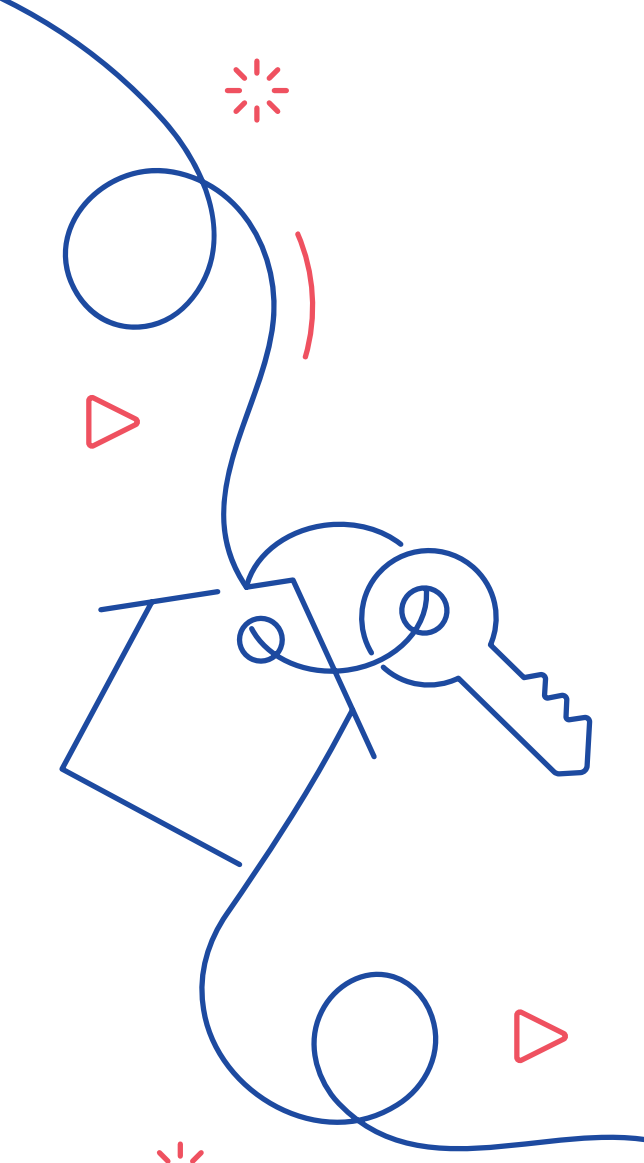




Rapport d'activité 2025

Consolider, adapter, anticiper



SOMMAIRE

p 3

Le Conseil d'administration

La Direction des services

p 4

Le patrimoine

p 18

Entretenir le patrimoine

p 21

La gestion locative

p 26

Les ventes & LLI

p 31

Le syndic

p 33

La maintenance & les réclamations

p 36

Au plus près des locataires

p 41

Les fonctions supports

p 50

Résultats financiers

Glossaire :

Logements PLAI : le Prêt Locatif d'Intégration finance les logements locatifs destinés à des ménages cumulant les difficultés économiques et sociales.

Logements PLUS : financés par le Prêt Locatif à Usage Social, ils correspondent aux locations d'habitations à loyers modérés.

Logements PLS : financés par le Prêt Locatif Social. Ils sont réservés à des personnes qui ne peuvent prétendre aux PLAI ou PLUS, et qui ont des difficultés à se loger dans le parc locatif privé.

Logements LLI : Les Logements Locatifs Intermédiaires sont des logements à loyers réglementés s'adressant en priorité aux ménages aux revenus moyens n'ayant pas accès au logement locatif social. Les conditions d'accès sont plus souples que pour le logement social, avec des plafonds de revenus plus élevés.

PSLA : Prêt Social de Location-Accession. C'est un dispositif d'accession sociale à la propriété destiné aux ménages sous plafonds de ressources qui achètent un logement neuf. Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir leur logement.

Acquisition en VEFA : la législation permet aux organismes HLM de recourir à la Vente en État Futur d'Achèvement pour acquérir auprès de promoteurs immobiliers des logements inclus dans un programme de construction. Une fois acquis, ces logements deviennent des logements locatifs sociaux.

Le Conseil d'Administration

- 6 membres issus du Conseil Communautaire de Chartres Métropole
- 9 membres choisis en qualité de personnalité qualifiée
- 2 membres représentant les associations d'insertion
- 1 membre représentant l'Union Départementale des Associations Familiales
- 1 membre représentant la Caisse d'Allocations Familiales
- 1 membre représentant les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction
- 2 membres désignés par les organisations syndicales
- 5 membres représentant les locataires

La Direction des services

Direction Générale

DIRECTEUR GÉNÉRAL : SAMUEL LEMERCIER

Assistants de direction :

Élodie Lamothe, Sandrine Lerable

Direction Administrative et Ressources Humaines

- Directrice : Barbara Pascal
- Adjointe à la Directrice Ressources Humaines : Anne Luton
- Adjointe à la Directrice Administrative : Marie-Noëlle Chesneau-Taillepiéd
- Adjoint à la Direction en Système d'Information et Gestion de projets : Guillaume Foucher
- Chargée de communication : Sylvie Babel

Direction des Travaux et de la Proximité

- Directeur : Bernard Granier
- Assistante : Christelle Boudier
- Adjoint au Directeur, responsable du Pôle Gestion des Marchés et des Programmes Immobiliers : Bruno Alamichel
- Adjointe au Directeur, responsable du Pôle Gestion des Réclamations et Maintenance du Parc : Marie Chesneau
- Responsable du Pôle Gestion du Patrimoine : Pascal Chesneau
- Responsable du Pôle Proximité : Benoît Tonnellier

Direction Locative, Immobilière et Sociale

- Directrice : Coralie Provost
- Adjointe à la Direction Locative et Sociale : Nathalie Dugué
- Responsable du Pôle Social et Juridique : Dorothee Delarue

Pôle comptable et financier

- Responsable : Mehdi Hanchour
- Adjoints au responsable : Caroline Franz - Laurent Chalas

Le patrimoine

Développer, diversifier, équilibrer

**BUDGET
INVESTISSEMENT**
(terrains,
constructions,
acquisitions)

9 957 691 €



Un parc de

5804 logements
& 531 équivalents logements /
foyers

En 2025, C'Chartres habitat poursuit une dynamique de développement et de renouvellement de son patrimoine entre livraisons importantes, acquisitions, opérations de renouvellement urbain et une programmation pluriannuelle ambitieuse.

La production 2025 se distingue par :

- une montée en puissance des loyers intermédiaires,
- la poursuite des opérations ANRU,
- le développement de résidences intergénérationnelles,
- un ancrage territorial élargi.

Évolution du parc immobilier

	2023	2024	2025
LOGEMENTS LOCATIFS FAMILIAUX	5758	5850	5804
FOYERS ÉQUIVALENTS LOGEMENTS*	531	531	531
TOTAUX LOGEMENTS	6289	6381	6335
Collectifs	5593	5661	5593
Individuels	696	720	742
LIVRAISONS	43	154	162
DÉMOLITIONS	51	160 en cours	160
VENTES	77	42	46

* Equivalents logements répartis au sein de foyers et résidences :

- 5 foyers
- 3 résidences étudiants
- 1 résidence jeunes actifs

La répartition sur le territoire

Logements locatifs familiaux

CHARTRES : 5 303

Mainvilliers : 86
 Lèves : 130
 Lucé : 71
 Champhol : 72
 Luisant : 15
 Saint-Prest : 21
 Mignières : 14
 Prunay-le-Gillon : 14
 Clévilliers : 15
 Dammarie : 8
 Dangers : 6
 Sours : 7
 Berchères-Saint-Germain : 8
 Bailleau-l'Evêque : 8
 Fontenay-sur-Eure : 2
 Jouy : 8
 Nogent-le-Phaye : 2
 Boisville-la-Saint-Père : 8
 Hors agglomération, Bleury : 6



Les nouvelles implantation en 2025

- Maintenon : 85 en cours
- Bonville-Gellainville : 6 en cours
- Allonnes : 8 en cours
- Berchères-les-Pierres : 10 en cours

Acquisitions & constructions réceptionnées



162
Logements
Livrés

	COLLECTIFS/ INTERMÉDIAIRES/ INDIVIDUELS	FINANCEMENT LLI	FINANCEMENT PSLA
CHARTRES, JARDIN SECRET	17 COLL	4	
CHARTRES, DOMAINE DES RIVES	55 COLL		
LÈVES, LE CLOS RENAULT, M.PROUST	8 INTER / 4 IND		
CHAMPHOL	40 COLL		
LÈVES, DOMAINE DE MATHILDE	20 IND		5
CHARTRES, L'AGATHE	18 COLL		
TOTAL LIVRAISONS/ACQUISITIONS	162		

La rénovation urbaine aux Clos



Mars à octobre 2025

CHARTRES, **LE JARDIN SECRET**

17 logements collectifs dont 4 LLI

Rue de Broglie / rue des Blottes.

C'Chartres habitat a acquis et mis en service 17 appartements au sein d'un ensemble comprenant 70 logements répartis dans 4 bâtiments.

Cette offre locative participe activement à la mixité résidentielle du secteur.

Les appartements se répartissent au sein de deux bâtiments de deux étages bénéficiant d'un parking souterrain et d'un environnement paysager.

Composition :

5 types II, 9 types III, 2 types IV, 1 type V.

Financements :

4 LLI : 2 types II, 1 type IV, 1 type V

ANRU : 6 PLAI - 4 PLUS - CUS : 3 PLS

VEFA - Constructeur - promoteur : Bouygues Immobilier.

Juin 2025

CHARTRES, **LE DOMAINE DES RIVES** - 55 logements collectifs

Rue du Faubourg Guillaume.

Cet ensemble immobilier de quatre étages renforce l'offre locative sur un secteur attractif. C'Chartres habitat y propose 55 logements locatifs.

Le bâtiment dispose d'un ascenseur et d'un parking souterrain. Les logements sont majoritairement dotés de balcons, de loggias, ou de terrasses.

Composition : 22 types II, 24 types III, 9 types IV.

Financements :

CUS : 2 PLAI, 4 PLUS, 14 PLS

NPNRU : 23 PLAI, 12 PLUS



VEFA - Promoteur-constructeur :
Les nouveaux constructeurs.

Juillet 2025

LÈVES, **LE CLOS RENAULT**

8 logements intermédiaires
et 4 logements individuels



Avenue Marcel Proust.

C'Chartres habitat acquiert 12 logements au sein du nouveau lotissement «Le Clos Renault».

L'offre locative se compose de huit logements de type intermédiaire avec entrée indépendante et de quatre logements individuels. Les appartements sont dotés de panneaux photovoltaïques.

Composition :

- 8 logements intermédiaires de type III.

- 4 logements individuels de type IV.

Financements ANRU :

6 PLAI et 4 PLUS - CUS : 2 PLS.

VEFA - Promoteur-constructeur : Pierres et Territoires.

Juin et octobre 2025

CHAMPHOL, ZAC DES ANTENNES

40 logements collectifs

Ces logements ont été livrés en deux tranches.

27 appartements livrés 17 avenue de La Chênaie se répartissent en 2 bâtiments reliés par une coursive extérieure.

13 autres appartements sont situés allée Jacqueline Auriol. L'étage est accessible par des escaliers extérieurs et coursives.

Les immeubles disposent d'un local 2 roues et d'un parking aérien.



Ces deux ensembles distincts offrent des typologies variées adaptées aux besoins des familles.

Composition : 16 TII, 12 TIII, 12 TIV.

Financements ANRU : 11 PLAI, 7 PLUS.

CUS : 13 PLUS, 8 PLS, 1 PLAI.

Contrat de promotion immobilière :

Constructeur - promoteur : Habiva - Interpromotion

Novembre 2025

LÈVES, LE DOMAINE DE MATHILDE - 20 logements individuels

Rue de la Butte Celtique, lotissement « Le domaine de Mathilde ».

Une offre d'accession progressive à la propriété via le PSLA est proposée pour 5 pavillons.

Les logements bénéficient d'un jardin clos. Les T III disposent d'une place de stationnement aérien ; les T IV d'un garage.

Composition :

-15 logements locatifs de type IV.

- 5 logements en Location-accession : 4 types III - 1 type IV.

Financement :

ANRU : 8 PLAI, 6 PLUS - CUS : 5 PSLA, 1 PLS.

VEFA - Promoteur-constructeur : Axiom.



Novembre 2025

CHARTRES, L'AGATHE - 18 logements collectifs

L'Agate, à l'angle du boulevard Clémenceau et de la rue du Fbg Guillaume. Ce bâtiment collectif de quatre étages avec ascenseur, offre des logements dotés de loggias, terrasses ou balcons. Stationnements en rez-de-chaussée.

Composition : 3 types II, 12 types III, 3 types IV.

Financement : 6 PLUS ET 12 PLS.

VEFA - Usufruit locatif social.

Promoteur-constructeur : Bouygues immobilier/ CDC Tonus.



DÉMOLITIONS

Dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier de Beaulieu-Les Clos, 160 logements sont détruits, du 27 au 31 rue de Brétigny durant le 1er semestre 2025.



