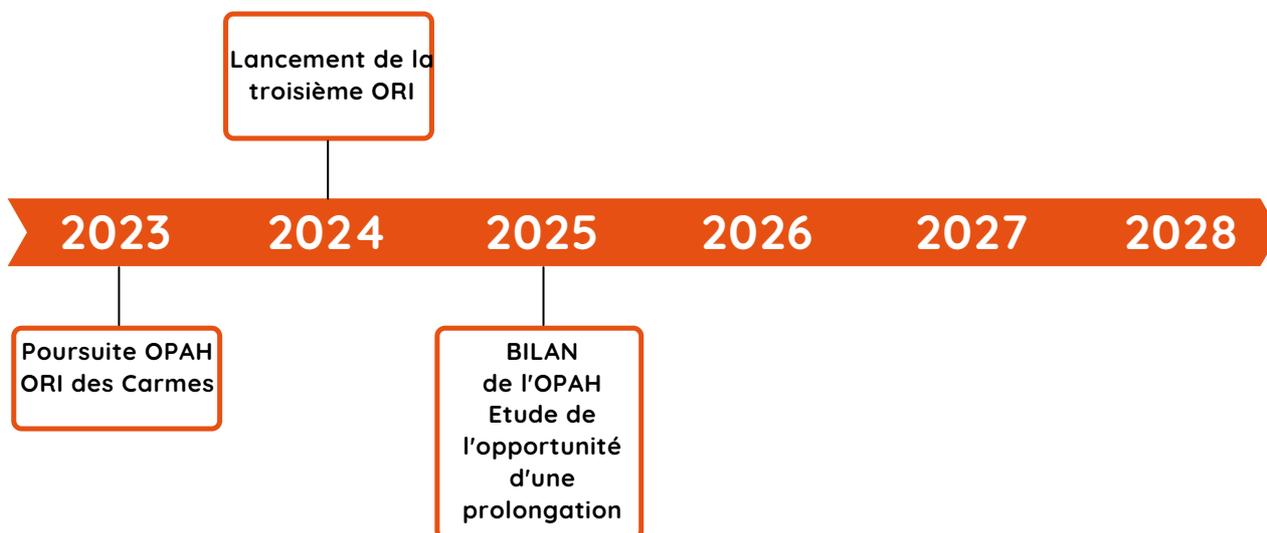


Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	-	600 000€



Calendrier



Action en lien avec...

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

SOUTENIR LA REQUALIFICATION DES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE



Contexte

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

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

Trois quartiers bénéficient du nouveau programme national de renouvellement urbain, La Source et l'Argonne et les Chaises.
 Des études urbaines sont réalisées sur 3 quartiers politiques de la ville de Fleury les Aubrais.



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :

- Orléans Métropole
-

Contributeurs :

- Communes
- Bailleurs
- Etat
-

Partenaires associés :

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



Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi

Nombre de logements requalifiés dans les QPV

Nombre de logements locatifs intermédiaires

Crédits mobilisés par Orléans Métropole

Crédits mobilisés par l'Etat

Taux de rotation dans les QPV

Nombre de logements privés construits en QPV

Nombre de copros sur un QPV traitée (traité dans l'action 3.2)

Nombre et pourcentage d'attributions annuelles dans chacun des 10 QPV



Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	60 000€	3 450 000€



Calendrier

2023

2024

2025

2026

2027

2028

Etude
urbaine sur
quartier
Blossières à
Orléans



Action en lien avec...

3.5- Encourager l'innovation pour anticiper les évolutions sociétales

4.2- Soutenir les communes dans leurs actions en faveur du logement

3.1- Programmer une offre nouvelle de logements

ENCOURAGER L'INNOVATION POUR ANTICIPER LES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES



Contexte

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

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

Le prix innovation créé en 2017 constitue un outil de valorisation des expérimentations en matière de processus constructif et de gestion sociale. le PLH4 a vocation à poursuivre ce type de démarches



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Communes

Partenaires associés :
- Maison de l'Habitat
- Action logement
- AGEFIPH
- Ocelor
- LAB'O

-
-
- TOPOS

- CAF- Association de locataires
- CARSAT
- Bailleurs sociaux
- Communes ?



objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi

Objectifs chiffrés

Nombre de candidats au prix



Ressources et budget

Fonctionnement

Investissement

Orléans Métropole

200 000€

-



Calendrier

2023

2024

2025

2026

2027

2028

Reconduction du
prix de
l'innovation



Action en lien avec...

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

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

ACTION 3.6a

**LE LOGEMENT DES JEUNES
LE LOGEMENT DES ETUDIANTS**

ACTION 3.6b

HANDICAP ET PERSONNES AGÉES

ACTION 3.6c

GENS DU VOYAGE

LE LOGEMENT DES JEUNES DONT LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS



Contexte

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

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

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :

- Orléans Métropole
- MDH/RJAC du réseau SAM LOJ

Contributeurs :

- TOPOS
-

Partenaires associés :

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



Indicateurs de suivi et objectifs chiffrés

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



Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	320 000€	400 000€



Calendrier

Relancer le groupe de travail pour l'accès au logement des jeunes

2023

2024

2025

2026

2027

2028

Poursuite de l'Observatoire Territorial du Logement Etudiant (OTLE)



Action en lien avec...

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

VIEILLESSE ET HANDICAP / MOBILITÉ RÉDUITE



Contexte

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

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

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Maison de l'habitat

Partenaires associés :
- Bailleurs sociaux et privés
- Département
- MDPH
- Associations d'aide à domicile
- Fondations privées

- Caisses de vieillesse
- Etat
- Région
- Action logement
- ARS
- ANRU



Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

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

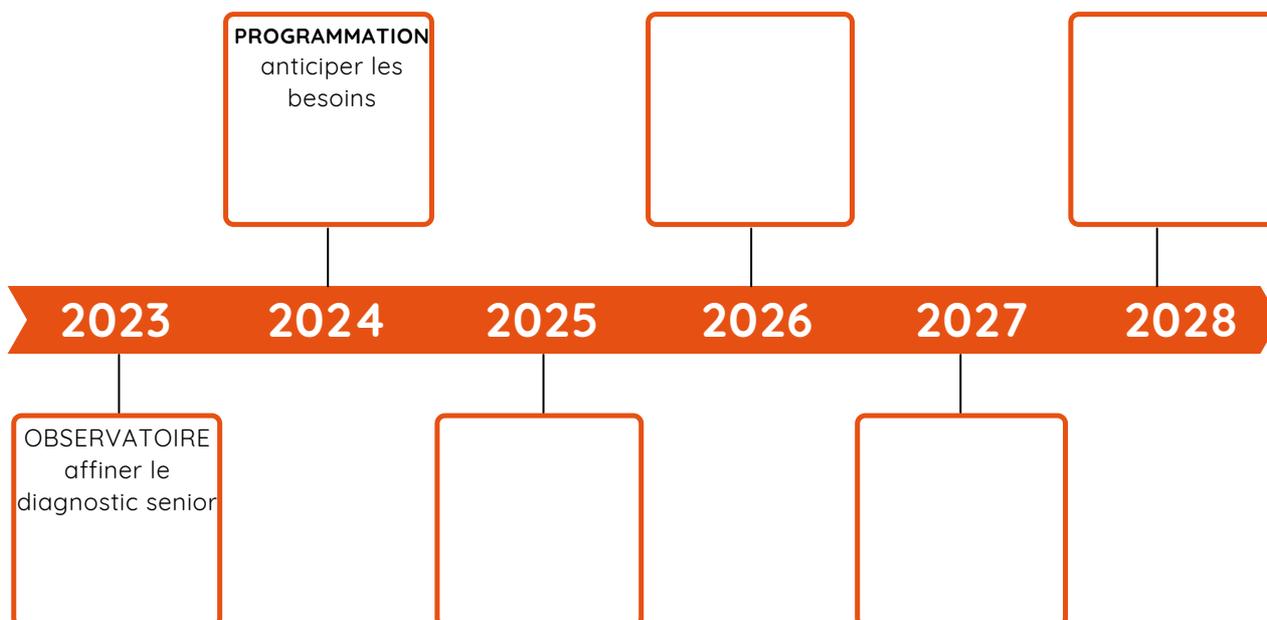


Ressources et budget

	Fonctionnement	
Orléans Métropole	200 000€	300 000€



Calendrier



Action en lien avec...

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

LE LOGEMENT ADAPTÉ AUX GENS DU VOYAGE



Contexte

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

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

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :
- Etat

- Communes

Partenaires associés :
- Bailleurs sociaux
- ADAGV

- Région
- Conseil départemental



Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

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



Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	200 000€	300 000€



Calendrier

2023

2024

2025

2026

2027

2028

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



Action en lien avec...

3.1- Programmer une offre nouvelle

3.5- Encourager l'innovation pour anticiper les évolutions sociétales

OBSERVER POUR AGIR



Contexte

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

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

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

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Contributeurs :

- TOPOS
- OCELOS
- USH et bailleurs sociaux
- Maison de l'Habitat
- Etat
- ADIL45



Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi

Nombre de réunions par observatoire

Nombre de publications par observatoire



Ressources et budget

Fonctionnement

Investissement

Orléans Métropole

90 000€

-



Calendrier

2023

2024

2025

2026

2027

2028

TITRE

Lancement de
XXXXXXXXXX

TITRE

Lancement de
XXXXXXXXXX

TITRE

Lancement de
XXXXXXXXXX



Action en lien avec...

Toutes les actions du PLH

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



Contexte

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

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

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :

- Orléans Métropole
-

Contributeurs :

- Etat
- au gré des besoins
-

Partenaires associés :

- Communes
- associations
-
-
-



Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

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



Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	-	-



Calendrier

2023

2024

2025

2026

2027

2028

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



Action en lien avec...

Toutes les actions du PLH

ORGANISER LA RÉFLEXION ET L'ACTION DU PLH



Contexte

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

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

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

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole

Partenaires associés :

- Action logement
- Maison de l'Habitat
- Adil
- Bailleurs sociaux
- CAF du Loiret

- TOPOS
- AHU
- MDE
- Compagnons bâtisseurs
- Espace Ressources Logement



Objectifs chiffrés et Indicateurs de suivi

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

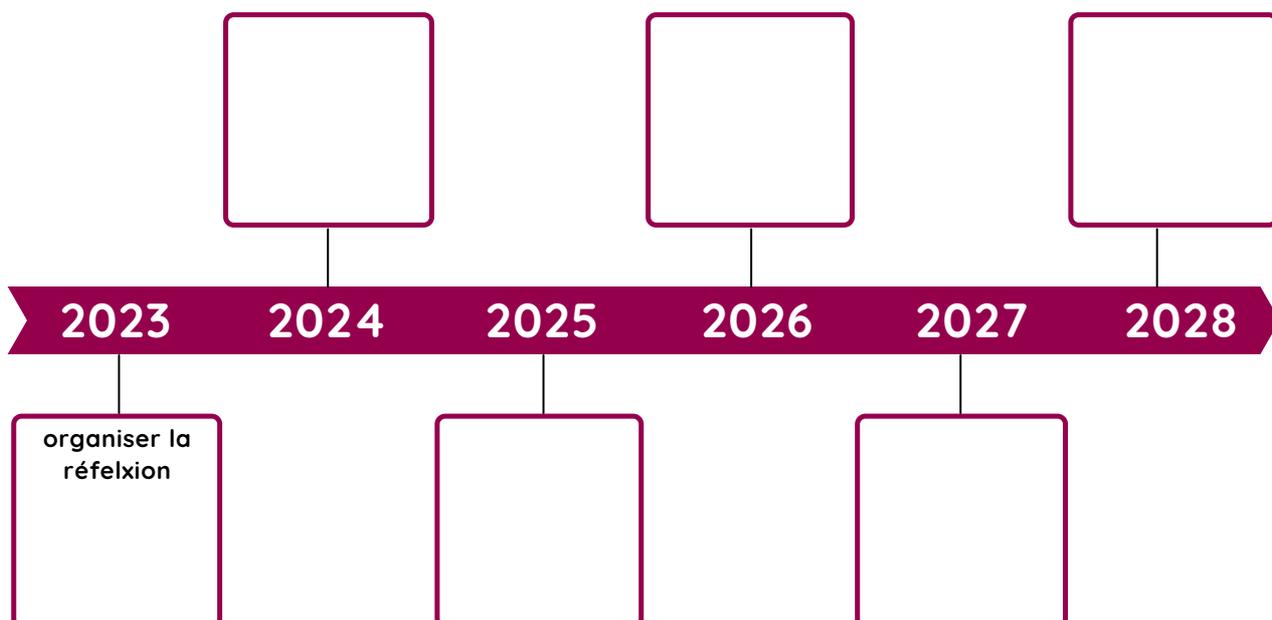


Ressources et budget

	Fonctionnement	Investissement
Orléans Métropole	-	-



Calendrier



Action en lien avec...

toutes les actions

SOUTENIR LES PARTENAIRES DANS LEURS ACTIONS D'INFORMATION ET D'ANIMATION À DESTINATION DES HABITANTS



Contexte

Les ateliers de concertation du PLH et des assises de la transition ont fait remonter le besoin de simplifier l'accès à l'information sur le logement pour les habitants.



Enjeux

- Améliorer la synergie entre les acteurs de l'habitat pour simplifier l'information des habitants
- Améliorer la qualité du service rendu



Mise en oeuvre

- Maintenir le réseau des lieux d'accueil animé par la Maison de l'Habitat
- Maintenir la production de statistiques locales pour les communes et les bailleurs
- Développer de nouveaux services aux habitants
- Poursuivre la production de bilan annuels par commune sur la demande de logement social
- Mettre en oeuvre le Plan partenarial de gestion de la demande



Acteurs

Pilote de l'action :
- Orléans Métropole
- Maison de l'habitat

Partenaires associés :
- Bailleurs
- Communes
- Reservataires
- Afidem
- TOPOS



Indicateurs de suivi et objectifs chiffrés

Indicateurs de suivi

Objectifs chiffrés

Montants attribués en soutien au fonctionnement

Montants attribués pour les actions



Ressources et budget

Fonctionnement

Investissement

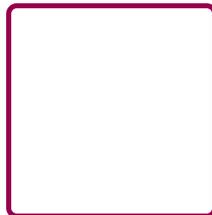
Orléans Métropole

1 360 000€

-



Calendrier



2023

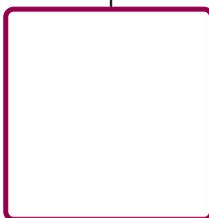
2024

2025

2026

2027

2028



Action en lien avec...

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



Contexte

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

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

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



Enjeux

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



Mise en oeuvre

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



Acteurs

Pilote de l'action :

- Orléans Métropole
-
-

Contributeurs :

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



Indicateurs de suivi et objectifs chiffrés

Indicateurs de suivi

Objectifs chiffrés

Création du lieu unique et/ou mutualisé



Ressources et budget

Fonctionnement

Investissement

Orléans Métropole

-

-



Calendrier

Vérifier la faisabilité technique et financière

2023

2024

2025

2026

2027

2028

Identifier les structures intéressées



Action en lien avec...

1.2- Le guichet de la rénovation

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le



ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Orléans Métropole

Les fiches communales du PLH4 d'Orléans Métropole

Mai 2022

carte : enjeux communaux

Les enjeux du parc privé

Le nouveau lotissement de la Clairière a été conçu selon les critères RE 2020 en accord avec l'aménageur et les constructeurs Peu d'actions sont développées au coup par coup
La commune s'est dotée d'un agenda 21 en 2015 qui comporte 5 chapitres et dont le second s'intitule « Réduction des atteintes à l'atmosphère contribuant aux changements climatiques ». Le bulletin municipal communique sur les modes de chauffage alternatifs : le chauffage solaire thermique, la géothermie, l'électricité d'origine éolienne, le tout électrique, illustrés par des exemples concrets vus à Boigny. L'urbanisme à Boigny, majoritairement composé d'habitations individuelles, restreint la commune en terme de développement.

Politique de développement de logements

Le ratio 30-30-30 espaces agricoles / zone urbanisée / bois et forêt est préservé. La ZAC de la Clairière et son possible prolongement après 2030 saturera les 30% de surfaces constructibles. Le classement en ZAP des terres agricoles en rive gauche de la Bionne est étudié pour sécuriser les terres agricoles 30%
Qualité de vie : l'actuelle ZAC de la Clairière respecte une densité de construction modérée. Elle a été conçue en 2016 comme une transition entre l'urbain dense et les zones naturelles périphériques, même si depuis le nord, le PTOC gagne sur Boigny.
Pas de souci d'occupation des logements, tout logement vacant ne le reste guère plus d'un mois.
Entre l'ensemble Firmin Chappellier et la ZAC de la Clairière, les logements de tous types, maisons, appartements en immeubles, privé ou location, offrent une diversité qui correspond aux souhaits variés des demandeurs.

La production de logement social

Depuis des années nous maintenons un taux de 14 à 16% de logements sociaux dans les constructions nouvelles. Porter à 20% la part de logements sociaux dans l'offre totale produite.
Au sein des quartiers neufs, ces logements sont disséminés pour garantir une mixité/intégration sociale. La commune souhaite être davantage concertée en amont sur les ventes de logements sociaux.
L'offre de logements sociaux est diversifiée car située sur des quartiers différents, des époques de construction différentes, des environnements sociaux différents.
*Tranche 1 et 2 en cours de construction et partiellement habitées, tranche 3 à créer. Total 143 logements sur 10 ans.

Chiffres clés

Population Ménages

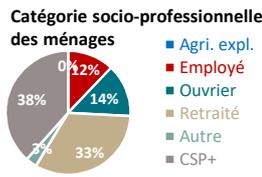
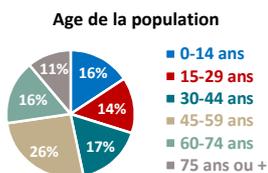
Principales caractéristiques

Population 2018	2 111
Orléans Métropole	287 019
Evol. annuelle 2013-2018	-0,67%
Orléans Métropole	+0,74%

Nombre de ménages	877
Nombre de personnes par ménage	2,32
Orléans Métropole	2,15
Part de ménages emménagés -2 ans	5%
Orléans Métropole	16%

Niveaux de vie et précarité

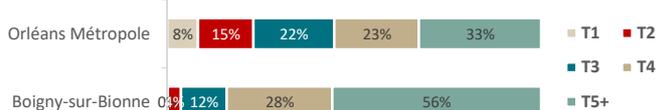
Taux de pauvreté	ND
Orléans Métropole	15,3%
Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019	25 490 €
Orléans Métropole	22 310 €
Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah	ND
Orléans Métropole	24,0%
Taux de précarité énergétique logement	13,6%
Orléans Métropole	11,7%



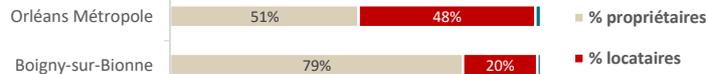
Logement

Nombre de logements	900
Part de résidences principales	97%
Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé	0,2%
Orléans Métropole	2,0%
Prix au m² d'un logement (€)	2 185
Orléans Métropole	2 140

Caractéristiques des logements



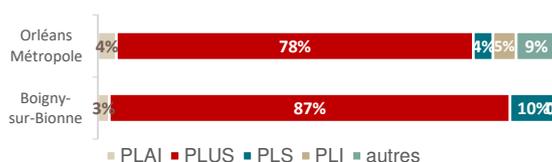
Occupation des résidences principales



Logement social

Taux SRU	14,38%
Nb de logements	127
Nb de demande de logement social	27
Part des demandeurs éligibles PLAI	50%
Nb de logements sociaux en QPV	0
Loyer moyen m² PLUS	6,5 €
Orléans Métropole	6,0 €

Logements sociaux par financement



Les logements sociaux dits en "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour le loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS	
Valloire Habitat	59
LogemLoiret	42
France Loire	9
3F Centre Val de Loire	8

Occupation du sol

Surface occupée par l'habitat (ha)	66
Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha)	+1,7



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Boigny-sur-Bionne
 Envoyé en préfecture le 05/10/2022
 Reçu en préfecture le 05/10/2022
 Affiché le
 ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.
 Veuillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	95	95%	5%	19	20%	17	2
annuel	16	-	-	3	-	3	-
Orléans Métropole 2023/2028	9 633	89%	11%	2760	28,65%	2 496	264

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	
2023-2028	19	6	10	3	1	14	Non concerné
Annuel	3	1	2	-	-	2	-
Orléans Métropole 2023-2028	2760	825	1273	662	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	30		
Annuel	5	Boigny-sur-Bionne	ND
Objectifs métropole 2023-2028	3 681	Orléans Métropole	14 888 / 69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	2			
Annuel	-	Boigny-sur-Bionne	5 / 40	2
Objectifs métropole 2023-2028	194	Orléans Métropole	3 564 / 61 612	2 343



Programmation indicative de logements

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
Secteur de la Clairière (1AU)	140	15	15	15	15	15	15	15	20
Aménagement traverse du bourg - rue de Verdun (UC3)	15								

carte : enjeux communaux

Les enjeux du parc privé

le parc de logements anciens trouvent acquéreurs auprès de jeunes couples recherchant des opportunités d'accession à la propriété.
Organiser l'accès à l'information des propriétaires actuels sur les opportunités possibles avec l'Anah .

Politique de développement de logements

Développer l'offre de logements dans la continuité modérée pour tenir compte de l'offre d'équipement et de services.
de fortes contraintes d'inondabilité pèsent sur la commune : peu de potentiel de développement possible hormis les dents creuses et second rideau.
Division des terrains permet d'augmenter la densité de l'habitat sans entamer les zones inondables.
Préoccupation de maintenir l'attractivité de la commune face au risque inondation.

La production de logement social

Objectif de diversification de l'offre de logements en produisant 20% de logements sociaux pour anticiper l'avenir.



Chiffres clés

Population Ménages	Principales caractéristiques	Nombre de ménages 401	Niveaux de vie et précarité
	Population 2018 980 <i>Orléans Métropole</i> 287 019 Evol. annuelle 2013-2018 +1,63% <i>Orléans Métropole</i> +0,74%	Nombre de personnes par ménage 2,41 <i>Orléans Métropole</i> 2,15 Part de ménages emménagés -2 ans 8% <i>Orléans Métropole</i> 16%	Taux de pauvreté ND <i>Orléans Métropole</i> 15,3% Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 26 530 € <i>Orléans Métropole</i> 22 310 €
	Age de la population 	Catégorie socio-professionnelle des ménages 	Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah 20,0% <i>Orléans Métropole</i> 24,0% Taux de précarité énergétique logement 14,2% <i>Orléans Métropole</i> 11,7%

Logement	Nombre de logements 449	Caractéristiques des logements
	Part de résidences principales 90% Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé 2,1% <i>Orléans Métropole</i> 2,0% Prix au m² d'un logement (€) 1 880 <i>Orléans Métropole</i> 2 140	
		Occupation des résidences principales

Logement social	Taux SRU 1,39%	Logements sociaux par financement	Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS
	Nb de logements 6 Nb de demande 5 Part des demandeurs éligibles PLAI 48% Nb de logements sociaux en QPV 0 Loyer moyen m² PLUS ND <i>Orléans Métropole</i> 6,0 €		LogemLoiret 6
		<p>Les logements sociaux dits en "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour le loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.</p>	

Occupation du sol	Surface occupée par l'habitat (ha) 54
	Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha) +5,1

Sources : Sdes RPLS 2021 / Insee 2018 / Filosofi 2019 / Filocom / LOVAC 2020 / DV3F 2020 / obs. énergie et climat / obs. PLH / obs. des copropriétés 2020 - Topos / obs. de l'occupation du sol 2010-2016 - Topos



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.

Veillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

SLOW

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	10	0%	100%	2	20%	2	0
annuel	2	-	-	0	-	-	-
Orléans Métropole 2023/2028	9 629	89%	11%	2762	26%	2 498	264

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
2023-2028	2	1	1	0	0	0	Non concerné
Annuel	0	-	-	-	-	-	-
Orléans Métropole 2023-2028	2762	825	1274	663	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	12		
Annuel	2	Bou	68
Objectifs métropole 2023-2028	3 681	Orléans Métropole	14 888
			260
			69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	1			
Annuel	-	Bou	3	12
Objectifs métropole 2023-2028	194	Orléans Métropole	3 564	61 612
				1
				2 343



Programmation indicative de logements

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

SLOW

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
Zona AU "Bourg" nord	25								25

carte : enjeux communaux

Les enjeux du parc privé

Apporter une information précise sur les aides potentielles de l'Anah aux propriétaires.
Une situation de logement en l'état d'abandon est préoccupante et nécessite une intervention de la commune.

Politique de développement de logements

Le développement de la commune devra être fait en cohérence avec la capacité d'accueil des équipements publics.
Poursuivre la croissance tranquille des logements en équilibrant les tailles et les prix.
La production de quelques logements en accession aidée pourrait compléter le panel et permettre le maintien des populations jeunes sur la commune.

La production de logement social

Contribuer à la diversité de l'offre de logements : 20% de l'offre sera composée de logements sociaux.
La diversification de l'offre de logement pourrait être orientée sur des programmes d'accession sociale (PSLA) et d'opérations de logements sociaux en diffus.
Une attention particulière devra être portée par les bailleurs sociaux à l'information délivrée sur la commune aux candidats locataires.



Chiffres clés

Population Ménages	Principales caractéristiques	Nombre de ménages 560	Niveaux de vie et précarité
	Population 2018 1 508 <i>Orléans Métropole</i> 287 019 Evol. annuelle 2013-2018 +1,78% <i>Orléans Métropole</i> +0,74%	Nombre de personnes par ménage 2,63 <i>Orléans Métropole</i> 2,15 Part de ménages emménagés -2 ans 7% <i>Orléans Métropole</i> 16%	Taux de pauvreté ND <i>Orléans Métropole</i> 15,3% Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 25 370 € <i>Orléans Métropole</i> 22 310 €
	Age de la population 	Catégorie socio-professionnelle des ménages 	Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah 16,0% <i>Orléans Métropole</i> 24,0% Taux de précarité énergétique logement 4,5% <i>Orléans Métropole</i> 11,7%

Logement	Nombre de logements 581	Caractéristiques des logements
	Part de résidences principales 96% Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé 0,7% <i>Orléans Métropole</i> 2,0% Prix au m² d'un logement (€) 2 026 <i>Orléans Métropole</i> 2 140	
	Occupation des résidences principales 	

Logement social	Taux SRU 9,56%	Logements sociaux par financement	Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS
	Nb de logements 58 Nb de demande 11 Part des demandeurs éligibles PLAI 67% Nb de logements sociaux en QPV 0 Loyer moyen m² PLUS 5,9 € <i>Orléans Métropole</i> 6,0 €		Valloire Habitat 45 3F Centre Val de Loire 9 LogemLoiret 4
	<p>Les logements sociaux dits en "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour le loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.</p>		

Occupation du sol	Surface occupée par l'habitat (ha) 62
	Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha) +7,5

Sources : Sdes RPLS 2021 / Insee 2018 / Filosofi 2019 / Filocom / LOVAC 2020 / DV3F 2020 / obs. énergie et climat / obs. PLH / obs. des copropriétés 2020 - Topos / obs. de l'occupation du sol 2010-2016 - Topos



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

SLO

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.

Veillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	36	0%	100%	7	20%	6	1
annuel	6	-	-	1	-	1	-
Orléans Métropole 2023/2028	9 629	89%	11%	2762	26%	2 498	264

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
2023-2028	7	2	4	1	1	5	Non concerné
Annuel	1	-	-	-	-	-	-
Orléans Métropole 2023-2028	2762	825	1274	663	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	12		
Annuel	2	Chanteau	69 / 245
Objectifs métropole 2023-2028	3 681	Orléans Métropole	14 888 / 69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	1			
Annuel	-	Chanteau	3 / 43	0
Objectifs métropole 2023-2028	194	Orléans Métropole	3 564 / 61 612	2 343



Programmation indicative de logements

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

SLOW

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
Zone Rue des Hauts Bois (lot 1 : côté Ouest)	3								
Zone Rue des Hauts Bois (lot 2 : côté Est)	7							7	
Zone "Rue Neuve"	7							7	
Zone "Château Gaillard" (lot 1 : côté Ouest)	7							7	
Zone "Château Gaillard" (lot 2 : côté Est - proche étang)	12				12				

carte : enjeux communaux

Les enjeux du parc privé

- Revaloriser et renforcer l'attractivité de l'habitat existant : le parc ancien du centre-bourg donne des signes de dégradation : -S'appuyer sur le traitement des façades et mobiliser les aides de l'Anah, ainsi qu'un dispositif existant financé en partie par la commune, en lien direct avec le secteur ABF et avec la politique de redynamisation du centre-bourg et les travaux de requalification des rues en cours, rue des Courtils et rue du Maréchal Leclerc.
- Tenir compte du maintien et du développement des espaces naturels sauvegardés et d'un taux de croissance de la population estimée à 1,5% par an.
- Plusieurs OAP du PLUm prennent en considération le croisement de la mixité sociale et de l'offre privée.
- Prendre en compte le vieillissement de la population en accompagnant l'adaptation des logements et l'amélioration des logements privés des propriétaires occupants vieillissant, en vue du maintien à domicile,
- Accompagner la population à la rénovation énergétique, avec l'appui de la Métropole.

Politique de développement de logements

- Répondre à la forte demande de nouveaux logements pour les salariés dont les emplois ont des horaires atypiques, ainsi que pour les familles désireuses de s'installer sur la commune.
- Les équipements communaux seront en capacité d'absorber l'augmentation de la population, notamment avec le projet de développement des équipements périscolaires à partir de 2025 et de salles de classe à partir de 2026, ainsi que la rénovation du gymnase en lien avec l'accueil de collégiens supplémentaires.

La production de logement social

- Réaliser de nouveaux logements sociaux pour répondre aux obligations de la loi SRU, aussi bien pour le parc public que privé en renforçant l'accompagnement au conventionnement du parc privé.



Chiffres clés

Population Ménages

Principales caractéristiques

Population 2018 8 636
Orléans Métropole 287 019

Evol. annuelle 2013-2018 -0,28%
Orléans Métropole +0,74%

Nombre de ménages 3 440

Nombre de personnes par ménage 2,47
Orléans Métropole 2,15

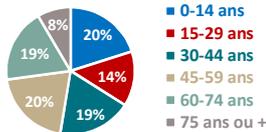
Part de ménages emménagés -2 ans 9%
Orléans Métropole 16%

Niveaux de vie et précarité

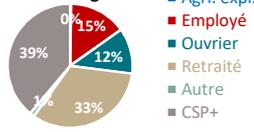
Taux de pauvreté 7,0%
Orléans Métropole 15,3%

Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 24 980 €
Orléans Métropole 22 310 €

Age de la population



Catégorie socio-professionnelle des ménages



Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah 22,0%
Orléans Métropole 24,0%

Taux de précarité énergétique logement 8,9%
Orléans Métropole 11,7%

Logement

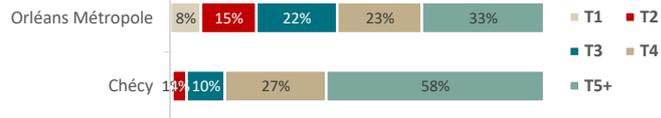
Nombre de logements 3 670

Part de résidences principales 94%

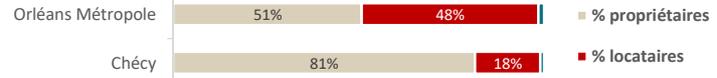
Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé 0,8%
Orléans Métropole 2,0%

Prix au m² d'un logement (€) 2 012
Orléans Métropole 2 140

Caractéristiques des logements



Occupation des résidences principales



Logement social

Taux SRU 10,56%

Nb de logements 378

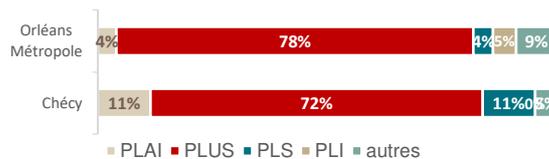
Nb de demande de logement social 169

Part des demandeurs éligibles PLAI 56%

Nb de logements sociaux en QPV 0

Loyer moyen m² PLUS 6,5 €
Orléans Métropole 6,0 €

Logements sociaux par financement



Les logements sociaux dits "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour le loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS

LogemLoiret	103
Valloire Habitat	103
Les Résidences de l'Orléanais	62
3F Centre Val de Loire	47
France Loire	15
Foncière Logement	11

Occupation du sol

Surface occupée par l'habitat (ha) 297

Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha) +15,5



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.
Veuillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Chécy

SLOW

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	200	85%	15%	223	SRU	201	22
annuel	33	-	-	37	-	34	4
Orléans Métropole 2023/2028	9 633	89%	11%	2760	28,65%	2 496	264

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
2023-2028	223	67	112	44	4	20	169
Annuel	37	11	19	7	-	3	28
Orléans Métropole 2023-2028	2760	825	1273	662	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	60		
Annuel	10	Chécy	593
Objectifs métropole 2023-2028	3 681	Orléans Métropole	14 888

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	6			
Annuel	1	Chécy	22	241
Objectifs métropole 2023-2028	194	Orléans Métropole	3 564	61 612



Programmation indicative de logements

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
Centre ville	25						25		
Reuilly	100		50	50					
Darideau	150						75	75	
Rue du Croc	30		30						
Cigoin	15		15						

carte : enjeux communaux

Les enjeux du parc privé

Développer la communication sur la rénovation énergétique et l'adaptation personnes âgées par la publication d'un article sur les aides et le guichet unique.
Commune peu concernée par le parc ancien dégradé.
Les cœurs d'îlot ont été créés partout dans la commune.
Eviter une division trop importante des parcelles privées afin de maintenir le caractère pavillonnaire.

Politique de développement de logements

Bonne dynamique démographique mais peu de foncier disponible.
besoin de Construction de maisons plus petites en accession ou en location pour personnes vieillissantes.
Objectif de diversifier l'offre de logements sociaux pour atténuer la faiblesse de l'offre locative et la cherté du marché immobilier.
Dans le cadre de l'évolution de la commune, notamment en ce qui concerne l'aménagement de l'ancien site IBM un développement raisonné sera privilégié afin de préserver le caractère village et d'en limiter l'évolution démographique pour maintenir la qualité des services rendu.

La production de logement social

Contribuer à la diversité de l'offre de logements : 20% de l'offre de logements sera composée de logements sociaux.
Dans le cadre de l'aménagement de l'ancien site IBM, l'accès d'une partie des habitations à des personnes bénéficiant de revenus modeste sera recherché.



Chiffres clés

Population Ménages	<p>Principales caractéristiques</p> <p>Population 2018 493 <i>Orléans Métropole</i> 287 019</p> <p>Evol. annuelle 2013-2018 +0,45% <i>Orléans Métropole</i> +0,74%</p>	<p>Nombre de ménages 225</p> <p>Nombre de personnes par ménage 2,24 <i>Orléans Métropole</i> 2,15</p> <p>Part de ménages emménagés -2 ans 6% <i>Orléans Métropole</i> 16%</p>	<p>Niveaux de vie et précarité</p> <p>Taux de pauvreté ND <i>Orléans Métropole</i> 15,3%</p> <p>Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 32 370 € <i>Orléans Métropole</i> 22 310 €</p> <p>Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah 6,0% <i>Orléans Métropole</i> 24,0%</p> <p>Taux de précarité énergétique logement 17,4% <i>Orléans Métropole</i> 11,7%</p>
	<p>Age de la population</p>	<p>Catégorie socio-professionnelle des ménages</p>	

Logement	<p>Nombre de logements 265</p> <p>Part de résidences principales 83%</p> <p>Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé 1,9% <i>Orléans Métropole</i> 2,0%</p> <p>Prix au m² d'un logement (€) ND <i>Orléans Métropole</i> 2 140</p>	<p>Caractéristiques des logements</p>
		<p>Occupation des résidences principales</p>

Logement social	<p>Taux SRU 0,87%</p> <p>Nb de logements 2</p> <p>Nb de demande 5</p> <p>Part des demandeurs éligibles PLAI 68%</p> <p>Nb de logements sociaux en QPV 0</p> <p>Loyer moyen m² PLUS ND <i>Orléans Métropole</i> 6,0 €</p>	<p>Logements sociaux par financement</p>	<p>Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS LogemLoiret 2</p>
		<p>Les logements sociaux dits en "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour le loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.</p>	

Occupation du sol	<p>Surface occupée par l'habitat (ha) 24</p> <p>Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha) +4,3</p>

Sources : Sdes RPLS 2021 / Insee 2018 / Filosofi 2019 / Filocom / LOVAC 2020 / DV3F 2020 / obs. énergie et climat / obs. PLH / obs. des copropriétés 2020 - Topos / obs. de l'occupation du sol 2010-2016 - Topos



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

SLO

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.

Veillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	5	0%	100%	1	20%	1	0
annuel	1	-	-	0	-	-	-
Orléans Métropole 2023/2028	9 629	89%	11%	2762	26%	2 498	264

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
2023-2028	1	0	1	0	0	1	Non concerné
Annuel	0	-	-	-	-	-	-
Orléans Métropole 2023-2028	2762	825	1274	663	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	6		
Annuel	1	Combleux	11 / 186
Objectifs métropole 2023-2028	3 681	Orléans Métropole	14 888 / 69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	1			
Annuel	-	Combleux	3 / 6	3
Objectifs métropole 2023-2028	194	Orléans Métropole	3 564 / 61 612	2 343



Programmation indicative de logements

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le



ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
	2023	2024	2025	2026	2027	2028		

carte : enjeux communaux

Les enjeux du parc privé

Maintenir le lien entre la commune et le quartier Dessaux.
Accompagner la réhabilitation de l'habitat privé dont des copropriétés fragiles/dégradées, notamment Faubourg Bannier.

Politique de développement de logements

Favoriser la mixité des logements dans les programmes neufs / Encourager la production de petits logements (T1/T2).

La production de logement social

Produire du logement très social uniquement sur le quartier Dessaux.
Organiser la requalification des quartiers politiques de la ville, Lamballe et le Faubourg Bannier.



Chiffres clés

Principales caractéristiques

Population 2018 21 070
Orléans Métropole 287 019

Evol. annuelle 2013-2018 +0,38%
Orléans Métropole +0,74%

Population Ménages

Nombre de ménages 9 165

Nombre de personnes par ménage 2,27
Orléans Métropole 2,15

Part de ménages emménagés -2 ans 12%
Orléans Métropole 16%

Niveaux de vie et précarité

Taux de pauvreté 19,0%
Orléans Métropole 15,3%

Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 20 470 €
Orléans Métropole 22 310 €

Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah 27,0%
Orléans Métropole 24,0%

Taux de précarité énergétique logement 16,5%
Orléans Métropole 11,7%

Age de la population

Catégorie socio-professionnelle des ménages

Nombre de logements 9 832

Part de résidences principales 93%

Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé 1,3%
Orléans Métropole 2,0%

Prix au m² d'un logement (€) 1 973
Orléans Métropole 2 140

Logement

Caractéristiques des logements

Occupation des résidences principales

Taux SRU 30,75%

Nb de logements 2 892

Nb de demande 769

Part des demandeurs éligibles PLAI 66%

Nb de logements sociaux en QPV 1 555

Loyer moyen m² PLUS 5,9 €
Orléans Métropole 6,0 €

Logement social

Logements sociaux par financement

Les logements sociaux dits en "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour le loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS

3F Centre Val de Loire	848
LogemLoiret	834
ICF Atlantique	435
Scalis	354
Les Résidences de l'Orléanais	203
Valloire Habitat	154
France Loire	5
Habitat et Humanisme	2

Occupation du sol

Surface occupée par l'habitat (ha) 298

Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha) +5,4

Sources : Sdes RPLS 2021 / Insee 2018 / Filosofi 2019 / Filocom / LOVAC 2020 / DV3F 2020 / obs. énergie et climat / obs. PLH / obs. des copropriétés 2020 - Topos / obs. de l'occupation du sol 2010-2016 - Topos



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.

Veillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

SLO

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	935	100%	0%	187	20%	168	19
annuel	156	-	-	31	-	28	3
Orléans Métropole 2023/2028	9 629	89%	11%	2762	26%	2 498	264

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
2023-2028	187	56	94	37	19	0	Non concerné
Annuel	31	9	16	6	3	-	-
Orléans Métropole 2023-2028	2762	825	1274	663	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	125		
Annuel	21	Fleury-les-Aubrais	1 247 / 4 538
Objectifs métropole 2023-2028	3 681	Orléans Métropole	14 888 / 69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	6			
Annuel	1	Fleury-les-Aubrais	125 / 2 491	68
Objectifs métropole 2023-2028	194	Orléans Métropole	3 564 / 61 612	2 343



Programmation indicative de logements

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

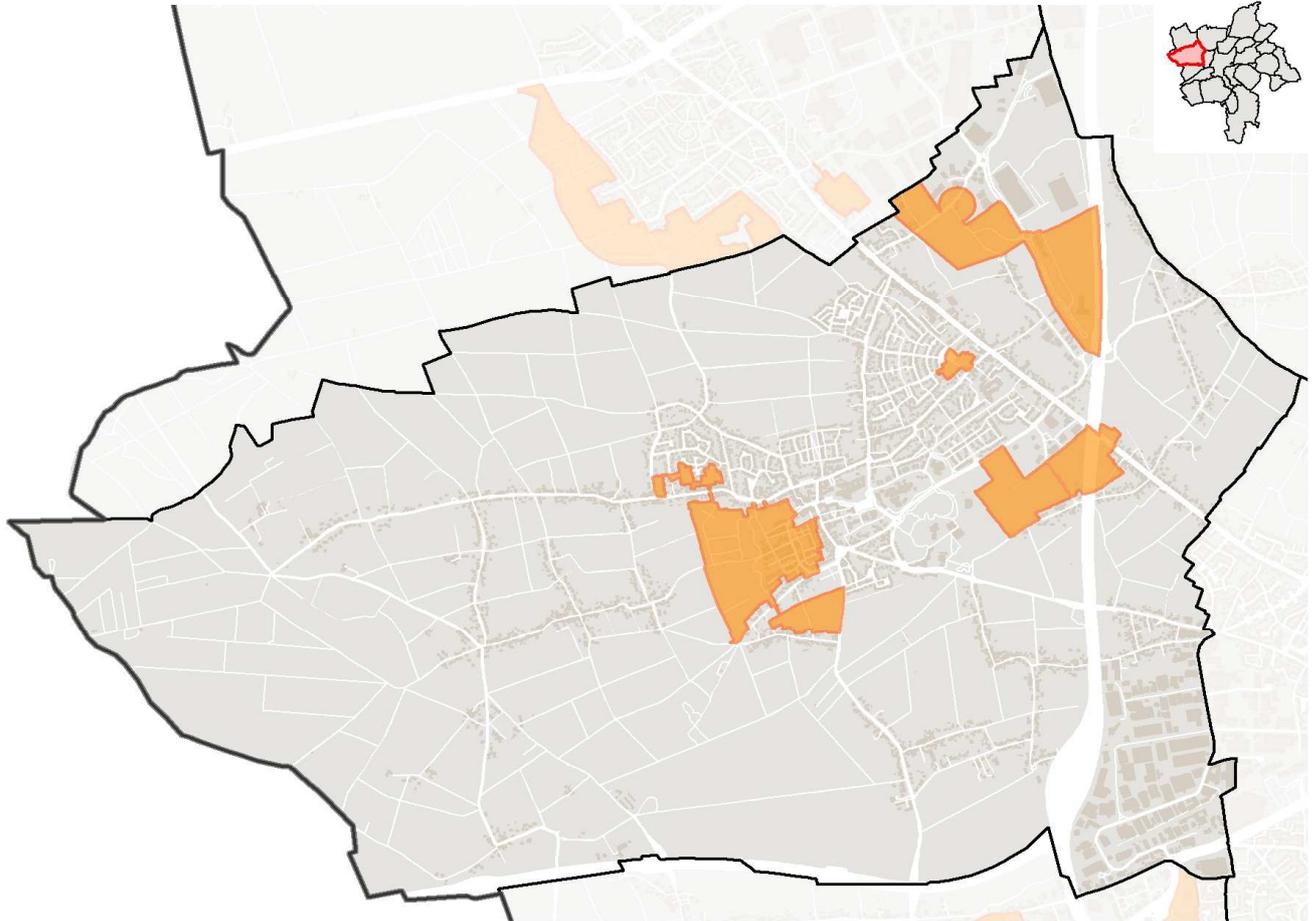
Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
ZAC Interives 1	750	99	99	99	99	99	99		
Sud Dessaux	ND								
Clos de Lamballe	60								
Site de la rue des Fossés - côté Clos de la Culdanière	20			5					
Orléans / Fleury-les-Aubrais - interives	1000								



Les enjeux du parc privé

Peu de problématique de logements anciens dégradés.
Développer la communication sur les aides à l'amélioration et adaptation de l'habitat par l'Anah.

Politique de développement de logements

Développer de l'habitat en veillant à la mixité dans la composition des logements et de loyers de façon très pragmatique pour soutenir le bien vivre ensemble.
Lutter contre le mouvement de division parcellaire à travers les outils du PLUM.
Le développement devra être envisagé en préservant les espaces agricoles et les paysages.
La commune est attractive et l'occupation des services et des équipements est actuellement maximale.

La production de logement social

Répondre à la loi SRU en poursuivant le rattrapage des objectifs de production de logements sociaux.
Volonté de poursuivre la production de logements sociaux pour soutenir les parcours résidentiels.
Se rapprocher du taux de 20% avec raison et intégration des nouvelles populations.
Ce développement se fera dans les ZAC et dans le diffus pour répondre au besoin des jeunes issus d'Ingré : part importante de décohabitation des jeunes.

Chiffres clés

Population Ménages

Principales caractéristiques

Population 2018 9 284
Orléans Métropole 287 019

Evol. annuelle 2013-2018 +2,31%
Orléans Métropole +0,74%

Nombre de ménages 3 668

Nombre de personnes par ménage 2,45
Orléans Métropole 2,15

Part de ménages emménagés -2 ans 11%
Orléans Métropole 16%

Niveaux de vie et précarité

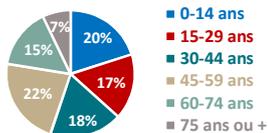
Taux de pauvreté 9,0%
Orléans Métropole 15,3%

Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 24 100 €
Orléans Métropole 22 310 €

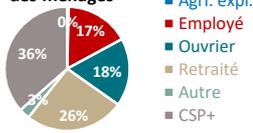
Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah 28,0%
Orléans Métropole 24,0%

Taux de précarité énergétique logement 9,0%
Orléans Métropole 11,7%

Age de la population



Catégorie socio-professionnelle des ménages



Logement

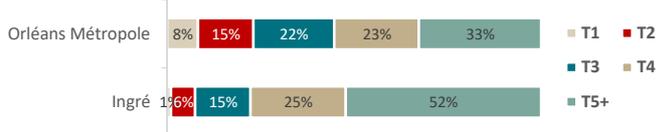
Nombre de logements 3 887

Part de résidences principales 94%

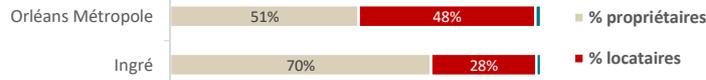
Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé 1,3%
Orléans Métropole 2,0%

Prix au m² d'un logement (€) 2 173
Orléans Métropole 2 140

Caractéristiques des logements



Occupation des résidences principales



Logement social

Taux SRU 14,83%

Nb de logements 604

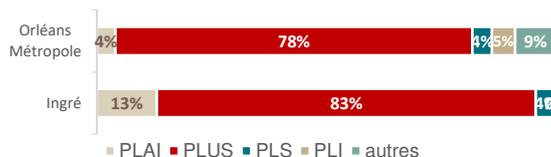
Nb de demande de logement social 205

Part des demandeurs éligibles PLAI 55%

Nb de logements sociaux en QPV 0

Loyer moyen m² PLUS 6,8 €
Orléans Métropole 6,0 €

Logements sociaux par financement



Les logements sociaux dits en "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour le loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS

France Loire	178
Valloire Habitat	170
3F Centre Val de Loire	105
LogemLoiret	18
CDC HABITAT SOCIAL	16
Les Résidences de l'Orléanais	16

Occupation du sol

Surface occupée par l'habitat (ha) 308

Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha) +29,5



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.

Veillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	282	79%	21%	139	SRU	128	11
annuel	47	-	-	23	-	21	2
Orléans Métropole 2023/2028	9 633	89%	11%	2760	28,65%	2 496	264

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	
2023-2028	139	42	70	28	6	28	105
Annuel	23	7	12	5	1	5	18
Orléans Métropole 2023-2028	2760	825	1273	662	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	90		
Annuel	15	Ingré	721
Objectifs métropole 2023-2028	3 681	Orléans Métropole	14 888
			69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	10			
Annuel	2	Ingré	33	441
Objectifs métropole 2023-2028	194	Orléans Métropole	3 564	61 612
				2 343



Programmation indicative de logements

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
Jardins du bourg	122	30	30	31	31				
Secteur de la chapelle ouest	100					25	25	25	25
Secteur de la Pointe de la Claye	30								
Secteur du Clos de Malgroux	40								

carte : enjeux communaux

Les enjeux du parc privé

Accompagner des projets de rénovation thermique.

Politique de développement de logements

Accentuer l'effort de production de logements de type 2 et 3, dont la demande augmente.
Inclure davantage de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite dans les programmes.

La production de logement social

La ville a défini un taux minimal de 30% de logements sociaux pour tout programme comportant 5 logements ou plus sur des zones définies au PLUm.

Chiffres clés

Population Ménages

Principales caractéristiques

Population 2018 10 205
Orléans Métropole 287 019

Evol. annuelle 2013-2018 +0,25%
Orléans Métropole +0,74%

Nombre de ménages 4 193

Nombre de personnes par ménage 2,36
Orléans Métropole 2,15

Part de ménages emménagés -2 ans 11%
Orléans Métropole 16%

Niveaux de vie et précarité

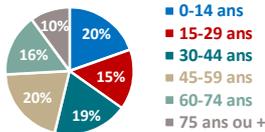
Taux de pauvreté 10,0%
Orléans Métropole 15,3%

Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 22 830 €
Orléans Métropole 22 310 €

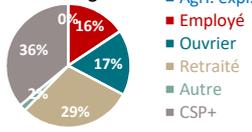
Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah 20,0%
Orléans Métropole 24,0%

Taux de précarité énergétique logement 10,3%
Orléans Métropole 11,7%

Age de la population



Catégorie socio-professionnelle des ménages



Logement

Nombre de logements 4 586

Part de résidences principales 92%

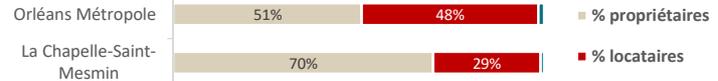
Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé 1,9%
Orléans Métropole 2,0%

Prix au m² d'un logement (€) 1 995
Orléans Métropole 2 140

Caractéristiques des logements



Occupation des résidences principales



Logement social

Taux SRU 15,04%

Nb de logements 685

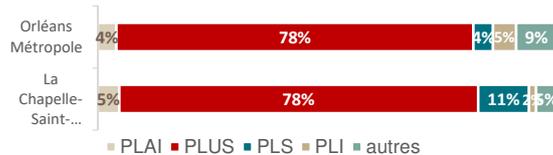
Nb de demande de logement social 171

Part des demandeurs éligibles PLAI 63%

Nb de logements sociaux en QPV 0

Loyer moyen m² PLUS 5,9 €
Orléans Métropole 6,0 €

Logements sociaux par financement



Les logements sociaux dits en "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour le loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS

Valloire Habitat	454
3F Centre Val de Loire	78
Foncière Logement	71
LogemLoiret	36
France Loire	35
CDC HABITAT SOCIAL	15
Les Résidences de l'Orléanais	7

Occupation du sol

Surface occupée par l'habitat (ha) 233

Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha) +23,0



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.

Veillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	421	99%	1%	149	SRU	134	15
annuel	70	-	-	25	-	22	3
Orléans Métropole 2023/2028	9 633	89%	11%	2760	28,65%	2 496	264

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
2023-2028	149	45	75	29	8	42	113
Annuel	25	8	13	5	1	7	19
Orléans Métropole 2023-2028	2760	825	1273	662	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	90		
Annuel	15	La Chapelle-Saint-Mesmin	559
Objectifs métropole 2023-2028	3 681	Orléans Métropole	14 888
			2 073
			69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	12			
Annuel	2	La Chapelle-Saint-Mesmin	58	1 090
Objectifs métropole 2023-2028	194	Orléans Métropole	3 564	61 612
				29
				2 343



Programmation indicative de logements

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
Secteur entrée de ville Est	107		30	77					
Secteur de Pailly	40		10	30					
Secteur Descartes	310				310				
Réaménagement du centre-ville									

carte : enjeux communaux

Les enjeux du parc privé

Informier et orienter vers les services (métropolitains) concernés les personnes n'ayant pas accès aux aides et souhaitant être conseillées sur la demande d'adaptation ou la rénovation énergétique.

Politique de développement de logements

Accompagner le vieillissement de la population en proposant une offre intermédiaire et sociale destinée aux personnes âgées.
Accompagner les familles avec de jeunes enfants.
Créer les conditions d'accueil des nouveaux arrivants.
Continuer d'intégrer dans ses projets une partie favorisant l'accession à la propriété aux primo-accédant.
Veiller à la cohérence de l'évolution de la commune entre le développement de logements et le développement des équipements communaux (écoles, centre de loisirs, équipements sportifs...)
Conserver l'identité « village » de la commune.

La production de logement social

Organiser la diversité de l'offre de logements : 20% de l'offre sera constituée de logements sociaux.
Favoriser les typologies T2 T3 pour les logements sociaux afin d'attirer davantage de jeunes et non les familles car les capacités d'accueil scolaire sont limitées.
Proposer des logements sociaux de qualité et correspondants à l'identité « village » de la commune.



Chiffres clés

Population Ménages	<p>Principales caractéristiques</p> <p>Population 2018 2 872 <i>Orléans Métropole</i> 287 019</p> <p>Evol. annuelle 2013-2018 +2,73% <i>Orléans Métropole</i> +0,74%</p>	<p>Nombre de ménages 1 131</p> <p>Nombre de personnes par ménage 2,54 <i>Orléans Métropole</i> 2,15</p> <p>Part de ménages emménagés -2 ans 8% <i>Orléans Métropole</i> 16%</p>	<p>Niveaux de vie et précarité</p> <p>Taux de pauvreté ND <i>Orléans Métropole</i> 15,3%</p> <p>Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 25 070 € <i>Orléans Métropole</i> 22 310 €</p> <p>Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah 22,0% <i>Orléans Métropole</i> 24,0%</p> <p>Taux de précarité énergétique logement 9,3% <i>Orléans Métropole</i> 11,7%</p>
	<p>Age de la population</p>	<p>Catégorie socio-professionnelle des ménages</p>	

Logement	<p>Nombre de logements 1 221</p> <p>Part de résidences principales 93%</p> <p>Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé 1,7% <i>Orléans Métropole</i> 2,0%</p> <p>Prix au m² d'un logement (€) 1 907 <i>Orléans Métropole</i> 2 140</p>	<p>Caractéristiques des logements</p> <p>Occupation des résidences principales</p>
----------	--	--

Logement social	<p>Taux SRU 4,27%</p> <p>Nb de logements 51</p> <p>Nb de demande 14</p> <p>Part des demandeurs éligibles PLAI 34%</p> <p>Nb de logements sociaux en QPV 0</p> <p>Loyer moyen m² PLUS 6,1 € <i>Orléans Métropole</i> 6,0 €</p>	<p>Logements sociaux par financement</p> <p>Les logements sociaux dits en "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour le loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.</p>	<p>Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS</p> <p>Valloire Habitat 31</p> <p>LogemLoiret 8</p> <p>3F Centre Val de Loire 7</p> <p>Les Résidences de l'Orléanais 4</p>
-----------------	--	---	--

Occupation du sol	<p>Surface occupée par l'habitat (ha) 140</p> <p>Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha) +12,9</p>
-------------------	---

Sources : Sdes RPLS 2021 / Insee 2018 / Filosofi 2019 / Filocom / LOVAC 2020 / DV3F 2020 / obs. énergie et climat / obs. PLH / obs. des copropriétés 2020 - Topos / obs. de l'occupation du sol 2010-2016 - Topos



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.

Veillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

SLO

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	310	98%	2%	62	20%	57	5
annuel	52	-	-	10	-	10	-
Orléans Métropole 2023/2028	9 629	89%	11%	2762	26%	2 498	264

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	
2023-2028	62	19	31	12	1	6	Non concerné
Annuel	10	3	5	2	-	1	-
Orléans Métropole 2023-2028	2762	825	1274	663	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	24		
Annuel	4	Mardié	202 / 573
Objectifs métropole 2023-2028	3 681	Orléans Métropole	14 888 / 69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	1			
Annuel	-	Mardié	8 / 45	5
Objectifs métropole 2023-2028	194	Orléans Métropole	3 564 / 61 612	2 343



Programmation indicative de logements

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
Zone AUa "Clos de l'Aumône"	67	13	20	7	12				
Zone AUb "Les Grands Champs"	163								
Les Courtils	90								

carte : enjeux communaux

Les enjeux du parc privé

Maintien de l'offre locative sans création nouvelle.

Politique
de développement
de logements

Limiter le développement récent de l'habitat car les équipements existants sont saturés.
Intégrer de petites opérations dans un souci de continuité architecturale et de proximité avec le centre.

La production
de logement social

Contribuer à la diversité de l'offre de logements : 20% de l'offre de logements sera constituée de logements sociaux.



Chiffres clés

Principales caractéristiques

Population 2018 1 627
Orléans Métropole 287 019

Evol. annuelle 2013-2018 +5,77%
Orléans Métropole +0,74%

Population Ménages

Nombre de ménages 605

Nombre de personnes par ménage 2,65
Orléans Métropole 2,15

Part de ménages emménagés -2 ans 9%
Orléans Métropole 16%

Niveaux de vie et précarité

Taux de pauvreté ND
Orléans Métropole 15,3%

Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 25 350 €
Orléans Métropole 22 310 €

Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah 3,0%
Orléans Métropole 24,0%

Taux de précarité énergétique logement 5,6%
Orléans Métropole 11,7%

Age de la population

Catégorie socio-professionnelle des ménages

Nombre de logements 643

Part de résidences principales 94%

Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé 1,0%
Orléans Métropole 2,0%

Prix au m² d'un logement (€) 1 965
Orléans Métropole 2 140

Logement

Caractéristiques des logements

Occupation des résidences principales

Taux SRU 7,97%

Nb de logements 51

Nb de demande 11

Part des demandeurs éligibles PLAI 43%

Nb de logements sociaux en QPV 0

Loyer moyen m² PLUS 6,0 €
Orléans Métropole 6,0 €

Logement social

Logements sociaux par financement

Les logements sociaux dits en "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour le loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS

LogemLoiret 19

Valloire Habitat 17

Les Résidences de l'Orléanais 14

Occupation du sol

Surface occupée par l'habitat (ha) 71

Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha) +11,8

Sources : Sdes RPLS 2021 / Insee 2018 / Filosofi 2019 / Filocom / LOVAC 2020 / DV3F 2020 / obs. énergie et climat / obs. PLH / obs. des copropriétés 2020 - Topos / obs. de l'occupation du sol 2010-2016 - Topos



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.

Veillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

SLO

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	19	100%	0%	4	20%	4	0
annuel	3	-	-	1	-	-	-
Orléans Métropole 2023/2028	9 629	89%	11%	2762	26%	2 498	264

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
2023-2028	4	1	2	1	0	2	Non concerné
Annuel	1	-	-	-	-	-	-
Orléans Métropole 2023-2028	2762	825	1274	663	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	6		
Annuel	1	Marigny-les-Usages	16 / 281
Objectifs métropole 2023-2028	3 681	Orléans Métropole	14 888 / 69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	0			
Annuel	-	Marigny-les-Usages	0 / 0	0
Objectifs métropole 2023-2028	194	Orléans Métropole	3 564 / 61 612	2 343



Programmation indicative de logements

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

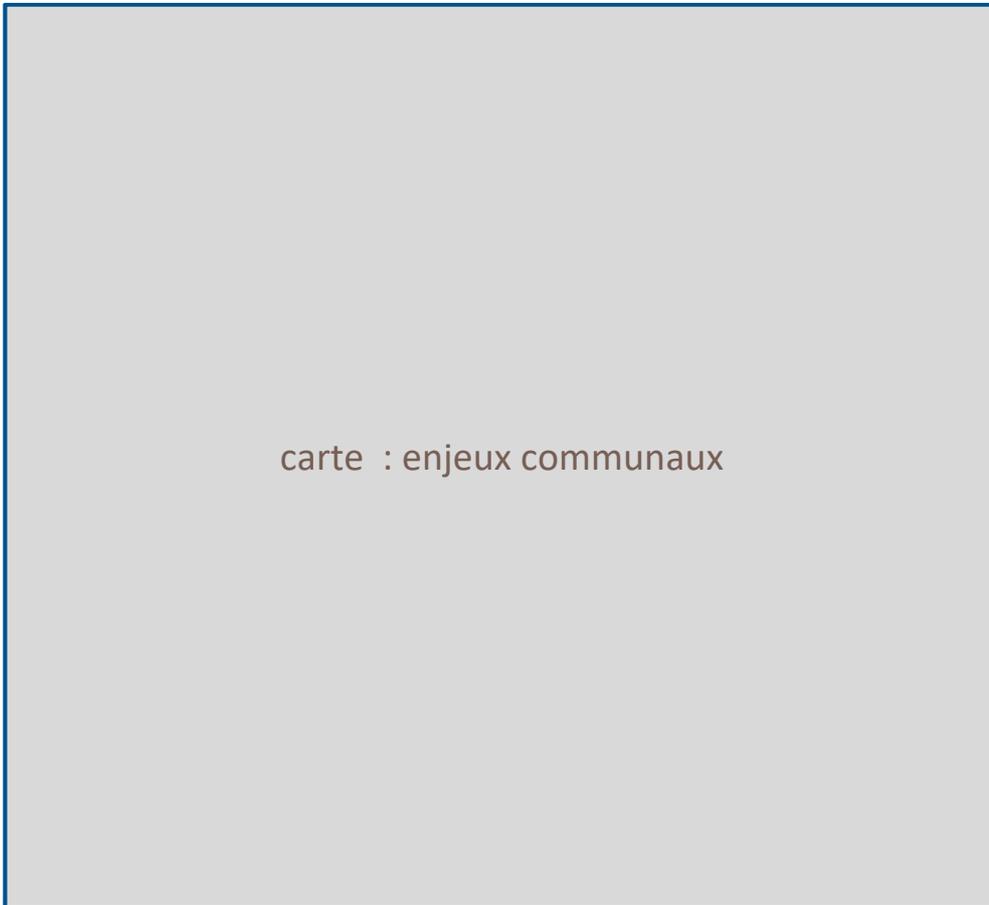
Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
Zone "La Vallonière" 2	19								



Les enjeux du parc privé

Soutenir la réhabilitation du centre ancien par le mécanisme naturel du marché immobilier et dans le cadre de la ZAC du Clos du Bourg.
 Maîtriser le développement de l'habitat diffus et la division parcellaire.
 Soutenir l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus fragiles (accompagnement social par le CCAS, recours au FUL).
 Soutenir le projet de la Métropole d'un service intercommunal d'hygiène et de santé pour traiter efficacement les situations d'habitat indigne
 Surveiller les potentielles dégradations des copropriétés anciennes.
 Favoriser la rénovation énergétique de l'habitat en collaboration avec les partenaires - Agence TOPOS - Observatoire des

Politique de développement de logements

Produire raisonnablement une offre de logements diversifiée et de qualité pour répondre au desserrement et au parcours résidentiel des ménages.
 Produire des logements qualitatifs pour concourir à la transition écologique du territoire.
 Assurer un suivi attentif des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) ainsi qu'une prospective foncière.
 Pas de quartier zone ANRU.

La production de logement social

Répondre à la loi SRU en poursuivant le rattrapage des objectifs de production de logements sociaux notamment dans le cadre des ZAC et des OAP (objectif de 25 à 30% des logements produits).
 Mutualiser le rattrapage des logements sociaux SRU à l'échelle de la Métropole.
 Soutenir efficacement la programmation de nouveaux logements sociaux par une participation financière de la ville et à l'aide de la Métropole.
 Participer à la reconstitution des logements démolis dans le cadre des opérations ANRU.
 Refuser toute vente de logements sociaux par les bailleurs.



Chiffres clés

Population Ménages	Principales caractéristiques	Nombre de ménages 10 791	Niveaux de vie et précarité
	Population 2018 22 168 <i>Orléans Métropole</i> 287 019 Evol. annuelle 2013-2018 +1,62% <i>Orléans Métropole</i> +0,74%	Nombre de personnes par ménage 1,99 <i>Orléans Métropole</i> 2,15 Part de ménages emménagés -2 ans 18% <i>Orléans Métropole</i> 16%	Taux de pauvreté 7,0% <i>Orléans Métropole</i> 15,3% Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 26 540 € <i>Orléans Métropole</i> 22 310 €
	Age de la population 	Catégorie socio-professionnelle des ménages 	Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah 17,0% <i>Orléans Métropole</i> 24,0% Taux de précarité énergétique logement 12,4% <i>Orléans Métropole</i> 11,7%

Logement	Nombre de logements 11 627	Caractéristiques des logements
	Part de résidences principales 93% Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé 1,3% <i>Orléans Métropole</i> 2,0% Prix au m² d'un logement (€) 2 234 <i>Orléans Métropole</i> 2 140	
	Occupation des résidences principales 	

Logement social	Taux SRU 12,99%	Logements sociaux par financement	Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS
	Nb de logements 1 361 Nb de demande 630 Part des demandeurs éligibles PLAI 68% Nb de logements sociaux en QPV 0 Loyer moyen m² PLUS 6,5 € <i>Orléans Métropole</i> 6,0 €		LogemLoiret 579 Valloire Habitat 228 3F Centre Val de Loire 226 Foncière Logement 34 France Loire 32 Les Résidences de l'Orléanais 26 CDC HABITAT 22 Habitat et Humanisme 2
	<p>Les logements sociaux dits "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour le loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.</p>		

Occupation du sol	Surface occupée par l'habitat (ha) 518
	Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha) +40,4

Sources : Sdes RPLS 2021 / Insee 2018 / Filosofi 2019 / Filocom / LOVAC 2020 / DV3F 2020 / obs. énergie et climat / obs. PLH / obs. des copropriétés 2020 - Topos / obs. de l'occupation du sol 2010-2016 - Topos



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

SLO

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.

Veillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	773	88%	12%	485	SRU	436	49
annuel	129	-	-	81	-	73	8
Orléans Métropole 2023/2028	9 629	89%	11%	2762	26%	2 498	264

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
2023-2028	485	146	243	96	37	77	368
Annuel	81	24	41	16	6	13	61
Orléans Métropole 2023-2028	2762	825	1274	663	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	120		
Annuel	20	Olivet	1 044 / 4 870
Objectifs métropole 2023-2028	3 681	Orléans Métropole	14 888 / 69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	12			
Annuel	2	Olivet	170 / 5 864	54
Objectifs métropole 2023-2028	194	Orléans Métropole	3 564 / 61 612	2 343



Programmation indicative de logements

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
L'anguille	45-55		45-55						
Les Briandes	06								
Clos de la Bretonnière Nord	40			20		20			
La Petite Cerise	30		30						
Les Bouilliers	8								
Rue de la Vallée - Rue Saint Martin	15			15					
Avenue du Loiret - Val	6						6		
Pont Cotelle	10				10				
La Vanoise	130					40	50		
Rue de la Petite Motte - Rue d'Ivoy	30				30				
Rue Marcel Belot	50			30	20				
Le Clos du Désert + Fosse le Roi (ZAC multi-sites)	150							50	50
Plaiesses - Noras	20			20					
Clos du Bourg	300			50	50	50	50	50	50

carte : enjeux communaux

Les enjeux du parc privé

La production de logements abordables est à soutenir, notamment dans les secteurs en renouvellement urbain
Veiller à organiser une offre de standing sur la ville
Anticiper la dégradation du tissu urbain ancien
Le parc privé potentiellement indigne est à surveiller et traiter

Politique de développement de logements

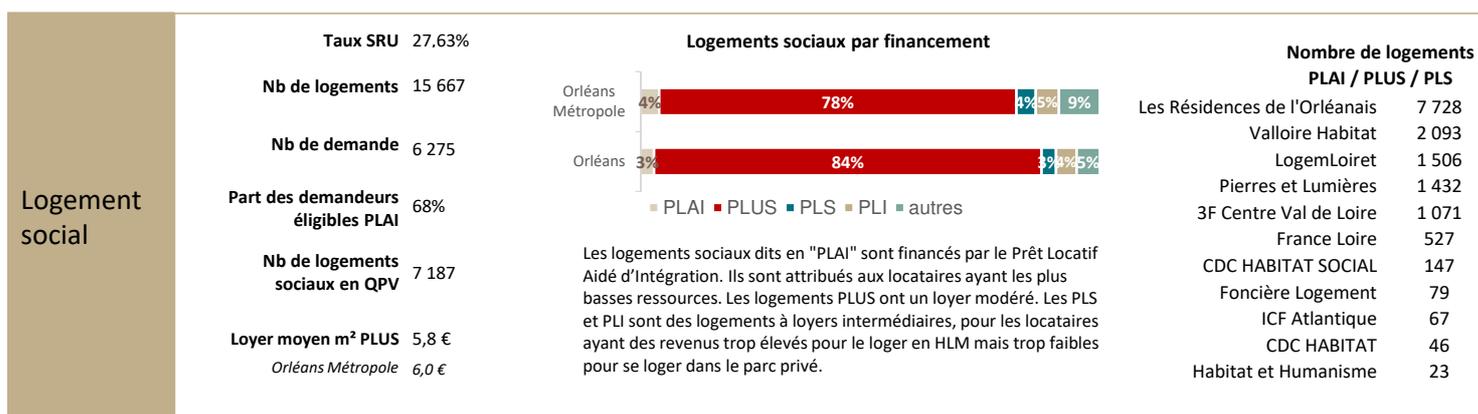
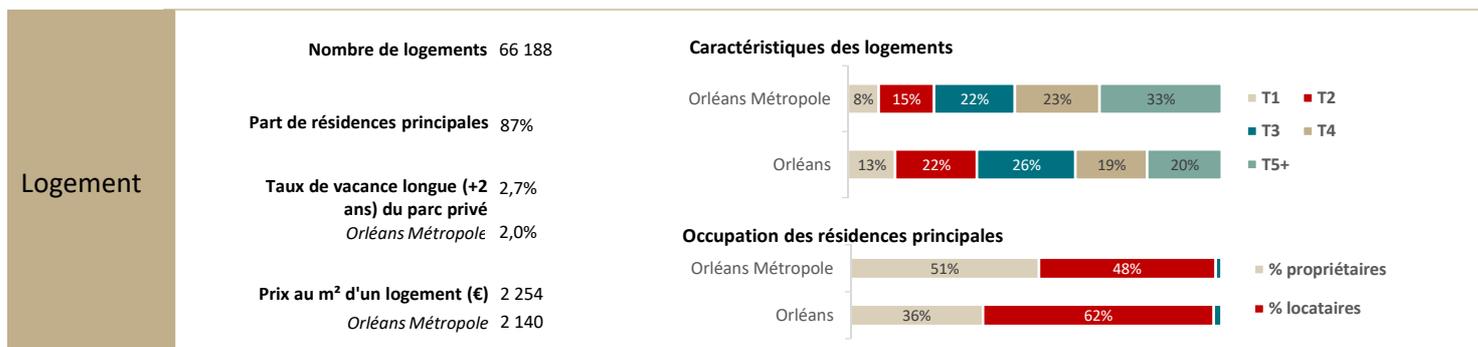
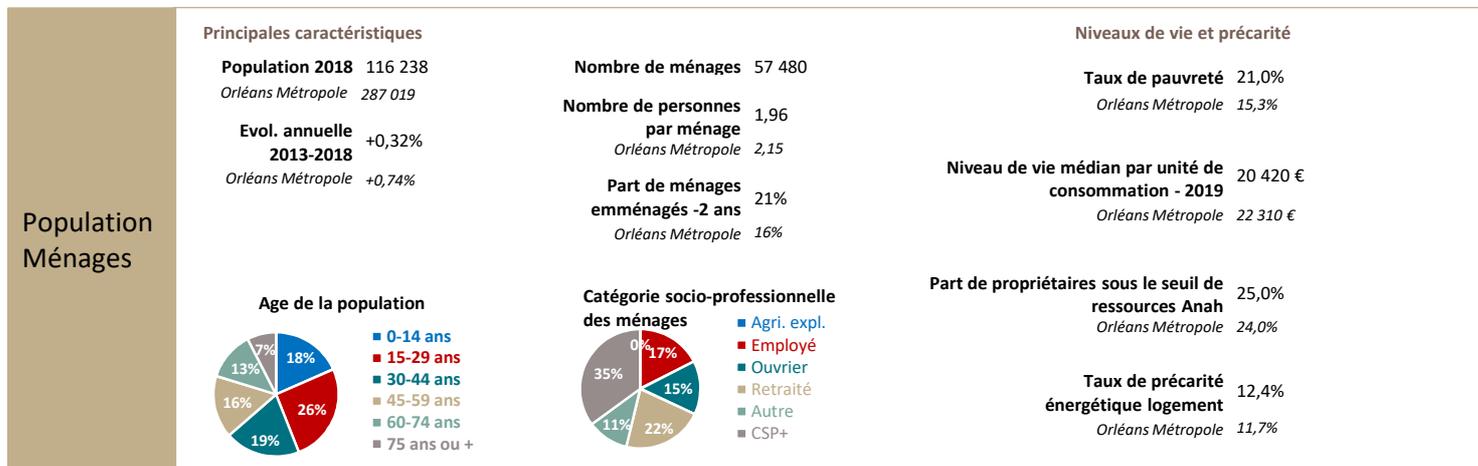
Poursuivre la diversification des typologies de logements sur certains quartiers (QPV et ANRU)
Favoriser un rythme soutenu de production de logements pour accompagner le desserrement et les besoins de tout type de ménages
Rééquilibrer par le dvt des logements diversifiés en taille, forme urbaine, niveaux de loyers et répondre aux spécificités de chaque quartier
Poursuivre les opérations de rénovation urbaine
Développer l'accession abordable sur Orléans y compris par des mécanismes innovants (BRS,)
S'assurer que la production des logements pour les propriétaires occupants ne patissent pas d'une part excessive des mécanismes du logement défiscalisé
Prévoir une offre de logements familiaux (T3 et T4)

La production de logement social

Contenir et qualifier l'offre de logements sociaux sur Orléans pour répondre aux demandes et aux enjeux d'équilibre
La production de logements sociaux sera de 15% dans ce cadre. Rééquilibrer les typologies de logements sur les quartiers pour permettre la réalisation des objectifs de répartition et in fine d'attribution de logements sociaux
Loger les personnes les plus fragiles à proximité des services publics
Produire du logement spécifique pour les populations qui sont en parcours d'insertion



Chiffres clés



Sources : Sdes RPLS 2021 / Insee 2018 / Filosofi 2019 / Filocom / LOVAC 2020 / DV3F 2020 / obs. énergie et climat / obs. PLH / obs. des copropriétés 2020 - Topos / obs. de l'occupation du sol 2010-2016 - Topos



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.

Veillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

SLO

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	2 480	79%	21%	372	15%	335	37
annuel	413	-	-	62	-	56	6
Orléans Métropole 2023/2028	9 629	89%	11%	2762	26%	2 498	264

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
2023-2028	372	111	75	186	111	120	Non concerné
Annuel	62	19	13	31	18	20	-
Orléans Métropole 2023-2028	2762	825	1274	663	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	2 500		
Annuel	417	Orléans	4 911 / 33 918
Objectifs métropole 2023-2028	3 681	Orléans Métropole	14 888 / 69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	100			
Annuel	17	Orléans	2 683 / 40 160	1 993
Objectifs métropole 2023-2028	194	Orléans Métropole	3 564 / 61 612	2 343



Programmation indicative de logements

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
Site Bel Air	500								
Champ de l'Echo - après 2030	ND								
Orléans / Fleury-les-Aubrais - interives	1000								
les Jardins du Val Ouest	450								
Clos de la Motte Nord	20				20				
Fil soie	550	100	100	100	100	100			

carte : enjeux communaux

Les enjeux du parc privé

Le parc privé ancien est en petit nombre et bien racheté, pas de besoin d'aide pour la réhabilitation identifié.

Politique
de développement
de logements

Poursuivre la croissance des résidences principales mais de façon contrôlée avec les outils du PLUM.

La production
de logement social

Répondre à la loi SRU en poursuivant le rattrapage des objectifs de production de logements sociaux : imposer 25% de logements sociaux dans les nouvelles ZAC.



Chiffres clés

Population Ménages	Principales caractéristiques	Nombre de ménages 1 520	Niveaux de vie et précarité
	Population 2018 4 150 <i>Orléans Métropole</i> 287 019 Evol. annuelle 2013-2018 +2,18% <i>Orléans Métropole</i> +0,74%	Nombre de personnes par ménage 2,68 <i>Orléans Métropole</i> 2,15 Part de ménages emménagés -2 ans 8% <i>Orléans Métropole</i> 16%	Taux de pauvreté ND <i>Orléans Métropole</i> 15,3% Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 25 140 € <i>Orléans Métropole</i> 22 310 €
	Age de la population 	Catégorie socio-professionnelle des ménages 	Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah 16,0% <i>Orléans Métropole</i> 24,0% Taux de précarité énergétique logement 7,4% <i>Orléans Métropole</i> 11,7%

Logement	Nombre de logements 1 610	Caractéristiques des logements
	Part de résidences principales 95% Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé 1,1% <i>Orléans Métropole</i> 2,0% Prix au m² d'un logement (€) 2 318 <i>Orléans Métropole</i> 2 140	
	Occupation des résidences principales 	

Logement social	Taux SRU 11,46%	Logements sociaux par financement	Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS
	Nb de logements 185 Nb de demande 100 Part des demandeurs éligibles PLAI 54% Nb de logements sociaux en QPV 0 Loyer moyen m² PLUS 6,1 € <i>Orléans Métropole</i> 6,0 €		Valloire Habitat 121 LogemLoiret 57 Les Résidences de l'Orléanais 34
	<p>Les logements sociaux dits en "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour le loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.</p>		

Occupation du sol	Surface occupée par l'habitat (ha) 132
	Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha) +22,0

Sources : Sdes RPLS 2021 / Insee 2018 / Filosofi 2019 / Filocom / LOVAC 2020 / DV3F 2020 / obs. énergie et climat / obs. PLH / obs. des copropriétés 2020 - Topos / obs. de l'occupation du sol 2010-2016 - Topos



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

SLO

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.

Veillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	440	98%	2%	91	SRU	84	7
annuel	73	-	-	15	-	14	1
Orléans Métropole 2023/2028	9 629	89%	11%	2762	26%	2 498	264

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
2023-2028	91	27	46	18	2	44	69
Annuel	15	5	8	3	-	7	12
Orléans Métropole 2023-2028	2762	825	1274	663	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	12		
Annuel	2	Ormes	166 / 360
Objectifs métropole 2023-2028	3 681	Orléans Métropole	14 888 / 69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	1			
Annuel	-	Ormes	6 / 81	0
Objectifs métropole 2023-2028	194	Orléans Métropole	3 564 / 61 612	2 343



Programmation indicative de logements

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

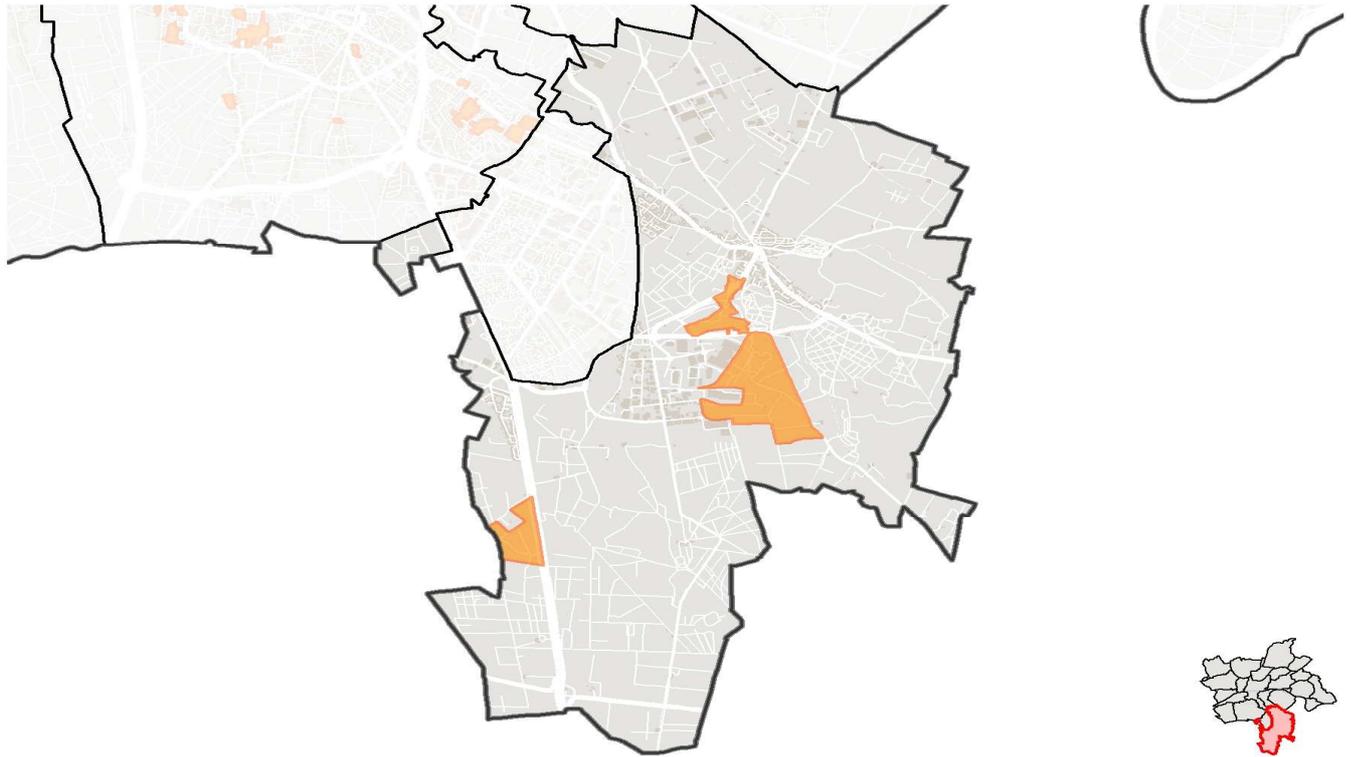
Affiché le

SLOW

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
ZAC de la Vallée d'Ormes	375					375			
Montaigü	10								
Charmoy Est	55				55				



Les enjeux du parc privé

Peu d'enjeu de bâti dégradé ou nécessitant du renouvellement urbain.

Politique de développement de logements

Respecter le rythme de dvt de la commune pour coller à son identité et son histoire
Produire du logement pour accompagner les parcours résidentiels des jeunes ménages issus du territoire mais également pour répondre aux demandes des salariés (des deux zones d'activités) qui travaillent dans les zones d'activité de la métropole
Produire du logement abordable pour les primo accédants soit décohabitants soit salariés sur la zone de la saussaye
Prévoir dans ses projets d'aménagement des logements adaptables (rez de chaussée et combles aménageables) afin de faciliter le maintien sur la commune des ménages
Préserver le cadre architectural
Enjeu d'adaptation des secteurs inondables
Réfléchir à une stratégie de gestion du vieillissement de la population pour soutenir son attractivité en proposant une offre différente de type "la maison des 4"

La production de logement social

La commune s'engagera dans un programme de production de logements sociaux pour anticiper son entrée probable à la loi SRU, en produisant 25% de l'offre nouvelle en logements sociaux.
Le développement de programmes mixtes de petits collectifs et individuels doit également permettre d'augmenter la rotation dans le parc locatif social
Rester attentif aux possibilités du maire à encadrer les attributions de logements sociaux et celles réalisées par la préfecture.



Chiffres clés

Population Ménages	Principales caractéristiques Population 2018 3 302 <i>Orléans Métropole</i> 287 019 Evol. annuelle 2013-2018 +0,68% <i>Orléans Métropole</i> +0,74%	Nombre de ménages 1 413 Nombre de personnes par ménage 2,34 <i>Orléans Métropole</i> 2,15 Part de ménages emménagés -2 ans 8% <i>Orléans Métropole</i> 16%	Niveaux de vie et précarité Taux de pauvreté ND <i>Orléans Métropole</i> 15,3% Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 27 280 € <i>Orléans Métropole</i> 22 310 € Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah 13,0% <i>Orléans Métropole</i> 24,0% Taux de précarité énergétique logement 8,3% <i>Orléans Métropole</i> 11,7%
	Age de la population 	Catégorie socio-professionnelle des ménages 	

Logement	Nombre de logements 1 555 Part de résidences principales 91% Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé 1,8% <i>Orléans Métropole</i> 2,0% Prix au m² d'un logement (€) 2 288 <i>Orléans Métropole</i> 2 140	Caractéristiques des logements
		Occupation des résidences principales

Logement social	Taux SRU 7,50% Nb de logements 110 Nb de demande 76 Part des demandeurs éligibles PLAI 56% Nb de logements sociaux en QPV 0 Loyer moyen m² PLUS 6,8 € <i>Orléans Métropole</i> 6,0 €	Logements sociaux par financement 	Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS Les Résidences de l'Orléanais 57 3F Centre Val de Loire 28 LogemLoiret 19 Valloire Habitat 6
		<p>Les logements sociaux dits en "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour le loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.</p>	

Occupation du sol	Surface occupée par l'habitat (ha) 147 Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha) +7,6

Sources : Sdes RPLS 2021 / Insee 2018 / Filosofi 2019 / Filocom / LOVAC 2020 / DV3F 2020 / obs. énergie et climat / obs. PLH / obs. des copropriétés 2020 - Topos / obs. de l'occupation du sol 2010-2016 - Topos



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

SLO

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.

Veillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	169	94%	6%	42	25%	39	3
annuel	28	-	-	7	-	7	-
Orléans Métropole 2023/2028	9 629	89%	11%	2762	26%	2 498	264

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
2023-2028	42	13	21	8	2	17	0
Annuel	7	2	4	1	-	3	0
Orléans Métropole 2023-2028	2762	825	1274	663	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	6		
Annuel	1	Saint-Cyr-en-Val	143 / 754
Objectifs métropole 2023-2028	3 681	Orléans Métropole	14 888 / 69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	1			
Annuel	-	Saint-Cyr-en-Val	12 / 114	6
Objectifs métropole 2023-2028	194	Orléans Métropole	3 564 / 61 612	2 343



Programmation indicative de logements

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
Secteur de la Croix des Vallées	210	22	22	28	29	29	29	29	

carte : enjeux communaux

Les enjeux du parc privé

le vieillissement démographique de la population conduit à veiller au besoin accru d'adaptation des logements.
Développer du logement conventionné privé.
La commune se saisit de toutes les opportunités foncières pour produire du logement.

Politique de développement de logements

Le Développement du logement est contraint par la préservation des terres agricoles et risques d'inondation.
Le prix élevé du foncier restreint les possibilités pour les opérations de petite taille.
Veiller à proposer du PSLA pour répondre au mieux à tous les parcours résidentiels.

La production de logement social

Répondre à la loi SRU en poursuivant le rattrapage des objectifs de production de logements sociaux.
La commune souhaite produire un minimum de 30% de logements sociaux sur les opérations qu'elle contrôle.
Veiller à proposer toute la diversité des niveaux de loyer pour les logements sociaux (Du PLAI au PLS)



Chiffres clés

Population Ménages	Principales caractéristiques	Nombre de ménages 3 103	Niveaux de vie et précarité
	Population 2018 7 545 <i>Orléans Métropole</i> 287 019	Nombre de personnes par ménage 2,40 <i>Orléans Métropole</i> 2,15	Taux de pauvreté 6,0% <i>Orléans Métropole</i> 15,3%
	Evol. annuelle 2013-2018 +0,73% <i>Orléans Métropole</i> +0,74%	Part de ménages emménagés -2 ans 8% <i>Orléans Métropole</i> 16%	Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 26 120 € <i>Orléans Métropole</i> 22 310 €
	Age de la population	Catégorie socio-professionnelle des ménages	Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah 19,0% <i>Orléans Métropole</i> 24,0%
			Taux de précarité énergétique logement 9,7% <i>Orléans Métropole</i> 11,7%

Logement	Nombre de logements 3 242	Caractéristiques des logements
	Part de résidences principales 96%	
	Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé 0,9% <i>Orléans Métropole</i> 2,0%	Occupation des résidences principales
Prix au m² d'un logement (€) 2 457 <i>Orléans Métropole</i> 2 140		

Logement social	Taux SRU 13,01%	Logements sociaux par financement	Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS
	Nb de logements 405		3F Centre Val de Loire 185
	Nb de demande 107		LogemLoiret 69
Part des demandeurs éligibles PLAI 48%			Les Résidences de l'Orléanais 65
Nb de logements sociaux en QPV 0			Valloire Habitat 60
Loyer moyen m² PLUS 6,3 € <i>Orléans Métropole</i> 6,0 €			

Les logements sociaux dits en "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour le loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Occupation du sol	Surface occupée par l'habitat (ha) 305
	Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha) +23,2

Sources : Sdes RPLS 2021 / Insee 2018 / Filosofi 2019 / Filocom / LOVAC 2020 / DV3F 2020 / obs. énergie et climat / obs. PLH / obs. des copropriétés 2020 - Topos / obs. de l'occupation du sol 2010-2016 - Topos



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

SLO

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.

Veillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	80	50%	50%	144	SRU	132	12
annuel	13	-	-	24	-	22	2
Orléans Métropole 2023/2028	9 629	89%	11%	2762	26%	2 498	264

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
2023-2028	144	43	72	29	3	12	109
Annuel	24	7	12	5	-	2	18
Orléans Métropole 2023-2028	2762	825	1274	663	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	42		
Annuel	7	Saint-Denis-en-Val	435
Objectifs métropole 2023-2028	3 681	Orléans Métropole	14 888
			69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	1			
Annuel	-	Saint-Denis-en-Val	20	217
Objectifs métropole 2023-2028	194	Orléans Métropole	3 564	61 612
				2 343



Programmation indicative de logements

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le



ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
La Grisonnière	10						10		
Grand Brulis	60					30		30	

carte : enjeux communaux

**Les enjeux du parc
privé**

Favoriser la requalification des logements anciens, dégradés, vacants.
Accentuer la communication sur les aides existantes sur le conventionnement de l'habitat privé.
Soutenir le guichet unique sur la rénovation.
Accompagner les propriétaires sur la résorption de l'habitat non décent par l'ARS.

**Politique
de développement
de logements**

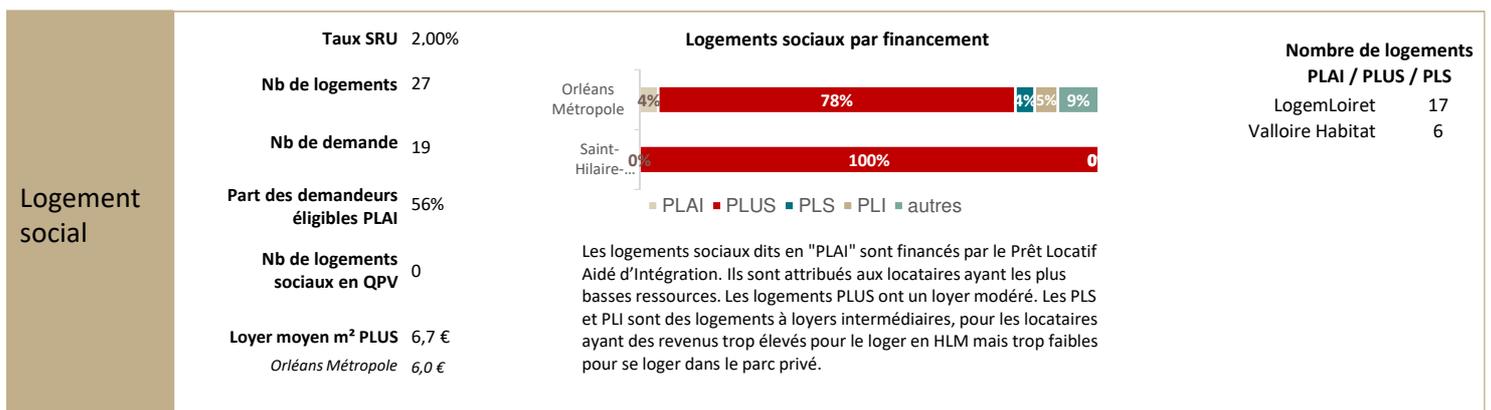
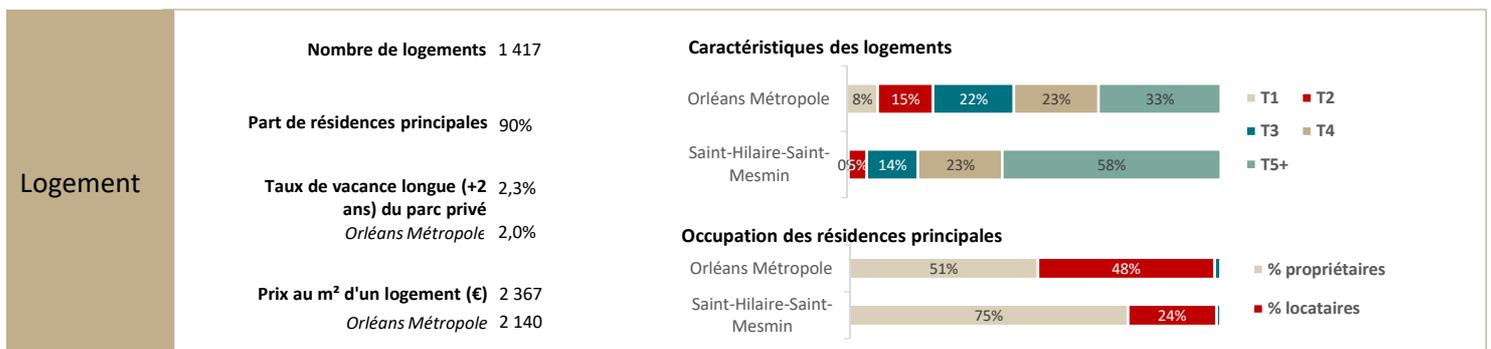
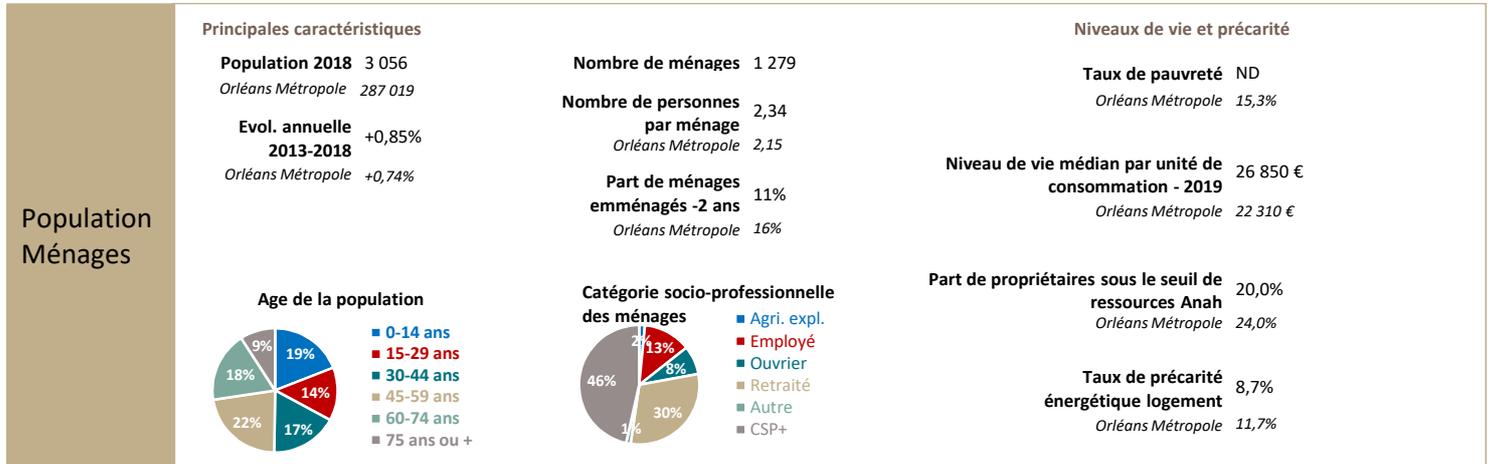
Contrôler l'évolution de la construction dans le diffus afin de maîtriser l'augmentation démographique.
Favoriser les programmes ayant pour vocation le logement social.
Commune attractive pour de l'accession à la propriété : prévoir du PSLA dans les programmes à hauteur de 20%.

**La production
de logement social**

Aider les bailleurs sociaux à s'implanter sur la commune en favorisant la réhabilitation des ensembles anciens existants dans le tissu urbain par du locatif social.
Poursuivre la production de logements sociaux en intensifiant le pourcentage à 25% pour rattraper le retard accumulé.



Chiffres clés



Sources : Sdes RPLS 2021 / Insee 2018 / Filosofi 2019 / Filocom / LOVAC 2020 / DV3F 2020 / obs. énergie et climat / obs. PLH / obs. des copropriétés 2020 - Topos / obs. de l'occupation du sol 2010-2016 - Topos



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.

Veillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	8	50%	50%	2	25%	2	0
annuel	1	-	-	0	-	-	-
Orléans Métropole 2023/2028	9 633	89%	11%	2743	28,48%	2 481	262

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
2023-2028	2	1	1	0	3	2	Non concerné
Annuel	0	-	-	-	-	-	-
Orléans Métropole 2023-2028	2743	820	1264	659	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	71		
Annuel	12	Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	181 / 733
Objectifs métropole 2023-2028	3 681	Orléans Métropole	14 888 / 69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	1			
Annuel	-	Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	9 / 90	4
Objectifs métropole 2023-2028	194	Orléans Métropole	3 564 / 61 612	2 343



Programmation indicative de logements

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
Four à Chaux	7	2	2	-	-	-	-	-	-



Principaux objectifs du PLH4 et suivi des actions

Objectif pour Orléans Métropole	Réalisé en cumulé pour Orléans Métropole	Réalisé an Hilaire-Saint-Mesmin	Hilaire-Saint-Mesmin
Orientation n°1 : Inscrire pleinement la politique habitat dans la transition écologique			
Mesurer les impacts de la politique habitat sur la formation et l'activité économique - nombre d'entreprises agréés	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Produire dans la ville des proximités en lien avec le Scot et le Plum - nombre de logements dans les gradients 1 et 2 de la Métropole des proximités	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Soutenir la requalification thermique du parc résidentiel - nombre de logements rénovés thermiquement (aidés)	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Impulser l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement et de la santé - nombre de projets candidats au prix de l'Innovation	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Aides individuelles aux impayés d'énergie - FUL énergie, eau, téléphone - Nombre total de ménages aidés	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Promouvoir les écogestes - nombre de participants aux ateliers	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Orientation n°2 : Réduire les déséquilibres en faveur des Mixités et de la Dignité			
Organiser l'équilibre des attributions des logements sociaux conformément aux objectifs de la CIA - taux d'attrib. aux ddeurs du 1er quartile hors QPV	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Produire une offre de logements abordables en expérimentant de nouvelles modalités de financement - nombre de logements réalisés en BSR, usufruit social ou PSLA	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Renforcer et équilibrer l'offre de logements sociaux - taux de logements SRU	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Soutenir l'accès et le maintien dans le logement - Nombre de ménages aidés pour l'accès ou le maintien dans le logement	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Organiser une action foncière concertée entre la Métropole et les communes - nombre de nombre de réunions	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Mettre en œuvre un dispositif de lutte contre l'habitat indigne, la vacance et la précarité énergétique - Nombre de logements rénovés	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Orientation n°3 : Contribuer à l'attractivité du territoire par l'offre de logements			
Programmer une offre nouvelle de logements sur la Métropole en lien avec les communes - Objectifs de construction de logements	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Accompagner le redressement et la requalification des copropriétés fragiles ou dégradées - nombre de copropriétés accompagnées	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Accompagner le renouvellement des quartiers anciens dégradés - Nb de logements réhabilités	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Soutenir la requalification des quartiers politique de la ville - Nombre de logements requalifiés dans les QPV	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Encourager l'innovation pour anticiper les évolutions sociétales - Nombre de candidats au prix de l'innovation sociétale	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Compléter l'offre d'habitat adaptée pour les publics spécifiques	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Orientation n°4 : Observer et animer une politique habitat partagée			
Observer pour agir - nombre d'observatoires	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Soutenir et accompagner les communes dans leurs actions en faveur du logement - Nombre de réunions avec les communes	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Organiser la réflexion et l'action avec les partenaires - Nombre de réunions partenariales	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Soutenir les partenaires dans leurs actions d'information et d'animation à destination des habitants	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction
Réunir en un lieu unique les services aux habitants sur les questions relatives au logement	données en cours de construction	données en cours de construction	données en cours de construction

carte : enjeux communaux

Les enjeux du parc privé

La requalification du parc privé existant est un enjeu important à Saint-Jean de Braye :

- rénovation énergétique du tissu pavillonnaire
- suivi des copropriétés fragiles s'agissant de la rénovation énergétique et du risque de dégradation
- développer des opérations d'accession sociale à la propriété

Politique de développement de logements

- assurer une mixité de l'offre de logements sur le parc privé, intégrant toutes typologies permettant un parcours résidentiel complet de l'abraysien
- favoriser la mixité qu'elle soit sociale, générationnelle, fonctionnelle...
- créer une offre de grands logements pour accueillir les familles
- créer une offre de logements pour les jeunes et pour les seniors, à proximité des équipements et lieux de centralité
- proposer des formes diversifiées de logements pour les seniors : résidences-service, colocation, béguinage...
- développer une offre de logements diversifiée dans les secteurs maîtrisés : ZAC et OAP et maîtriser la production de logement dans le diffus (qui représente près de 50% de la production)
- trouver le juste équilibre entre la construction de logements pour répondre à la demande et la végétalisation des espaces publics

La production de logement social

- Atteindre un taux de 25% de logements sociaux (la commune présente un taux actuel de 24%) en produisant 25% de l'offre totale en logement social
- Poursuivre l'objectif de répartition géographique de l'offre de logements sociaux
- Assurer une diversité des logements sociaux, dans leur typologie et leur financement
- Poursuivre le développement d'une offre de locatif social en individuel, dans des opérations favorisant un cadre de vie de qualité

Chiffres clés

Population Ménages

Principales caractéristiques

Population 2018 21 054
Orléans Métropole 287 019

Evol. annuelle 2013-2018 +1,47%
Orléans Métropole +0,74%

Nombre de ménages 9 184

Nombre de personnes par ménage 2,26
Orléans Métropole 2,15

Part de ménages emménagés -2 ans 13%
Orléans Métropole 16%

Niveaux de vie et précarité

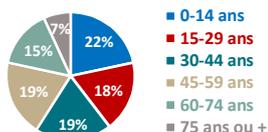
Taux de pauvreté 15,0%
Orléans Métropole 15,3%

Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 21 370 €
Orléans Métropole 22 310 €

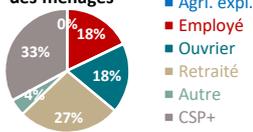
Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah 27,0%
Orléans Métropole 24,0%

Taux de précarité énergétique logement 8,1%
Orléans Métropole 11,7%

Age de la population



Catégorie socio-professionnelle des ménages



Logement

Nombre de logements 9 907

Part de résidences principales 93%

Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé 1,1%
Orléans Métropole 2,0%

Prix au m² d'un logement (€) 1 925
Orléans Métropole 2 140

Caractéristiques des logements



Occupation des résidences principales



Logement social

Taux SRU 23,13%

Nb de logements 2 238

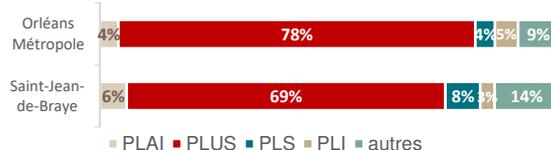
Nb de demande de logement social 800

Part des demandeurs éligibles PLAI 64%

Nb de logements sociaux en QPV 389

Loyer moyen m² PLUS 6,2 €
Orléans Métropole 6,0 €

Logements sociaux par financement



Les logements sociaux dits en "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour le loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS

Valloire Habitat	658
LogemLoiret	487
3F Centre Val de Loire	369
CDC HABITAT SOCIAL	217
France Loire	184
Scalis	180
Les Résidences de l'Orléanais	137
Habitat et Humanisme	2

Occupation du sol

Surface occupée par l'habitat (ha) 332

Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha) +13,7



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

SLO

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.
Veuillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	802	94%	6%	201	25%	181	20
annuel	134	-	-	34	-	30	3
Orléans Métropole 2023/2028	9 633	89%	11%	2760	28,65%	2 496	264

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	
2023-2028	201	60	101	40	21	80	Non concerné
Annuel	34	10	17	7	3	13	-
Orléans Métropole 2023-2028	2760	825	1273	662	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	120		
Annuel	20	Saint-Jean-de-Braye	1 217 / 3 823
Objectifs métropole 2023-2028	3 681	Orléans Métropole	14 888 / 69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	6			
Annuel	1	Saint-Jean-de-Braye	158 / 4 290	39
Objectifs métropole 2023-2028	194	Orléans Métropole	3 564 / 61 612	2 343



Programmation indicative de logements

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
Clos du Vivien	70			70					
Port Saint Loup	60					60			
Bissonnerie - Petit Bois	30							30	
Bedinière	53							20	
Echarbeau	130			60	70				
Bionne-Saint-Marie - Malvoisine	50							50	
ZAC du Grand Hameau	536	107	55	194	180				

carte : enjeux communaux

Les enjeux du parc
privé

Poursuivre le renouvellement urbain du quartier de la prairie et organiser la sortie du plan de sauvegarde;
Surveiller avec l'observatoire des copro les autres copropriétés pour prévenir les difficultés
Vigilance sur les logements anciens dégradés
Ne pas développer le logement privé conventionné

Politique
de développement
de logements

Renforcer l'attractivité de la commune en attirant de nouvelles populations
La commune a un objectif de conservation de son patrimoine naturel
La densification du centre ville est un levier de développement .
Maîtriser les mouvements de division parcellaire
Identification de secteurs socialement fragiles

La production
de logement social

Poursuivre la production de logements sociaux à hauteur de 15% de l'offre nouvelle pour renouveler l'offre ancienne existante.
Le renouvellement du quartier des chaises est en cours.



