

Tout au long de l'année 2024, retrouvez dans *Votre Agglo* notre série en 10 épisodes consacrée aux 100 ans de C'Chartres habitat.

Dixième et dernière partie 2014 - 2024

Entre 2014 et 2023, à Chartres et dans l'agglomération, 1225 nouveaux logements sont venus compléter le parc immobilier locatif de C'Chartres habitat, répartis au sein d'ensembles de style contemporain.

Les programmes immobiliers répondent à des exigences d'équilibre sociologique (30% de logements sociaux pour 70% de logements du secteur libre) et de mixité d'occupation (accession, location).



Durant cette décennie, le quartier de Beaulieu s'est métamorphosé. Rebaptisé Les Clos, c'est un parfait exemple de renouvellement urbain réussi, où les anciennes barres d'immeubles laissent progressivement place à des ensembles de qualité, à taille humaine.

Une page se tourne aussi à Rechèvres. Le quartier se transforme au fur et à mesure de la libération des anciens logements et des déménagements, les maisons à toit plats des années 1950 laissant place à de nouveaux pavillons et à des immeubles de tailles intermédiaires au confort moderne.

Des habitants s'installent dans le nouveau quartier de la Roseraie, qui comptera à terme 750 logements.

Une nouvelle impulsion est donnée à Bel-Air : les résidents des maisons en bandes destinées à la démolition sont prioritaires pour s'installer dans les 14 pavillons tout confort livrés en 2020.

Les habitants des immeubles du quartier et de Salvador-Allende ont bénéficié quant à eux du confort apporté par la résidentialisation.

2024 ouvre la décennie de la restructuration globale du quartier de La Madeleine et de ses 1850 logements sociaux.



Aux Clos, une offre contemporaine remplace les anciennes barres d'immeubles.

Une offre diversifiée, une accession à la propriété étoffée

La production de **Logements Locatifs Intermédiaires** permet aux personnes disposant de revenus supérieurs aux plafonds requis pour accéder au parc social de devenir locataires d'un logement au loyer abordable.

Le maintien à domicile est par ailleurs favorisé : trois résidences intergénérationnelles sont créées à Chartres et deux autres sont sur les rails à Chartres et à Maintenon. Adaptées aux locataires à mobilité réduite, elles ont pour particularité de faire cohabiter dans un même immeuble une majorité de personnes âgées avec des ménages plus jeunes, afin de favoriser le lien social et l'entraide. Elles complètent l'offre de services spécifiques à destination des personnes âgées destinés à faciliter leur maintien à domicile dans de bonnes conditions : ligne téléphonique dédiée, prise en charge et accompagnement.

Une résidence pour jeunes actifs a été inaugurée en 2017 dans le nouveau quartier des Clos.

L'Office propose aussi des logements adaptés aux **personnes handicapées** dans une démarche d'inclusion sociale, à Chartres et, bientôt, à Lèves. Durant cette période, l'offre de logements proposés en **accession sociale à la propriété** s'est étoffée. 754 biens immobiliers, disséminés dans tous les quartiers de la ville, sont potentiellement à vendre et proposés aux locataires occupants, ainsi qu'à tous les résidents chartrais ou de l'agglomération, à la condition qu'ils aient le statut de locataires. Grâce à un système d'abattement, plus de 900 personnes aux revenus modestes sont devenues propriétaires à un prix accessible tenant compte du nombre d'années de location.



Pavillons rue du Souvenir Français, à Chartres.

Contexte national

24 mars 2014. La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové institue le système national d'enregistrement (SNE). Les dossiers de demandes de logements sont versés à un fichier numérique accessible à tous les bailleurs et réservataires.

À partir de 2021, les organismes HLM gérant moins de 12 000 logements doivent faire partie d'un groupe d'organismes de logement social pour mutualiser leurs moyens.

De ce fait, C'Chartres habitat a rejoint la société de coordination Logi'EL.

La loi institue un examen, tous les trois ans, par la commission d'attribution des logements, de la situation des locataires du parc social dans les zones tendues, notamment en cas de sous ou de sur-occupation.

Gouvernance

Jean-Pierre Gorges est président de l'Office depuis 2001, Élisabeth Fromont en est vice-présidente.

L'Office devient communautaire

Rattaché à Chartres métropole le 1^{er} janvier 2017, l'Office HLM devient communautaire, conformément à la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové).

Le 22 novembre 2021, il s'installe au sein de l'Hôtel de Ville et d'Agglomération à Chartres.

C'Chartres !

En 2023, Chartres métropole habitat adopte l'identité de la marque de territoire de Chartres métropole « C'Chartres » et devient C'Chartres habitat.

Fin 2023, l'Office gère 6289 logements (5758 logements familiaux et 531 équivalents logements en foyers, résidences étudiants, résidence pour jeunes actifs).



C'Chartres habitat : et demain ? Ensemble, allons plus loin !