AUTRES ACQUISITIONS

14 bis rue de La Madeleine, Chartres, 1 logement
2 rue Robert Legué, Chartres, 2 logements
15 rue Saint-Pierre, Chartres, 1 logement,
5 rue Fbg Guillaume, Chartres, 1 logement

Programmations - Livraisons 2026/ 2027 / 2028

Au-delà des livraisons 2025, l'Office a inscrit une programmation ambitieuse à l'horizon 2026-2028.

Les projets en cours traduisent :

- un élargissement territorial (Maintenon, Nogent-le-Phaye, Berchères-les-Pierres...) ;
- le développement de résidences spécifiques (intergénérationnelles, logements inclusifs) ;
- une montée en puissance des Logements Locatifs Intermédiaires (LLI) ;
- une attention constante aux nouveaux usages (logements avec panneaux photovoltaïques, stationnements vélos) ;
- une diversification de l'offre locative.



558

logements en cours
de construction



Dont 140

Logements Locatifs
Intermédiaires
programmés

	COLLECTIFS/ INTERMÉDIAIRES/ INDIVIDUELS	DONT FINANCEMENT LLI
Livraisons 2026		
MAINTENON LOCATIFS	43 COLL	
MAINTENON RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE	42 COLL	
CHARTRES, SEQUOIA PARK, FBG LA GRAPPE	78 COLL	52
CHARTRES, LES JARDINS D'HENRI IV, LES CLOS	28 COLL	10
CHARTRES, PERSPECTIVES, LES CLOS	6 COLL	
NOGENT LE PHAYE	14 COLL	
Total : 211		Total 62
Livraisons 2027		
LÈVES, DOMAINE DE LA VALLÉE ROYALE DE L'EURE	10 IND	
BERCHÈRES-LES-PIERRES	4 COLL + 6 IND	
NOGENT LE PHAYE	8 COLL + 26 IND	5
BONVILLE-GELLAINVILLE	6 IND	
CHARTRES, FARMAN	7 IND	
CHARTRES, RAYMOND ISIDORE	64 COLL	38
CHARTRES, RAYMOND ISIDORE RES.INTER	26 COLL	
CHARTRES, LES REFLETS DE L'EURE, BD FOCH	19 COLL	
CHARTRES, RENAISSANCE, JOSEPH PICHARD	71 COLL	20
CHARTRES POËLE PERCÉE	6 COLL	
ALLONNES	8 IND	
Total : 261		Total 63
Livraisons 2028		
CHARTRES, AV SULLY	54 COLL/ 4 IND	15
CHARTRES LES CLOS, VILLAS DU PARC	19 COLL	
CHARTRES GABRIEL PÉRI	4 IND	
CHARTRES JEAN VIGO	5 IND	
Total : 86		Total 15
TOTAL GÉNÉRAL : 558		DONT 140 LLI

Livraisons 2026



Maintenon, une nouvelle implantation territoriale

L'année 2026 sera marquée par les premières livraisons de C'Chartres habitat sur la commune de Maintenon. Cette implantation illustre l'élargissement progressif du périmètre d'intervention de l'Office et sa capacité à accompagner les dynamiques locales.



Ces appartements se situent Route du Parc à proximité de la gare.

La première phase de livraison comprendra 43 logements locatifs sociaux.

Composition :
24 TII, 14 TIII, 5 TIV
43 places de stationnement aérien privatives.

Financements :
ANRU : 12 PLAI, 8 PLUS.
CUS : 1 PLAI, 10 PLUS, 12 PLS.

Dans le prolongement du bâtiment, une résidence intergénérationnelle est également en cours de construction.

Celle-ci comprendra 42 appartements, accompagnés d'une salle commune.
Elle sera destinée à accueillir des personnes seniors, autonomes ou en légère perte d'autonomie.

Composition :
25 types II, 12 types III, 5 types IV, 1 salle commune.

Financements :
ANRU : 19 PLAI, 13 PLUS
CUS : 1 PLAI, 5 PLUS, 4 PLS.

VEFA
Promoteur-constructeur :
NEXITY.

Livraison prévisionnelle :
mars 2026.

CHARTRES, SEQUOIA PARK 78 appartements dont 52 LLI

49 rue du Faubourg la Grappe.
Cet ensemble situé en entrée de ville comptera 127 logements collectifs, répartis dans trois bâtiments de deux à trois étages et desservis par des ascenseurs. C'Chartres habitat en acquiert 78 dont 52 logements Locatifs à Loyers Intermédiaires (LLI).

Le stationnement se fera principalement en sous-sol. Les futurs habitants bénéficieront de locaux vélos et poussettes.

Composition :

Bâtiment A1 - 26 collectifs : 1 TII, 19 TIII, 6 TIV
Financements : Anru 18 PLAI, 8 PLUS.

Bâtiment A2 et C - 31 collectifs - 14 TII, 14 TIII, 3 TIV
Financements : 31 LLI.

Bâtiment A2 et C - 21 collectifs - 4 TII, 16 TIII, 1 TIV
Financements : 21 LLI.

VEFA - Promoteur-constructeur : Axiom.

Livraison prévisionnelle : mars à juin 2026.





Rénovation urbaine, Chartres Les Clos

LES JARDINS D'HENRI IV - 28 appartements dont 10 LLI

Rues Pierre et Marie Curie, Ampère et Lavoisier.
C'Chartres habitat proposera 28 appartements en location au sein de cet ensemble de 138 logements répartis sur huit bâtiments de trois étages maximum.

Chaque plot sera entouré d'espaces verts. Les bâtiments seront desservis par des ascenseurs. Un parking souterrain sera complété par quelques places extérieures ainsi que des abris vélos.

Composition :
4 TII, 9 TIII, 15 TIV

18 logements sociaux :
4 types TII, 9 types III, 5 types IV

10 logements à loyers intermédiaires (LLI) de types IV

Financements :
ANRU 11 PLAI, 7 PLUS, 10 LLI.

VEFA
Harvey -
Les Nouveaux Constructeurs.

Livraison prévisionnelle :
2e semestre 2026.



PERSPECTIVES - 6 logements collectifs

Angle de la rue de Brétigny et de l'Avenue de Beaulieu.
C'Chartres habitat acquiert 6 logements locatifs sociaux au sein d'un ensemble de 41 logements répartis sur 3 bâtiments modernes et lumineux.

Le programme comprend 6 places de stationnement en parking souterrain. Tous les bâtiments seront équipés d'un ascenseur.

Composition : 5 types III, 1 type IV.

Financements : ANRU : 4 PLAI, 2 PLUS.

VEFA - Bouygues Immobilier.

Livraison prévisionnelle : septembre 2026.



NOGENT-LE-PHAYE

Gendarmerie et 14 logements

Dans le prolongement du lotissement de la Boissière, l'ensemble sera composé d'une gendarmerie, de locaux techniques et de bureaux ainsi que de quatorze logements de fonction (du TII au TV).

L'entrée principale de la brigade se situera en bordure de la départementale (rue Delacroix-Frainville) et les logements seront accessibles depuis la voie nouvelle, créée dans le prolongement de la rue des Vignes.

Financements : prêt CDC.

Livraison prévisionnelle : fin 2026.



Livraisons 2027

LÈVES - LE DOMAINE DE LA VALLÉE ROYALE DE L'EURE - 10 logements

28 avenue de La Paix.

Un ensemble destiné à du logement collectif inclusif avec un bureau d'accompagnement et des annexes (locaux pour encombrants, local vélos) sera mis à disposition de la Fondation d'Aligre et Marie-Thérèse.

Contrat de promotion immobilière :
Groupement Sabard.

Livraison prévisionnelle : 1er trimestre 2027

Composition :
5 TII et 5 TIII.

Financements CUS :
4 PLAI, 4 PLUS,
2 PLS



BERCHÈRES - LES-PIERRES - 10 logements

13 rue de la Mairie.

4 logements collectifs et 6 individuels sont en cours de construction.

Financements CUS: 3 PLAI,
5 PLUS, 2 PLS

Contrat de promotion immobilière : Groupe Valor.

Livraison prévisionnelle :
1er trimestre 2027



ALLONNES - 8 individuels

Rue Jacques Yves Cousteau.

8 logements individuels en construction.

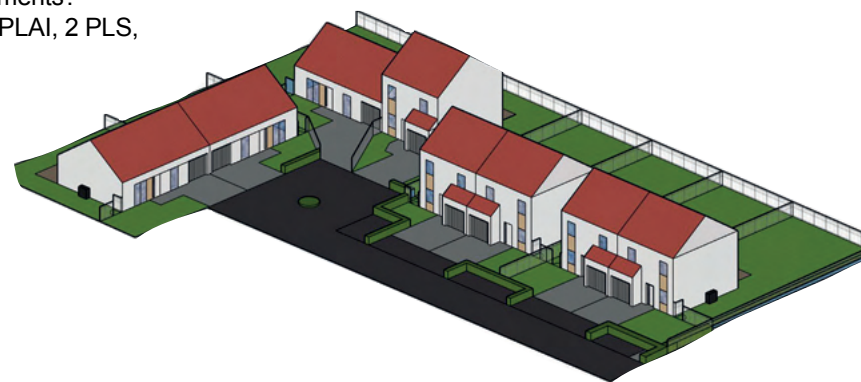
Contrat de promotion immobilière :
Sologne Loire habitat.

Livraison prévisionnelle : début 2027.

Composition : 3TIII, 5TIV

Financements :

CUS : 2 PLAI, 2 PLS,
4 PLUS.



NOGENT - LE - PHAYE - 34 logements

Rue de la Croix Frainville/ rue des Vignes.

8 logements collectifs et 26 individuels sont programmés en 2 tranches.
5 logements seront proposés en accession sociale à la propriété.

Contrat de promotion immobilière :
groupe Valor.

Financements

ANRU : 11 PLAI,
7 PLUS

CUS : 2 PLAI,
2 PLUS, 7 PLS, 5 PSLA

Livraison prévisionnelle : 2027



BONVILLE - GELLAINVILLE - 6 individuels

La Chantereine III

Financements ANRU: 3 PLUS - 3 PLS

Contrat de promotion immobilière: Sologne Loire Habitat.

Livraison prévisionnelle: juin 2027.

CHARTRES - BOULEVARD FOCH LES REFLÈTS DE L'EURE - 19 Appartements

Bâtiment C: 19 collectifs: 4 TII, 11 TIII, 1 TIV, 3 TV.

Financements: CUS: 19 PLS (ULS).

VEFA - Bouygues Immobilier - CDC Tonus.

Livraison prévisionnelle: juin 2027.



CHARTRES - 18 RUE DE LA MADELEINE/RUE FARMAN - 7 individuels

7 logements individuels

NPNRU: 4 PLAII, 3 PLUS

Contrat de promotion immobilière:
Groupe Valor.

Livraison prévisionnelle:
2e semestre 2027.



CHARTRES - RUE RAYMOND ISIDORE 64 logements collectifs dont 38 LLI et 26 logements en résidence intergénérationnelle

64 collectifs: 8 TII, 48 TIII, 8 TIV.

Financements: ANRU: 12 PLAII, 6 PLUS - CUS: 8 PLS, 38 LLI.

Résidence Intergénérationnelle 26 logements collectifs: 10 TII, 14 TIII, 2 TIV.

Financements: PLS.

VEFA - Nexity/CDI - livraison prévisionnelle: 1er semestre 2027.



CHARTRES - AVENUE JOSEPH PICHARD - RENAISSANCE 71 appartements dont 20 LLI

Bâtiment A

35 collectifs: 14 Types II, 13 types III, 8 types IV.

Financements: 9 PLAII, 26 ULS:

17 PLUS et 9 PLS.

Bâtiment B

36 collectifs: 4 TI, 11 TII, 13 TIII,
4 TIV, 4 TV.

Financements: 20 LLI, 3 PLAII, 4
PLUS, 9 PLS.

VEFA - Groupe DUVAL
livraison prévisionnelle:
septembre 2027.



CHARTRES - RUE DE LA POËLE PERCÉE/PLACE DE L'ÉTAPE AU VIN

6 collectifs - ULS.

Financements : CUS : 6 PLS.

Constructeur - promoteur : Nexity - CDI / TONUS TERRITOIRES.

Livraison prévisionnelle : décembre 2027.



Livraisons 2028

CHARTRES - AVENUE DE SULLY - LUMIFLOR

54 logements collectifs dont 15 LLI.

4 logements individuels.

2 TII, 33 TIII, 23 TIV

Financements :

ANRU : 8 PLAI, 22 PLUS - CUS 11 PLS, 2 PLUS - 15 LLI.

VEFA - Crédit Agricole immobilier.

Livraison prévisionnelle : début 2028.

CHARTRES - les clos LES VILLAS DU PARC

19 logements collectifs.

3 TII, 12 TIII, 4 TIV

Financements : ANRU : 7 PLAI, 12 PLUS.

VEFA - SEDELKA.

Livraison prévisionnelle : 2028

CHARTRES - RUE GABRIEL PERI

4 logements individuels de type IV

Financements : CUS : 2 PLAI, 2 PLUS - Kalan Promotion

Livraison prévisionnelle : juin 2028.

CHARTRES - RUE JEAN VIGO

5 logements individuels de type IV.