Chiffres clés

Principales caractéristiques

Population 2018 16 445
Orléans Métropole 287 019

Evol. annuelle 2013-2018 -0,05%
Orléans Métropole +0,74%

Population
Ménages

Nombre de ménages 6 874

Nombre de personnes par ménage 2,37
Orléans Métropole 2,15

Part de ménages emménagés -2 ans 11%
Orléans Métropole 16%

Niveaux de vie et précarité

Taux de pauvreté 22,0%
Orléans Métropole 15,3%

Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 18 980 €
Orléans Métropole 22 310 €

Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah 36,0%
Orléans Métropole 24,0%

Taux de précarité énergétique logement 12,8%
Orléans Métropole 11,7%

Age de la population

Catégorie socio-professionnelle des ménages

Nombre de logements 7 634

Part de résidences principales 90%

Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé 2,2%
Orléans Métropole 2,0%

Prix au m² d'un logement (€) 1 723
Orléans Métropole 2 140

Logement

Caractéristiques des logements

Orléans Métropole	Saint-Jean-de-la-Ruelle
8% T1	9% T1
15% T2	24% T2
22% T3	33% T3
23% T4	33% T4
33% T5+	32% T5+

Occupation des résidences principales

Orléans Métropole	Saint-Jean-de-la-Ruelle
51% % propriétaires	56% % propriétaires
48% % locataires	44% % locataires

Taux SRU 31,72%

Nb de logements 2 264

Nb de demande 532

Part des demandeurs éligibles PLAI 70%

Nb de logements sociaux en QPV 945

Loyer moyen m² PLUS 5,5 €
Orléans Métropole 6,0 €

Logement social

Logements sociaux par financement

Orléans Métropole	Saint-Jean-de-la-Ruelle
4% PLAI	4% PLAI
78% PLUS	84% PLUS
1% PLS	1% PLS
5% PLI	10% PLI
9% autres	1% autres

Les logements sociaux dits "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour le loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS

Valloire Habitat	1 141
Les Résidences de l'Orléanais	497
3F Centre Val de Loire	239
LogemLoiret	207
France Loire	69
CDC HABITAT SOCIAL	56
Pierres et Lumières	18
Habitat et Humanisme	4

Occupation du sol

Surface occupée par l'habitat (ha) 231

Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha) +8,2

Sources : Sdes RPLS 2021 / Insee 2018 / Filosofi 2019 / Filocom / LOVAC 2020 / DV3F 2020 / obs. énergie et climat / obs. PLH / obs. des copropriétés 2020 - Topos / obs. de l'occupation du sol 2010-2016 - Topos



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.

Veillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

SLO

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	693	99%	1%	104	15%	94	10
annuel	116	-	-	17	-	16	2
Orléans Métropole 2023/2028	9 629	89%	11%	2762	26%	2 498	264

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
2023-2028	104	31	52	21	12	69	Non concerné
Annuel	17	5	9	4	2	12	-
Orléans Métropole 2023-2028	2762	825	1274	663	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	125		
Annuel	21	Saint-Jean-de-la-Ruelle	1 240 / 3 990
Objectifs métropole 2023-2028	3 681	Orléans Métropole	14 888 / 69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	12			
Annuel	2	Saint-Jean-de-la-Ruelle	92 / 2 718	49
Objectifs métropole 2023-2028	194	Orléans Métropole	3 564 / 61 612	2 343



Programmation indicative de logements

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

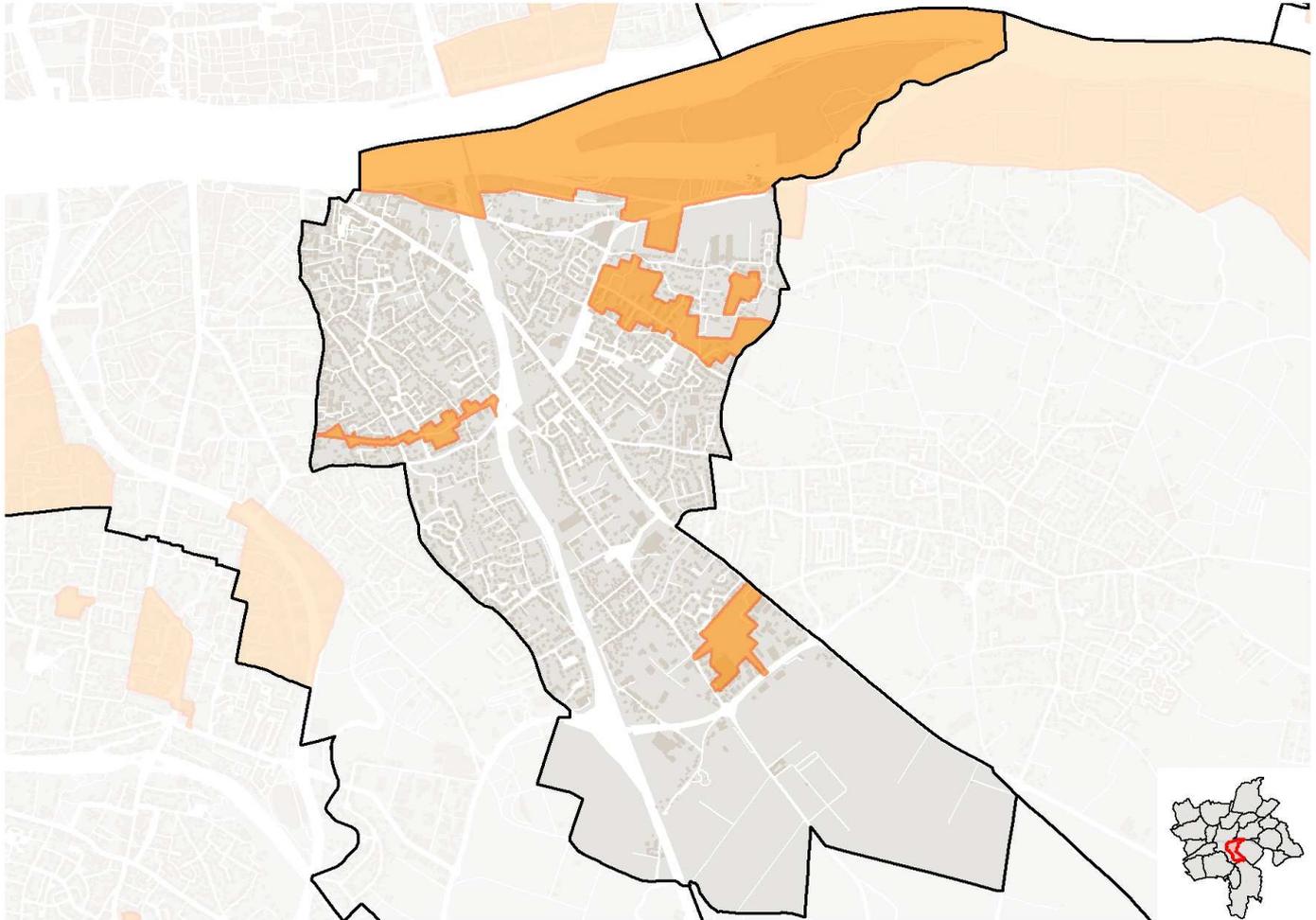
Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
Terrains Renault / secteur ouest pont de l'Europe	384		213	74	97				
Les Groues	ND								
ATARAXIA et France Loire	114								
SCCV Vert Loire	16								
SOGEPROM	36								
SCI Leiriskova	5								
SCCV des Jeunettes	19		19						
VILLADIM	9	9							
France Loire	6	6							
Martroi Developpement	154			154 ?					
SCCV Les Jeunettes	32			32 ?					
P2I	25		25 ?						
Sully Immobilier	68			68 ?					
Alleville Nord	400	75	74	74	76				



Les enjeux du parc privé

Communiquer sur les conditions d'éligibilité sur le conventionnement privé.

Politique de développement de logements

Développement de l'habitat est contraint par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation qui limite la constructibilité sur toute la commune.

Réduire l'urbanisation sur la commune, valoriser les paysages et gérer le risque lié à la proximité de la Loire.

La commune très attractive doit poursuivre le développement de l'habitat en renouvellement urbain pour lutter contre le déclin démographique et accompagner le vieillissement de la population en réalisant des opérations de logements répondant à leur besoin.

La production de logement social

Répondre à l'obligation de construction de logements sociaux par les objectifs triennaux de rattrapage SRU en poursuivant la production de 20% sur chaque nouveau programme.

La commune s'interroge toujours quant à la mise en place d'un contrat de mixité sociale.



Chiffres clés

Population Ménages	Principales caractéristiques	Nombre de ménages 4 250	Niveaux de vie et précarité
	Population 2018 8 810 <i>Orléans Métropole</i> 287 019 Evol. annuelle 2013-2018 +1,68% <i>Orléans Métropole</i> +0,74%	Nombre de personnes par ménage 2,04 <i>Orléans Métropole</i> 2,15 Part de ménages emménagés -2 ans 17% <i>Orléans Métropole</i> 16%	Taux de pauvreté 9,0% <i>Orléans Métropole</i> 15,3% Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 24 740 € <i>Orléans Métropole</i> 22 310 €
	Age de la population 	Catégorie socio-professionnelle des ménages 	Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah 21,0% <i>Orléans Métropole</i> 24,0% Taux de précarité énergétique logement 11,5% <i>Orléans Métropole</i> 11,7%

Logement	Nombre de logements 4 631	Caractéristiques des logements
	Part de résidences principales 92% Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé 1,3% <i>Orléans Métropole</i> 2,0% Prix au m² d'un logement (€) 2 121 <i>Orléans Métropole</i> 2 140	 Occupation des résidences principales

Logement social	Taux SRU 13,95%	Logements sociaux par financement	Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS
	Nb de logements 603 Nb de demande 194 Part des demandeurs éligibles PLAI 63% Nb de logements sociaux en QPV 0 Loyer moyen m² PLUS 6,4 € <i>Orléans Métropole</i> 6,0 €		Valloire Habitat 136 Les Résidences de l'Orléanais 92 3F Centre Val de Loire 43 France Loire 31 Scalis 16 LogemLoiret 7

Les logements sociaux dits "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour le loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Occupation du sol	Surface occupée par l'habitat (ha) 216
	Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha) +15,5

Sources : Sdes RPLS 2021 / Insee 2018 / Filosofi 2019 / Filocom / LOVAC 2020 / DV3F 2020 / obs. énergie et climat / obs. PLH / obs. des copropriétés 2020 - Topos / obs. de l'occupation du sol 2010-2016 - Topos



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.

Veillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

SLO

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	207	95%	5%	172	SRU	155	17
annuel	35	-	-	29	-	26	3
Orléans Métropole 2023/2028	9 629	89%	11%	2762	26%	2 498	264

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
2023-2028	172	52	86	34	14	31	131
Annuel	29	9	14	6	2	5	22
Orléans Métropole 2023-2028	2762	825	1274	663	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	50		
Annuel	8	Saint-Jean-le-Blanc	495
Objectifs métropole 2023-2028	3 681	Orléans Métropole	14 888
			2 153
			69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	6			
Annuel	1	Saint-Jean-le-Blanc	71	2 039
Objectifs métropole 2023-2028	194	Orléans Métropole	3 564	61 612
				22
				2 343



Programmation indicative de logements

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
Cossonnière	30	-	-	-	-	-	-	-	-
Monier	150	50	50	50					
Rue de Rosette	35	-	-	-	-	-	-	-	-
La Cerisaille	24	12							

carte : enjeux communaux

Les enjeux du parc
privé

Parc récent ne nécessitant pas de réhabilitation.

Politique
de développement
de logements

Accompagner à l'accèsion à la propriété via le PSLA.

La production
de logement social

Finaliser le rattrapage des logements sociaux imposé par la loi SRU.



Chiffres clés

Population Ménages	Principales caractéristiques	Nombre de ménages 2 492	Niveaux de vie et précarité
	Population 2018 5 939 <i>Orléans Métropole</i> 287 019 Evol. annuelle 2013-2018 +2,31% <i>Orléans Métropole</i> +0,74%	Nombre de personnes par ménage 2,34 <i>Orléans Métropole</i> 2,15 Part de ménages emménagés -2 ans 11% <i>Orléans Métropole</i> 16%	Taux de pauvreté 10,0% <i>Orléans Métropole</i> 15,3% Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 24 070 € <i>Orléans Métropole</i> 22 310 €
	Age de la population 	Catégorie socio-professionnelle des ménages 	Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah 21,0% <i>Orléans Métropole</i> 24,0% Taux de précarité énergétique logement 10,2% <i>Orléans Métropole</i> 11,7%

Logement	Nombre de logements 2 698	Caractéristiques des logements
	Part de résidences principales 92% Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé 2,2% <i>Orléans Métropole</i> 2,0% Prix au m² d'un logement (€) 2 234 <i>Orléans Métropole</i> 2 140	
	Occupation des résidences principales 	

Logement social	Taux SRU 19,62%	Logements sociaux par financement	Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS
	Nb de logements 508 Nb de demande 131 Part des demandeurs éligibles PLAI 59% Nb de logements sociaux en QPV 0 Loyer moyen m² PLUS 6,6 € <i>Orléans Métropole</i> 6,0 €		Valloire Habitat 257 CDC HABITAT SOCIAL 94 3F Centre Val de Loire 79 Les Résidences de l'Orléanais 51 France Loire 1 Habitat et Humanisme 1
	<p>Les logements sociaux dits "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour le loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.</p>		

Occupation du sol	Surface occupée par l'habitat (ha) 160
	Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha) +14,1

Sources : Sdes RPLS 2021 / Insee 2018 / Filosofi 2019 / Filocom / LOVAC 2020 / DV3F 2020 / obs. énergie et climat / obs. PLH / obs. des copropriétés 2020 - Topos / obs. de l'occupation du sol 2010-2016 - Topos



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.

Veillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

SLO

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	174	83%	17%	40	23%	36	4
annuel	29	-	-	7	-	6	-
Orléans Métropole 2023/2028	9 629	89%	11%	2762	26%	2 498	264

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
2023-2028	40	8	20	12	4	17	5
Annuel	7	1	3	2	-	3	1
Orléans Métropole 2023-2028	2762	825	1274	663	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	30		
Annuel	5	Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	338 / 1 108
Objectifs métropole 2023-2028	3 681	Orléans Métropole	14 888 / 69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	6			
Annuel	1	Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	23 / 373	13
Objectifs métropole 2023-2028	194	Orléans Métropole	3 564 / 61 612	2 343



Programmation indicative de logements

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

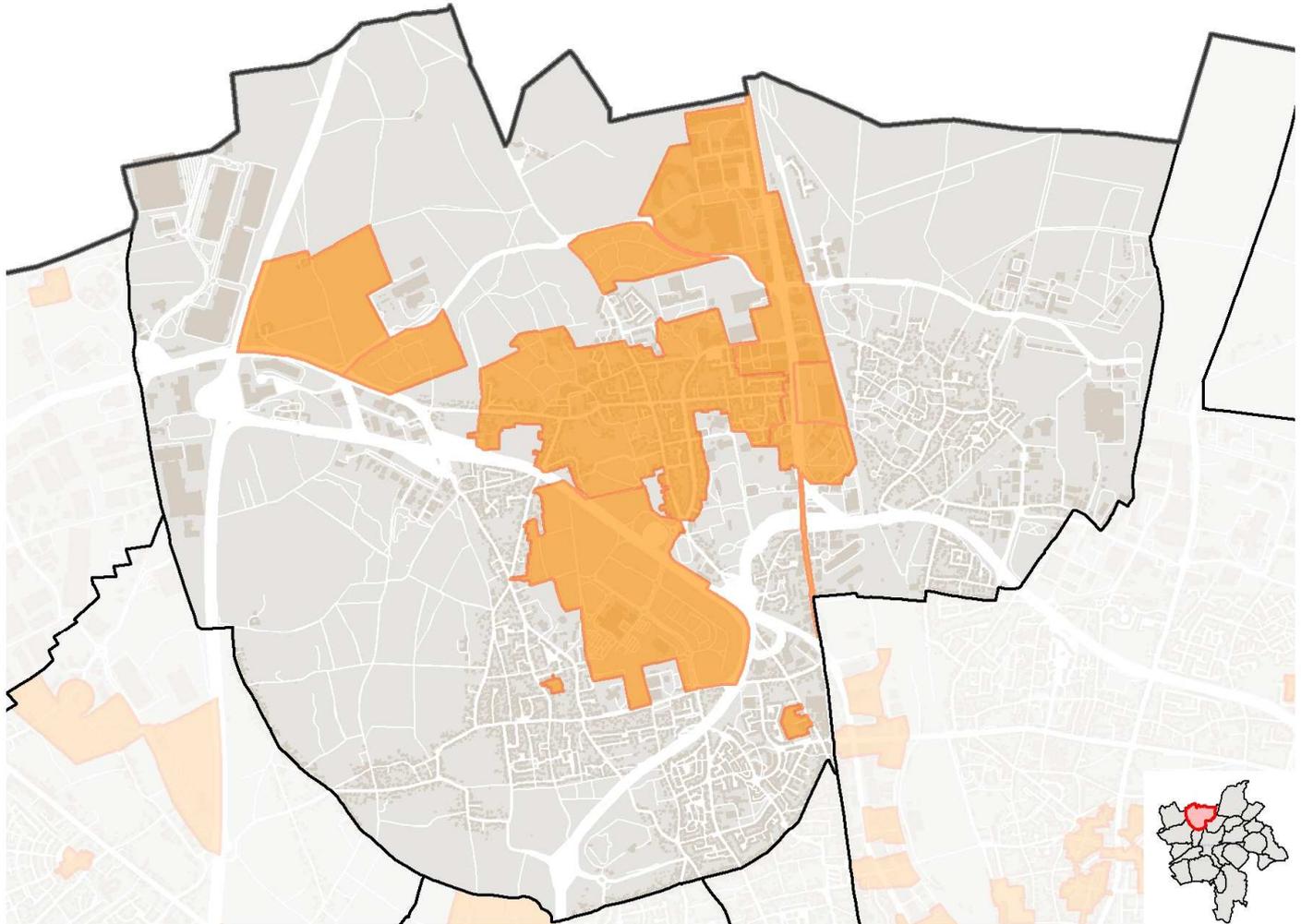
Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
"Le Bourg"	124	60	60						
Rue du gros raisin - Valloire	20								
Rue Hatton - Eiffage	10								



Les enjeux du parc privé

Informar les propriétaires de logements privés potentiellement éligibles aux aides de l'anah.
Identifier et repérer les logements dégradés pour accompagner leur réhabilitation.
Expérimenter les procédures de permis de diviser et permis de louer sur certains quartiers afin de contrôler la qualité des logements aménagés et mis en location.

Politique de développement de logements

Produire une offre de logements familiaux pour poursuivre l'accueil des familles sur la commune.
Encadrer la diversification du tissu pavillonnaire en intégrant ces démarches dans des projets urbains ou plans d'aménagement d'ensemble.
Produire une offre de logements spécifiques et inclusifs.

La production de logement social

Maintien de l'offre de logements sociaux existants en respectant un taux de 20%.
Etre associé aux attributions décidées par la préfecture pour veiller à ne pas fragiliser certains ensembles immobiliers sociaux.



Chiffres clés

Population Ménages	Principales caractéristiques	Nombre de ménages 6 395	Niveaux de vie et précarité
	Population 2018 16 344 <i>Orléans Métropole</i> 287 019 Evol. annuelle 2013-2018 +1,13% <i>Orléans Métropole</i> +0,74%	Nombre de personnes par ménage 2,40 <i>Orléans Métropole</i> 2,15 Part de ménages emménagés -2 ans 9% <i>Orléans Métropole</i> 16%	Taux de pauvreté 14,0% <i>Orléans Métropole</i> 15,3% Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 22 020 € <i>Orléans Métropole</i> 22 310 €
	Age de la population 	Catégorie socio-professionnelle des ménages 	Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah 27,0% <i>Orléans Métropole</i> 24,0% Taux de précarité énergétique logement 11,5% <i>Orléans Métropole</i> 11,7%

Logement	Nombre de logements 6 837	Caractéristiques des logements
	Part de résidences principales 94% Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé 1,3% <i>Orléans Métropole</i> 2,0% Prix au m² d'un logement (€) 2 123 <i>Orléans Métropole</i> 2 140	
	Occupation des résidences principales 	

Logement social	Taux SRU 26,53%	Logements sociaux par financement	Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS
	Nb de logements 1 773 Nb de demande 637 Part des demandeurs éligibles PLAI 63% Nb de logements sociaux en QPV 0 Loyer moyen m² PLUS 6,6 € <i>Orléans Métropole</i> 6,0 €		Les Résidences de l'Orléanais 504 LogemLoiret 375 France Loire 272 Valloire Habitat 243 CDC HABITAT SOCIAL 111 3F Centre Val de Loire 76 Scalix 8
	<p>Les logements sociaux dits "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour le loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.</p>		

Occupation du sol	Surface occupée par l'habitat (ha) 315
	Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha) +5,7

Sources : Sdes RPLS 2021 / Insee 2018 / Filosofi 2019 / Filocom / LOVAC 2020 / DV3F 2020 / obs. énergie et climat / obs. PLH / obs. des copropriétés 2020 - Topos / obs. de l'occupation du sol 2010-2016 - Topos



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

SLOX

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.

Veillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	1 200	88%	12%	240	20%	216	24
annuel	200	-	-	40	-	36	4
Orléans Métropole 2023/2028	9 629	89%	11%	2762	26%	2 498	264

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
2023-2028	240	72	120	48	8	120	Non concerné
Annuel	40	12	20	8	1	20	-
Orléans Métropole 2023-2028	2762	825	1274	663	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	120		
Annuel	20	Saran	1 062 / 2 719
Objectifs métropole 2023-2028	3 681	Orléans Métropole	14 888 / 69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	6			
Annuel	1	Saran	53 / 1 207	24
Objectifs métropole 2023-2028	194	Orléans Métropole	3 564 / 61 612	2 343



Programmation indicative de logements

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
Maryse Bastie	10	-	-	-	-	-	-	-	10
Deret	150	-	-	50	50	50	-	-	-
ZAC de l'aérodrome - Les Portes du Loiret	700	95	95	40	40	90	90	110	110
Les Cents Arpents	140	20	20	10	-	-	-	-	-
Site Quelle	400	-	120	100	90	90	-	-	-

carte : enjeux communaux

Les enjeux du parc privé

Anticiper la transformation des pavillons traditionnels pour répondre aux besoins actuels des nouveaux ménages
Accompagner la rénovation des logements par une information précise auprès des propriétaires à l'occasion de diffusion d'articles dans le bulletin municipal.

Politique de développement de logements

Accompagner le développement démographique et le desserrement des ménages par une production de logements correspondant à une diversité des ressources des ménages.

La production de logement social

Produire une offre de logements sociaux correspondant à 25% de l'offre nouvelle afin d'anticiper le respect de loi SRU.
Intensifier le taux de logements sociaux à 30% sur certaines zones concertées pour garantir une mixité et diversité de logements.
Produire une offre diversifiée du PLAI au PLS, selon les besoins des programmes.

Chiffres clés

Population Ménages

Principales caractéristiques

Population 2018 3 182
Orléans Métropole 287 019

Evol. annuelle 2013-2018 -0,65%
Orléans Métropole +0,74%

Nombre de ménages 1 271

Nombre de personnes par ménage 2,53
Orléans Métropole 2,15

Part de ménages emménagés -2 ans 6%
Orléans Métropole 16%

Niveaux de vie et précarité

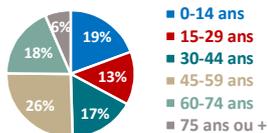
Taux de pauvreté ND
Orléans Métropole 15,3%

Niveau de vie médian par unité de consommation - 2019 25 490 €
Orléans Métropole 22 310 €

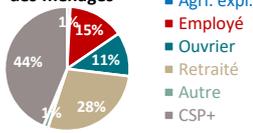
Part de propriétaires sous le seuil de ressources Anah 17,0%
Orléans Métropole 24,0%

Taux de précarité énergétique logement 5,7%
Orléans Métropole 11,7%

Age de la population



Catégorie socio-professionnelle des ménages



Logement

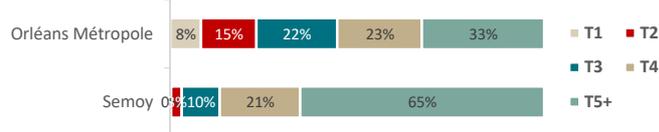
Nombre de logements 1 333

Part de résidences principales 94%

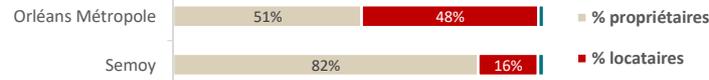
Taux de vacance longue (+2 ans) du parc privé 0,7%
Orléans Métropole 2,0%

Prix au m² d'un logement (€) 2 222
Orléans Métropole 2 140

Caractéristiques des logements



Occupation des résidences principales



Logement social

Taux SRU 10,34%

Nb de logements 138

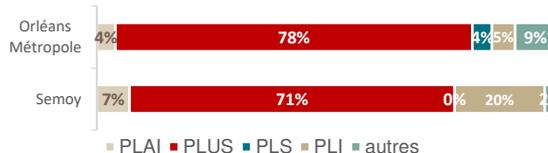
Nb de demande de logement social 57

Part des demandeurs éligibles PLAI 62%

Nb de logements sociaux en QPV 0

Loyer moyen m² PLUS 6,7 €
Orléans Métropole 6,0 €

Logements sociaux par financement



Les logements sociaux dits en "PLAI" sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires ayant les plus basses ressources. Les logements PLUS ont un loyer modéré. Les PLS et PLI sont des logements à loyers intermédiaires, pour les locataires ayant des revenus trop élevés pour le loger en HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS

LogemLoiret	82
Valloire Habitat	31
France Loire	22

Occupation du sol

Surface occupée par l'habitat (ha) 109

Evolution 2006-2016 de la surface occupée par l'habitat (ha) +11,9



Objectifs indicatifs de programmation de logements du PLH4

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

Le PLH4 a défini des objectifs de programmation de logements indicatifs en fonction d'une série de facteurs : programmation du SCoT, du PLUm, projets en OAP, objectifs de logements sociaux.

Veillez noter que de faibles écarts peuvent être constatés, ceux-ci sont induits par des calculs d'arrondi.

Objectifs PLH4 de production de logements

	Objectifs tout logements			Objectifs logements locatifs sociaux (LLS)			
	Objectif de production de logements	dont % en OAP	dont % en diffus	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	% de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de LLS en construction neuve	Nombre de LLS en acquis-amélioré
2023-2028	294	92%	8%	74	25%	68	6
annuel	49	-	-	12	-	11	1
Orléans Métropole 2023/2028	9 633	89%	11%	2760	28,65%	2 496	264

Objectifs PLH4 de production de logements sociaux par financement et accession abordable.

	Offre locative sociale					Accession	Si commune soumise au rattrapage SRU Obj de LLS en cas de contrat de mixité sociale
	Objectif de production logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, ANRU	PLAI	PLUS	PLS	Logement privé conventionné	PSLA	
2023-2028	74	22	37	15	1	44	Non concerné
Annuel	12	4	6	3	-	7	-
Orléans Métropole 2023-2028	2760	825	1273	662	753	369	

Objectifs PLH4 des propriétaires privés individuels à approcher pour l'amélioration du parc privé

	Objectifs PLH4	Données de contexte	
		Propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah	Nombre de logements construits avant 1980
2023-2028	30		
Annuel	5		
Objectifs métropole 2023-2028	3 681		
		Semoy	170 / 442
		Orléans Métropole	14 888 / 69 387

Objectifs PLH4 des copropriétés à approcher pour accompagner leur amélioration

	Objectifs PLH4	Données de contexte		
		Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	Nb de copropriétés construites <1975
2023-2028	2			
Annuel	-			
Objectifs métropole 2023-2028	194			
		Semoy	7 / 50	2
		Orléans Métropole	3 564 / 61 612	2 343



Programmation indicative de logements

Source : PLUm d'Orléans Métropole 2021. Cette programmation recensée dans le cadre du PLUm sert de base à la programmation du PLH4. Toutefois, les orientations de programmation de logements ont pu être affinées depuis la période de recensement des projets. L'évolution du volume de logements produits sera suivie dans l'observatoire des opérations d'aménagement.

	Total PLUM 2022-2030	PLH4						2029	2030
		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
Secteur champ Prieur	255	70	16	15	30	18	19	17	
Secteur Champ Luneau	15							15	
Secteur rue de la Valinière	20	6							
Secteur du Clos de l'Eglise	14		10	14					
Secteur Bergère-Roquemolle	40				40				

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

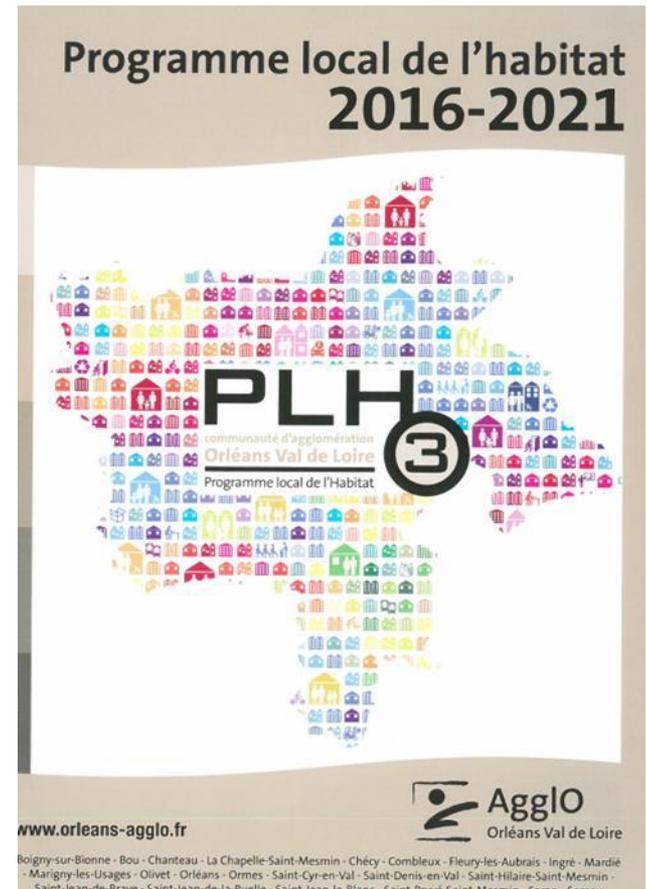
Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

BILAN CUMULÉ 2015 - 2021 des actions du PLH 3



Synthèse bilan PLH3 2015 - 2021

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

PROJET DE TERRITOIRE

11 984 logements démarrés
113 % des objectifs annuels
1 712 logements démarrés par an en moyenne



HABITAT PRIVÉ

912 logements améliorés énergie
9 Immeubles sous ORI pour 2021 et **10** prévus pour 2022
6 copropriétés en difficulté accompagnées : Prairie à St. Jean-de-la-Ruelle et la Dalle à La Source



PUBLICS SPÉCIFIQUES

150 logements en foyer créés
196 logements en foyer réhabilités
364 logements adaptés au handicap attribués



LEVIER POUR L'EMPLOI

109 476 h d'insertion :
700 bénéficiaires
131 opérations avec marchés clausés
2 349 logements sociaux LLS* soutenus par Action Logement (AL)



LOGEMENT SOCIAL

1 938 nouveaux logements (PLUS PLAI) financés
1 297 logements réhabilités aidés
4 réunions du jury du prix innovation organisées
8 projets primés



SERVICES AUX HABITANTS

36 lieux d'information pour le public
26 021 demandeurs accompagnés par la MDH
11 796* ménages en attente d'un logement social en 2021
19 243 logements sociaux attribués



FONCIER ET MARCHÉ IMMOBILIER

Action immobilière : **23** logements préemptés pour France Loire dans la convention de portage sur la copro de la Dalle à La Source



POLITIQUE DE LA VILLE

488 logements reconstitués
1 557 logements sociaux requalifiés sur les quartier
4,2 M€ d'aides métropolitaines mobilisé



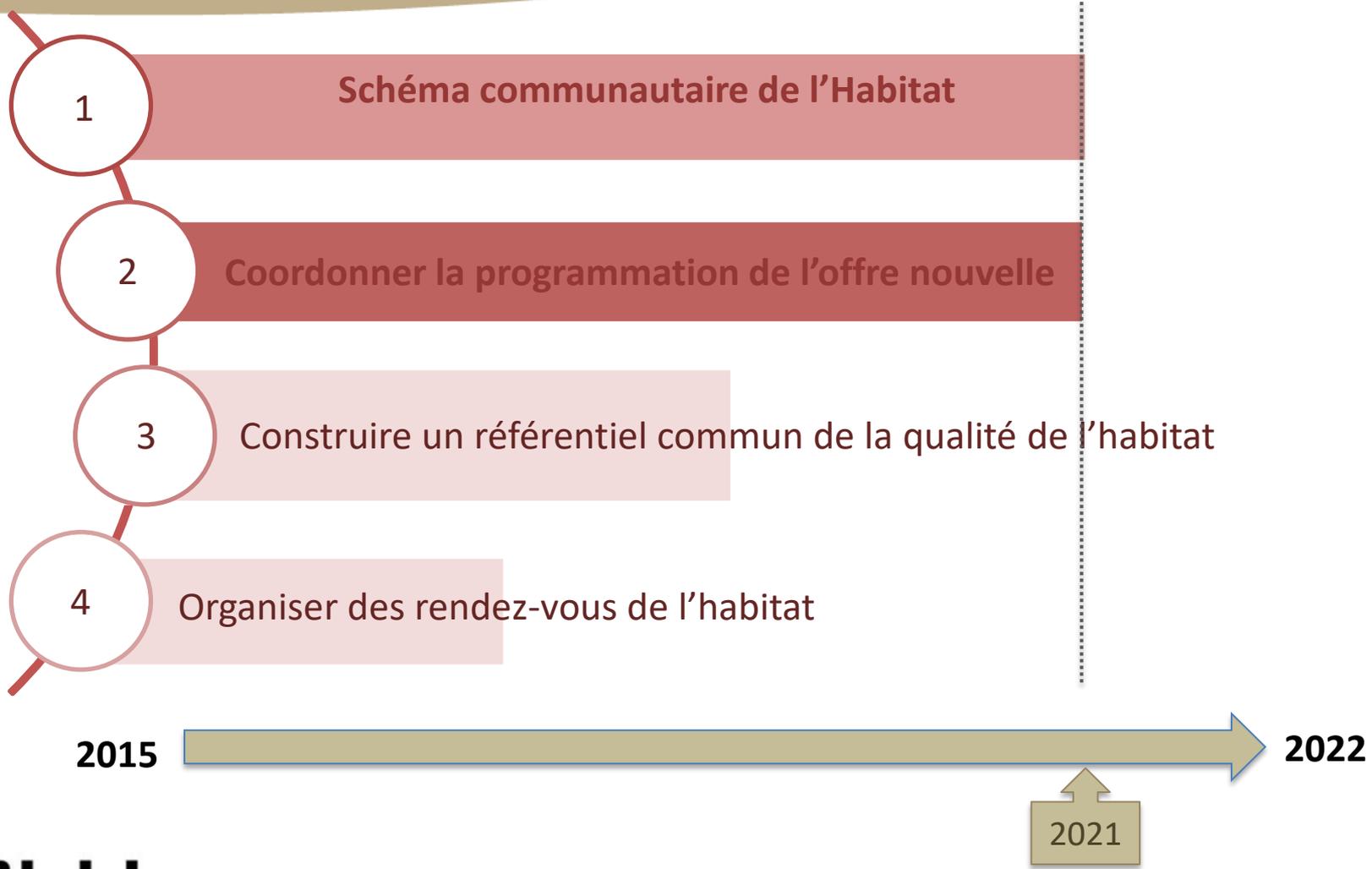
ANIMATION ET PILOTAGE

44 ateliers thématiques PLH
894 participants au total
6 réunions du club SRU
2 contrats de mixité sociale
28 réunions intercommunales de programmation



Thématique 1: projet de territoire - 4 actions

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
Reçu en préfecture le 05/10/2022
Affiché le 
ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE



✓ Depuis 2016 dans le cadre du SCOT

✓ Production de logements

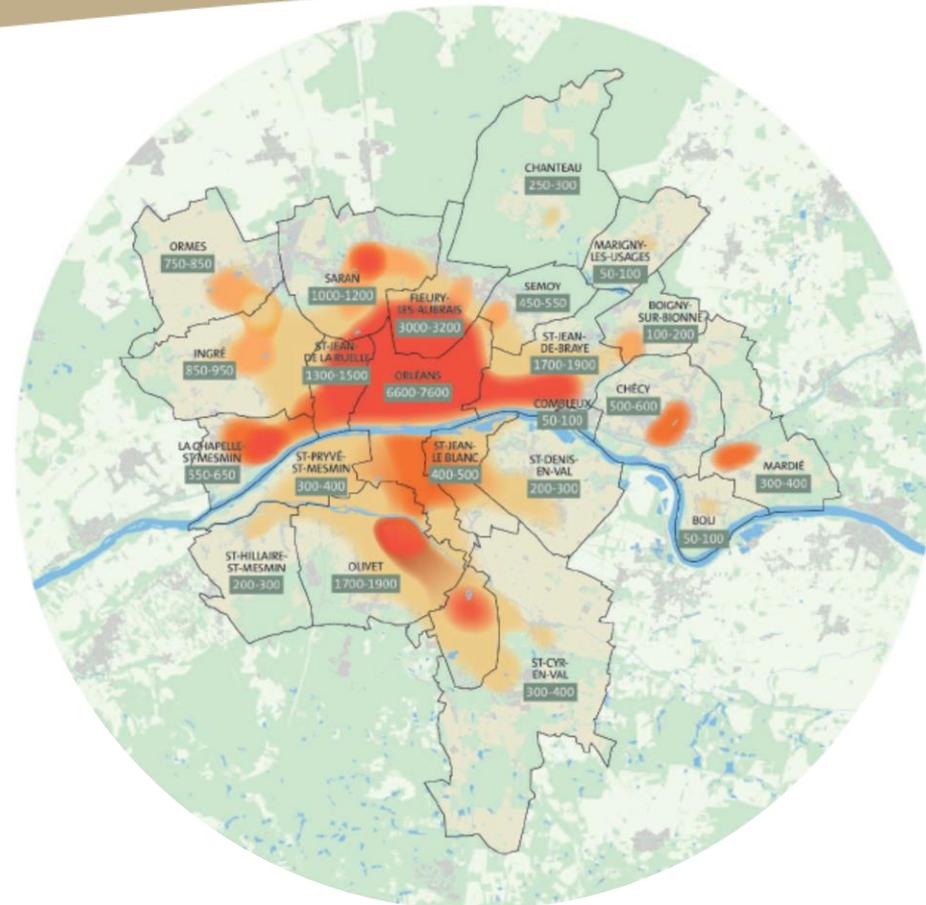
Objectifs de production de logements du SCOT pour 19 ans
de 18 000 logements

Une fourchette retenue entre 20 600 et 24 000 logements ,
soit entre 1 100 logements et 1 250 logements annuels

Une répartition par commune actée
Des objectifs de densité

✓ Avancement de l'action

✓ Densité au sein des opérations
d'aménagement : en cours de construction



DENSITÉS MOYENNES MINIMALES
ATTENDUES DES OPÉRATIONS PAR
NIVEAU D'ARMATURE :



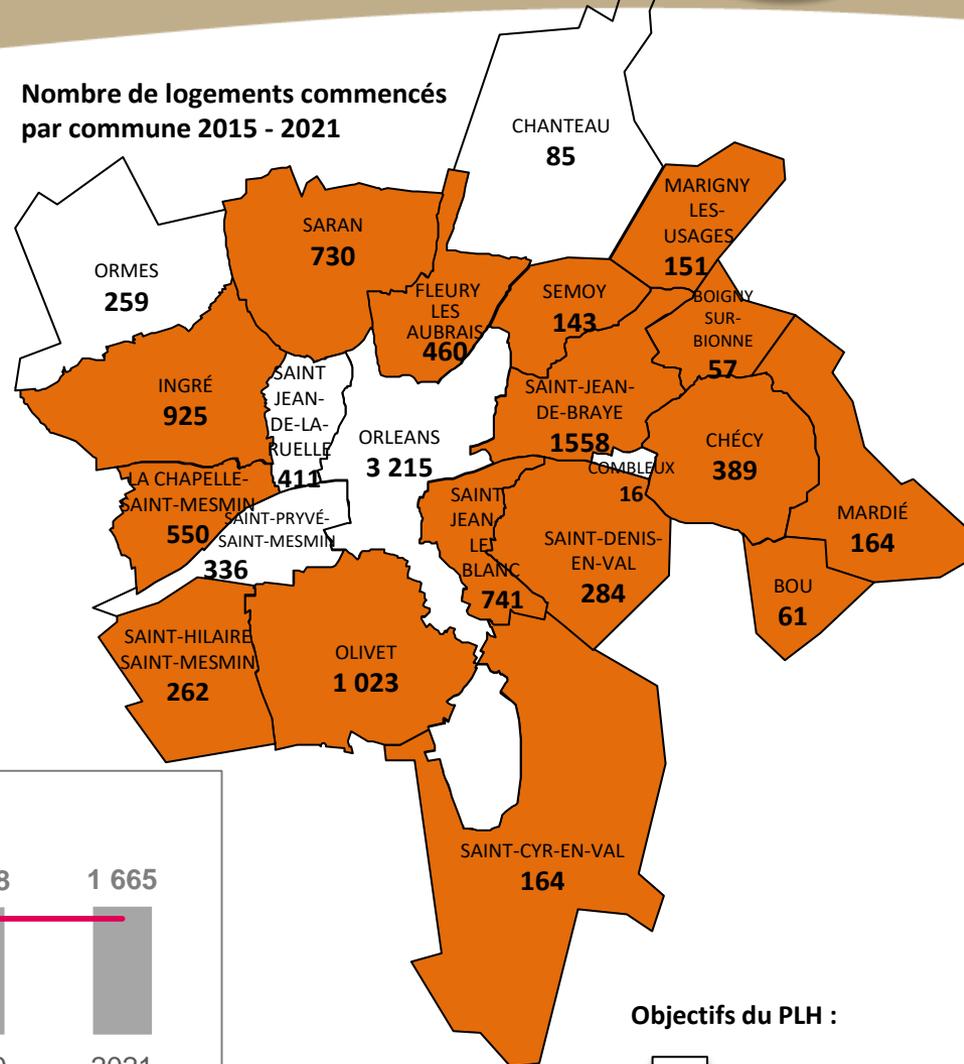
Gradients de la métropole des proximités	% de logements contstruits en 2019*
niveau 1	53%
niveau 2	11%
niveau 3	10%
niveau 4	9%
niveau 5	18%

* Source : Fichiers fonciers, traitement Topos

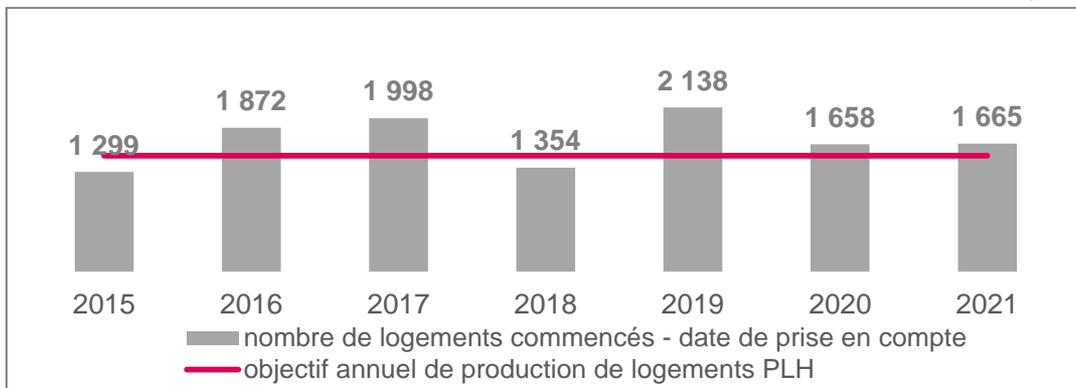
Action 2 : Coordonner la programmation de l'offre nouvelle de logements

- ✓ **Avancement de l'action depuis 2015**
 - **11 984 logements** commencés depuis 2015 dont **2 413 logements sociaux PLUS, PLAI, ANRU**
- ✓ **Ce qu'il faut retenir**
 - **113 %** des objectifs de production de logements
 - **1 712 logements** par an en moyenne,
 - soit 200 logements de plus que l'objectif prévu au PLH3

Nombre de logements commencés par commune 2015 - 2021



Logements commencés au 1^{er} Janvier de l'année :



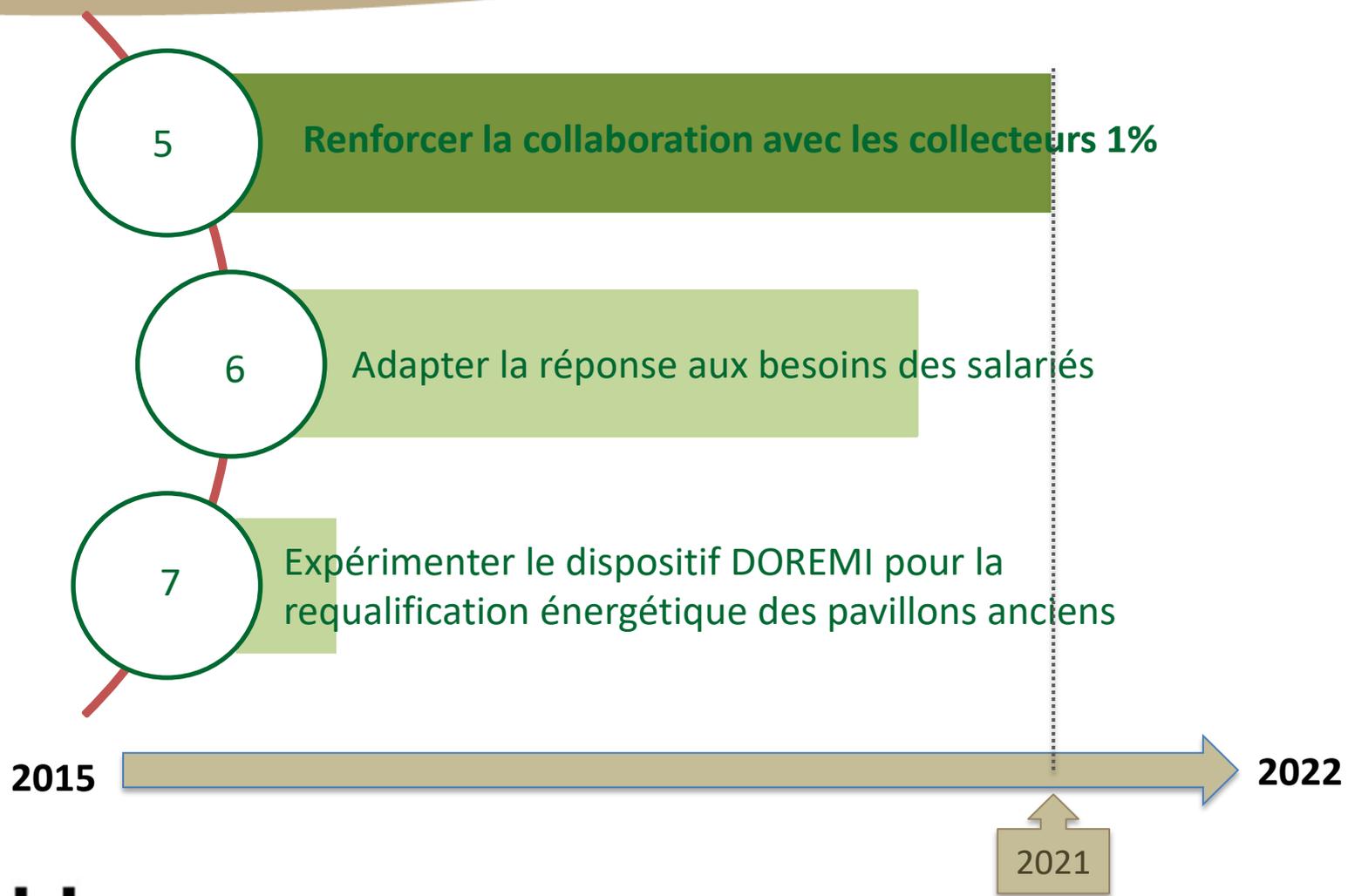
Objectifs du PLH :

- < Objectifs du PLH3
- > Objectifs du PLH3

Source : Sitadel2, logements commencés, DPEC 2015-2021

Thématique 2: habitat levier pour l'emploi

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
Reçu en préfecture le 05/10/2022
Affiché le 
ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

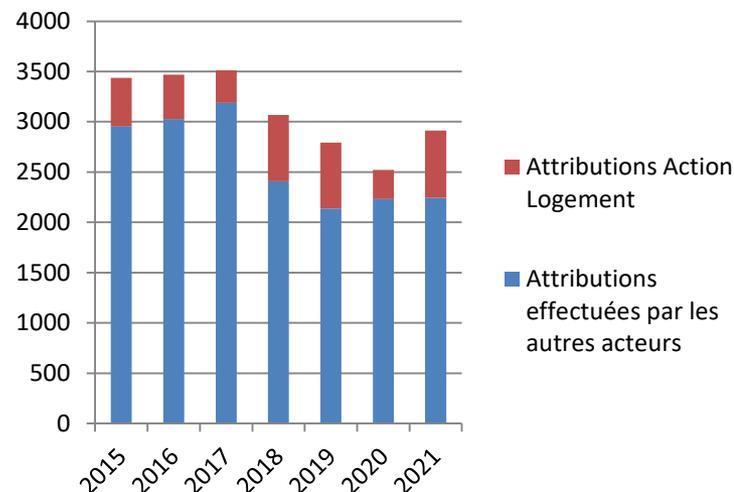


Thématique 2 : habitat levier pour l'emploi

Action 5 : Renforcer la collaboration entre la Métropole et Action



- ✓ **Avancement de l'action depuis 2015**
2 349 logements sociaux aidés par Action logement
- ✓ **Ce qu'il faut retenir**
- ✓ **81 %** des nouveaux logements sociaux ont été soutenus par Action Logement en prêt ou en subvention
- ✓ **3 521 logements attribués** sur le quota de réservation d'Action Logement, soit **16%** des attributions.



Réalisé à partir des chiffres d'Action Logement 2021

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Nb Aides aux salariés	2499	2 804	-	-	3 088	2339	2 123		12 853
Nb Logements sociaux soutenus	309	273	564	198	218	319	468		2 349

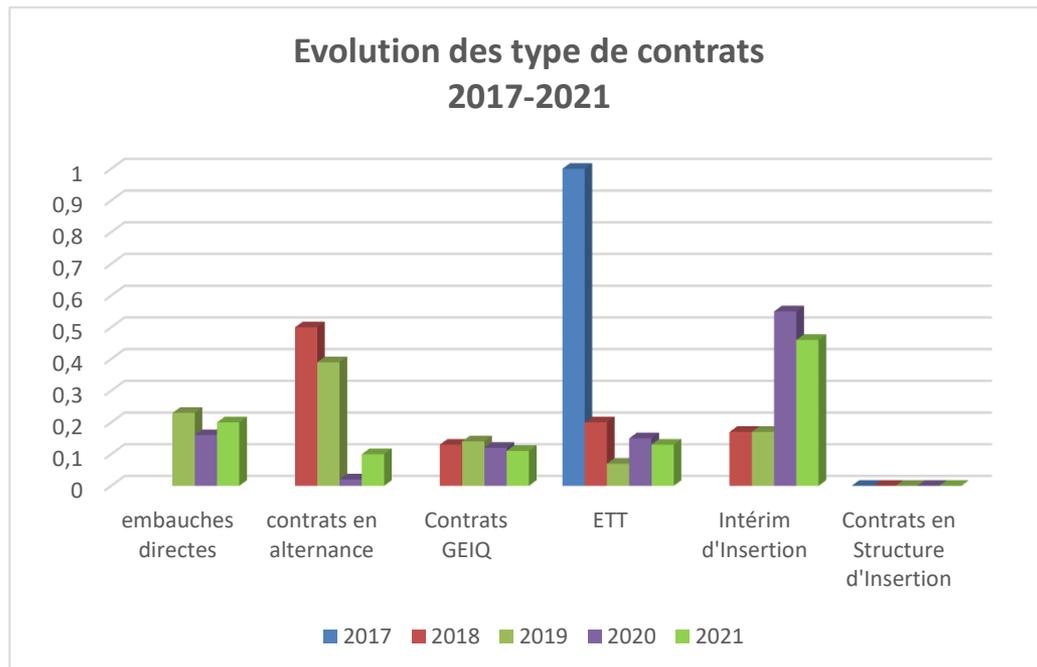
Thématique 2 : habitat levier pour l'emploi

Action 6 : Mesurer les impacts des politiques habitat sur l'économie

✓ Avancement de l'action depuis 2016

La maison de l'emploi encadre la mise en œuvre et assure le suivi des heures d'insertion

- **109 214 heures « clausées »** depuis 2016
- **700 bénéficiaires** des contrats d'insertion
- **131 opérations avec marchés « clausés »**
- **18% d'embauche directe** à l'issue des contrats d'insertion en 2021



Réalisé à partir des chiffres de la Maison de l'emploi

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Nb d'heures « clausées »	5 937	17 419	32 343	30 916	22 599		109 214
Nb de bénéficiaires en insertion	32	95	225	183	163		698

Thématique 3: Foncier-Marché Immobilier

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
Reçu en préfecture le 05/10/2022
Affiché le 
ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE



Action 8 : Organiser une observation partagée du foncier et des marchés immobiliers

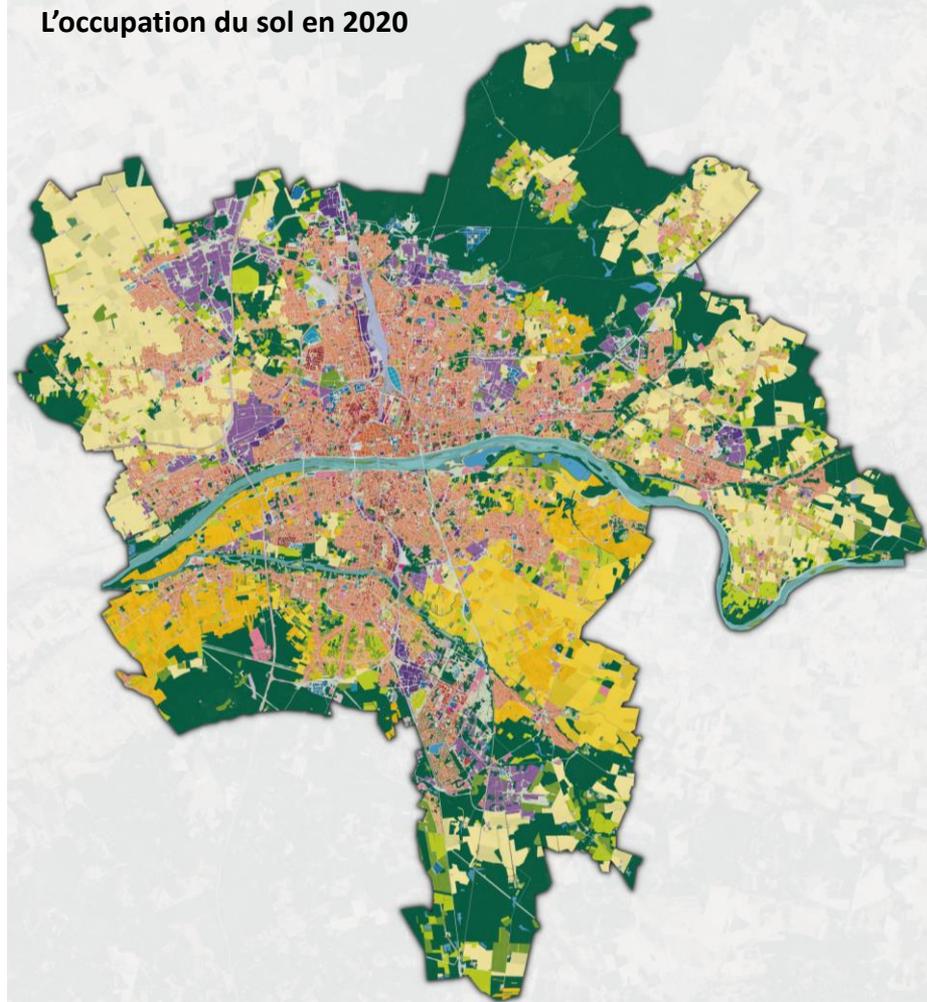
L'observatoire de l'occupation du sol permet de suivre l'étalement urbain. L'occupation du sol réalisée par Topos consiste en une analyse du territoire par photo-interprétation en 2006, 2016 et 2020.

En 2020, sur les 33 500 ha de la Métropole, l'habitat occupe 5 160 ha :

- Habitat individuel moyennement dense : 3 383 ha
- Habitat individuel peu dense : 1 134 ha
- Ensembles collectifs : 291 ha
- Habitat isolé : 138 ha
- Habitat de centralité : 122 ha
- Habitat individuel très dense : 92 ha

Entre 2016 et 2020, l'habitat a consommé 79 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'occupation du sol en 2020



Action sur la stratégie foncière

Création d'un groupe de travail transversal avec les services de la métropole :

1^{er} atelier en septembre 2021

2nd atelier prévu T1 2022

Le projet se déroulera en plusieurs phases, à moyen et long terme afin d'inscrire la stratégie foncière dans un temps long.

La feuille de route a été validée par M. Vallières, VP Aménagement et stratégie foncière.



Plan de la
Dalle
–
Orléans
La Source

Action immobilière sur la Dalle poursuivie :

✓ Chiffre clé

▪ **13 Prémptions** réalisées sur la Dalle au total

Délégation du Droit de préemption urbain :

- À France Loire dans le cadre d'une convention de portage provisoire pour 3 copropriétés de la dalle à La Source.
- Au groupement SEMDO – Citallios, concessionnaire de l'OPAH RU des Carmes, sur le périmètre de l'OPAH RU des Carmes à Orléans

Thématique 4: Habitat privé - 6 actions

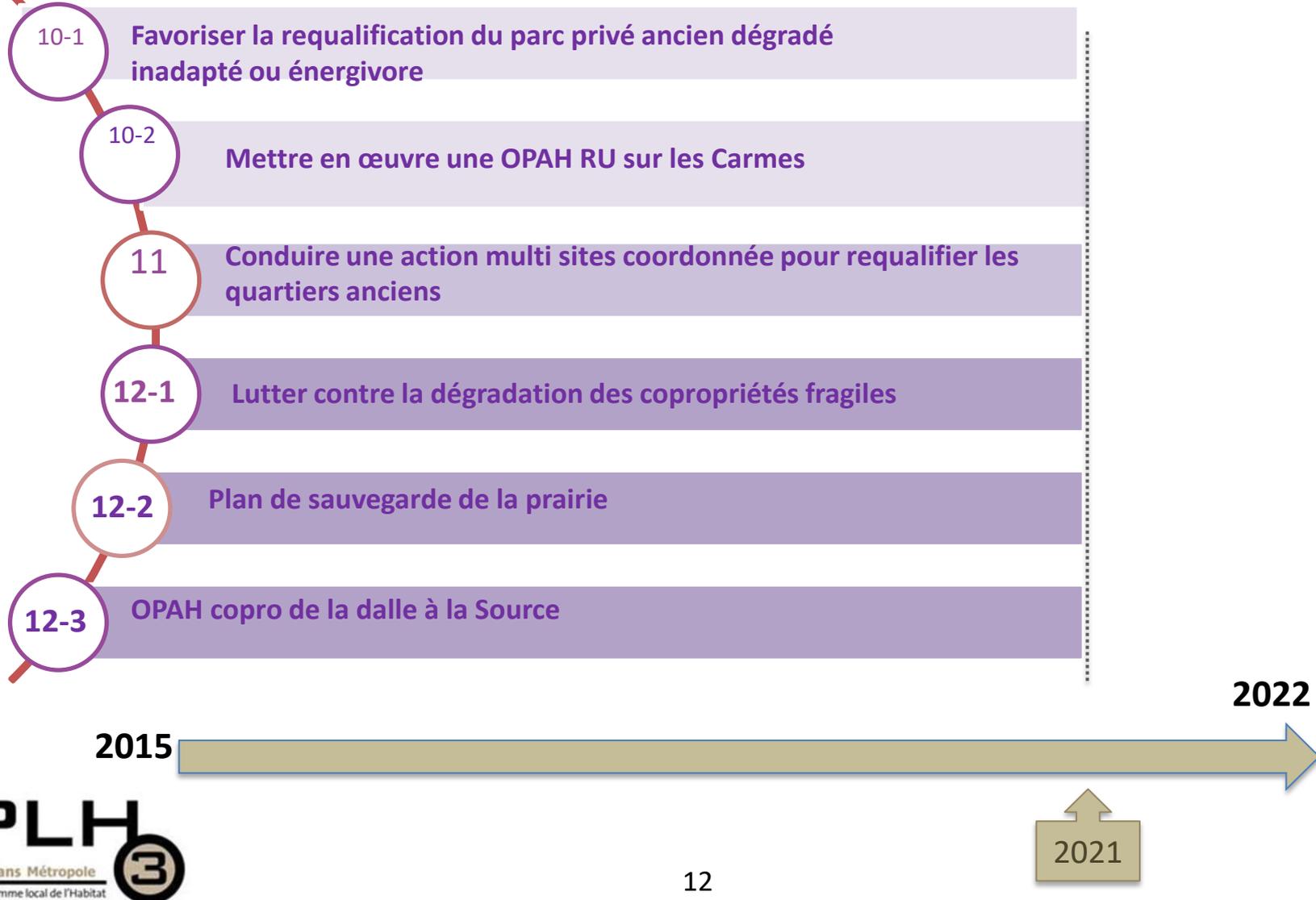
Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE



- ✓ **Avancement de l'action depuis 2015**
 - Étude pré-opérationnelle des besoins de « lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique » : de janvier 2020 à fin 2021

- ✓ **Ce qu'il faut retenir**
 - Des situations d'habitat indigne potentielles en faible nombre pour lesquels les outils existent mais qui nécessitent une expertise et des moyens humains importants

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

 - De nombreuses communes expriment un besoin d'appui pour traiter ces situations



Tableau des compétences logement indigne

année	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Logements Réhabilités	6	1	11	1	6	6	6		37

✓ Avancement de l'action :

- **2016 - 2018** : Accompagnement par un AMO (C REMY)
- **2018** : Étude pré-opérationnelle (SOLIHA)
- **Depuis 2019** : Mise en œuvre confiée à SEMDO – CITALLIOS, appuyés par SOLIHA sur le suivi-animation d'OPAH
- **2020** : Ouverture du local dédié
- **2021** : Ouverture d'une 2^{ème} enquête publique de Déclaration d'Utilité Publique d'Opération de Restauration Immobilière en 2022.

✓ Ce qu'il faut retenir

- **L'OPAH RU des Carmes est la première du département à mettre en oeuvre des procédures d'ORI*.**



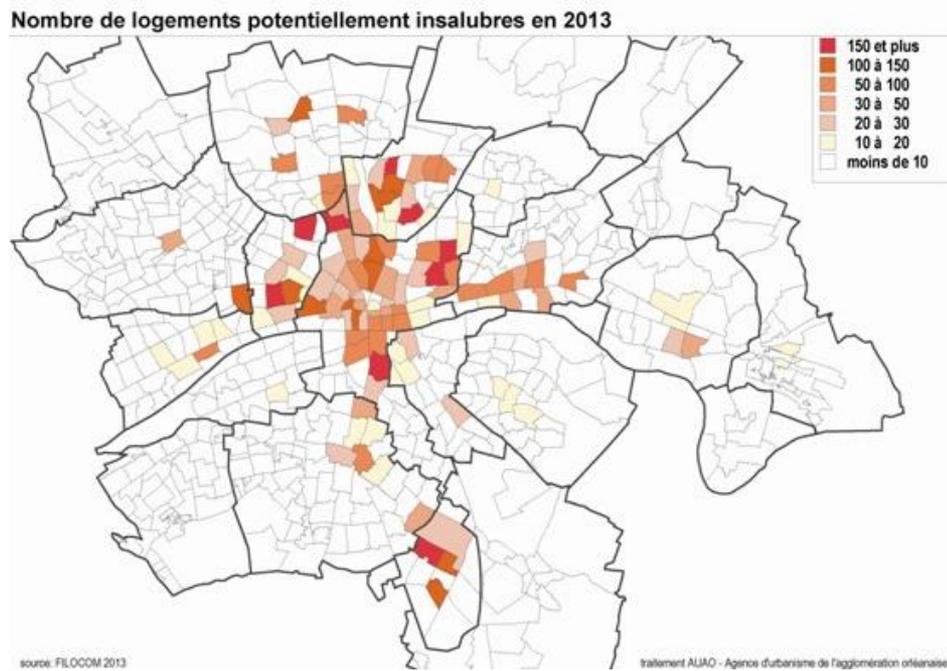
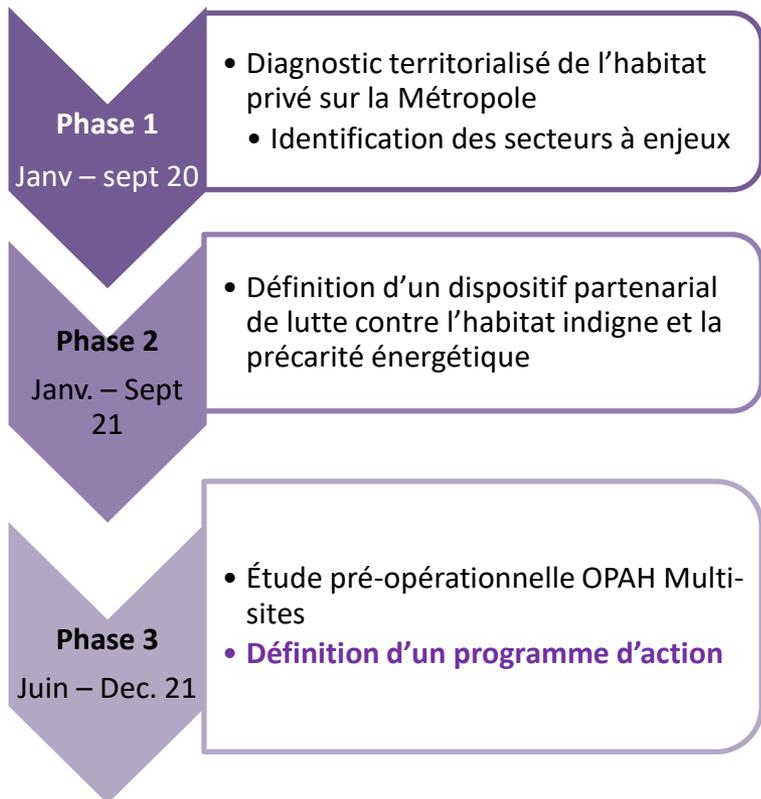
Quartier des Carmes - Orléans

*Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Renouvellement Urbain, Opération de Restauration Immobilière

	2019	2020	2021	2022	Total
Immeubles sous DUP d'ORI	9	9	9		27
Logements rénovés	0	0	7		7
Logements locatifs privés conventionnés	0	0	4		4
Logements subventionnés	0	0	12		12

✓ Avancement de l'action depuis 2019 :

- **Janvier 2022** : finalisation de l'étude pré-opérationnelle de définition d'une politique de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Un Programme d'Intérêt Général est envisagé à la place de l'OPAH Multi sites.



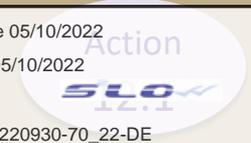
CENTRE VAL DE LOIRE



Habitat privé

Action 12-1 : Lutter contre la dégradation des copropriétés

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
 Reçu en préfecture le 05/10/2022
 Affiché le
 ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE



✓ Ce qu'il faut retenir

- Création du club **Quid Copro** destiné aux copropriétaires de la Métropole, en partenariat et animé par l'ADIL45-28

4 réunions ont permis d'évoquer les sujets suivants :

- ❖ L'Assemblée générale
- ❖ le Syndic
- ❖ les Charges
- ❖ Le Conseil syndical

- Création de l'**observatoire des copropriétés** porté par TOPOS agence d'urbanisme



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Copros fragiles subventionnées	-	-	-	2	2	(1)	2		7
Nb de Logts subventionnés	-	-	-	495	197	(77)	196		769
Montant de subvention Anah	-	-	-	2,72 M €	0,40 M€	0,42 M €	2,849 M€		6,389 M€
Montant de subvention OMet				266 K€	0	3 750 €	78 K€		347,750 K€

- ✓ **Avancement de l’action depuis 2015 :**
 - 2015 : démarrage du suivi-animation du PDS (APIC)
 - 2017 : démarrage des travaux de rénovation énergétique
 - 2018 : prolongation du plan de sauvegarde (2 ans)
 - 2019 : reprise de la maîtrise d’ouvrage du PDS par la Métropole
 - 2020 : nouvelle prolongation du plan de sauvegarde (2 ans)
 - 2021 : Fin des travaux de rénovation énergétique

- ✓ **Ce qu’il faut retenir**
 - Orléans Métropole a expérimenté le dispositif du **portage provisoire** qui facilite le redressement financier dans le cadre du plan de sauvegarde

 - Le redressement financier et la requalification patrimoniale sont bien avancés mais le fonctionnement des instances reste problématique (facteur humain).



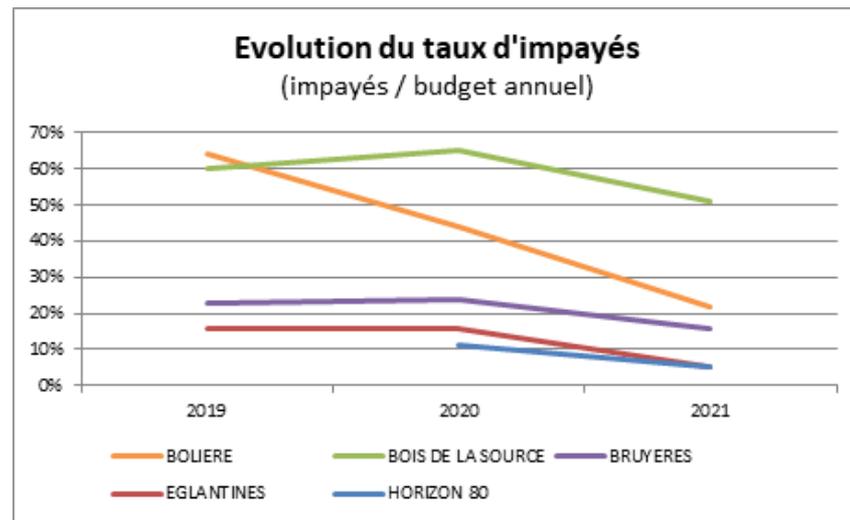
Copropriété de la Prairie – St Jean de la Ruelle

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	total
Nb de propriétaires débiteurs	101	65	70	66	62	45	32		-
Bâtiments rénovés (nb logts)	0	0	0	4 (56)	6 (120)	6 (101)	1 (22)		17 (299)
Nb de logements acquis dans la convention de portage	0	0	1	5	3	0	1		10

- ✓ **Avancement de l'action depuis 2015:**
 - Fin 2017 – mi 2019 : Étude pré-opérationnelle (APIC)
 - Avril 2019 : convention de portage provisoire avec France Loire
 - Mai 2019 : Nomination du coordonnateur des plans de sauvegarde
 - Fév. 2020 : arrêtés et conventions de plan de sauvegarde et d'OPAH
 - Fév. 2020 : démarrage de la mission de suivi-animation (APIC – vert durable)

✓ Ce qu'il faut retenir

- Malgré un démarrage pendant la crise sanitaire, **une bonne adhésion de la majorité des copropriétés.**
- Des avancées significatives en matière de **redressement financier.**
- Le processus de **requalification patrimoniale** est bien engagé sur les deux copropriétés en plan de sauvegarde.
- Un vrai atout : un **partenariat confirmé avec France Loire sur le portage provisoire**, et de manière générale, l'expérience collective acquise en matière de plan de sauvegarde.