**Ensemble, allons plus loin... telle pourrait être la devise de C'Chartres habitat !
Sous l'impulsion des élus et avec l'ensemble de ses services, l'Office a construit son projet d'entreprise pour les années à venir.**

**Celui-ci permet de mettre en commun des projets, ambitions, valeurs,
et de partager une même vision. C'est en effet grâce à la mobilisation et à l'implication
de l'ensemble de son personnel que les objectifs de C'Chartres habitat et de son Conseil
d'Administration seront atteints, pour le bien-être et le confort des locataires.**

La qualité de vie au travail

Parce que des collaborateurs qui vivent une expérience positive dans leur entreprise sont plus impliqués et plus performants, C'Chartres habitat s'est engagé dans une démarche de qualité de vie au travail et d'application de nouvelles pratiques professionnelles et organisationnelles.

La stratégie patrimoniale

Dans le respect des orientations de son Conseil d'administration et du Programme Local de l'Habitat de Chartres métropole, C'Chartres habitat s'engage à proposer une offre de qualité et à adapter son parc de logements aux besoins et

aux attentes des divers profils de ménages.

Les objectifs sont également d'équilibrer l'offre de logements locatifs sociaux sur le territoire de l'agglomération, et de poursuivre la mise en œuvre des programmes de rénovation urbaine des quartiers en répondant aux enjeux de mixité.

Une offre adaptée

C'Chartres habitat entend affirmer sa mission d'intérêt général en déployant des missions d'accompagnement essentielles à la préservation de la cohésion sociale, de la qualité de vie et du vivre-ensemble.

Un centre de ressources mutualisées entre C'Chartres ha-



L'équipe C'Chartres habitat : 63 hommes et 57 femmes au service des résidents

bitat, le Centre Communal d'Action Sociale, le Centre Intercommunal d'Action Sociale, un médiateur de quartier, un écrivain public, des services de soins infirmiers, et l'aide aux devoirs, a ouvert ses portes en septembre 2024 dans le quartier de La Madeleine à Chartres. Des actions en partenariat avec les associations de quartier sont également conduites.

Satisfaire les usagers

La satisfaction des usagers, au centre des préoccupations de C'Chartres habitat, nécessite d'innover en permanence. L'Office adapte donc son offre et développe toujours de nou-

veaux services afin de proposer des solutions conformes à l'évolution des besoins et des attentes de la population. Pour ce faire, l'Office s'engage à consulter régulièrement les occupants de son parc pour mieux connaître leurs attentes, qu'ils soient locataires ou futurs locataires, acquéreurs ou propriétaires.

776 logements programmés pour les 3 prochaines années

250 logements en 2025

Lèves : 32, Chartres : 90, Lucé : 43, Maintenon : 85

341 logements en 2026

Chartres : 255, Berchères-les-Pierres : 10, Champhol : 40, Lèves : 10, Nogent-le-Phaye : 14, Gellainville : 6, Allonnes : 6

149 logements en 2027

Nogent-le-Phaye : 34, Chartres : 115

36 en finalisation d'étude

Saint-Prest : 17, Chartres : 19

Autres opérations à l'étude dans les communes

suivantes : Poisvilliers, Le Coudray, Gasville-Oisème, Bailleau-l'Évêque, Fontenay-sur-Eure, Voise.



Une appli mobile pour 2025

Pour faire suite à une de ses enquêtes et répondre aux besoins des locataires, C'Chartres habitat lancera, courant 2025, une application mobile disponible 7j/7 et 24h/24.

Le locataire pourra y mettre à jour ses informations personnelles, télécharger des documents, consulter le solde de son loyer et payer en ligne, opter pour le prélèvement automatique, déposer son attestation d'assurance, formuler et suivre des demandes techniques et administratives, être informé des dernières actualités du bailleur, contacter les interlocuteurs utiles.

Logement social Priorité et cohérence gages de succès

Jean-Pierre Gorges, son président, conclut notre série sur les 100 ans de C'Chartres habitat.



Cette année, mois après mois, ce journal vous a retracé l'histoire de C'Chartres Habitat, en commençant par les lendemains de la guerre où la reconstruction était la priorité absolue. Puis vinrent les grandes cités des années 60 et 70, qui devaient loger dans l'urgence ceux qui venaient des campagnes ou d'ailleurs pour participer au développement industriel des Trente Glorieuses. Ces cités représentaient alors un progrès.

Vingt-cinq après, quand nous sommes arrivés aux affaires en 2001, l'Office HLM s'occupait du logement social, mais seulement à Chartres, où le maire nouvellement élu que j'étais en exerçait la présidence.

L'Agglomération d'alors était réduite aux sept communes

de la zone urbaine, où d'autres bailleurs sociaux agissaient, privés ou publics, ces derniers notamment sous l'égide du Conseil départemental. La Communauté d'agglomération s'est ensuite élargie à plusieurs reprises, et depuis 2017, Chartres métropole exerce la compétence en matière de stratégie du logement social : l'Office HLM est donc logiquement devenu Chartres Métropole Habitat, les autres bailleurs sociaux continuant leur action en parallèle.