Financements : CUS : 3 PLAI, 2 PLUS.

Kalan Promotion.

Livraison prévisionnelle : juin 2028.

À l'étude en 2025



Partenaire de l'opération Cœur de ville

Le programme Cœur de Ville à Chartres a pour objectif d'accélérer les actions de rénovation de bâtiments insalubres ou vacants en centre-ville. En 2025 C'Chartres habitat a dans ce cadre acquis 4 biens immobiliers. Ces opérations d'acquisition/amélioration ou de reconstruction permettront de proposer des logements sociaux en hypercentre.

**Chartres, 22 au 26 Porte Morard /
11 rue de la Grenouillère.**
Études de démolition/reconstruction.



15 rue Saint-Pierre / rue Perrault.
Étude de faisabilité en cours.



Chartres, 8 rue Mathurin Régnier.

Les travaux de l'Agence sont terminés, la réalisation de 3 logements sociaux à l'étage est à l'étude (lire aussi en page accession).



Chartres, 5 rue du Faubourg Guillaume.

Consultation de Maîtres d'œuvre en cours.



FINANCEMENTS OBTENUS

Saint-Prest - Chemin des Pommiers - 17 logements.

Voise - 7 bis rue de Chartres - 8 collectifs.

Chartres- 17 chemin des Petites Pierres Couvertes - 10 logements.

Allonnes - 2 bis rue Maurice Violette - 2 logements.

Allonnes - 4 bis rue Jules Ferry
Acquisition amélioration d'1 logement.

Mainvilliers - rue Pasteur - 7 individuels.

ENTREtenir LE PATRIMOINE

Préserver la qualité du parc

Les travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine se poursuivent en 2025 afin de garantir la qualité des logements et des espaces extérieurs.



1780 €
de dépenses moyennes
par logement suite EDL

**BUDGET
AMÉLIORATION
ET ENTRETIEN
DU PATRIMOINE
1 734 819 €**



891 États des lieux d'entrée
857 États des lieux de sortie

Travaux d'améliorations et d'entretien du patrimoine

VRD : réfection et amélioration du cheminement piétonnier	Chartres, rue Joseph Frantz
VRD : reprise du cheminement piétonnier, enrobé et caniveaux	Chartres, Foyer Bourgarel
VRD : réfection marquage au sol de 7 parkings	Chartres : Marais, R. Joly, S. Allendé, Bas Bourgs, P. Drouet, Résistance, Capucines, Érables
VRD : réfection des entrées extérieures (pavés issus de démolition)	Chartres, Villas Croix Bonnard
Maçonnerie, travaux de clôture	Chartres, rue des Druides
Ravalement : Nettoyage et réfection partielle des façades	Chartres, Place des Fondateurs et rue des Grandes Filles Dieu (impair)
Électricité : remplacement par luminaires à leds avec détecteur de mouvement	C'Chartres, Bureaux rue des Bas Bourgs
Espaces Verts : entretien des jardins des logements vacants	Chartres, Bel Air 63
Aménagements locaux salle des projections	C'Chartres habitat, rue des Bas Bourgs

TOTAL - Travaux d'amélioration et d'entretien tous sites et tous corps d'état : 342 944 TTC réalisés hors investissement

États des lieux et remise en état des logements

2 074 rendez-vous États des Lieux

- 891 EDL d'entrée

(y compris les EDL d'entrée de stationnements)

- Visites conseils : 278

- 857 EDL de sortie dont :

86 constats pour EDL de sortie mutation,

75 constats pour EDL de sortie contentieux,

333 constats pour EDL de stationnements.

	2023	2024	2025
Logements ayant fait l'objet d'une clôture de bail	560	520	524
Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux (travaux avant relocation, logements à vendre, à détruire)	545	507	521
Dépenses travaux de remise en état suite EDL sortants (y compris diagnostics immobiliers et contrôles multiservices)	765 150 €	768 109 €	927 572 €
Dépenses moyennes par logement suite EDL	1 403 €	1 515 €	1 780 €



Traitement des réclamations

En 2025, 913 fiches d'intervention suite à des réclamations ou des signalements, tant en milieux occupés qu'en parties communes ont été transmises aux gestionnaires techniques, soit une moyenne de 76 demandes par mois.

Par ailleurs, 80 demandes de travaux ont été enregistrées suite à des signalements de désordres sur le patrimoine.

Les travaux de l'équipe d'intervention

371 bons de travaux traités par l'équipe d'intervention (2 employés), que ce soit dans le cadre des états des lieux de sortie ou bien dans le cadre de l'entretien courant des parties communes, de dépannages ou d'aménagements divers.

Les travaux d'aménagement spécifiques

En 2025, 7 demandes d'adaptation de logements ont été traitées, notamment pour le remplacement de baignoires par des receveurs de douche.

Ces interventions, destinées aux personnes âgées de plus de 75 ans ou à mobilité réduite, ont pu être réalisées après étude de faisabilité technique et de la situation des occupants. Montant global : 34 147 € TTC.

Les travaux de modernisation de 47 salles d'eau situées au sein des foyers Marcel Gaujard (63 logements) et Sylvia Monfort (49 logements) pour un montant global de 313 814 € TTC sur 2025 ont été terminés.



431
nouveaux baux

Dans un contexte de forte demande, l'attribution des logements constitue un enjeu majeur.

En 2025, C'Chartres habitat poursuit une politique d'attribution fondée sur :

- la prise en compte des situations sociales,
- la recherche d'équilibres territoriaux,
- un cadre réglementaire garantissant équité et transparence.

LA GESTION LOCATIVE

Répondre aux besoins des foyers

MONTANT
DU LOYER MOYEN
(hors charges) :
376 €

Les attributions de logements

● **644 logements présentés en Commission (dont passages multiples suite à des refus)** ;
464 issus de la libération du parc et 184 de la mise en location de constructions nouvelles.

● **820 propositions formulées** (en premier, deuxième ou troisième rang),
452 propositions acceptées et 368 refus enregistrés

● **431 nouveaux baux** dont 361 au profit de nouveaux locataires.

4 situations de ménages occupant depuis plus de 3 ans des logements en zone B1* ont été examinées, pour lesquels une inadéquation du logement a été constatée au regard de la composition familiale, ou d'une situation de handicap.

* Défini à l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, le zonage conventionnellement appelé ABC effectue un « classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements.



Au total
**1616 demandes
de logements
examinés**



**431 nouveaux baux
sur le parc locatif
conventionné**



Composition de la CALEOL

- Six membres sont désignés par le Conseil d'Administration (dont 1 personne représentant des locataires).
 - Le Préfet du Département dans lequel se situent les logements à attribuer (ou son représentant).
 - Le Président de l'EPCI (ou son représentant) pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence.
 - Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer (ou son représentant) est membre de droit.
 - Un représentant d'une association d'insertion (voix consultative).
- La Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements de C'Chartres habitat s'est réunie à 23 reprises en 2025.

Attributions prioritaires

Durant l'année 2025, 16 logements ont été attribués dans le cadre du Droit Au Logement Opposable (DALO) et 26 logements ont été attribués dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), contingent désormais limité aux logements situés hors QPV.

Dans le cadre des futures démolitions, 7 relogements ont été effectués au cours de l'année 2025 (dont 3 dans le cadre du suivi interbailleurs des projets ANRU).

L'obligation minimale de 25 % d'attributions en dehors des quartiers prioritaires de la ville au profit des foyers issus du 1er quartile le plus pauvre des demandeurs de logement fait par ailleurs l'objet d'une évaluation régulière.

ANCIENNETÉ DE LA DEMANDE

- Moins d'1 an : 54,5 %
- Entre 1 et 2 ans : 39 %
- Supérieure à 2 ans : 6,5 %

COMPOSITION DES MÉNAGES

- Familles monoparentales : 40 %
- Personnes isolées : 32 %
- Couples avec enfants : 19 %
- Couples sans enfant : 9 %

ÂGE DES MÉNAGES

- Moins de 30 ans : 26 %
- 30 à 49 ans : 50 %
- 50 à 64 ans : 17 %
- Plus de 65 ans : 7 %

CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

- Salariés : 64 %
- Demandeurs d'emploi ou sans profession : 21 %
- Retraités/préretraités : 15 %



LES LOYERS

	2023	2024	2025
Loyers logements	22484749	23576790	24 365 193
Loyers annexes (garages, commerces, etc.)	1089 488	1063423	1 080 638
Résidences - foyers	1267815	1 302565	1 316 644
SLS (Supplément de Loyer de Solidarité)	135336	128 718	149 440
RLS (Réduction de Loyer de Solidarité)	- 1187717	- 1208939	- 896 797
TOTAL	23789 670	24 862 557	26 015 117

Hausse des loyers	2023	2024	2025
	3,50 %	3,50 %	3,26 %

TPOLOGIES ET SECTEURS

● La grande majorité des attributions concernent des logements de Type III.

● La part des logements de petites typologies (TI et TII) atteint 31 % des attributions en 2025.

◊◊◊◊ ➤ La localisation des attributions suit le niveau de densité du patrimoine. Une forte localisation géographique des attributions se fait ainsi sur le secteur de La Madeleine.

RESSOURCES DES MÉNAGES

- Plafond PLAI : 54 %
- Plafond PLUS : 45 %
- Plafond PLS : 1 %



40 % des locataires perçoivent
une Aide Personnalisée au Logement
ou une Allocation Logement

Impayés locatifs

1 030 locataires présents dans le parc étaient en impayés en 2025 (1 164 en 2024).
La situation des impayés locatifs témoigne d'un contexte social et économique difficile.

Le montant moyen de l'impayé des locataires présents est de 1 234 € (1 307 € en 2024, 1 256 € en 2023) ;
celui des locataires partis est de 4 257 € (3 707 € en 2024).



	2023	2024	2025
Dettes des locataires partis	2 212 530 €	2 633 104 €	3 128 913 €
Dettes à moins d'un an, des locataires présents	906 316 €	998 416 €	819 488 €
Dettes à plus d'un an, des locataires présents	350 961 €	354 222 €	290 351 €
Total des créances exigibles des locataires présents	1 257 278 €	1 352 639 €	1 109 840 €
Provisions pour créances douteuses	2 779 203 €	3 225 821 €	3 592 330 €

Procédures amiables et contentieuses

C'Chartres habitat accompagne les locataires dans l'apurement de leur dette. Des solutions amiables sont trouvées dès les premiers mois d'impayés, pour éviter la suspension de l'APL après 3 mois d'impayés (ce qui aurait pour conséquence d'alourdir la dette).

Les moyens d'action sont les suivants :

- appels téléphoniques, visites à domicile ;
- envois de lettres de relance (courriers simples, mises en demeure) ;
- convocations ;
- délégations sur salaires, virements d'office, prélèvements automatiques ;
- proposition de relogement pour un loyer moins élevé et adapté à la situation financière du locataire ; mesure s'accompagnant de la mise en place d'un plan d'apurement ou d'un dossier FSL (Fond Solidarité Logement) ;
- partenariats avec les assistantes sociales ;
- constitutions de dossiers FSL (fonds de solidarité pour le logement) ;
- mises en place d'échéanciers de règlement ;
- permanences organisées aux Clos et à la Madeleine ;
- mises en jeu de garanties FSL. Si les précédentes démarches n'aboutissent pas, les chargés de contentieux déclenchent la procédure contentieuse.

- ◇◇◇◇ 138 commandements de payer ont été délivrés (160 en 2024) ;
- ◇◇◇◇ 106 nouvelles assignations ont été enregistrées ;
- ◇◇◇◇ 53 décisions de justice ont prononcé la résiliation du bail (87 en 2024), 48 décisions accordaient des délais judiciaires ;
- ◇◇◇◇ 43 demandes de concours de la Force Publique (38 en 2024) ;
- ◇◇◇◇ 41 concours de la Force Publique accordés (29 en 2024) ;
- ◇◇◇◇ 23 expulsions (identique à 2024).

Les dispositifs mis en place à C'Chartres habitat et par nos partenaires (FSL, surendettement, aide du CCAS) permettent de limiter le recours à l'expulsion.

La CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions) émet un avis et permet un examen commun des situations par les partenaires, afin de décider d'actions préventives à mettre en œuvre et des aides à solliciter. Pour l'année 2025, elle s'est réunie 3 fois.

Surendettement et procédure de rétablissement personnel

La loi n° 2003-71 a créé une procédure de rétablissement personnel, pour tenter de remédier aux situations de surendettement les plus délicates.

En 2025, C'Chartres habitat a effacé, sur décision du juge, la somme de 115 367 € (80 264 € en 2024).

La Préfecture engage la responsabilité de l'État chaque fois qu'elle oppose un refus d'expulsion au bailleur. Dès lors, ce dernier a vocation à être indemnisé du fait du préjudice subi en raison du maintien dans les lieux du locataire déchu de tout titre d'occupation. C'Chartres habitat a ainsi sollicité auprès de l'État, au titre de l'année 2025 le versement d'indemnités équivalentes aux loyers impayés pour un montant total de 9 062 €.