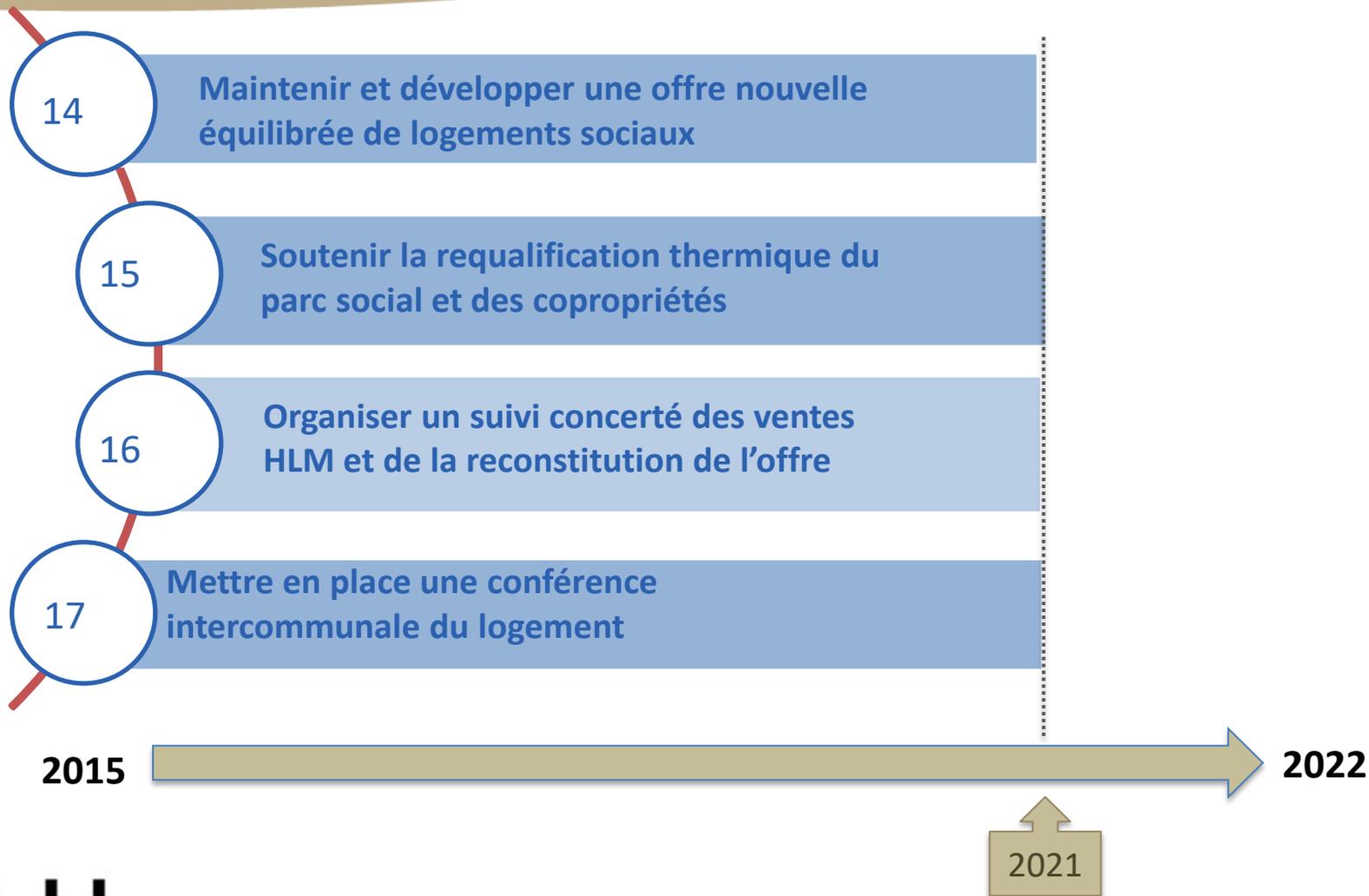


Sources APIC

	2019	2020	2021	2022
Nb de propriétaires débiteurs	NC	59	39	
Bâtiments rénovés (nb logts)	0	0	0	
Nb de logements acquis dans la convention de portage	8	2	0	

Thématique 5: logement social - 4 actions

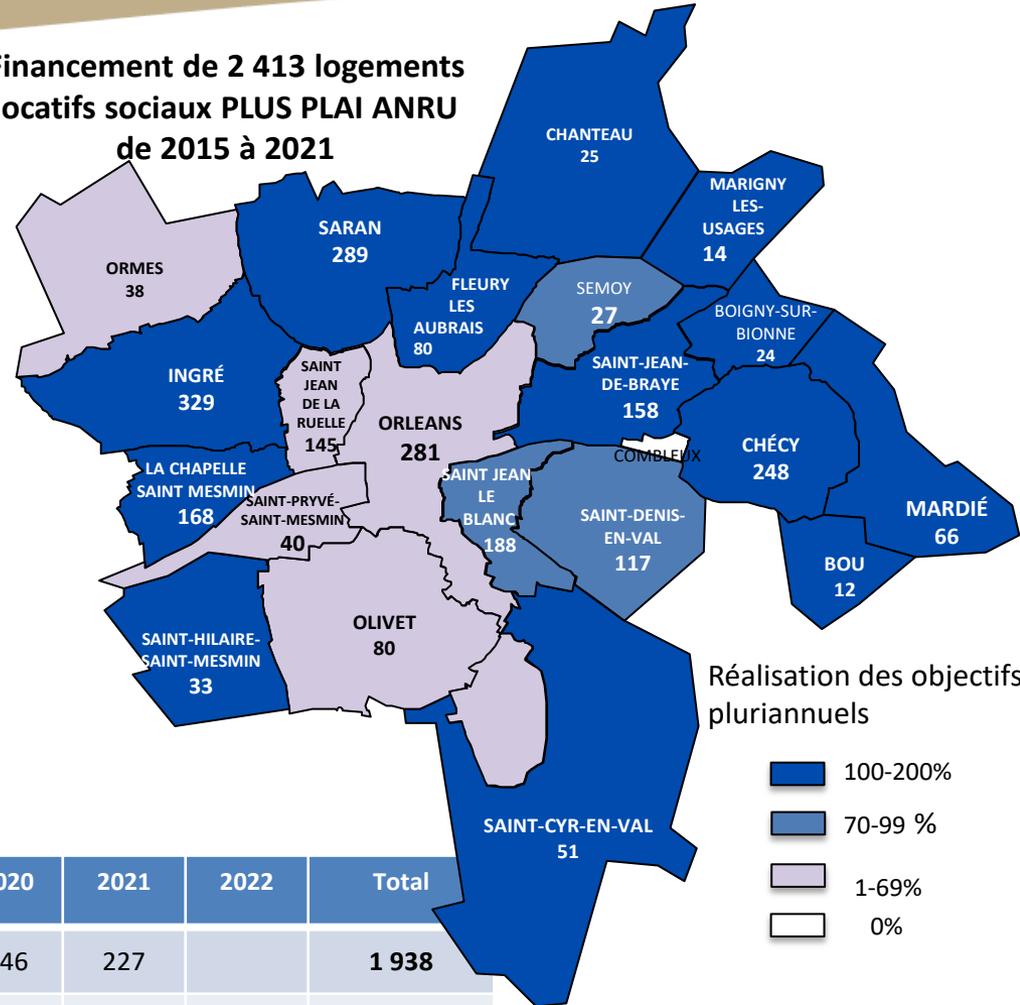
Envoyé en préfecture le 05/10/2022
Reçu en préfecture le 05/10/2022
Affiché le 
ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE



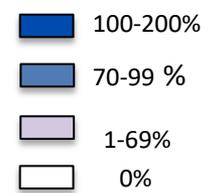
- ✓ **Depuis 2015 - Avancement de l'action**
- **2 413 logements sociaux** agréés dont :
 - 50% de PLUS
 - 30% de PLAI
- + 940 PLS qui n'étaient pas comptés dans les objectifs du PLH3 mais qui contribuent à diversifier l'offre locative sociale

- ✓ **Ce qu'il faut retenir**
- **89% des objectifs du PLH3 réalisés** contribuant au rééquilibrage de l'offre des logements sociaux
- **1 127 logements** sur les 8 communes en rattrapage SRU, **soit 47%**
- Le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux se poursuit

Financement de 2 413 logements locatifs sociaux PLUS PLAI ANRU de 2015 à 2021

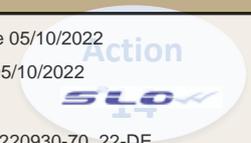


Réalisation des objectifs pluriannuels



Financé	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
PLUS PLAI	332	337	281	320	295	146	227		1 938
PLUS PLAI ANRU	381	411	286	397	389	210	339		2 413
PLS	44	18	149	113	393	84	139		940

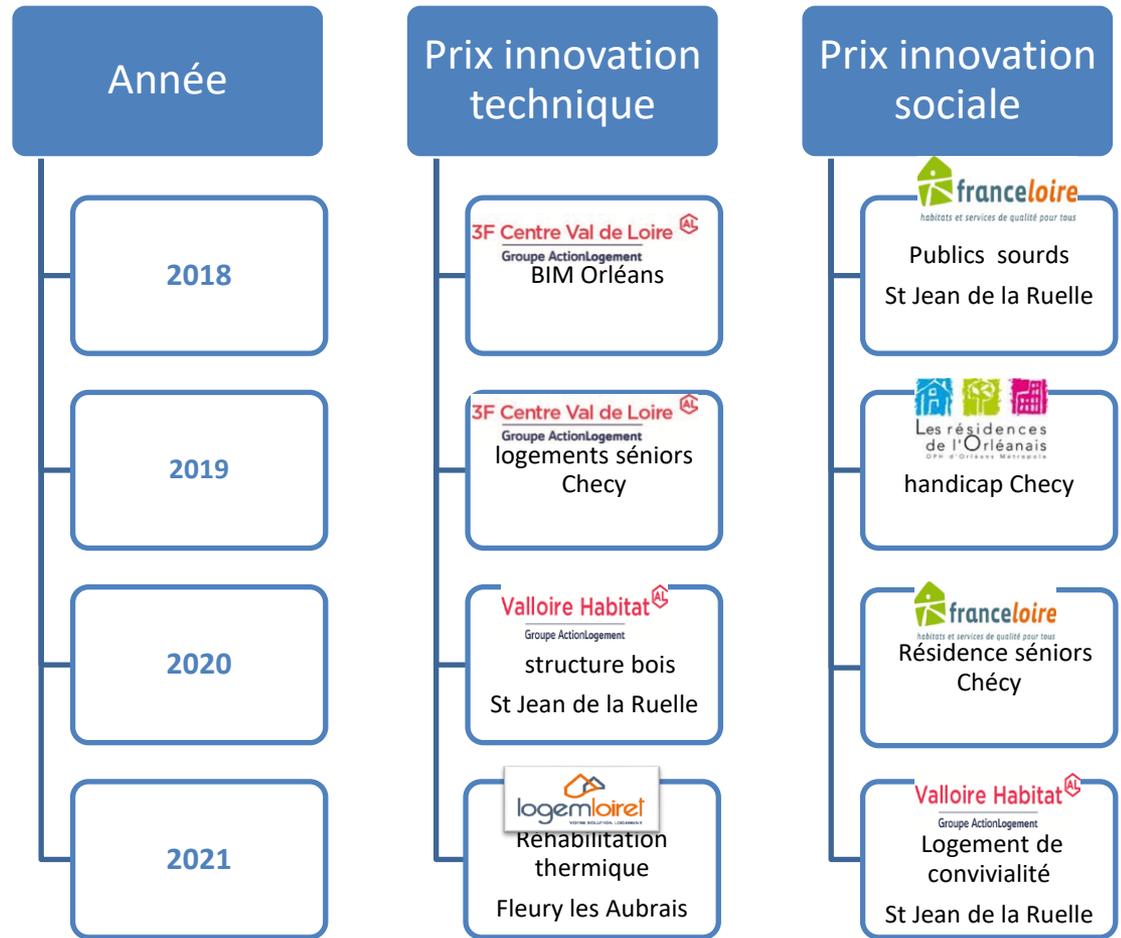
Réalisé par O Métropole à partir des chiffres du bilan du PLH



- ✓ **Chiffres clés du Prix innovation créé en 2018**
 - 4 réunions du jury
 - 16 projets concurrents
 - 8 projets récompensés par un prix
 - Des visites de chantiers
 - Des inaugurations

- ✓ **Ce qu'il faut retenir**
- ✓ **Des thématiques techniques**
 - BIM
 - Structure bois
 - Technique de réhabilitation

- ✓ **Des thématiques sociales**
 - Personnes déficience auditive
 - Personnes avec un handicap ou fragilité mentale
 - Séniors



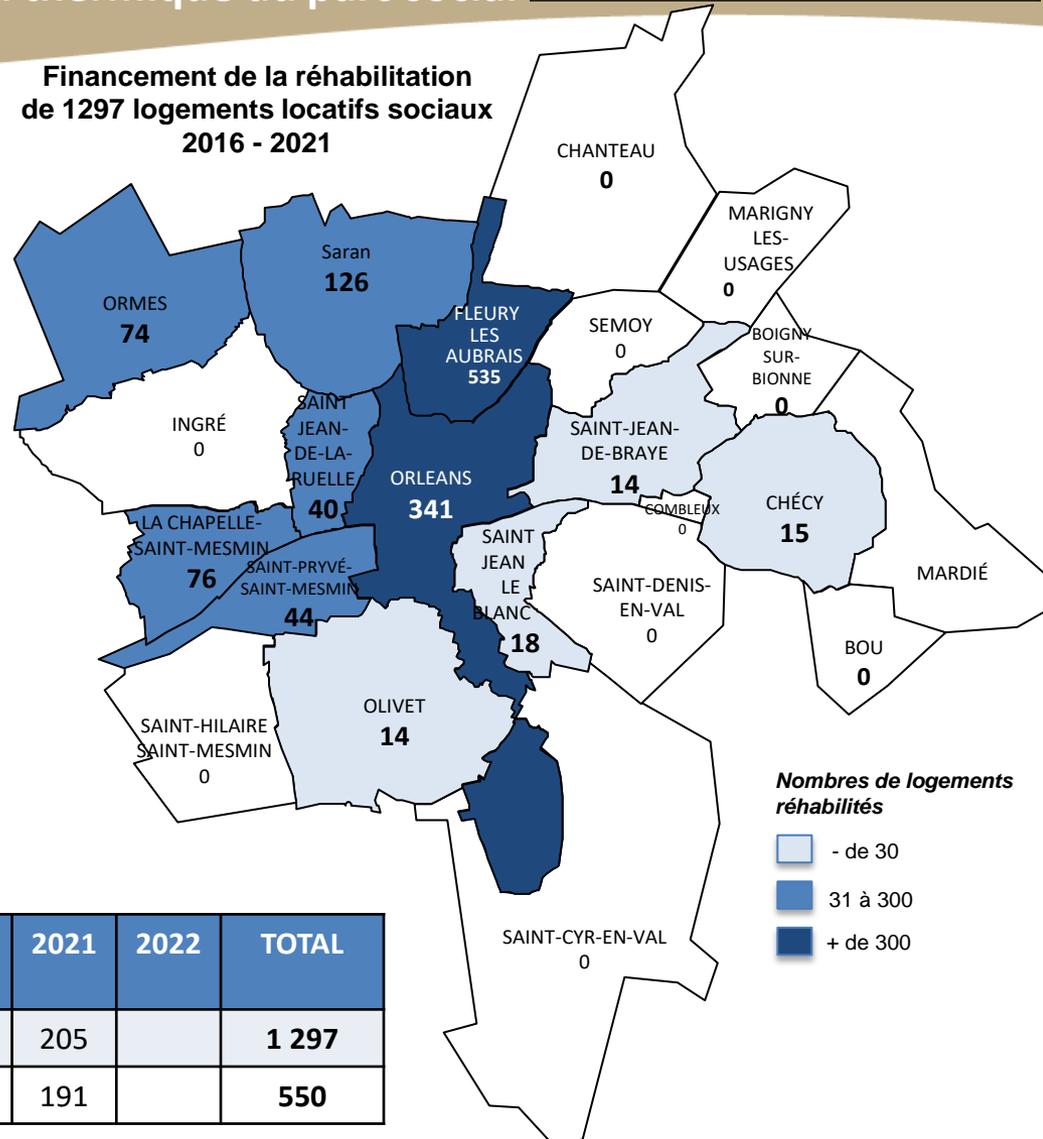
Habitat social

Action 15-1 : Soutenir la requalification thermique du parc social

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
 Reçu en préfecture le 05/10/2022
 Affiché le
 ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

- ✓ Démarrée depuis 2016
- ✓ **1 297 logements sociaux réhabilités aidés** par la métropole
- ✓ **Ce qu'il faut retenir**
 - **Dépassement** des objectifs de réhabilitation de logements sociaux aidés de **130%** .
 - Une **programmation annuelle** désormais structurée pour les deux volets, parc social et copropriétés privées grâce à la mobilisation d'un **réseau de partenaires** : Syndics de copropriétés, ADIL et bailleurs sociaux
 - Une difficulté à comptabiliser les programmes de rénovation réalisés sans aide financière; un objectif pour le prochain PLH

Financement de la réhabilitation de 1297 logements locatifs sociaux 2016 - 2021



Nb logts aidés	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Social	0	116	363	213	264	136	205		1 297
Dont QPV	-	-	263	-	96	0	191		550

✓ **Démarrée depuis 2016**

2016 : Création du fonds d'aide aux copropriétés d'Orléans Métropole

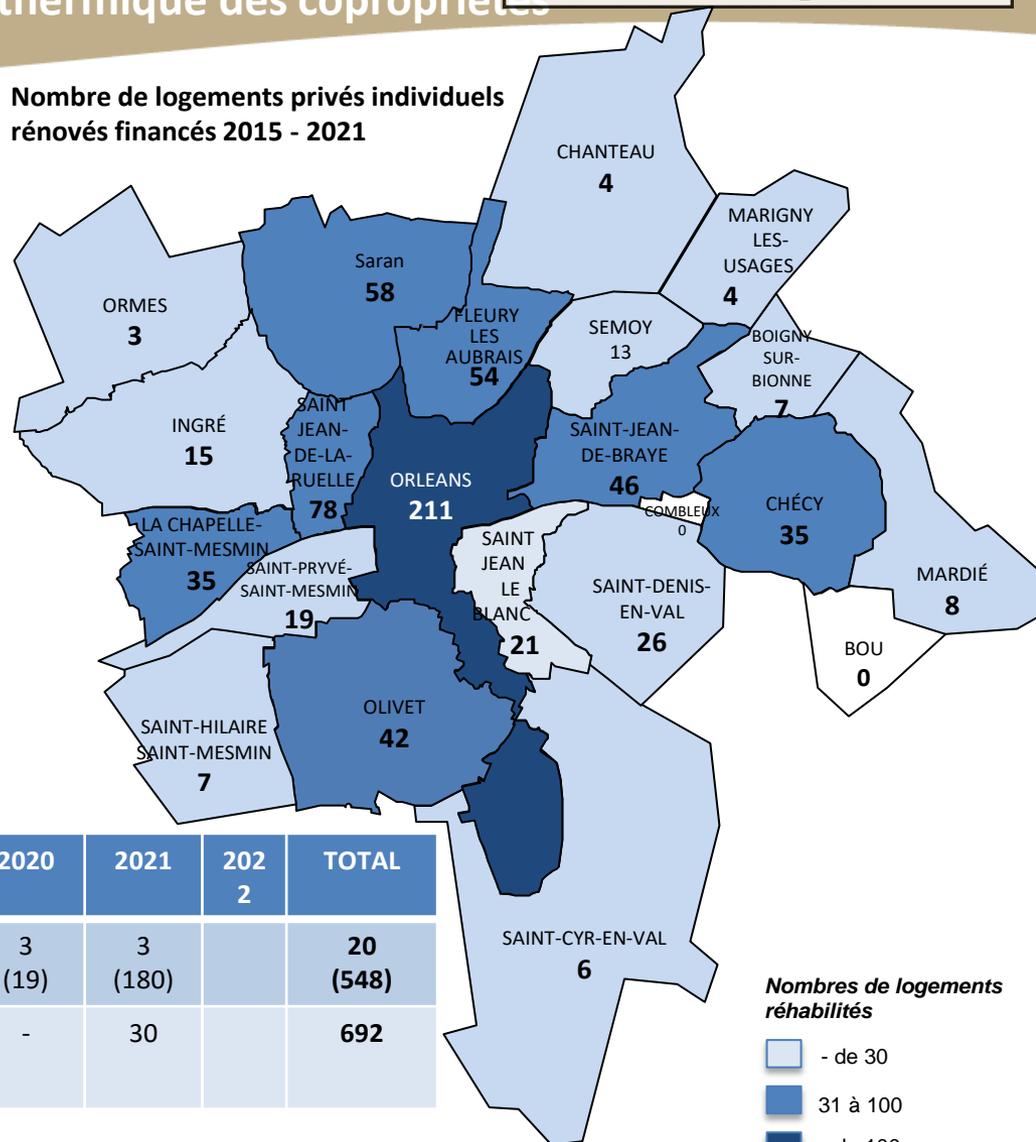
2018 : Réorientation du fond copro sur les copro fragiles en lien avec la création du dispositif national copro Habiter Mieux Copros fragiles de l'Anah

2021 : Ouverture du fond copro à toutes les copropriétés en lien avec MaPrimeRénov' Copro

✓ **Ce qu'il faut retenir**

- Un réseau de partenaires actif. (ADIL, Anah, Syndics, AMO, Maitres d'oeuvre)
- Une montée en puissance des projets de copropriétés avec des réalisations exemplaires sur le territoire.

Nombre de logements privés individuels rénovés financés 2015 - 2021



Nb logts aidés	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Copropriété (nb logts aidés)	1 (192)	2 (38)	1 (19)	4 (53)	6 (47)	3 (19)	3 (180)		20 (548)
Logts ind. aidés	80	41	82	114	345	-	30		692

Nombres de logements réhabilités



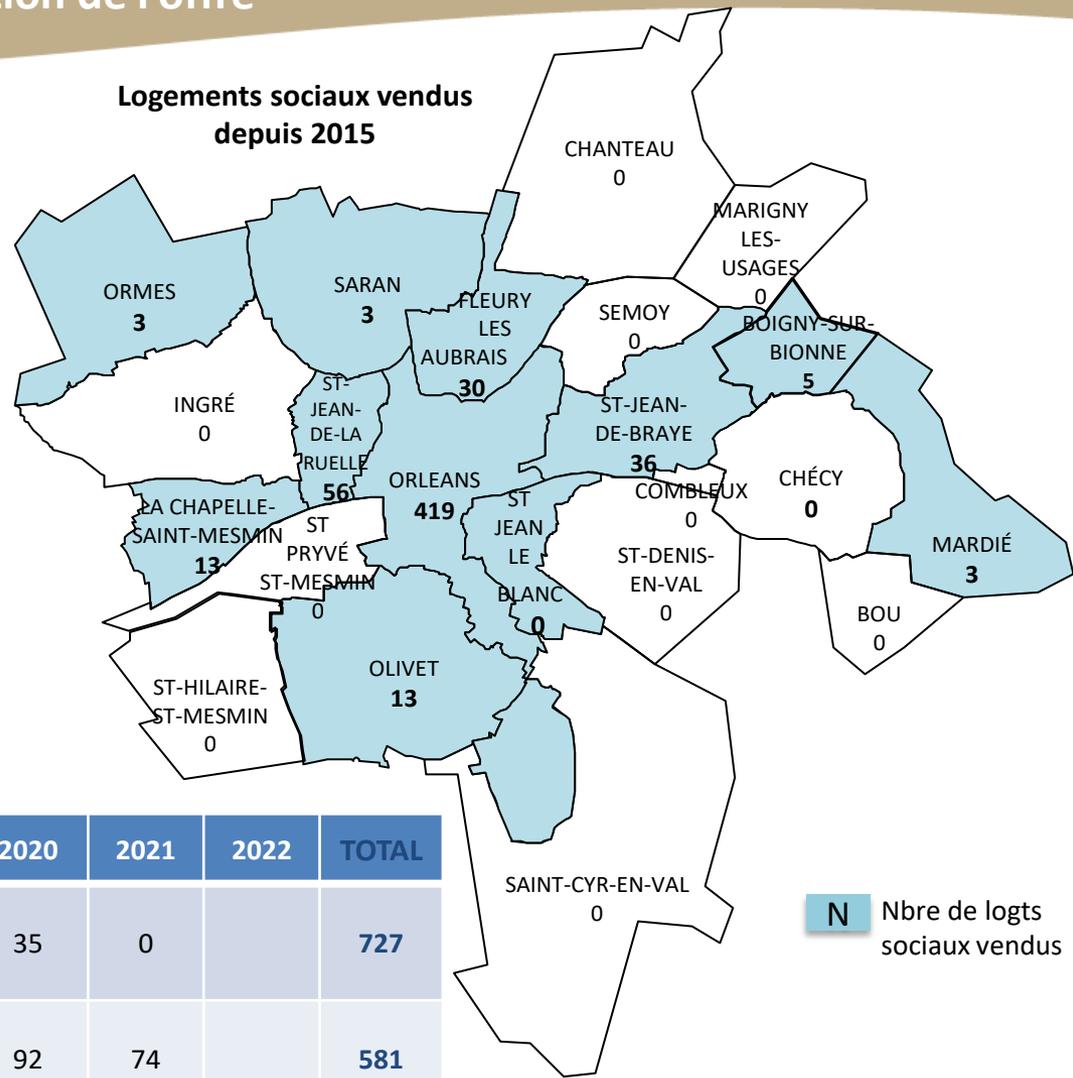
* Dont plan de sauvegarde de « la Prairie »

Action 16 : Organiser un suivi concerté de la programmation des ventes HLM et de la reconstitution de l'offre

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
 Reçu en préfecture le 05/10/2022
 Affiché le
 ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

- ✓ **Avancement de l'action depuis 2015**
 - Avis ponctuel d'Orléans Métropole sur les mises en vente proposées par les bailleurs
 - **418 logements sociaux vendus** depuis 2015

- ✓ **Ce qu'il faut retenir**
 - Un rythme de vente **irrégulier**



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Mis en vente	196	39	-	228	229	35	0		727
Vendus		30	39	120	226	92	74		581

N Nbre de logts sociaux vendus

Réalisé par O Métropole à partir des chiffres du bilan du PLH 2021

✓ **La CIL a été créée le 21 décembre 2016**

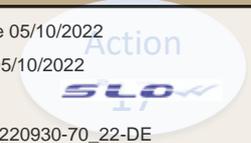
- 8 CIL organisées depuis 2016
- Signature de la CIA le 29 juillet 2019
- 40 participants en moyenne

✓ **Ce qu'il faut retenir**

- Cette instance consolide l'organisation des attributions sur la métropole entre les communes et les acteurs de l'habitat.
- L'atteinte des objectifs pluriannuels a démontré la mobilisation des acteurs sur ces politiques



Objectifs d'attributions hors QPV aux demandeurs du 1 ^{er} quartile et au relogés ANRU	1	2		3		Métropole
	Parc accessible >50%	Parc accessible <50%	Parc accessible >50%	Parc accessible <50%	Parc accessible >50%	
Bilan 2017	12%	9%		5%		10,60%
Bilan 2019	20,50%	18,73%	15,63%	7,32%	33,33%	19,54%
Bilan 2020	17,88%	14,09%	30,63%	3,70%	0%	18,34%
Objectif annuel 2019-2021	17%	12%	14%	8%	10%	15%
RESULTATS 2021 (données Infocentre)	17,02% (227 / 1334)	14,21% (28 / 197)	16,91% (35 /207)	12% (3 / 25)	17,86% (5 / 28) Manque 1	16,64% (298 / 1791)



✓ **Transfert de la gestion du Fonds Unifié Logement le 1 er janvier 2019 :**

- Création d'un pôle « parcours résidentiel et FUL » de 4 agents

✓ **Ce qu'il faut retenir :**

- Une croissance des aides accordées

Budget FUL engagé	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Aides individuelles	302 718 €	320 895 €	375 510 €		999 123 €
Marché ASLL (ERL)	608 266 €	644 435 €	690 679 €		1 943 380 €
Projets spécifiques	60 575 €	62 768 €	62 768 €		186 111 €

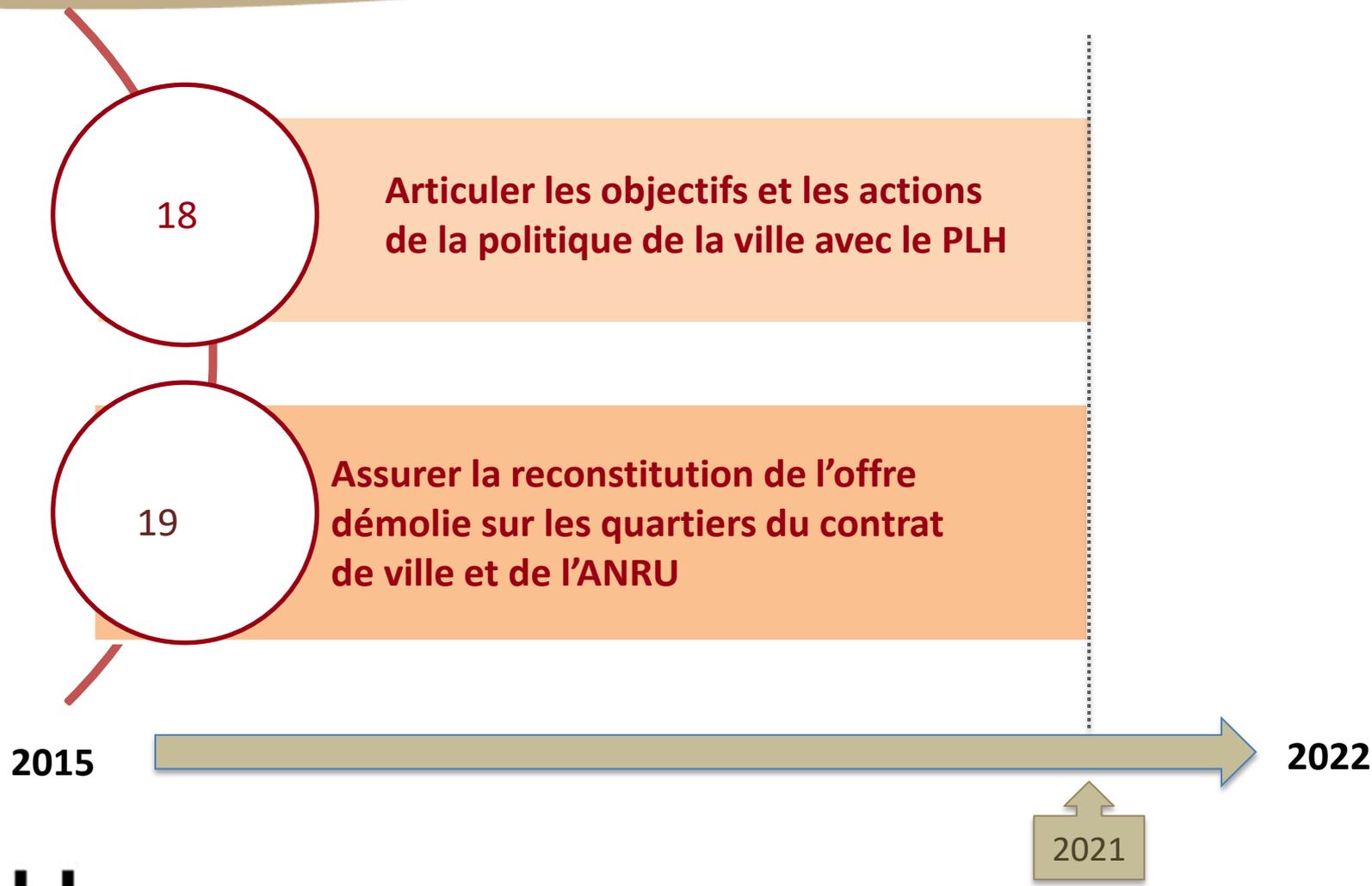


Cumul sur 3 ans 2019-2021

Aides individuelles accordées	Espace Ressource Logement	Ménages concernés par un dispositif Projets spécifiques	
		Appartements pédagogiques	Accompagnements femmes victimes de violences
3 252	2 789 saisines, 2 195 diagnostics 1 336 suivis individualisés commencés	1 174 visiteurs accompagnés	73 suivis dont 36 relogements

Thématique 6: Politique de la ville -2 actions

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
Reçu en préfecture le 05/10/2022
Affiché le 
ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE



- ✓ **Avancement de l'action depuis 2015**
- **2 Études urbaines** ont été pilotées par Orléans métropole dans 2 quartiers, Villevaude et Lignerolles à Fleury-les-Aubrais.
- ✓ **Ce qu'il faut retenir**
- Des projets de restructuration pluriannuels à mettre en œuvre par la ville et les bailleurs concernés.