Une priorité : vous, les habitants

À Chartres, nous avons commencé par définir une stratégie globale en matière de logement. Avec une priorité qui demeure aujourd'hui : la démographie, c'est-à-dire vous, les

habitants de notre bassin de vie commun. Cette stratégie s'est concrétisée dans la Communauté d'agglomération de l'époque par le premier Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) adopté en 2005 et réévalué depuis tous les six ans. Il définit les emplacements des zones d'activités économiques et leur évolution, les endroits où doivent se situer les logements nécessaires, les infrastructures et les équipements publics qui doivent les accompagner, et même les précéder. Et donc à Chartres d'abord, nous avons commencé à transformer le logement social en déconstruisant progressivement le quartier de Beaulieu qui a changé largement de visage pour s'appeler maintenant Les Clos. La Madeleine aujourd'hui lui emboîte le pas. Des immeubles plus petits, à taille plus humaine, complètement modernes (ascenseur, isolation thermique...) avec des commerces et des services en rez d'immeubles. Cette transformation commença par les équipements publics, écoles, Maison pour Tous, équipements sportifs... Elle s'opéra, et s'opère encore, avec la participation de l'État et son Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), ce qui permet d'alléger, d'accélérer les toujours trop longues procédures administratives.

L'accession sociale à la propriété

Tous les anciens bâtiments que nous avons conservés - au moins pendant un certain temps - ont été également modernisés, mieux isolés, équipés de fenêtres à double vitrage et d'ascenseurs quand leur état et leur structure le permettaient. Ils ont été également résidentialisés.

Parallèlement encore, nous avons engagé une politique volontariste d'accession sociale à la propriété et, vingt ans après, un millier de familles sont devenues propriétaires, à des prix qui tenaient compte de leur nombre d'années de présence dans le logement social, les locataires en place étant prioritaires s'ils désiraient acheter. Tant il est vrai « *qu'il n'y a pas de plus grande injustice sociale que de passer toute sa vie dans le logement social.* » Avantage supplémentaire : la vente d'un logement social permet de financer la construction de deux logements sociaux neufs.

Cette stratégie s'exerça dans les divers quartiers de Chartres, elle ambitionne aujourd'hui de reconquérir même le centre-ville. Si la démographie, c'est-à-dire vous, était notre premier critère, notre priorité, nous l'avons traduite concrètement dans les faits : toutes ces transformations se sont effectuées au rythme de leurs habitants : nous n'avons délogé personne, proposant à ceux dont nous allions déconstruire l'immeuble, une alternative meilleure dans la ville. Ce fut et c'est encore un travail patient, appartement par appartement, famille par famille. C'est ainsi que nous avons pu réaliser autant que possible cette mixité sociale, une découverte pour beaucoup qui se croyaient assignés à résidence au point de dire : « *Je vais à Chartres* » quand ils sortaient de Beaulieu.

Parcours résidentiel

Trois convictions ont permis cette transformation : l'unité de gouvernance, maire de Chartres, j'étais aussi président de C'Chartres Habitat. C'est déterminant, notamment dans la maîtrise essentielle du foncier. Deuxièmement, de notre approche démographique découlait une certitude : notre modèle du logement social ne pouvait se satisfaire de détruire des immeubles pour en reconstruire d'autres et y installer les mêmes. Chaque locataire, chaque famille, s'est engagé progressivement dans ce que nous avons appelé son « parcours résidentiel », variable selon l'âge des occupants, leurs revenus et leurs besoins. Troisièmement, sociologie oblige, nous avons constaté qu'il manquait d'abord à Chartres des logements intermédiaires contraignant les classes moyennes à rester dans le logement social alors que d'autres, moins fortunés, en étaient, de fait, privés. La loi a évolué. Elle permet aujourd'hui d'intégrer des logements intermédiaires dans le parc social. Et puis l'accession sociale à la propriété offre un autre avantage : tout locataire qui achète son logement social l'aménage et l'améliore, le transformant ainsi en logement intermédiaire.

Avec les maires

Si Chartres métropole aujourd'hui définit la stratégie du logement social dans l'Agglomération, les maires des communes qui la composent, et notamment dans la zone urbaine, n'ont pas les mêmes capacités d'action, Chartres métropole n'étant pas encore le bailleur social majeur sur le territoire de leur commune. Une loi récente nous permettrait d'imposer notre stratégie à tous les autres bailleurs sociaux, mais elle est trop souvent détournée de ses objectifs. Cette loi reste inachevée, gênant les maires, pourtant ceux qui connaissent le mieux leurs populations, dans la mise en œuvre de leur politique du logement social. Mais nous les maires sommes toujours déterminés à faire évoluer ces pratiques qui vont contre toute cohérence démocratique et contre l'urgence sociale. Surtout quand c'est à eux, les maires, que l'État impose un pourcentage de logements sociaux calculé commune par commune.

Au total, par-delà la clarté de notre stratégie définie en commun, c'est la durée, la continuité et la cohérence de notre gouvernance qui nous a permis ces succès et qui en autorisera d'autres à venir. Merci donc de votre confiance, efficace dans la durée. Aujourd'hui, C'Chartres Habitat est partie prenante dans plusieurs projets d'immeubles de logements sociaux, en liaison, et à la demande, des maires des communes concernées.