138 Commandements de payer

41 concours de la force publique accordés

Ventes et LLI

Une agence plus proche pour accompagner les parcours résidentiels

LE PRODUIT BRUT
DES VENTES

5 538 650 €

Nouveau
C'Chartres habitat
L'Agence !
Donne vie à votre projet !



46
logements vendus



Le prix moyen
d'un logement vendu :

120 405 €
(après abattements)



72 LLI
loués

La politique de vente permet à certains locataires d'accéder à la propriété tout en contribuant à la rotation du parc.

Les ventes réalisées en 2025 s'inscrivent dans cette dynamique, en lien avec les objectifs de diversification de l'offre.

Les sites proposés en accession

002 - Croix Blanche
 004 - Rechèvres 44
 008 - Charles Brune (locataires)
 009 - Corroierie/Collectif (uniquement paires)
 009 - Corroierie/individuel
 010 - Aboville
 014 - Saint Brice
 018 - Jean Roux Première Tranche
 021 - Perriers Réservoirs
 028 et 033 - Puits Drouet
 036 - 4 et 4 Bis châteaudun
 038 - Croix Jumelin
 039 - ILN Saint Chéron
 040 - 12/14/16 Sablons et 2/4 place Saint Louis
 040 - 2/4 /6 Hetzel et 11 Sablons
 040 - 5 Hetzel
 040 - 7/9 Hetzel et 12/14 Moquet
 040 - 8 au 26 Hetzel
 041 - Rue des Bouchers
 056 - 3 Ponts
 059 - Place J. De Romilly
 065 - 13 Châteaudun
 066 - Juifs/Tertre Pied Plat/Planche aux carpes/
 Perrault
 067 - Bas Menus
 070 - Henry Dunant
 072 - Salvador Allende
 073 et 090 - Bas Bourgs
 074 et 088 - Poudrière
 079 - Pont du Massacre
 081 - Rue Nicole
 083 - Amitié Cité 83
 084 - Petites Filles Dieu
 088 - Poudrière

095 - Planche aux Carpes
 096 - Rue du Pot Vert
 098 - Jean Laillet
 099 - Docteur Gibert
 105 - Clos du Vieux Fossé
 106 - Comtesses 33 - 80 rue des Comtesses -
 1/3/5/7 rue J.Wrésinski
 107 - Vidon/Wresinski
 108 - Hauts de Chartres - 2 à 28 Raymond Isidore
 109 - Mare Aux Moines - Abbé Chevalier/Mail
 Anatole France
 111 - Hauts de Chartres collectif, 29, rue R.Isidore
 - Hauts de Chartres individuels -
 Raymond Isidore individuels
 112 - Comtesses 48
 117- Hauts de Chartres - 5-17 Raymond Isidore
 117 - Hauts de Chartres - Cité 117 collectif 19 à
 27, rue R.Isidore
 119 - Bel Air - 5-7-9 Allée de Bretagne
 120 - Hauts de Chartres
 125 - Manutention/Voltaire
 129 - Dammarie
 132 - La Moufle Champhol (locataires en titre)
 133 - 3 Moulins
 137 - Avenue d'Aligre/Moulin des Gravières
 141 - Rue de la Mairie, Champhol (locataires en
 titre)
 142/178 - Val de Luisant
 147 - Chauveau Lagarde
 170 - Bas Menu - Mainvilliers 8 logements
 178 - Luisant
 284 - Mare aux Moines

Politique commerciale

Les locataires de l'Office se portant acquéreurs bénéficient automatiquement de 10 % d'abattements auxquels s'ajoutent 3 % par année de présence au sein du patrimoine locatif de l'Office, et ce, dans la limite de 35 %.

Pour les locataires, hors patrimoine de C' Chartres habitat, résidant à Chartres ou dans les communes de l'agglomération chartreuse, ainsi que pour les locataires de l'Office en LLI, l'abattement pratiqué est le suivant ; il est établi en fonction de la durée de location en continu au sein de leur logement :

Durée de location en continu	Abattement pratiqué en %
2 à 5 ans	10 %
6 à 10 ans	15 %
11 à 20 ans	20 %
Supérieure à 20 ans	25 %

Pour tout dossier signé avant le 31 décembre 2025, les candidats non-locataires du parc de C'Chartres habitat (candidats chartreux et de l'agglomération chartreuse), bénéficient d'une prise en charge par C'Chartres habitat de 50 % de leurs frais d'acquisition.

Frais de notaires offerts aux locataires du parc de C'Chartres habitat.

L'achat des logements individuels

Dans la mesure où l'achat d'un pavillon doit récompenser un parcours locatif social, la procédure d'achat conditionne la vente d'un pavillon à une durée d'ancienneté de 2 ans minimum au sein de notre parc locatif social (en logements PLUS, PLAI, PLS).

Ouverture d'une agence dédiée à la vente et aux LLI

C'Chartres habitat a ouvert une agence le 10 juillet 2025, 8 rue Mathurin Régnier, dans le centre-ville de Chartres. L'objectif est de se rapprocher des clients, leur offrir un lieu d'accueil et de conseils plus accessible. Ils y trouvent toutes les offres de Logements Locatif Intermédiaire ou les biens proposés à la vente.

L'agence s'adresse à tout résident de l'agglomération chartreuse. Les conditions d'accès aux locations sont facilitées, sans frais d'agence ni garant, avec des plafonds de ressources plus avantageux que ceux du parc social.

C'Chartres habitat l'Agence propose aux personnes qui recherchent de l'accession dans l'ancien des conditions financières avantageuses.

L'équipe comprend 6 personnes : une référente pilote de l'équipe et de l'activité, une conseillère commerciale LLI, deux négociateurs accession, un gestionnaire technique et une assistante immobilière.



Actions commerciales

Dans la presse

Des encarts promotionnels ont été réalisés dans le magazine intercommunal « Votre Agglo » :

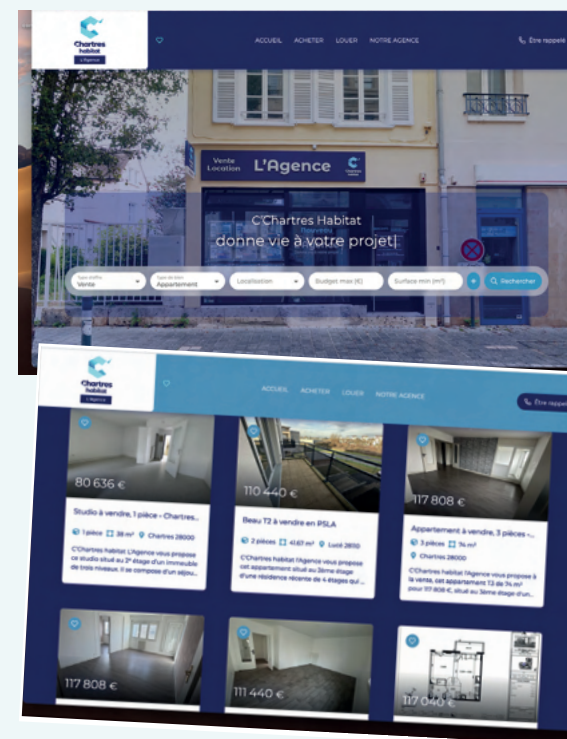
Location et accession à la propriété facilitées

C'Chartres Habitat a ouvert une agence, à deux pas de son siège social. Autour d'Anaïs Pelletier, référente, une équipe de 6 personnes guide les candidats dans chaque étape de leur projet. « L'objectif est de se rapprocher de nos clients, leur offrir un lieu d'accueil et de conseils plus accessible. Ils trouvent ici toutes nos offres de logements en Location à Loyer Intermédiaire ou proposés à la vente. » L'Agence s'adresse à tout résident de Chartres et de son agglomération. « Les conditions d'accès aux locations sont facilitées, sans frais d'agence ni garant, avec des plafonds de ressources plus avantageux que ceux du parc social. Nous proposons aussi aux personnes qui recherchent de l'accession dans l'ancien des conditions financières avantageuses. »



À LOUER	À VENDRE	À VENDRE/PSLA*
Appartement Lloard T3 65,5 m² 882€ CC	Appartement Chartres T3 60 m² 112 620€	Appartement Chartres T3 90 m² 178 830€
Appartement Chartres T4 79,15 m² 1022€ CC	Appartement Chartres T2 49 m² 100 940€	Appartement Chartres T4 94 m² 114 404€
Appartement Chartres T2 45,01 m² 675€ CC	Studio Chartres T1 34 m² 79 764€	Appartement Lloard - PSLA T2 42,67 m² 76743€ CC 110 440€

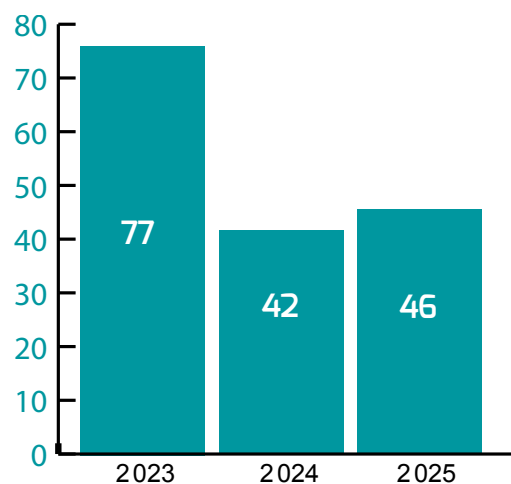
Un site Internet dédié
agence-c-chartres-habitat.com



Annonces et posts

- Annonces sur le site Leboncoin
- Annonces sur le site Bien Ici
- Posts sur Instagram et Facebook.

Nombre de ventes

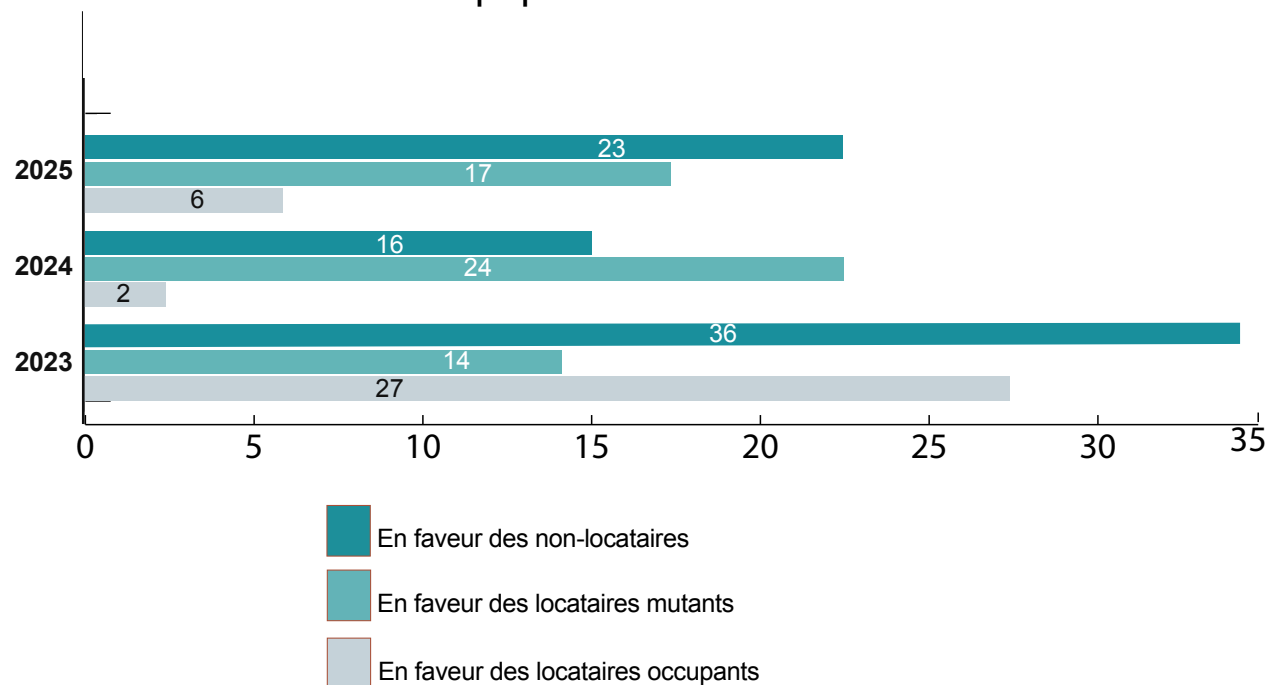


46 logements vendus
31 collectifs
15 individuels

Les ventes par typologies

Typologie	2023	2024	2025
T I	3	2	3
T II	21	3	7
T III	26	15	13
T IV	16	9	13
T V	8	9	7
T VI	3	4	2
T VII	0	0	1
Total	77	42	46