Quartier Lignerolles à Fleury les Aubrais

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Crédits d'étude Ométropole engagés		1 504	33 930	20 580	44 118	0	0		100 132

Action 18 : Articuler objectifs et actions de la Politique de la Ville avec ceux du PLH- financement de requalification dans les quartiers ANRU

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
 Reçu en préfecture le 05/10/2022
 Affiché le
 ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

- ✓ **Avancement de l'action depuis 2015**
Convention ANRU signée sur les 3 quartiers
- ✓ **Ce qu'il faut retenir**
 - **1 557 logements** situés sur les quartiers ANRU aidés financièrement pour accélérer leur amélioration



Opérations aidées	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Nombre de logements	0	270	245	0	557	284	201		1 557
Crédits mobilisés O Métropole	0	997 000 €	950 000 €		1 129 286 €	568 000 €	552 932€		4 197 218 €

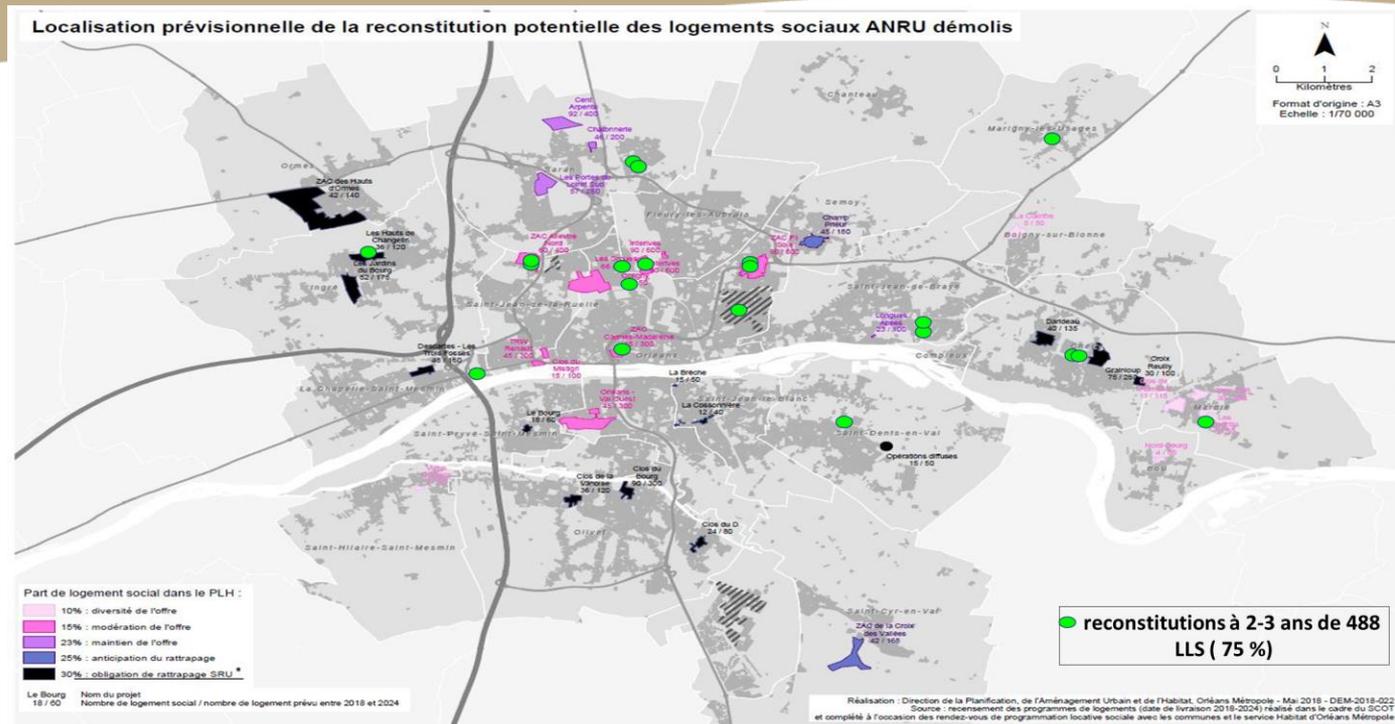
Politique de la ville

Action 19 : Assurer la reconstitution de l'offre démolie

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
 Reçu en préfecture le 05/10/2022
 Affiché le
 ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE



- ✓ Depuis 2015
- 488 logements ANRU reconstitués
- ✓ Ce qu'il faut retenir
- Un rééquilibrage sur des communes en déficit de logement social

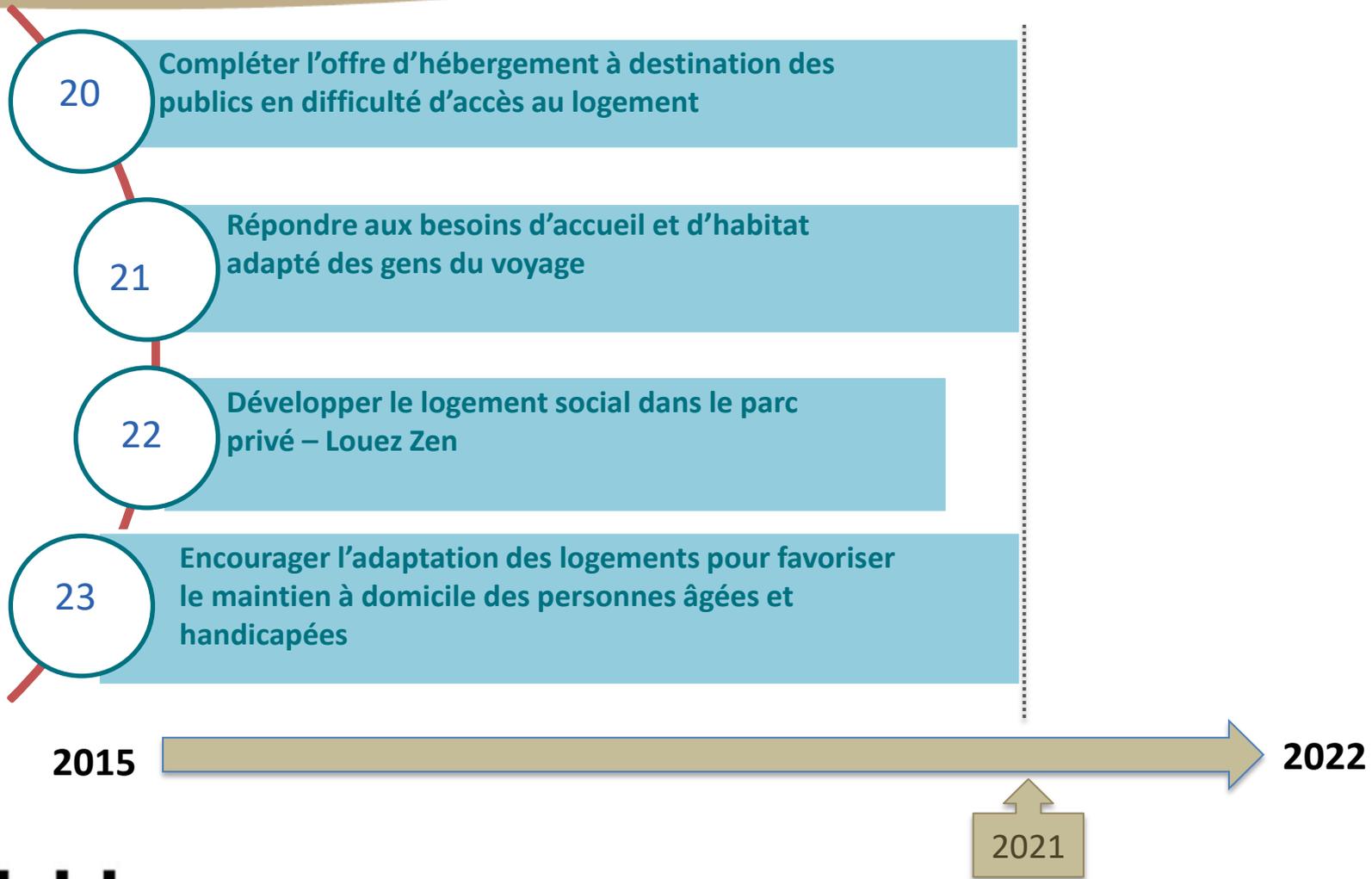


Nbre logements	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Financés	49	74	5	77	94	64	115		488
Démolis	54	0	0	120	0	1	112		287
Nb de logements reconstruits en QPV	59	74	5	-	-				

Réalisé par O Métropole à partir des chiffres du bilan du PLH 2021

Thématique 7: Publics spécifiques- 4 actions

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
Reçu en préfecture le 05/10/2022
Affiché le 
ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE



Publics spécifiques

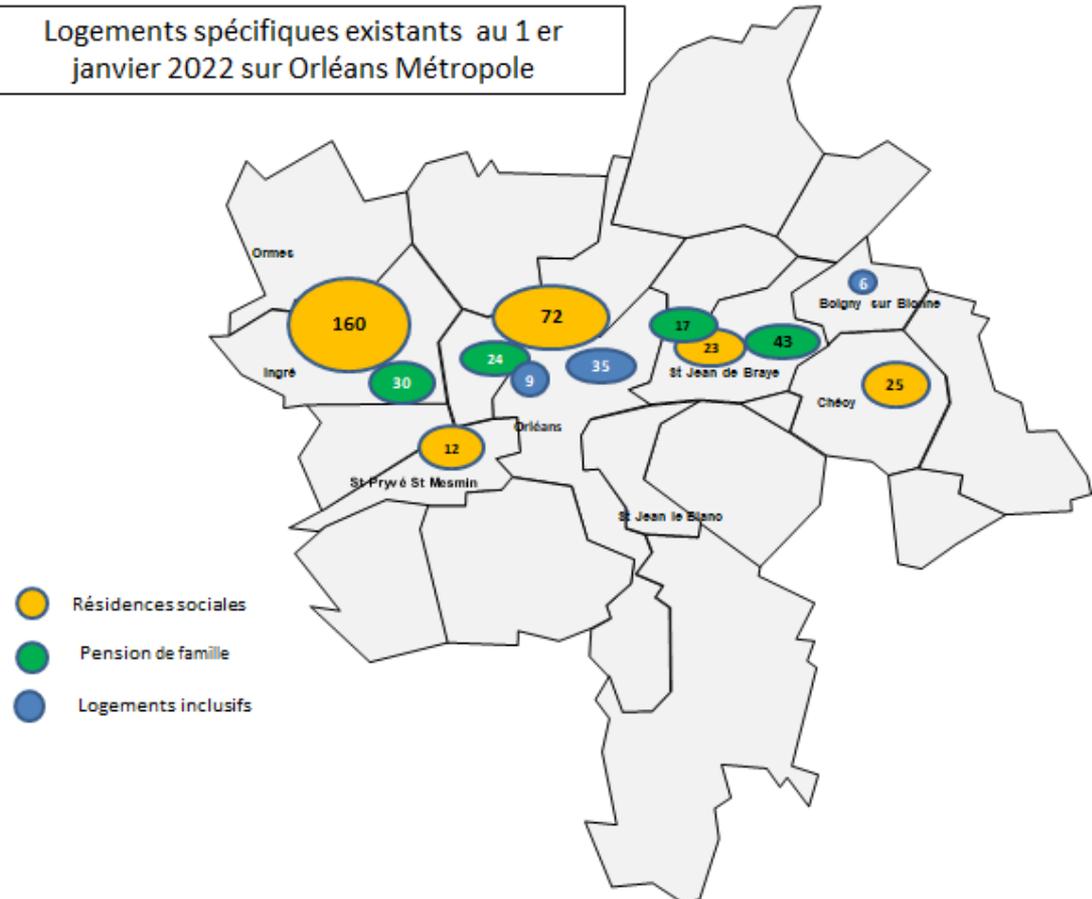
Action 20: Compléter l'offre d'hébergement à destination des publics en difficulté d'accès au logement

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
 Reçu en préfecture le 05/10/2022
 Affiché le
 ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE



- ✓ **Avancement de l'action depuis 2016**
- ✓ **456 places** de logements spécifiques sur la métropole
- ✓ Création d'un groupe logement sinistrés pour organiser le relogement d'urgence
- ✓ **Ce qu'il faut retenir**
 - Depuis 3 ans, la métropole dédie un ETP du service habitat pour accompagner le montage des projets en lien avec les associations, les maitres d'ouvrage, les financeurs et les mairies.

Logements spécifiques existants au 1er janvier 2022 sur Orléans Métropole



Nombre de place PLAI en hébergement financée

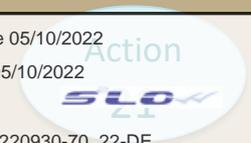
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Nombre logements	6	64*	96*	-	30	24		220

* Reconstitution places foyer ADOMA INGRE

Publics spécifiques

Action 21 : Répondre aux besoins en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
Reçu en préfecture le 05/10/2022
Affiché le
ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE



✓ Objectif

- 30 logements adaptés
- 10 Terrains familiaux

✓ Ce qu'il faut retenir :

- **5 nouveaux logements** seront livrés en 2022
- Ce qui porte à **18 logements dédiés à des gens du voyage sédentarisés**
- Un projet piloté par la métropole en partenariat avec le bailleur France Loire, l'association ADAGV, la commune d'Olivet, et le service gens du voyage et u forte concertation des futurs habitants



photo du chantier rue du bois semé OLIVET-France LOIRE 5 logements PLA1

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Logements livrés	5	0	0	0	0	0	0		5

Action 22 : Développer le logement social dans le parc privé au travers du dispositif " Louez Zen "



- ✓ **Avancement de l'action depuis 2016** Dispositif mis en œuvre par SOLIHA AIS
- ✓ **Ce qu'il faut retenir**
 - Des évolutions réglementaires nationales (dispositif Cosse) peu favorables au dispositif
 - Un arrêt de l'action fin 2019

SOLIHA AGENCE
IMMOBILIÈRE
SOCIALE
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

CENTRE VAL DE LOIRE



Objectif /réalisé	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Logements mobilisés	10	0	1	3	3	17
Ménages logés	14	6	2	2	NC	24

Action 23 : Encourager l'adaptation des logements existants pour le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
 Reçu en préfecture le 05/10/2022
 Affiché le
 ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

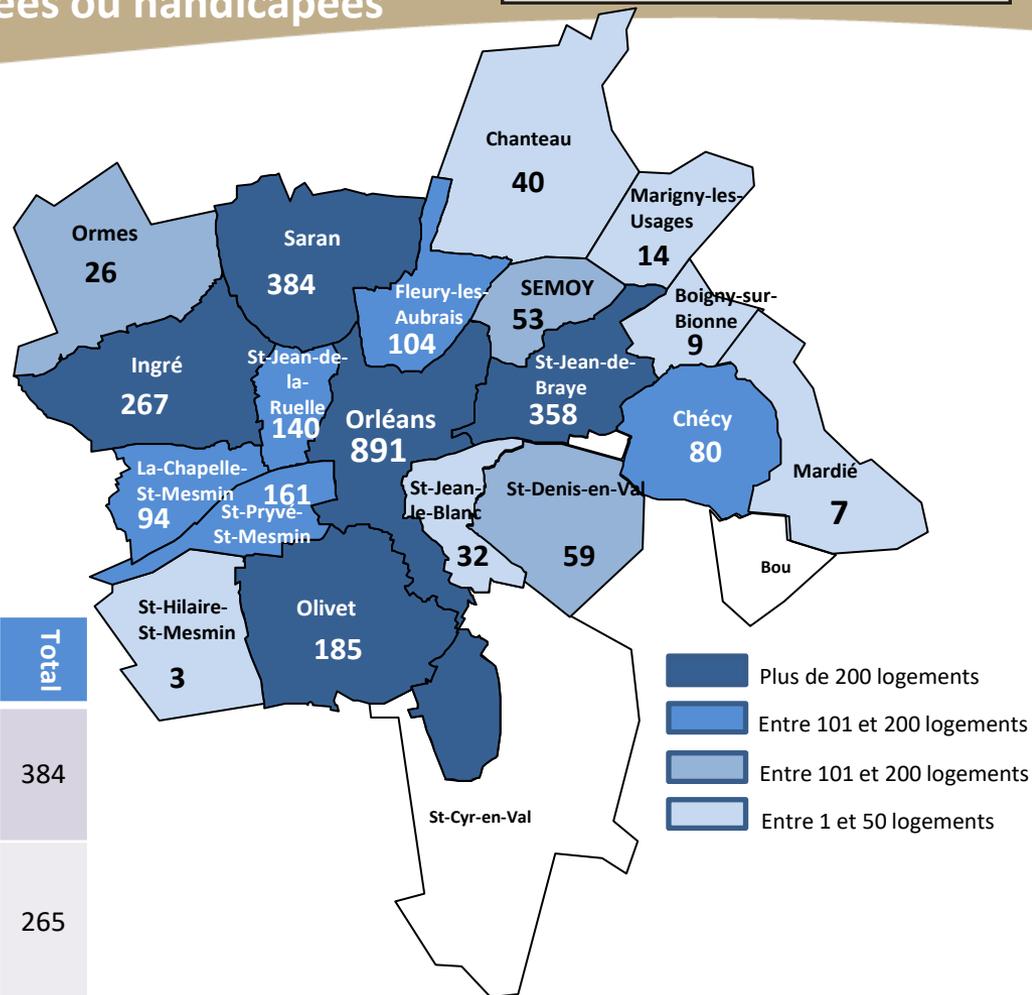
✓ Avancement de l'action depuis 2015

311 logements privés adaptés

265 logements sociaux codifiés par la MDH

✓ Ce qu'il faut retenir

- Stabilité des aides de l'Anah pour l'adaptation des logements privés mais des difficultés récurrentes à mobiliser les enveloppes Anah
- Une difficulté à codifier les logements sociaux adaptés au gré des besoins par les bailleurs
- Un recensement précis difficile
- Un rapprochement offre /demande perfectible

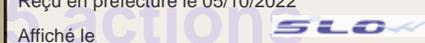


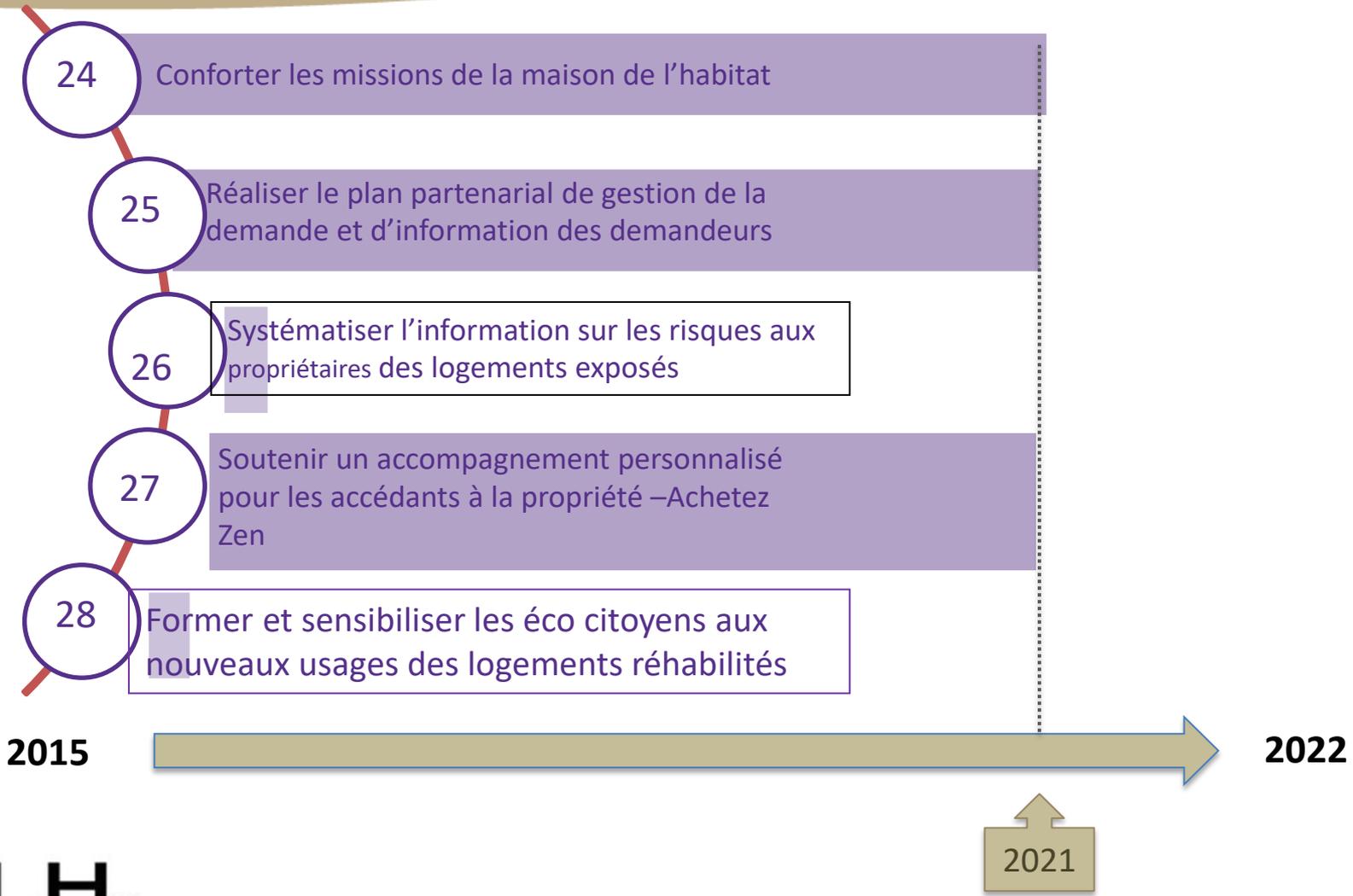
Nbre de logements	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Parc Privé adaptés financés	59	58	46	49	47	52	73		384
Logts sociaux adaptés codifiés par la MDH	227	31	7	0	0	0	0		265
Logts sociaux adaptés codifiés	227	31	7	0	0	27			292

Localisation des logements accessibles et/ou adaptés 2021

Réalisé par O Métropole à partir des chiffres de TOPOS - SDES RPLS 2021

Thématique 8: services aux habitants :

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
Reçu en préfecture le 05/10/2022
Affiché le 
ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE



✓ Avancement de l'action depuis 2015

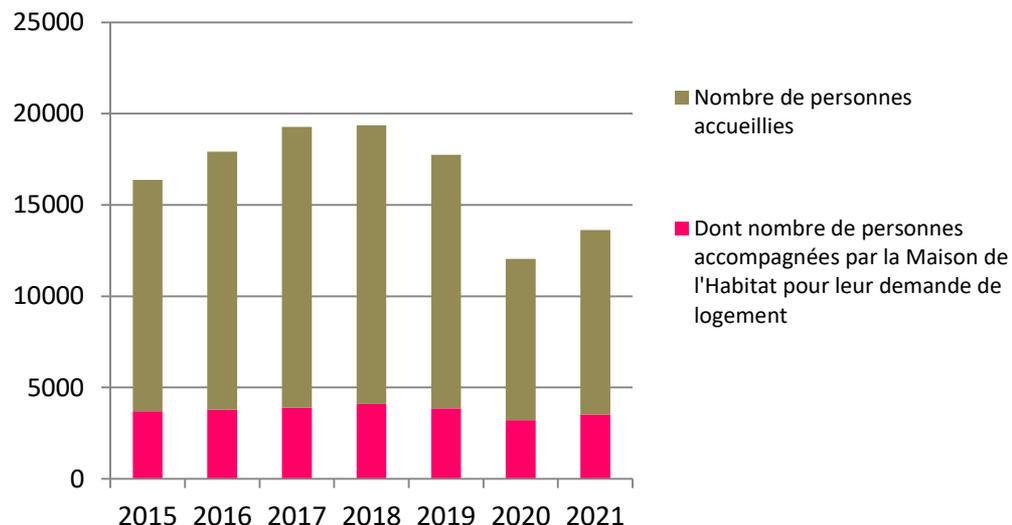
90 339 personnes accueillies à la maison de l'habitat

26 021 personnes accompagnées pour leur demande de logement social

✓ Ce qu'il faut retenir

- La maison de l'habitat offre un service d'accompagnement d'un tiers des demandeurs de logement social.
- Le nombre est stable

Nombre d'accueil de personnes à la maison de l'habitat de 2015 à 2021



Réalisé par O Métropole à partir des chiffres de la Maison de l'Habitat 2021

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Personnes accueillies	12 681	14 131	15 390	15 280	13 893	8 841	10 123		90 339
Enregistrement SNE	3 693	3 785	3 884	4 092	3 848	3 209	3 510		26 021

✓ Avancement de l'action

Le PPGDID est en fonctionnement.

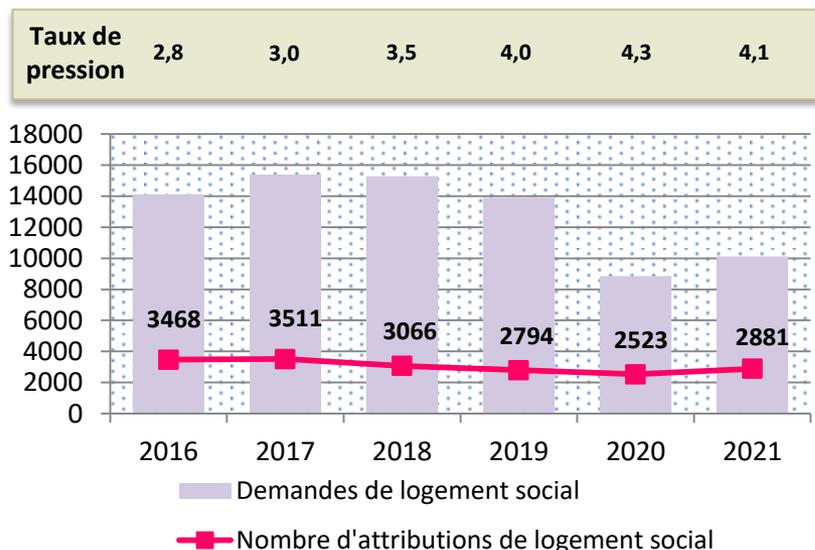
✓ Ce qu'il faut retenir

- La maison de l'habitat est la **tête de réseau** des partenaires accueillant les demandeurs de logement social (bailleurs sociaux, action logement et communes)

- **Plusieurs formations** ont permis d'homogénéiser la qualité de l'accueil

- Le développement du site internet n'entame pas le **besoin d'un accueil dans un lieu**

Demands et attributions de logements sociaux



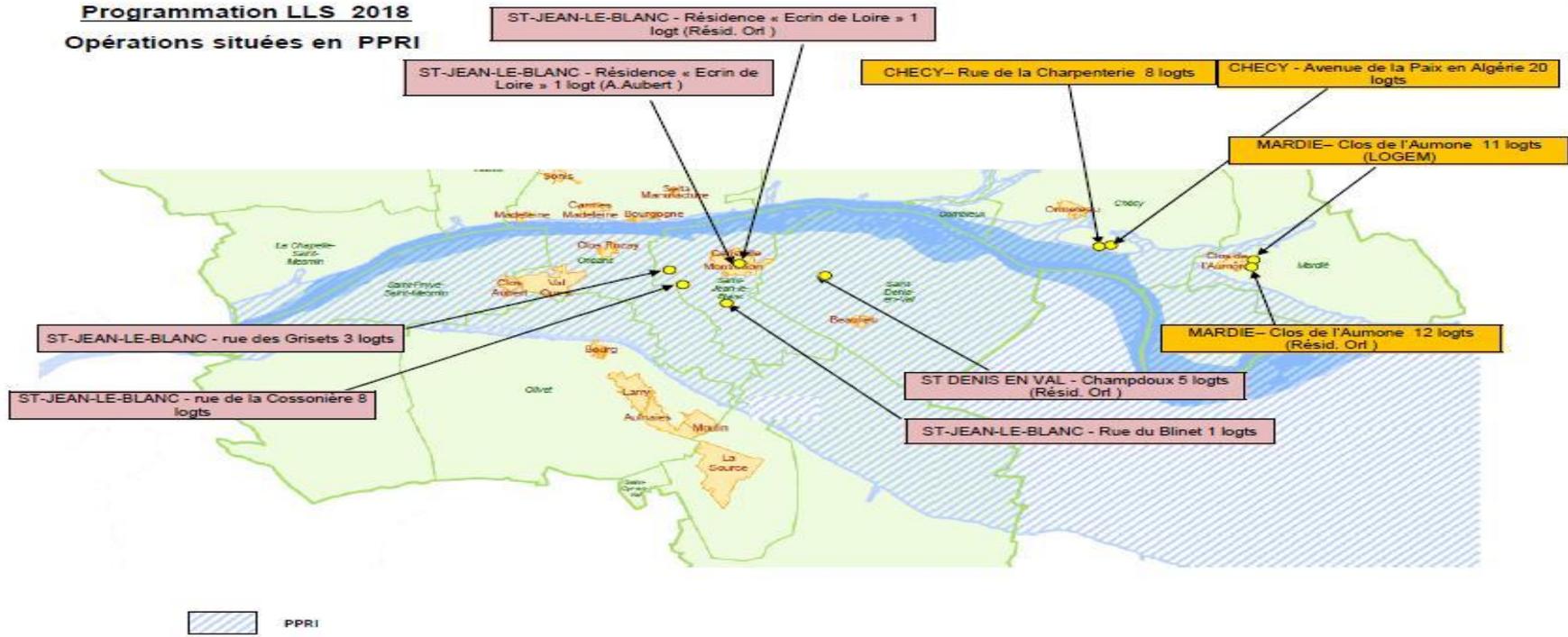
Réalisé par O Métropole à partir des chiffres de la Maison de l'Habitat 2021

Nombre de demandes enregistrées par guichet :

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	total
Bailleurs	4 752	4 426	3 305	3 605	3 260	2355	2 128		
MDH	3 693	3 785	3 884	4 069	3 828	3 209	3 410		
Communes	85	215	207	187	168	164	185		
Action Logement			946	832	838	450	307		
internet	-	-	1 071	1 052	1897	2442	3 167		

Programmation LLS 2018

Opérations situées en PPRI



- ✓ 70 logements en zone inondable
- ✓ Aucune action mise en oeuvre

Action 27 : Accompagnement personnalisé pour les accédants à la propriété Achetez ZEN

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
 Reçu en préfecture le 05/10/2022
 Affiché le
 ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE



- ✓ **Avancement depuis 2015**
 - 2 matinées accession à l'ADIL
 - **282 accédants à la propriété** accompagnés depuis 2015

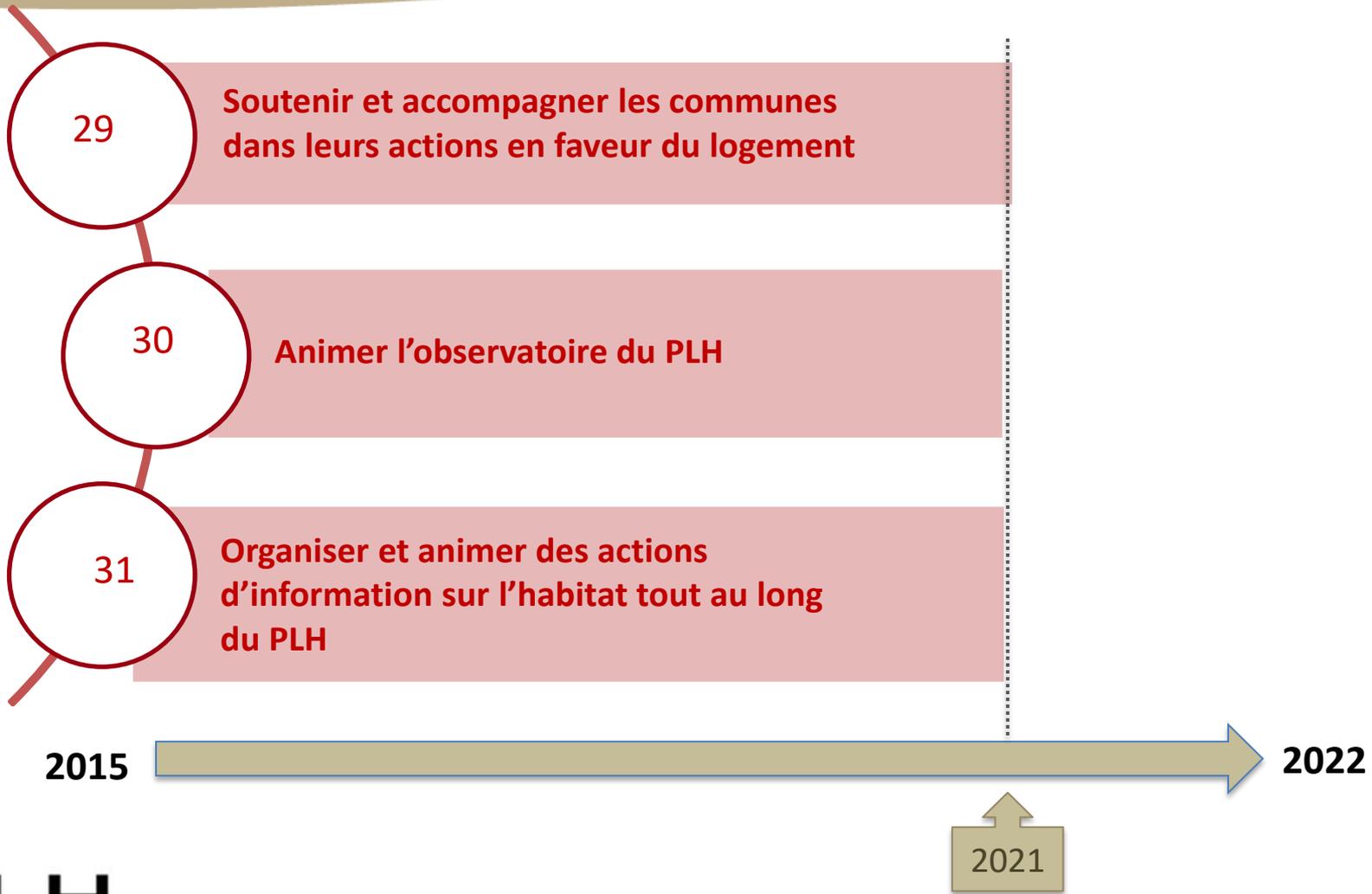
- ✓ **Ce qu'il faut retenir**
 - La demande d'accompagnement par l'ADIL s'est essoufflée, faute d'une communication relancée.
 - Constat d'une difficulté pour recueillir l'accord des consultants pour être rappelé et partager la réalité de leur projet

Objectifs/ réalisé	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
200 ménages accompagnés	8	90	53	31	72	29	0		283



Thématique 9: Animation et pilotage : 3

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
Reçu en préfecture le 05/10/2022
Affiché le 
ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE



Animation et pilotage

Action 29 : Soutenir et accompagner les communes dans les actions en faveur du logement

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

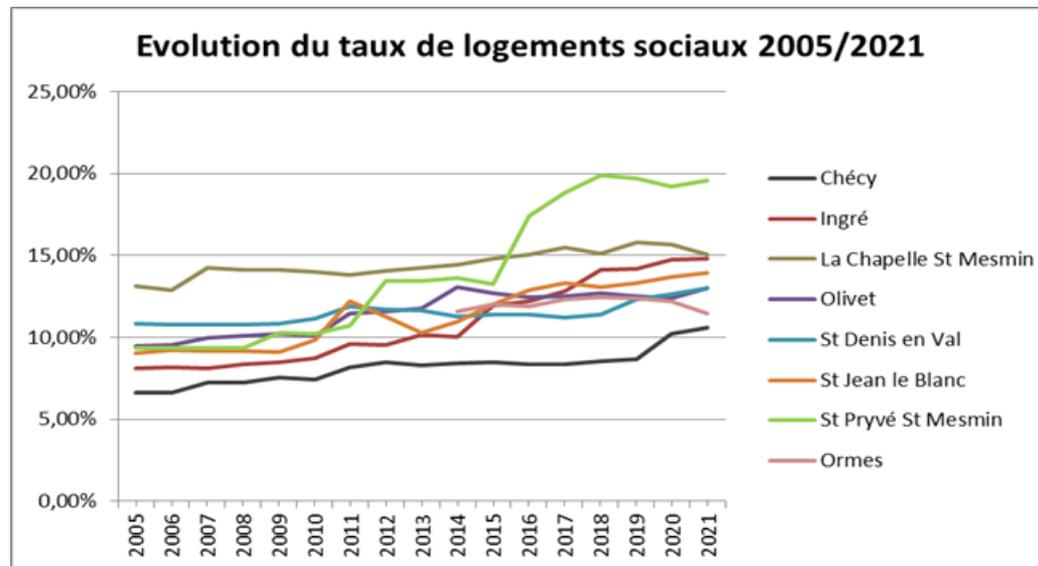
Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

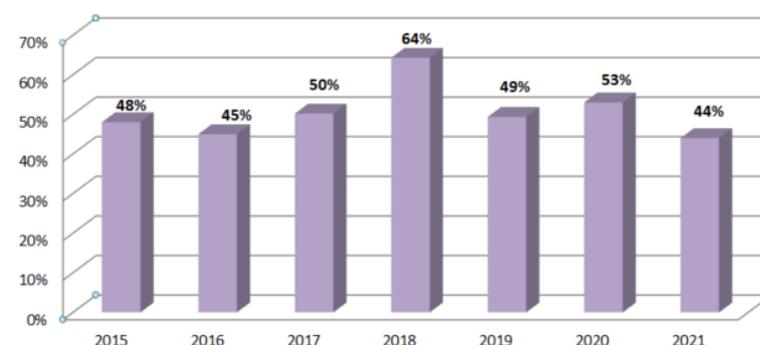
Action
SLO
29

✓ Ce qu'il faut retenir

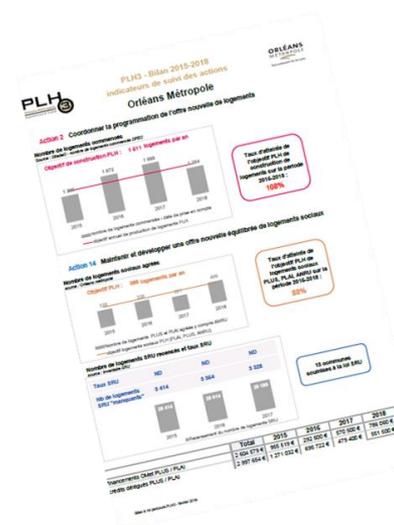
- 6 réunions du Club SRU pour faciliter la compréhension des évolutions règlementaires
- 1 127 logements sociaux, soit 47% des logements agréés sont situés sur les communes soumises au rattrapage SRU
- Saint Pryvé Saint Mesmin a presque atteint 20%
- Chécy et Saint Denis en Val ont signé un Contrat de mixité sociale