Le statut des accédants à la propriété



40 copropriétés extérieures

- ASL Colline Saint Fulbert- Rue Marcel Blanchard - Rue du Dr Jacques Foubert
- ASL Jardin des Essences - Logement Lot A - Parking Lot E
- ASL Parc Gabriel - BAT C
- ASL Parc Gabriel - BAT E
- ASL Parc Gabriel - Parking
- ASL Parc Gabriel - BAT A
- ASL Parc Gabriel - BAT B
- ASL Parc Gabriel - ASL
- Îlot Casanova - 33 rue Danièle Casanova et 21, 23, 25 rue Nicole
- Clos Notre Dame Logements - 2, 4, 6 rue des Lisses / 7 bis rue du Cardinal Pie
- Clos Notre Dame Parking - 13 rue des Lisses
- Jardin des Peintres - 21, 23, 25, 27 rue des Bas Menus
- Résidence Oxygène - 28 rue du maréchal Leclerc / 1, 3 rue Nicochet
- Les Enfants du Paradis - 6, 6 bis rue de Châteaudun
- Les Jardins de Saint Brice - 15, 17 rue des Réservoirs
- ASL les Allées du Roy - 71, 77 rue du Faubourg Saint Jean - Chartres / Mainvilliers
- Les Allées du Roy
- Parking du Mail - Avenue Joseph Pichard
- Parking rue du Grand Faubourg - 11, 17 rue du Grand Faubourg
- Hauts Saumons Ilot 8 - (Jardin d'Henri IV) 2, 4 place Olivier de Serres

- Hauts Saumons Ilot 12 - (Jardin d'Henri IV) 7 rue JB de la Quintinnie
- Parc des Lumières - 41, 43 rue d'Allonnes - 15 avenue F. Mitterrand
- Parc des Lumières - 29, 31, 33, 35 rue d'Allonnes - Avenue Louis Lumière
- Le Clos Vert- 9, 13, 21- rue Maurice Genevoix - 3, 9, 12, 16, 18 rue de l'ancienne Fonderie
- La Mare aux Moines - 1 à 49 Mail A. France - 1 à 39 rue Jean Rostand
- La Mare aux Moines - 2 à 46 et 66 à 72 Mail A. France - 4, 6 Place A. France
- AFUL Clos Violette - Îlot 1D - ZAC de la Roseraie - Bâtiments C et D
- AFUL Clos Iris - Îlot 1C - ZAC de la Roseraie - Bâtiment B
- Les Cottages de Véronique - 1 à 31 et 2 à 38 allée des Cottages de Véronique
- Renouv'o - 4, 6 avenue Louis Lumière
- ASL Croix Jumelin - Allée Notre Dame De Bons Secours
- AFUL Courtille - Boulevard de la Courtille
- Carré Gabriel - 53 Gabriel Péri
- Olympi
- L'Agathe
- Jardin Secret
- ASL Rosa Résidenza
- ASL Domaine de Mathilde
- ASL Carré Novela
- ASL Grand Faubourg

Les PSLA

- 25 logements Psia livrés en 2025 :

- Résidence Gautier à Lucé : 20 logements livrés en décembre 2024 proposés en location-accession
- Le Domaine de Mathilde à Lèves : 5 pavillons livrés en novembre 2025.

- Nombre PSLA en cours de location au 21 12 2025 :
9 logements à Lucé
5 logements à Lèves

Nombre de Levées d'option en 2025 : 0

Les LLI

(Logements Locatifs Intermédiaires)



72 LLI loués

- 14 LLI livrés en 2025 : 1 TV, 1 TIV, 4 TIII, 8 TII
- 72 LLI loués en 2025 : 2 TV, 16 TIV, 33 T III, 18 T II, 3 TI
- 249 Logements en financements libres, leur location est assurée par l'Agence en cas de vacance.

Le syndic

Un rôle central auprès de tous les acteurs de la copropriété



58 copropriétés en gestion

L'Équipe se compose de 4 personnes :

- 1 Référente en charge de la gestion de l'activité de l'équipe et de l'activité du syndic ;
- 1 Gestionnaire - technicien chargé du suivi des contrats et des interventions techniques ;
- 1 Comptable en charge de la gestion de la comptabilité des copropriétés ;
- 1 Assistante gérant la partie administrative et travaillant en collaboration avec le technicien et la comptable.

Éléments financiers

Honoraires pour la rédaction des états datés : 19 010 € TTC

Honoraire de gestion : 306 276 € TTC

Honoraires annexes : 17 973 € TTC

Faits marquants

- Suivi des travaux de réfection totale de la toiture de la copropriété rue Charles Brune, de septembre à décembre 2025.

Coût des travaux : 259 052 € TTC

Honoraires de travaux du syndic : 5 525 €



Organisation et tenue de :

- 58 assemblées générales ordinaires,
- 2 assemblée générales constitutives,
- 4 assemblées générales extraordinaires.

58 Copropriétés en gestion C'Chartres habitat

- ASL LE Puits DROUET - CHARTRES
- MAIL J. DE DUNOIS - CHARTRES
- 5 HETZEL - CHARTRES
- HETZEL - MOQUET - CHARTRES
- ILN ST CHERON - CHARTRES
- CHARLES BRUNE - CHARTRES
- COMTESSES - CHARTRES
- HETZEL - SABLONS - CHARTRES
- SABLONS - ST LOUIS - CHARTRES
- CHÂTEAUDUN - CHARTRES
- 8 AU 26 HETZEL - CHARTRES
- PETITES FILLES DIEU - CHARTRES
- ASL LES PETITS CLOS CHARTRES - CHARTRES
- PARKINGS MAIL PETITS CLOS - CHARTRES
- 1 MAIL DES PETITS CLOS-A4 - CHARTRES
- 3 MAIL DES PETITS CLOS-A3 - CHARTRES
- 2 MAIL DES PETITS CLOS-B4 - CHARTRES
- 4 MAIL DES PETITS CLOS-B3 - CHARTRES
- 6 MAIL DES PETITS CLOS-B2 - CHARTRES
- CHAUVEAU LAGARDE - CHARTRES
- TROIS MOULINS - CHARTRES
- HENRY DUNANT - CHARTRES
- SALVADOR ALLENDE - CHARTRES
- BAS BOURGS - CHARTRES
- 25 GIBERT - CHARTRES
- ASL DU FORUM DE LA MADELEINE - CHARTRES
- ASL 10 AVENUE JEHAN DE BEAUCE - CHARTRES

- ALIGRE - CHARTRES
- PONT DU MASSACRE - CHARTRES
- JACQUELINE DE ROMILLY - CHARTRES
- CROIX JUMELIN - CHARTRES
- JEAN LAILLET - CHARTRES
- 13 CHÂTEAUDUN - CHARTRES
- 21 BOUCHERS - CHARTRES
- POT VERT - CHARTRES
- 29 CORROIERIE - CHARTRES
- 36-38 CORROIERIE - CHARTRES
- ASL JARDIN DES CLOZEAUX - MAINVILLIERS
- REPUBLIQUE - CHARTRES
- NICOLE - CHARTRES
- PERRAULT / PLANCHE AUX CARPES - CHARTRES
- JUIFS / TERTRE DU PIED PLAT - CHARTRES
- 126 - 132 GASTON COUTÉ - CHARTRES
- 10 - 20 ISIDORE - CHARTRES
- 29 ISIDORE - CHARTRES
- COMTESSES 33 - CHARTRES
- ASL SAINT PREST
- LUISANT
- 138 - 140 GASTON COUTÉ - CHARTRES
- 1 - 3 GASTON COUTÉ - CHARTRES
- 55 - 57 GASTON COUTÉ - CHARTRES
- 23 - 25 - 27 ISIDORE - CHARTRES
- 2 - 4 - 6 RAOUL BRANDON - CHARTRES
- 19 - 21 ISIDORE - CHARTRES
- 16 HAUTS DE CHARTRES 1-3 BRANDON - CHARTRES
- CLOS DU VIEUX FOSSÉ - CHARTRES
- CLOS DE LA CLAYE - DAMMARIE
- COUR SAINT-PIERRE - DAMMARIE

Maintenance, réclamations

Des interventions au quotidien

BUDGET
MAINTENANCE
ET RÉCLAMATIONS
(hors états des lieux)

1 982 821 €

non récupérables dont :

1 300 969 € (fonctionnement)

681 852 € (investissement)



12 800
réclamations locataires



12 968 interventions
dans le cadre
des marchés de maintenance

Avec près de 13 000 réclamations et interventions réalisées dans le cadre des marchés de maintenance, l'activité est soutenue.

Les équipes et les prestataires sont mobilisés au quotidien pour assurer :

- la rapidité d'intervention,
- le bon fonctionnement des équipements,
- la qualité du service rendu.

La gestion des réclamations

Les 5 employés de l'équipe Réclamations réceptionnent, traitent, et assurent le suivi des demandes des locataires concernant des problèmes techniques ou de voisinage.

12 809 réclamations locataires ont été enregistrées en 2025 dont notamment :

- 1632 demandes d'interventions techniques par un prestataire;
- 1082 demandes d'interventions gérées par les gestionnaires techniques;
- 266 demandes pour une aide dans l'utilisation du Portail Locataires;
- 175 demandes d'enquêtes transmises au Pôle Proximité;
- 1603 demandes transmises par les employés d'immeubles via l'application SoWell;
- 969 réclamations via le Portail locataires.

Un interlocuteur dédié aux Grands Seniors

Près de 400 locataires âgés de 80 ans et plus bénéficient d'une offre de services spécifique et gratuite dans le cadre de la Charte d'accompagnement des Grands Seniors mise en place depuis 2014.

645 demandes d'interventions ont été enregistrées, reçues de la manière suivante :

- appels téléphoniques : 559
- suite à une intervention du service d'astreinte : 34
- suite à une visite à domicile : 21
- courriers : 15
- suite à une visite du service proximité : 5
- déplacement au Pôle Administratif : 11

- ◇◇◇◇ 551 demandes pour des réclamations techniques (contrats multiservices),
- ◇◇◇◇ 8 pour des aménagements spécifiques,
- ◇◇◇◇ 86 pour des demandes de renseignements.



Le service Réclamations a géré :

- 31 demandes d'aménagements spécifiques dont 8 à destination des Grands Seniors.
- Des réunions de coordination avec la Police Nationale et la Police Municipale.
- 113 Notes d'informations aux locataires.
- Le traitement de troubles du voisinage, mises en demeure, convocations, dossiers contentieux.
- La gestion des demandes dans le cadre de la Garantie de Parfait Achèvement des opérations immobilières.
- La facturation des réparations locatives.



Près de 1000
réclamations formulées
depuis l'application « Mon Espace Locataire »



645 demandes
d'interventions reçues
de la part de Grands Seniors

La maintenance des équipements

Les deux techniciens du service maintenance gèrent les marchés liés à la maintenance des équipements présents dans les résidences et à l'intérieur des logements.

Cette équipe joue un rôle majeur dans la qualité du service rendu aux occupants :

- gestion des urgences techniques (pannes de chauffage, fuites d'eau, etc.),
- traitement des réclamations liées à la maintenance des équipements,
- information des locataires pour des interventions programmées au sein des immeubles ou des logements,
- interventions de modernisation des équipements.

Le service maintenance supervise l'ensemble des interventions réalisées par les entreprises extérieures. Il veille au respect des obligations réglementaires et à la pérennité des équipements (visites d'entretien périodiques, contrôles réglementaires) et assure le suivi budgétaire.

Le contrat multiservices

Dans le cadre du contrat multiservices une entreprise unique intervient chez le locataire sur simple appel téléphonique pour quasiment toutes les interventions techniques dans les logements.

Ces interventions se déclinent ainsi :

- électricité : 788
- gaz : 11
- interphonie - contrôle d'accès : 703
- plomberie - robinetterie : 4454
- systèmes de ventilation : 160
- serrurerie - menuiserie : 1669
- boîtes aux lettres : 48
- éclairage des parties communes intérieures : 1383



7833 interventions
dans le cadre
du contrat
multiservices



5135 interventions
hors contrat multiservice

Les interventions de dépannage hors multiservice

Les interventions de dépannage traitées par nos prestataires se répartissent ainsi :

- chauffage et eau chaude sanitaire : 2148
- ascenseurs : 418
- portes et portails automatiques : 133
- réseaux d'évacuation : 1220
- éclairage extérieur : 117
- 1099 interventions hors contrat de maintenance

Principales interventions 2025 :

- remplacement de téléalarmes ascenseurs : 156 000 €
- modernisation d'ascenseurs 2, 4, 8, 10, place du 11 novembre et 10 rue Maurice Hallé : 158 000 €
- modernisation des ascenseurs Foyer Bourgarel : 91 000 €
- modernisation des éclairages rue Trubert et Jean Roux : 52 000 €
- amélioration de la performance énergétique (7 rue de l'Eparges, 28 rue de la Tannerie, 26 rue de Fresnay, 17 rue des Bas-Menus, 9 rue de la Solidarité : 48 000 €
- Chauffe-bains Jean Roux : 68 145 € (27 772 CEE)



Au plus près des locataires

Une relation locataire renforcée



La qualité de service repose aussi sur la relation de proximité.

En 2025, les équipes poursuivent leur engagement auprès des locataires :

- entretien, tranquillité, médiation, suivi des situations particulières,
- échanges avec les locataires à leur entrée dans les lieux, dans le cadre de réclamations, lors de l'accueil au Pôle administratif.

L'année aura été particulièrement marquée par le lancement du Portail « Mon espace locataire », une application qui facilite les échanges entre l'Office et les résidents.

Le Service Proximité

21 EMPLOYÉS D'IMMEUBLES

Vingt-et-un employés encadrés par un responsable de service interviennent sur l'ensemble du parc immobilier de C'Chartres habitat structuré en 10 secteurs. Ils travaillent en binômes, par secteurs regroupant entre 500 et 600 logements.

Ils assurent des missions d'entretien, de maintenance et de surveillance générale des bâtiments. Ils réalisent des travaux de maintenance dans les parties communes (serrurerie, reprise de peinture, remplacement de vitres cassées) ou demandent l'intervention d'entreprises.

Ils interviennent auprès des prestataires chargés de l'entretien et assurent un nettoyage complémentaire des cages d'escalier et des halls si nécessaire.

Ils assurent le déneigement des entrées d'immeubles et l'épandage de sel; ils vident les couloirs encombrés.

L'application SoWell permet aux Employés d'Immeubles de signaler en temps réel tous les dysfonctionnements constatés dans les parties communes ou les extérieurs. Un module permet également la gestion des contrôles périodiques qui sont réalisés sur les secteurs : caves, greniers, parkings, sécurité incendie, etc.

Ils ont ainsi réalisé :



3136 signalements via l'application SoWell par les employés d'immeubles



2952 contrôles

de parkings, caves, greniers, et visites aux nouveaux locataires.

La Permanence tranquillité dans les QPV

La permanence tranquillité est assurée de 17h00 à 20h00.

Depuis mars 2025 une permanence tranquillité quotidienne est organisée

spécifiquement pour les deux Quartiers Prioritaires de la Ville (Les Clos/ La Madeleine) une permanence 3 fois par semaine pour les autres secteurs.

Au total 88 appels ont été réceptionnés (80 QPV et 8 diffus), dont 36 ont donné lieu à une intervention (31 QPV et 5 diffus). (100 appels en 2024).



861 rapports d'enquêtes

LES ENQUÊTES ET MÉDIATIONS

Un véritable service est dédié aux enquêtes et à la médiation.

Il se compose de quatre personnes et de leur responsable formés à rencontrer des situations difficiles.

639 appels reçus au standard proximité hors permanence tranquillité (665 en 2024).

175 enquêtes traitées issues des Réclamations (185 en 2024).

40 enquêtes traitées issues de la Proximité (augmentation significative, 13 en 2024).

Soit au total **215** enquêtes réclamations et proximité (augmentation de 9 % par rapport à 2024).

91 dépôts de plainte locataires (82 en 2024).

861 rapports d'enquêtes (920 en 2024).

Des prestations proposées aux copropriétaires ayant validé la convention

➡ Le service des employés d'immeubles porte à la connaissance du Syndic toutes demandes ou signalements relatifs à la vie de l'immeuble, et réalise des contrôles dans chaque immeuble.

➡ La Permanence Tranquillité permet également aux agents d'effectuer des contrôles réguliers dans les immeubles en copropriété.

L'accueil général au Pôle

3 personnes sont chargées de la relation clients, de la gestion du courrier, de l'archivage.
2 personnes volontaires complètent l'équipe et assurent l'accueil des usagers le samedi matin.

Les missions d'accueil au Pôle Administratif

- L'accueil et l'accompagnement de locataires, de demandeurs de logement et de copropriétaires, pour toute demande liée à leur logement.
- L'encaissement des loyers par carte bancaire.
- Renseignements de premiers niveaux.
- Les interactions avec les services métier.

Les services numériques proposés aux locataires

Avec l'application «Mon espace locataire» lancée au mois de mars 2025, les locataires ont la possibilité d'effectuer directement en ligne :

- des dépôts de documents,
- des demandes administratives et réclamations,
- des paiements.

L'accueil physique est maintenu pour les usagers souhaitant un accompagnement personnalisé.



12 131 usagers accueillis au Pôle Administratif.

11 483 usagers en semaine (+ 7 %)

648 usagers le samedi (+ 1 %)

2 275



documents
réceptionnés

4 361



paiements CB

98



Record de
visiteurs
en 1 journée

3 649



courriers
postaux traités

690

Prises de
réclamations



3 réunions CCL avec les représentants de locataires

Le Conseil de Concertation Locative est composé de trois Administrateurs désignés par le Conseil d'Administration et des représentants des associations de locataires, AFOC ET FAMILLES DE FRANCE.

Il est consulté sur les différents aspects de la gestion du parc immobilier, les projets d'amélioration, de construction, de démolition ainsi que sur les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles immobiliers constituant le patrimoine de l'Office.

Le CCL s'est réuni à 3 reprises en 2025; les thèmes suivants ont été abordés :

- présentation de l'application «Mon Espace Locataire»;
- actions et axes au titre de la nouvelle convention d'abattement TFPB dans les QPV;
- création d'une agence au 8 rue Mathurin Régnier à Chartres;
- contrôle de l'ANCOLS;
- projet d'accord collectif concernant l'entretien des installations individuelles de chauffage et production d'eau chaude;
- les charges locatives 2024 et régularisation de charges.

La satisfaction client

Dans le cadre de la Démarche d'Amélioration Continue plusieurs enquêtes de satisfaction sont conduites durant l'année.

Enquête de satisfaction sur la qualité de l'accueil au Pôle Administratif

Thèmes évalués concernant la qualité de l'accueil :

- le temps d'attente,
- la qualité des réponses,
- la courtoisie du personnel,
- la durée de l'entretien.

Taux de satisfaction globale : 97 %
en progression de 5 points.

Convention d'abattement TFPB Des actions en faveur du cadre de vie et du lien social

La convention d'abattement TFPB consiste en un accord signé entre les bailleurs sociaux, les collectivités, Chartres Métropole et les services de l'état. Elle permet aux bailleurs de bénéficier d'un abattement à condition qu'ils s'engagent à mener des actions en faveur du cadre de vie et du lien social dans les quartiers. La convention actuelle s'étend de 2025 à 2030.

Le programme d'actions en huit axes a été défini pour les 2 QPV (Les Clos et La Madeleine) :

- ◆◆◆◆ Renforcement de la présence du personnel de Proximité
- ◆◆◆◆ Formation des personnels de Proximité et leur encadrement
- ◆◆◆◆ Sur-entretien
- ◆◆◆◆ Gestion des déchets et des encombrants / épaves
- ◆◆◆◆ Tranquillité résidentielle
- ◆◆◆◆ Concertation / Sensibilisation
- ◆◆◆◆ Animation, lien social, vivre ensemble
- ◆◆◆◆ Petits travaux d'amélioration de la qualité de service

Enquête de satisfaction à l'entrée dans les lieux

Enquête de satisfaction « flash » remise par les Gestionnaires Techniques lors de l'Etat des Lieux entrant (nouveau locataire et locataires mutants). Les thématiques abordées :

- la conformité du logement aux attentes,
- les informations communiquées au moment de la visite et de la signature du bail,
- l'état général du logement, sa propreté,
- les informations communiquées par le gestionnaire technique lors de l'entrée dans les lieux, notamment sur le fonctionnement des équipements techniques.

Enquête de satisfaction suite à une réclamation

Tout locataire ayant formulé une réclamation (technique, relation usager, autre...), a reçu un sms lui permettant d'accéder à une enquête de satisfaction. Les thématiques abordées :

- l'accueil et l'écoute téléphonique,
- la réponse apportée et la prise en charge de la demande,
- les premiers conseils ou préconisations.

MESURE DE SATISFACTION CLIENTELE 2025

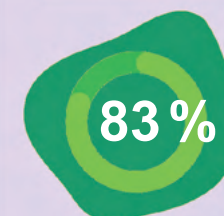
Direction des Travaux et de la Proximité

Qualité
de
SERVICE



ENTREE DANS LE LOGEMENT

SATISFACTION DES LOCATAIRES SUITE À LEUR ENTRÉE DANS LES LIEUX



Evolution de la satisfaction globale :

Année 2024 : 78 %
Année 2025 : 83 %

des répondants satisfaits au titre de l'attribution et de leur entrée dans les lieux

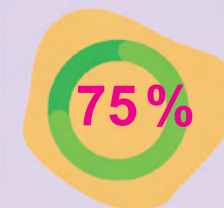
Rappel : objectif fixé à 80 %

Nombre de réponses obtenues : 54



RECLAMATIONS

SATISFACTION DES LOCATAIRES SUITE À UN APPEL AUPRES DU SERVICE RECLAMATIONS



Evolution de la satisfaction globale :

Année 2024 : 73 %
Année 2025 : 75 %

des répondants satisfaits de leur échange téléphonique avec un agent du Pôle Réclamations

Rappel : objectif fixé à 80 %

Nombre de réponses obtenues : 593

«L'Espace Locataire»

La mise en œuvre de l'application « C'Chartres habitat - Mon espace locataire » a mobilisé les équipes de la DLIS, de la DTP (Pôle Réclamations notamment), le Pôle Comptable (pour la gestion des quittances de loyers et des charges) et la DARH dans le cadre de la Communication, de l'Informatique, ainsi que l'équipe Amélioration Continue pour le suivi du projet.

Un comité de pilotage a été mis en place pour construire et valider le fonctionnement du produit et adapter les procédures internes à l'application.

Chaque locataire a été invité à valider son compte client sur l'application pour tester les différentes fonctionnalités offertes.

Une campagne de communication multicanale a été déployée, complémentaire des actions menées par les services : site internet, magazines, écrans dynamiques, plaquettes, bannières de mails.

Des affiches et une vidéo ont été réalisées avec le prestataire « Vent en Poupe » afin de communiquer le plus largement possible auprès de nos locataires sur cette nouvelle possibilité d'interagir, formuler des demandes et communiquer avec les services de C'Chartres habitat.

Mis en production par le service informatique et lancé le 26 en mars 2025, ce projet participe directement à la mission de l'organisme tout en renforçant la satisfaction des locataires. Coût : 135 000 € TTC (aide de 47 000 € du Fonds Innovation).

Les fonctionnalités clés du Portail Locataires

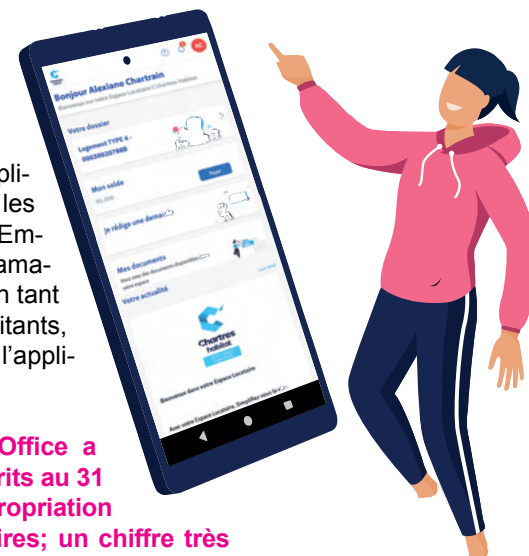
- Consulter et mettre à jour ses informations personnelles et sa police d'assurance.
- Consulter le solde de son loyer & payer en ligne par CB en toute sécurité.
- Consulter et télécharger ses quittances de loyer, avis d'échéance.
- Opter pour le prélèvement automatique.
- Créer et suivre des réclamations.
- Contacter les interlocuteurs utiles.



Plus de **2150** locataires inscrits sur le Portail locataires au 31 décembre 2025

Ambassadeurs de cette application auprès des locataires, les salariés de l'Office, et notamment les Employés d'Immeubles, le service Réclamations, la Gestion Locative et Sociale, en tant qu'interlocuteurs privilégiés des habitants, ont été conviés à des présentations de l'application «Mon Espace Locataire».

La mobilisation des services de l'Office a permis d'atteindre plus de 2000 inscrits au 31 décembre 2025, traduisant une appropriation progressive de l'outil par les locataires; un chiffre très satisfaisant en comparaison d'autres organismes ayant déployé une application de ce type.



Les fonctions Supports

Accompagner, faciliter, promouvoir, moderniser pour mieux servir

Les fonctions supports accompagnent l'ensemble des équipes opérationnelles de l'Office dans leurs missions avec :

- la gestion des ressources humaines,
- la gestion des services généraux,
- l'évolution des outils numériques, des systèmes d'information et de sécurisation des procédures,
- une communication qui accompagne la mise en place des projets structurants.