Part de la production de logements dans les 8 communes soumises au rattrapage SRU (n'atteignant pas le taux de 20%)



- ✓ Ce qu'il faut retenir
- Point régulier sur les résultats lors des ateliers du PLH
- Construction avec l'Agence d'urbanisme de l'observatoire du PLH
- des fiches pluriannuelles communales du PLH
- des fiches communales « Habiter » TOPOS
- Production des flyers chiffres clés et synthèses du bilan du PLH
- Publication sur l'observatoire du logement étudiant



Nombre de publications

2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
2	2	2	2	3	4	

- ✓ **Avancement depuis 2015**
 - **45 ateliers PLH**
- ✓ **Ce qu'il faut retenir**
 - **Des ateliers animés par le service habitat pour mesurer l'avancement des actions du PLH et partager les expérimentations**
 - **Une quarantaine de participants par atelier**
 - **Une adaptation aux nouvelles conditions sanitaires par des ateliers en visio conférence**



Nombre d'ateliers et nombre moyen de participants

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Ateliers	7	9	9	6	5	5	4		45
Nb moyen de participants	33	19	16	21	31	38	43		-

Consommation du budget cumulé 2015-2021 par thématique

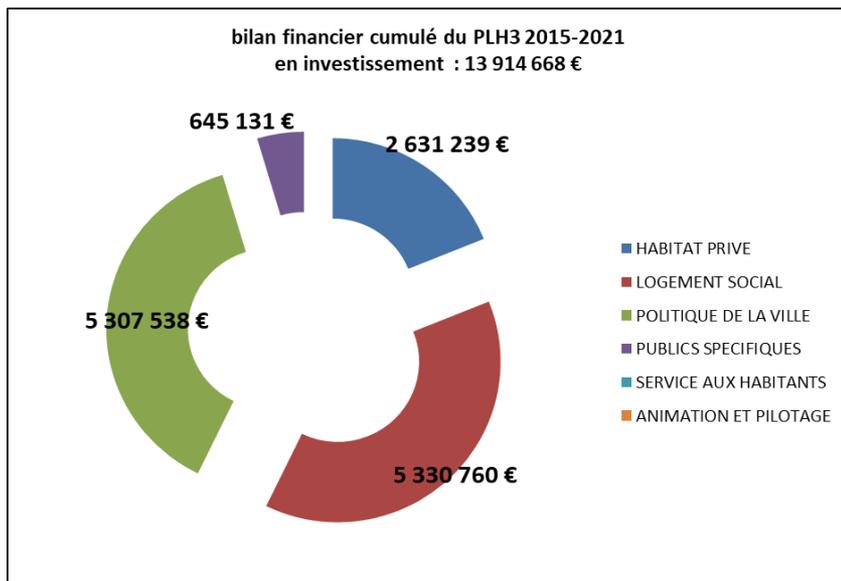
Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

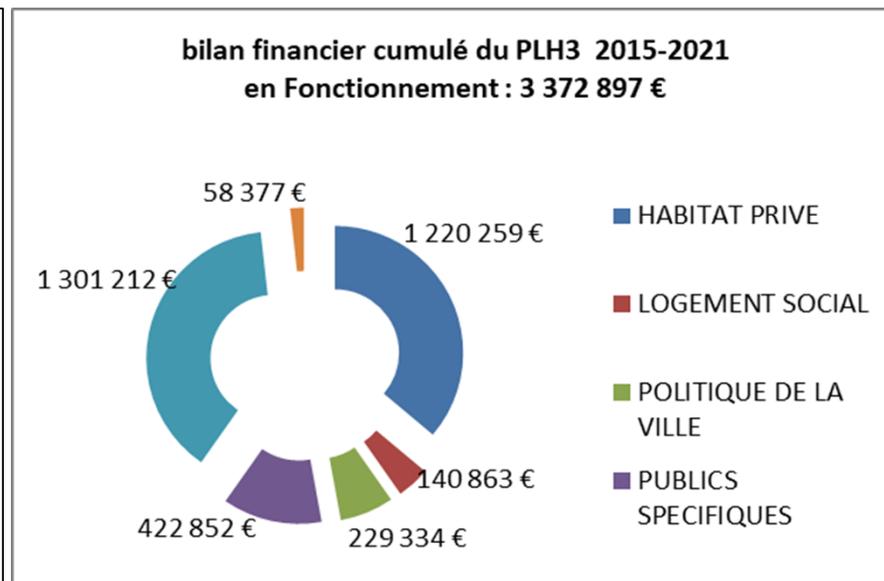
Affiché le

ID : 045-214503088-20220930-70_22-DE

SLO



Réalisé par O Métropole



En fonctionnement, un **engagement (3,3M€) supérieur** à l'enveloppe votée de 2,4 M€, en raison des nouvelles politiques d'accompagnement et traitement des copropriétés fragiles et dégradées

En investissement, un **engagement (13,9 M€) inférieur** à l'enveloppe votée (15,9 M€)

➤ **Une consommation un peu déséquilibrée mais qui respecte l'enveloppe globale**

◆ **Fonctionnement** engagé depuis 2015 :

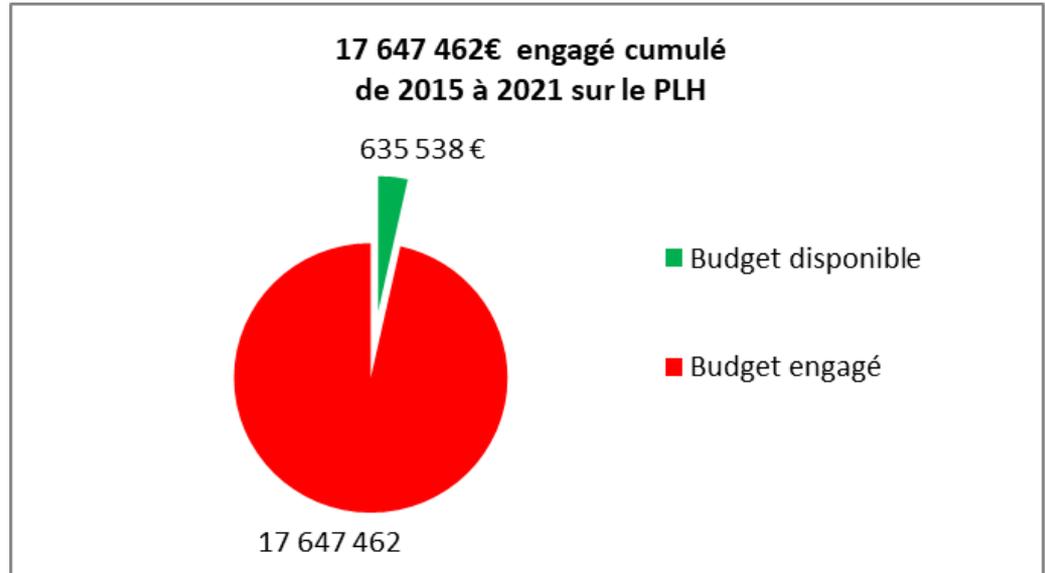
◆ 3,332 794 M€

➤ **+ 143 % du budget**

◆ **Investissement** engagé depuis 2015 :

13,9 M€ sur 15,930 M€

➤ **reste 13 % du budget**



Réalisé par O Métropole à partir du Bilan du PLH3

18,2 M€ de budget voté pour le PLH 2015-2021

LES OBJECTIFS

Sur la production neuve :

- Fixer des objectifs de construction de logements dont de logements sociaux pour chaque commune de la métropole
- Livrer des orientations sur le type de logements à construire : nombre de pièces, financement de logements sociaux, préconisations sur les formes, logements pour publics spécifiques

Sur la réhabilitation de l'ancien :

- Objectifs de rénovation énergétique.

LA PROGRAMMATION LOGEMENTS DU PLH4

L'étude de programmation s'inscrit dans la continuité du diagnostic du PLH4. Elle se nourrit à la fois des documents de planification (SCoT, PLUm) et des enjeux dégagés par ce diagnostic. Elle répond aux besoins de la population. Cette définition des besoins repose sur l'outil Otelo - otelo.developpement-durable.gouv.fr/.

Les objectifs de programmation de logements découlent du diagnostic du PLH4, sont cohérents avec les objectifs du PLUM, compatibles avec les objectifs du SCoT et conformes aux objectifs triennaux de production de logements sociaux donnés par la DDT.

LES LIENS PLH / SCOT / PLUM

Parmi les prescriptions du SCoT, certaines ont une implication directe sur le PLH :

- Développer l'approche qualitative de l'habitat et promouvoir les formes urbaines et architecturales innovantes et résilientes (créer une alternative crédible à l'habitat individuel, écoconception, résilience face aux aléas climatiques, etc)
- Développer l'habitat au sein de la Métropole des Proximités
- Privilégier la production de logements dans les secteurs de renouvellement urbain ou en densification et en opérations plutôt qu'en diffus.

Deux des dispositions du PLUm ont des implications sur les localisations et les formes des logements (hors volume de logements programmés) :

- Les secteurs de mixité sociale : fixant un seuil ou un plafond de logements sociaux pour les programmes comportant 5 logements ou plus.
- Les secteurs « taille minimale de logement » : toute construction nouvelle doit comporter 55 % ou 65 % de logements supérieurs au type 2 (T2), sauf programme de résidence gérée de type seniors, étudiants, affaires, tourisme, etc. ou de logements sociaux.

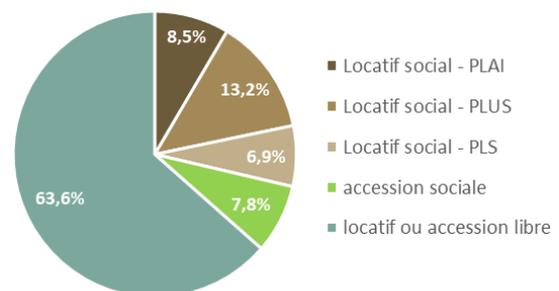
Ces secteurs sont consultables sur <https://mapo.orleans-metropole.fr/>.

LA PROGRAMMATION LOGEMENTS DU PLH4 – CHIFFRES CLÉS

9 629 logements sont programmés sur la période 2023-2028 dont 29 % de logements locatifs sociaux et près de 8 % de logements en accession sociale. Les 64 % restants concernent la production dans le parc privé, en accession ou en location.

89 % de la programmation se situe en opération d'aménagement prévue dans les OAP du PLU métropolitain. L'une des pistes de travail sur la période du PLH4 est de définir des objectifs de programmation plus précis d'accession et de locatif au sein des opérations d'aménagement.

Ventilation de la programmation logements du PLH4



Le tableau détaillé de la programmation logements par typologie et par commune figure en annexe.

UNE ÉTUDE DE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS EN 5 ÉTAPES

La définition de la programmation logements du PLH4 en 5 étapes :

Étape 1 : partir de l'existant avec la programmation logements des OAP du PLUm afin d'assurer la cohérence avec les projets en cours ou à venir.

Étape 2 : répartir les 2 500 logements dans le diffus prévus par le PLUm à l'échelle métropolitaine par commune afin d'équilibrer le diffus parmi les communes au regard de la programmation SCoT et des OAP.

Étape 3 : intégrer les objectifs de production de logements sociaux définis par l'Etat (SRU) et le PLH (pourcentage de l'offre nouvelle par groupe de communes)

Étape 4 : estimer les besoins en logements à partir de l'outil Otelo (DGALN-Céréma)

Étape 5 : définir des objectifs ou recommandations de production de logements selon leur type, leur forme, leur typologie, leur financement, etc à partir des enjeux dégagés dans le diagnostic du PLH4

ÉTAPES 1 ET 2 : LE VOLUME DE LOGEMENTS À PROGRAMMER SUR LA PÉRIODE 2023-2028

La programmation logements prévisionnelle des communes a été effectuée dans le cadre du SCoT et plus récemment dans le cadre du PLUm. En premier lieu, le PLH4 recense sur la programmation identifiée dans les OAP (Opérations d'aménagement programmée) du PLU métropolitain sur la période 2023-2028. Dans un second temps, le PLH4 propose une répartition prévisionnelle à la commune pour les 2 500 logements en diffus prévus par le PLUm.



Le diffus rassemble l'ensemble de la production de logement individuel ou collectif hors OAP (promotion, programmes de logements sociaux, habitat individuel groupé, libre, etc). À l'échelle métropolitaine, la production dans le diffus représente 11 % de la programmation logements totale. À l'échelle communale, cette part de diffus prévisionnelle varie notamment en fonction de la programmation prévue en opérations d'aménagement.

Les projets en OAP présentent l'avantage pour une commune ou pour la métropole d'intégrer des enjeux globaux de quartiers, de voirie ou de réseau et de garder le contrôle sur les formes d'habitat produites au sein de l'OAP. Le diffus ne permet pas d'encadrer les projets de construction neuve de la même manière. De ce fait, la part de diffus devra concerner prioritairement des opérations de petite envergure qui n'intègrent pas ces enjeux globaux. Les constructions en diffus pourront être portées par différents maîtres d'ouvrage. Elles ouvrent la voie à la densification en dent creuse ou au renouvellement urbain.

ÉTAPE 3 : LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Pour le parc social, le PLH4 fixe des objectifs prévisionnels de production de **30 % de PLAI**, **50 % de PLUS** et **20 % PLS** appliqués à presque toutes les communes. Deux communes ont souhaité nuancer cette répartition pour rééquilibrer leur offre locale. La part de PLAI répond au besoin de renforcer les logements « très sociaux » au sein du parc actuel. Ces logements aux niveaux de loyer les plus bas représentent en effet 4 % du parc des bailleurs sociaux, alors que 65 % des demandeurs de logement social sont éligibles à un logement PLAI. Les logements sociaux financés en PLUS correspondent au logement social plus classique, d'où l'objectif de 50 % de logements PLUS. Les 20 % de logements financés en PLS visent des demandeurs avec des ressources plus importantes (salariés) et dans l'objectif d'équilibrer l'offre dans le parc social et d'offrir une

alternative aux ménages ne pouvant pas accéder au parc privé.

Sur la question du financement des logements sociaux, l'action 2.2 du PLH4 « Produire une offre de logements abordables » viendra en soutien aux modes de financements des logements bas loyer en expérimentant de nouvelles modalités de financement.

Par ailleurs, la production de logements sociaux est encadrée par la loi SRU. L'État fixe un nombre de logements à construire au regard des taux SRU actuels et du nombre de logements sociaux manquants au vu du recensement SRU au 1^{er} janvier 2021. Pour certaines communes carencées (Saint-Denis-en-Val, Olivet, Chécy, Saint-Jean-le-Blanc), la production de logements sociaux neufs représente plus de 50 % de la production totale de logements. Toutefois, la production de logements sociaux ne passe pas seulement par la construction neuve ; l'acquisition-amélioration, les PSLA ou encore le conventionnement dans le parc privé sont autant de leviers qui participent à l'augmentation du nombre de logements sociaux sur une commune. Ces leviers nécessitent cependant un soutien important pour garantir leur efficacité.

ÉTAPES 4 ET 5 : LA DÉFINITION DES BESOINS EN LOGEMENT

L'étude de programmation de logements approfondit la définition des besoins via des analyses complémentaires détaillées ci-dessous :

- Le rapprochement de la programmation prévisionnelle avec les estimations de besoins en logements d'Otelo.
- Les parcours résidentiels via deux analyses, la première portant sur la capacité d'achat d'un bien immobilier des ménages et la seconde sur le parc social.
- Le focus sur les publics spécifiques.

Otelo - Outil pour la Territorialisation de la production de Logements

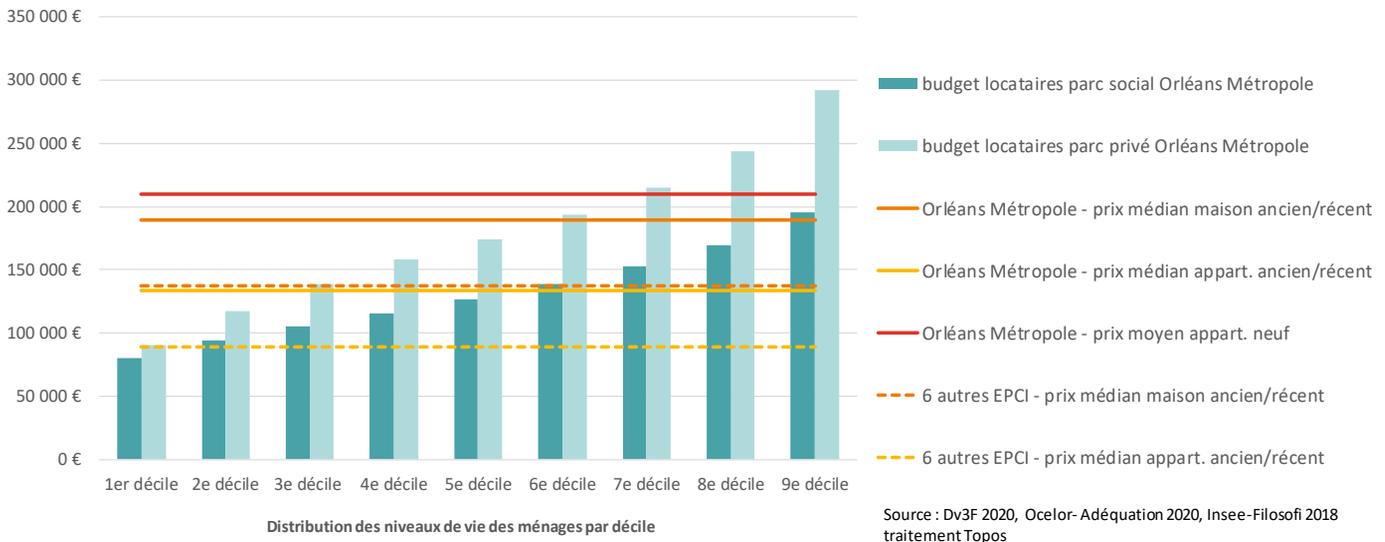
Le volume de besoin en logements issu d'Otelo sur la période du PLH est estimé à 10 304 logements. Les deux-tiers de ce besoin répondent à l'évolution de la demande, en raison de la progression attendue du nombre de ménages. Le tiers restant correspond au renouvellement du parc de logements. L'approche pragmatique de programmation de logements *via* le recensement des projets d'aménagement est cohérente avec les estimations statistiques d'Otelo. Cette estimation vient en effet confirmer la pertinence des volumes de logements programmés sur la temporalité du PLH4. Entre 2023 et 2028, le PLH4 prévoit 9 629 logements programmés en OAP et dans le diffus, soit 93 % des estimations d'Otelo.

La capacité d'acquisition des ménages

Le graphique ci-dessous pose une estimation de la capacité d'achat d'un logement T3 pour un ménage de deux adultes, selon s'ils sont locataires du parc social ou locataires du parc privé. Cette capacité d'acquisition d'un bien sur le marché varie selon s'il s'agit d'un appartement neuf, ancien ou récent, d'une maison ancienne ou récente situé dans la métropole orléanaise ou dans l'un des six autres EPCI des territoires de l'Orléanais.



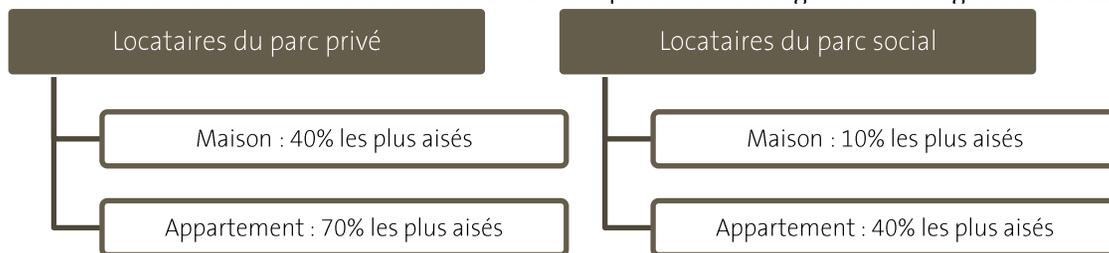
Acquisition d'un bien de 3 pièces pour un ménage de 2 adultes locataires du parc social ou du parc privé



Les ménages locataires du parc privé peuvent prétendre à l'achat d'un appartement dans la métropole orléanaise à partir du 3^e décile de niveau de vie, d'une maison à partir du 6^e décile et d'un appartement neuf à partir du 7^e décile. Ces ménages ont un budget supérieur aux locataires du parc social.

En effet, seuls les 10 % des locataires du parc social les plus aisés peuvent prétendre à l'achat d'une maison. Pour un appartement, les locataires du parc social à partir du 6^e décile de niveau de vie peuvent acheter ce type de bien. En revanche, dans l'un des six autres EPCI des territoires de l'Orléanais, davantage de ménages locataires du parc social d'Orléans Métropole peuvent prétendre à l'achat d'une maison (6^e décile) ou d'un appartement (2^e décile).

Capacité d'achat d'un bien dans l'ancien ou le récent à Orléans Métropole selon le budget d'un ménage de 2 adultes

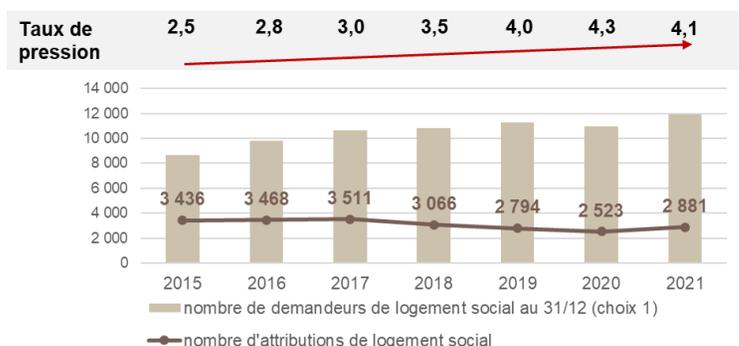


Ces estimations sont fondées sur les valeurs immobilières observées en 2020 et les niveaux de vie des ménages de 2018. Ils ne prennent pas en compte les effets conjugués de la hausse des prix de l'immobilier et les possibles pertes de revenus liées à la crise sanitaire. Malgré ces limites, ces constats permettent de souligner l'enjeu de l'accession sociale au sein de la métropole orléanaise. L'accession sociale offre la possibilité aux ménages du parc social de devenir propriétaires de leur bien et participent ainsi au maintien de ménages sur le territoire.

Les besoins dans le parc social

La demande en logement social enregistre en 2021 un record de près de 12 000 demandes actives sur la métropole. 39 % de ces demandes concernent des mutations au sein du parc social. Près de 7 300 demandes sont donc déposées par des ménages logeant hors parc social.

En parallèle de cette hausse des demandes, on constate





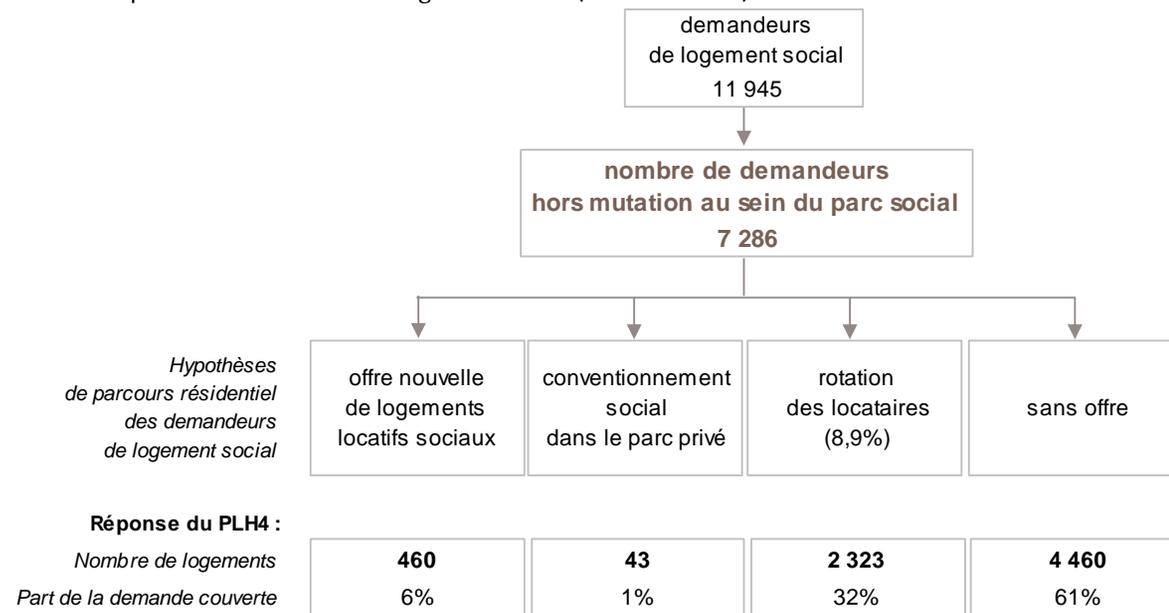
un recul du nombre d'attributions.

En 2021, sur les 11 945 demandes actives de logement social, 7 286 demandes étaient des demandes de ménages logés hors du parc social. Pour répondre à ces demandes, plusieurs hypothèses de solutions sont avancées : d'une part, la production d'une offre nouvelle de logements sociaux et d'autre part la rotation des locataires du parc social poursuivant leur parcours résidentiel, et libérant de facto un logement social.

La production de logements locatifs sociaux sur une année représente 7 % de la réponse à la demande de logement social hors mutation (6 % de nouveaux logements et 1 % de conventionnement dans le parc privé). La prévision de 258 logements conventionnés dans le parc privé sur la période 2023-2028 est un objectif mesuré au regard de la complexité à toucher des propriétaires privés pour la mise en location de leur bien à un loyer social.

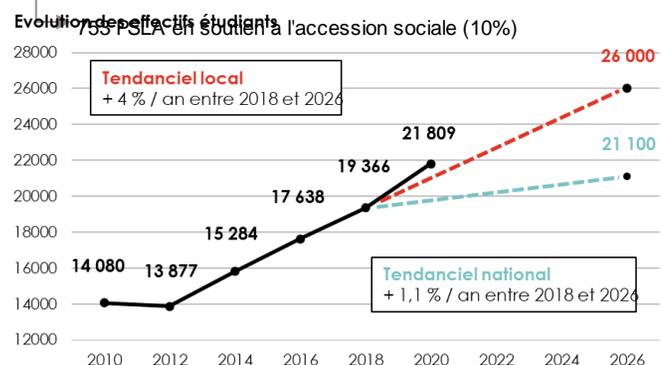
La réponse à la demande de logement social passe par l'élargissement du parc de logements, mais aussi par un taux de rotation des locataires suffisant pour répondre aux besoins des nouveaux demandeurs. L'enjeu pour le parc social est donc de favoriser les parcours résidentiels. Le diagnostic du PLH a montré le recul du taux de rotation au sein du parc des bailleurs sociaux ; il passe de 12,2 % en 2015 à 8,9 % en 2021. Cette évolution témoigne d'un ralentissement du renouvellement des ménages locataires. Le constat est donc d'une tension à la fois dans le parc social et dans le parc privé, qui n'offre pas suffisamment de solutions de mobilité résidentielle (cf. analyse de la capacité d'acquisition des ménages). Le PLH prévoit ainsi de dynamiser les parcours résidentiels via la production de logements abordables (LLI, PSLA) et la disposition de la loi ELAN prévoyant le suivi en CALEOL des locataires dont les ressources sont supérieures aux plafonds sociaux.

Pistes de réponses à la demande de logement social (hors mutation) sur un an



Programmation logements pour les publics spécifiques Prospective des besoins en logements étudiants

Les travaux de programmation de logements menés par Topos dans le cadre de l'observatoire territorial du logement étudiant d'Orléans Métropole ont exploré les variables ayant une influence sur les besoins en logements. Les deux principales variables sont la hausse des effectifs étudiants et la part d'étudiants décohabitants du logement familial. L'observatoire a recensé 21 809 étudiants inscrits dans un



Source : MESRI, Recensement auprès des établissements d'enseignement supérieur – Traitement Topos

établissement d'enseignement supérieur en 2020-2021. L'évolution des effectifs prévoit une trajectoire visant 26 000 étudiants à l'horizon 2026.

En 2020, la métropole orléanaise compte 5 378 places en logement étudiants. Les besoins en logement étudiant sont compris entre une fourchette basse, pour laquelle le taux d'étudiants décohabitants est stable, et une fourchette haute, pour laquelle le taux de décohabitants est en hausse. Ainsi, le besoin en logements dédiés estime une production de **990 à 1 650** places entre 2022 et 2026, soit **250 à 410 places par an**. Le parc diffus accueille également des étudiants. Il rassemble l'ensemble des logements ordinaires dans le parc social ou privé, hors résidences étudiantes. L'étude de programmation logements prévoit l'accueil de 1 000 à 1 700 étudiants supplémentaires dans ce parc.

Source : *Observatoire territorial du logement étudiant d'Orléans Métropole, Topos*

Publics seniors et gens du voyage

Le diagnostic du PLH4 montre la nécessité de penser différemment les formes produites pour ces deux publics :

- Besoin de renouvellement des formes d'habitat produites pour les gens du voyage : logements sédentarisés et terrains familiaux – objectifs 14 terrains familiaux sur la durée du PLH4
- Complémentarité de l'offre entre habitat dédié aux personnes âgées dépendantes et habitat destiné aux seniors autonomes.

LES ENJEUX DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le diagnostic du PLH4 met en lumière plusieurs enjeux. Certains orientent les objectifs de production sur des types de logements, d'autres mettent en évidence la nécessaire intégration de problématiques plus globales, notamment sur les modes de vie et la transition écologique.

Quels enjeux la programmation de logements doit-elle intégrer ?

La nécessité d'introduire dans la construction neuve des enjeux de :

- **Densification** : cet objectif est notamment porté par l'une des prescriptions du SCoT qui prévoit des niveaux de densité dans les opérations en fonction des gradients de la Métropole des Proximités. La question de la densification est également intégrée dans l'action 2.5 du PLH4 « Organiser une action foncière concertée entre la Métropole et les communes ».
- **Maîtrise des coûts du foncier** : cette même action 2.5 ainsi que l'action apportent des éléments de réponse à la question de la maîtrise des coûts du foncier.
- **Qualité d'usage** : cet enjeu est intégré dans l'action 3.5 « Encourager l'innovation pour anticiper les évolutions sociétales ».
- **Matériaux biosourcés / locaux** : cet enjeu est intégré dans l'action 1.4 « Impulser l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement et de la santé ».

LES OBJECTIFS DU PCAET 2019-2025 SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Le PCAET d'Orléans Métropole fixe comme objectif d'atteindre un rythme de 2 500 rénovations énergétiques résidentielles par an. Pour soutenir cet objectif, Orléans Métropole a conventionné avec l'Adil du Loiret pour une PTRE – Plateforme territoriale de rénovation énergétique.

LES DISPOSITIONS DU SCOT ET DU PLUM

Le Scot et le PLUm d'Orléans Métropole prévoient des dispositions qui orientent la production de logements. Dans les grandes lignes :

- **Les prescriptions du SCOT**

- Développer l'approche qualitative de l'habitat et promouvoir les formes urbaines et architecturales innovantes et résilientes (créer une alternative crédible à l'habitat individuel, écoconception, résilience face aux aléas climatiques, etc).

- Développer l'habitat au sein de la Métropole des Proximités.
- Privilégier la production de logements dans les secteurs de renouvellement urbain ou en densification et en opérations plutôt qu'en diffus.
 - **Les dispositions du PLUm :**
 - Les secteurs de mixité sociale dans lesquels il existe un seuil ou un plafond de part de logements sociaux pour les programmes comportant 5 logements ou plus.
 - Les secteurs « taille minimale de logement » : dans toute construction nouvelle, sauf programme de résidence gérée de type séniors, étudiants, affaires, tourisme, etc. ou de logements sociaux, doit comporter plus de 55 % ou 65% de logements supérieurs au T2 selon les secteurs.

ANNEXE 1 – DÉTAIL DE LA PROGRAMMATION LOGEMENT À LA COMMUNE

	Total logements				Logements locatifs sociaux						Nb lgts privés conventionnés à loyer social	Nombre lgts en accession sociale
	Nombre de logements programmés		dont lgts en OAP	dont lgts dans le diffus	Nombre de logements locatifs sociaux programmés		dont LLS en acquis-amélioré	Nombre de PLAI	Nombre de PLUS	Nombre de PLS		
	2023-2028	annuel			2023-2028	annuel						
Boigny-sur-Bionne	95	16	90	5	19	3	2	6	10	3	1	14
Bou	10	2	0	10	2	0	0	1	1	0	0	0
Chanteau	36	6	0	36	7	1	1	2	4	1	1	5
Chécy	200	33	170	30	223	37	22	67	112	44	4	20
Combleux	5	1	0	5	1	0	0	0	1	0	0	1
Fleury-les-Aubrais	935	156	935	0	187	31	19	56	94	37	19	0
Ingré	282	47	222	60	139	23	11	42	70	28	6	28
La Chapelle-Saint-Mesmin	421	70	416	5	149	25	15	45	75	29	8	42
Mardié	310	52	305	5	62	10	5	19	31	12	1	6
Marigny-les-Usages	19	3	19	0	4	1	0	1	2	1	0	2
Olivet	773	129	683	90	485	81	49	146	243	96	37	77
Orléans	2 480	413	1 970	510	372	62	37	111	75	186	111	120
Ormes	440	73	430	10	91	15	7	27	46	18	2	44
Saint-Cyr-en-Val	169	28	159	10	42	7	3	13	21	8	2	17
Saint-Denis-en-Val	80	13	40	40	144	24	12	43	72	29	3	12
Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	4	1	4	0	21	4	2	6	11	4	3	2
Saint-Jean-de-Braye	802	134	752	50	184	31	18	55	92	37	21	80
Saint-Jean-de-la-Ruelle	693	116	683	10	104	17	10	31	52	21	12	69
Saint-Jean-le-Blanc	207	35	197	10	172	29	17	52	86	34	14	31
Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	174	29	154	30	40	7	4	8	20	12	4	17
Saran	1 200	200	1 070	140	240	40	24	72	120	48	8	120
Semoy	294	49	257	24	74	12	6	22	37	15	1	44
Orléans Métropole	9 629	1 605	8 556	1 080	2 762	460	264	825	1 274	663	258	753

ANNEXE 2 : PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX : GROUPES DE COMMUNES

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

* Une fois le taux de 20% de LLS atteint

ANNEXE 3 – PRÉCISIONS MÉTHODOLOGIQUES

L'outil Otelo est développé à l'échelle nationale par le Cerema pour le compte de la DGALN. Il offre la possibilité de paramétrer le besoin en logements selon l'évolution de la demande via les tendances démographiques et le desserrement des ménages. Toutefois, les futurs besoins en logement ne dépendent pas seulement de l'évolution de la demande. L'évolution du parc, c'est-à-dire des dynamiques qui vont affecter l'offre de logements, influencent les besoins de production de logements. A titre d'exemple, l'évolution du parc de logements vacants impactera fortement le volume de logements à construire dans les prochaines années. Si la vacance du parc de logement régresse, le nombre de logements neufs nécessaires pour répondre à la demande sera moindre. Les modalités de paramétrage de l'outil Otelo se fondent sur les projections démographiques posées dans le SCoT.

L'analyse de la capacité d'achat des ménages se base sur les hypothèses suivantes :

- Prêt sur 20 ans, taux d'endettement de 33 %, taux d'intérêt de 1,25% et assurance 0,56%
- Frais de notaire dans l'ancien : 7%
- Frais de notaire dans le neuf : 2%

Sources :

- Niveau de vie par décile : Insee, Filosofi 2018.
Niveau de vie médian (5^e décile) pour un ménage de deux adultes locataires du parc social : 21 510 €
Niveau de vie médian (5^e décile) pour un ménage de deux adultes locataires du parc privé : 29 565 €
- Prix médian des maisons ou appartement dans l'ancien ou le récent : DV3F 2020
- Prix moyen d'un appartement neuf sans stationnement en promotion immobilière : Ocelor 2020