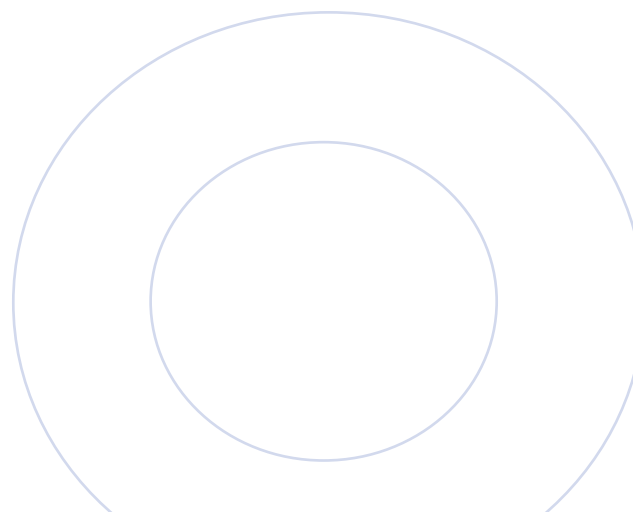
MASSE SALARIALE BRUTE:

5 935 619 €

dont

4 330 926 € salaires bruts

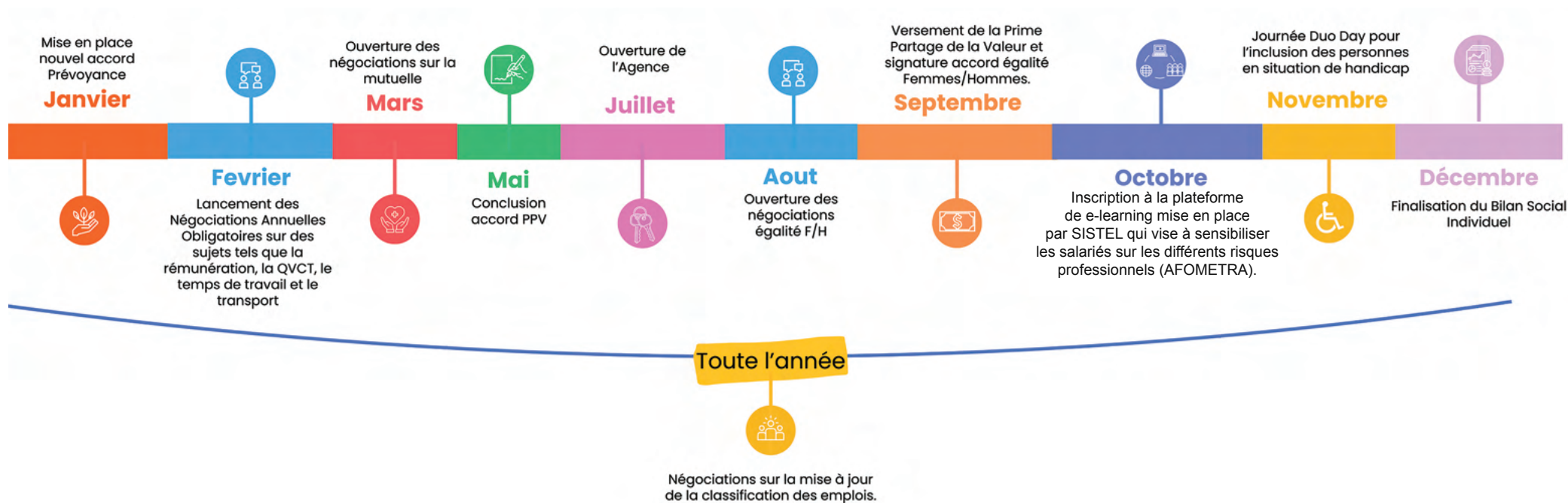
1 604 693 € charges
sociales et patronales

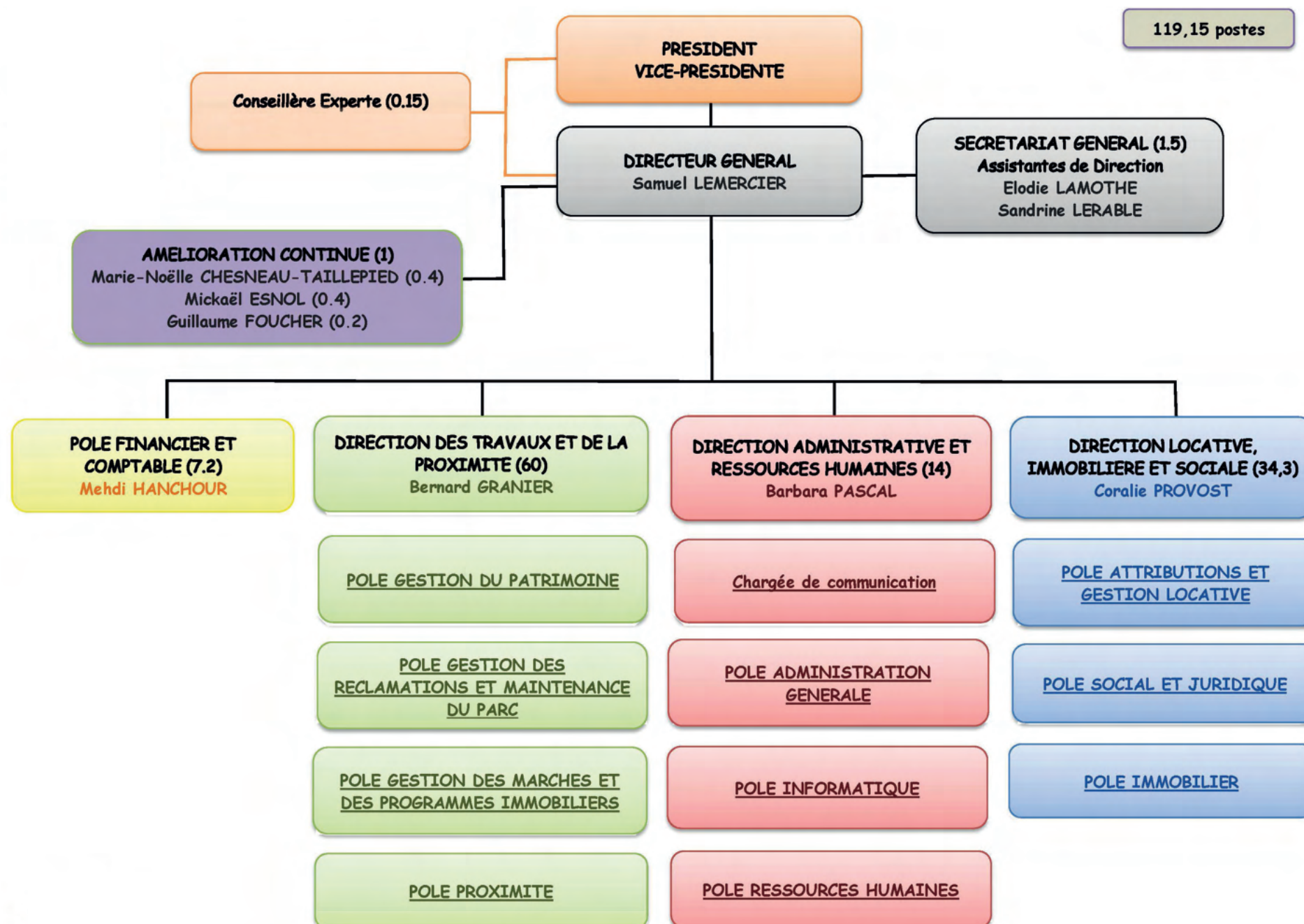


Les ressources humaines

122 collaborateurs
119 permanents
 (94 CDI, 25 titulaires FPT)
3 CDD

Faits marquants





Président

Vice-Présidente

Direction Générale 3,65

Directeur Général 1

Conseillère experte 0,15

Assistants de Direction 1,5

Démarche d'amélioration continue 1

Direction Administrative et Ressources Humaines 14

Directeur 1

Chargée de communication 1

Pôle Administration Générale 5,6

Adjointe à la Directrice Administrative 0,6

Chargée de Gestion de l'administration générale 1

Chargée de l'accueil du public 3

Réfèrent Accueil et chargée de missions juridiques 1

Pôle informatique 3,4

Adjoint de Direction SI-chargé de projets 0,8

Responsable pôle informatique 1

Analyste programmeur développeur informatique 0,6

Techniciens informatique 1

Pôle ressources humaines 3

Adjoint R. H. au Directeur 1

Assistante RH 2

Chargée du développement des compétences 1

Direction des Travaux et de La Proximité 60,00

Directeur 1

Assistante de la DTP 1

Pôle gestion du patrimoine 13

Responsable 1

Adjoint au responsable 1

Chargée de gestion administrative du patrimoine 1

Suivi technique trvx dans les logements / communs 6

Gestionnaires techniques 6

Chantier neuf-Réhabilitation-Démolition-Amélioration du patrimoine 2

Technicien chargé d'opérations 2

Antenne Camille Marcille 2

Réfèrent de l'Antenne 1

Peintre / Solier / Ouvrier polyvalent 1

Pôle gestions des réclamations et maintenance du parc 11

Adjointe du Directeur, Chargée des activités opérationnelles 1

Adjoint au responsable traitement des réclamations du parc 1

Adjoint au responsable service maintenance 1

Secrétaire du pôle et chargé des sinistres 1

Gestion des réclamations et des sinistres 5

Réfèrent chargé du traitement des réclamations 1

Chargé du traitement des réclamations 4

Exploitation et maintenance des installations techniques 2

Technicien de maintenance 2

*Les CDD de remplacements ne sont pas intégrés***Pôle gestion des marchés et du foncier, montage d'opération 4**

Responsable du Pôle - Directeur Adjoint de la Direction 1

Assistante des affaires immobilières 1

Chargée des marchés publics et de montage d'opérations immobilières 1

Employée administrative 1

Pôle proximité 30

Responsable 1

Adjoint au responsable 1

Chargé de gestion administrative 1

Équipe polyvalente d'entretien et de proximité 27

Service Enquêtes et Médiation 5

Responsable 1

Enquêteur-médiateur 4

Équipe service employés d'immeubles 22

Responsable 1

Employé d'immeubles 21

Direction Locative, Immobilière et Sociale 34,3

Directeur 1

Assistante de la DLIS 0,5

Pôle Attributions et Gestion Locative 10

Adjoint à la Directrice Locative et Sociale 1

Réfèrent Pôle attributions 1

Chargée de clientèle 3

Chargée de gestion locative 1

Conseiller demande de logement 2

Conseiller commerciaux et relogement 2

Pôle Social et Juridique 10

Responsable du Pôle social et juridique 1

Réfèrent Recouvrement amiable et comptabilité 1

Chargé de recouvrement amiable 3

Comptable locatif 1

Chargé de recouvrement locataires partis 1

Chargé de contentieux et recouvrement 3

Pôle Immobilier 12,8

Agence 7

Réfèrent Agence vente/location 1

Négociateurs immobiliers 2

Assistante immobilier 1

Commerciale LLI 1

Gestionnaire technique/technicien accession 1

Assistante administrative 1

Syndic 5,8

Réfèrent gestion immobilière 1

Assistants copropriétés 2

Comptable immobilier 1,8

Gestionnaire technique/technicien syndic 1

Pôle Comptable et Financier 7,2

Responsable 1

Comptable immobilier 0,2

Adjoint au Resp - chargé de la comptabilité fournisseurs et générale 1

Comptable investissement et exploitation 1

Comptable général 1

Comptable exploitation 1

Adjoint au Responsable - chargé de la comptabilité locative 1

Chargé de comptabilité locative, loyers et charges 1

119,15



L'agence : un accompagnement par la Direction Administrative et Ressources humaines

Une nouvelle organisation a permis de regrouper au sein de l'Agence ouverte rue Mathurin Régnier en centre-ville de Chartres, l'activité accession à la propriété et la commercialisation des produits locatifs dits intermédiaires comme les LLI et les PSLA.

L'ensemble des services de la Direction ont été mobilisés pour accompagner la DLIS dans ce cadre :

- l'Administration générale pour le mobilier, l'installation des postes de travail, le matériel et la vitrine;
 - l'Informatique pour l'installation des postes informatiques, et la téléphonie;
 - la Communication pour l'information publique;
 - les Ressources Humaines afin de mener des entretiens individuels de mars à juin 2025 et analyser les conditions de travail.
- 1 recrutement extérieur a été réalisé pour assurer l'accueil au sein de l'équipe composée de 7 personnes.

En parallèle, les instances représentatives du personnel ont été informées de l'avancement du projet, ainsi que des travaux d'aménagement des bureaux et des modalités de fonctionnement de l'équipe.

Des visites ont été organisées avec les membres de la CSSCT, la médecine du travail et l'inspection du travail.

Les travaux ont été finalisés en un temps très court et l'agence a pu ouvrir au public dès le 9 juillet 2025.



Le Bilan Social Individuel



L'objectif du BSI est d'offrir à chacun des salariés une photographie de sa situation au 31/12 de l'année N-1 : rémunération, primes, avantages sociaux, formation et parcours au sein de l'Office.

Au-delà de l'aspect informatif, ce bilan peut venir en support notamment des entretiens professionnels ou dans le cadre d'un accompagnement de carrière.

Cette première version 2025 est un point de départ qui permettra à chacun de suivre l'évolution des données au fil des ans.



Le Duo Day 2025

L'Office s'est inscrit dans la démarche Duo Day organisée au niveau national le 20 novembre 2025.

L'objectif était de permettre à des personnes en situation de handicap de découvrir durant une journée des métiers et leurs environnements de travail en étant encadrés par un parrain ou une marraine au sein de l'entreprise.

À C'Chartres habitat 3 duos se sont formés (2 au sein de la DARH (service Communication et service Informatique) 1 second au sein de la DTP (auprès de l'assistante de Direction).

Suite aux retours très positifs, l'opération devrait être reconduite en 2026.



Mouvements de personnel

Les recrutements et la mobilité



11 recrutements
(8 CDI, 3 CDD)

- 1 120 CV traités
- 55 entretiens réalisés
- 2 stages

DARH

MOBILITE

- 1 responsable adjoint vers responsable service informatique
- 1 assistante RH vers chargée du développement des compétences

POLE COMPTABLE ET FINANCIER

STAGE

- 1 au service comptabilité locative

DLIS

CDI

- 1 chargée de contentieux et de recouvrement (passage de CDD à CDI)
- 1 conseillère demande de logements
- 1 gestionnaire technique/technicien syndic
- 1 assistante copropriétés
- 1 comptable immobilier
- 1 assistante immobilier

CDD

- 1 conseiller demande de logement
- 1 assistante immobilier

MOBILITE

- 1 assistante copropriétés vers référente de l'agence vente/location
- 1 conseillère commerciale vers commerciale LLI
- 1 technicien expert vers gestionnaire technique/ technicien accession

DTP

CDI

- 1 enquêteur médiateur
- 1 chargée du traitement des réclamations

CDD

- 1 chargé du traitement des réclamations

MOBILITE

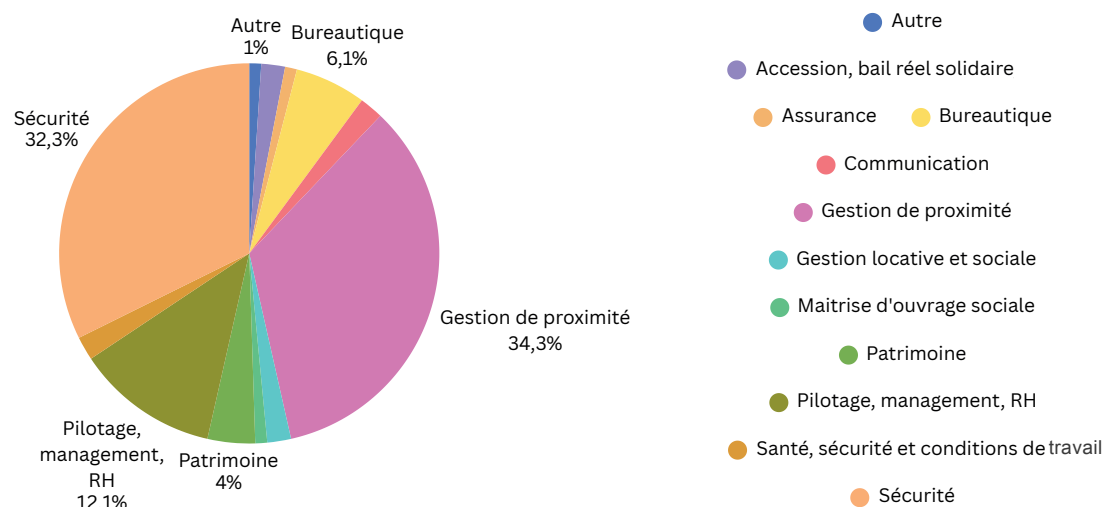
- 1 chargé du traitement des réclamations vers secrétaire du pôle et chargé du suivi administratif
- 1 référente du service réclamations vers adjoint au responsable du service maintenance
- 1 chargée du traitement des réclamations vers chargée de gestion administrative

STAGE

- 1 au service des employés d'immeubles

Développement des compétences

Répartition par domaines de formation :



176
stagiaires en formation

Budget formation:
38 000 €

L'administration générale

Le pôle Administration générale participe activement au bon fonctionnement de l'Office en assurant des missions variées, allant de la gestion administrative et logistique en passant par l'accueil du public (voir pages 38 et 39), le traitement du courrier, l'archivage et la protection des données.

La gestion des moyens généraux

2 personnes sont chargées de la gestion des moyens généraux :

- gestion des achats et approvisionnements, gestion des stocks,
- maintenance et gestion des équipements,
- intendance des locaux,
- organisation événementielle.

Chiffres clefs :

358 commandes traitées, 20 contrats/marchés en cours

4 000 € d'achat de fournitures de bureau



Les faits marquants de l'année 2025

● AMÉNAGEMENT DE L'AGENCE

(sérigraphie, ameublement, matériel bureautique).

● Participation au lancement de l'espace locataire avec la DÉMATÉRIALISATION PARTIELLE DES AVIS D'ÉCHÉANCE.

● RENOUELEMENT DES MATÉRIELS D'IMPRESSION.

● Organisation du REPAS DU PERSONNEL au mois de juin.

1 personne, également référente accueil, gère la protection des données ainsi que des missions juridiques.

● L'Archivage

170 boîtes d'archives traitées (tri, classement...) et 146 boîtes détruites



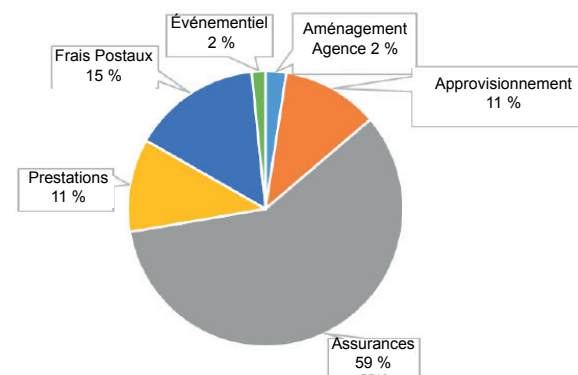
358 commandes traitées

Le budget

L'Optimisation des matériels d'impression a permis une baisse des coûts de 26 %, avec une projection annuelle à 33 %.

La dématérialisation des avis d'échéance a entraîné une baisse des coûts postaux de 21 %, avec projection annuelle à 54 %.

La rationalisation des besoins en vêtements de travail et EPI a permis une baisse des approvisionnements de 22 %.



404 558 €

ÉVOLUTION VS 2024* :
- 11%

* Organisation
des 100 ans
de l'Office

● La protection des données

- Mise à jour du registre de traitements
- Validation de la politique de protection des données
- Réunions de sensibilisation du personnel
- Archivage des dossiers dans le logiciel métier
- Revue des zones de commentaires libres au sein du logiciel métiers

La communication

La communication est assurée par une personne rattachée à la Direction Administrative et Ressources Humaines. L'objectif : structurer et développer les actions de communication et réaliser des outils en support des services. L'année 2025 a permis de poursuivre les actions de communication institutionnelle tout en développant la communication digitale.

La communication éditoriale



Un numéro spécial 100 ans

L'année a été marquée par la parution en janvier du **numéro spécial 100 ans de l'Office de l'habitat de Chartres métropole** adressé à l'ensemble des locataires, au personnel et aux élus partenaires.

Ce support a permis de valoriser l'histoire, les actions et les réalisations de l'organisme depuis sa création en 1924.



Autres éditions

Par ailleurs, plusieurs supports à destination des locataires et des services ont été conçus et diffusés tout au long de l'année.

- Édition de fiches pratiques en support de l'action des services.
- Mise en page et secrétariat de rédaction du Journal interne d'information, rédigé par le Pôle Ressources Humaines « **RH INFOS** »

➤ Rédaction et mise en page du **MAGAZINE VOTRE LOGEMENT**, édité trois fois par an. Aux sommaires : les programmes en cours ou livrés, l'actualité de l'Office, les démarches locataires, des conseils pratiques pour mieux vivre dans son logement, etc.

➤ Réalisation du **BILAN D'ACTIVITÉ ANNUEL** en lien avec les services et déclinaison en version vidéo.

La communication digitale

➤ **LE SITE INTERNET** a fait l'objet de mises à jour régulières. La dématérialisation des démarches se poursuit notamment avec la mise en ligne des enquêtes SLS.

➤ La présence sur **LINKEDIN** a été développée, avec des publications valorisant les livraisons de programmes, les projets structurants et l'actualité RH. Alimenté par les services Communication et Ressources humaines, LinkedIn a gagné 155 abonnés pour atteindre les 600.



➤ Mise en place d'un **RÉSEAU DE CONTRIBUTEURS**.

Un travail de structuration a été engagé avec le projet de mise en place d'un réseau de contributeurs au sein des services, visant à améliorer la circulation de l'information en interne sur les 3 sites de l'organisme (Hôtel d'agglomération / Bas Bourgs/ Camille Marcille) via nos écrans dynamiques.

L'accompagnement des projets structurants portés par les services

La communication a été un levier d'accompagnement des projets stratégiques et d'amélioration de la relation avec les locataires.

➤ **Accompagnement du lancement de l'application « C'CHARTRES HABITAT - MON ESPACE LOCATAIRE »** (lire aussi p.40).

➤ **OUVERTURE DE L'AGENCE (9 juillet 2025) :**

L'événement a été valorisé via plusieurs supports (Votre Agglo, Votre Logement, bandeaux de mails), contribuant à informer les locataires et partenaires.

➤ **Communication sur le STAND « DÉVELOPPEMENT DURABLE »** (17 mai 2025) :
Réalisation de supports dédiés (affiches, flyers, bâches) pour accompagner la présence de l'organisme et valoriser ses engagements.



L'informatique

En 2025, le Service Informatique a participé à la mise en place d'outils contribuant à la réalisation d'objectifs stratégiques de C'Chartres habitat et a fait évoluer certains domaines du système d'information.

En fonction des besoins et des retours exprimés par les services ainsi que des priorisations validées à travers le budget, la feuille de route se précise pour l'année suivante.

L'objectif est de répondre efficacement aux besoins internes des services et de soutenir notre mission de bailleur social avec des outils facilitant l'accès au logement et améliorant la qualité de services.

BUDGET
INVESTISSEMENT ET
FONCTIONNEMENT

796 728 €

Modernisation et sécurité renforcées

L'équipe informatique a notamment travaillé à moderniser certains applicatifs et à renforcer la sécurité, toujours dans l'esprit d'optimiser les ressources disponibles :

➤ **APPLICATION MOBILE DE GESTION DES ÉTATS DES LIEUX** : migration pour bénéficier de nouvelles fonctionnalités, mais surtout pour répondre à une rupture technologique sur le système Android. Coût : 12 000 € TTC

➤ **ORDINATEURS DE BUREAU ET TÉLÉTRAVAIL** : migration vers Windows 11, suite à l'arrêt de la maintenance et des mises à jour de sécurité de Windows 10. Coût : 9 000 € TTC.

➤ **AUDITS DE SÉCURITÉS - HAMEÇONNAGE** : cet audit a permis de confirmer le niveau de connaissance et d'attention du personnel quant au risque de Cyber attaque. Un effort important doit être réalisé en 2026 pour réduire les risques, avec la mise en place de formations en interne et l'accompagnement par le Service Informatique. Coût : 0 €.

➤ **AUDITS DE SÉCURITÉS - INTRUSION DANS LE SYSTÈME** : cet audit a permis de confirmer l'efficacité de nos protections contre les menaces directes venant d'internet. Coût : 6 000 € TTC.

L'optimisation des ressources

➤ **TÉLÉPHONIE MOBILE**

Le remplacement des téléphones du télétravail obsolètes, par les anciens smartphones, récupérés lors du renouvellement de la flotte en 2024, a permis de limiter les coûts tout en renforçant l'efficacité des équipes. Coût : 0 €.

➤ **QUALITÉ DE SERVICE INTERNE**

Le service est sollicité par les clients internes via un système de tickets. Avec un effectif du service de 2,5 ETP, l'étalement des projets et la bonne gestion des tickets, le niveau de qualité de service est resté stable par rapport à 2024.

Des projets stratégiques au service des locataires

➤ **L'ESPACE LOCATAIRE**

Mis en production en mars 2025, cet outil numérique améliore l'accès des locataires aux services en ligne en soutenant la dématérialisation des échanges et réduit ainsi les coûts administratifs (lire aussi p.40).



Les réalisations de 2025 ont continué d'inscrire l'organisme dans une dynamique de transformation numérique alignée avec les attentes des locataires tout en répondant aux enjeux sécuritaires et réglementaires.

En 2026, le service informatique continuera de moderniser et de sécuriser le système d'information. Les priorités incluront le remplacement de l'onduleur, le remplacement du logiciel de Workflow facture et la poursuite du développement de la téléphonie IP avec notamment le remplacement de l'autocom.

Résultats Financiers

Un socle pour les prochains exercices

L'exercice 2025 marque une amélioration significative de la situation financière de l'Office, avec des indicateurs en nette progression :

- Résultat net : 2 922 k€
- Autofinancement net HLM : 937 k€

Ces résultats traduisent un retour à une capacité d'autofinancement positive, après plusieurs exercices déficitaires.

RÉSULTAT
DE L'EXERCICE :

2 922 246 €

Montant total de l'investissement : 37 217 939 €

Investissement Terrains - Constructions - Acquisitions : 36 980 396 €

Investissement Logiciels - Matériel de transport - Matériel Informatique - Autres : 237 543 €

Nouveaux emprunts contractés : 33 097 655 €

Une trajectoire d'amélioration continue

L'ÉVOLUTION DE L'AUTOFINANCEMENT illustre clairement le redressement engagé :

- 2023 : -1 021 k€
- 2024 : - 661 k€



2025 : 937 k€

**Soit une amélioration
de près de 2 M€ en deux ans,**
témoignant d'une dynamique solide et progressive.

Les facteurs clés de cette amélioration

Ces résultats sont le fruit d'un travail collectif de l'ensemble des équipes de l'Office, reposant sur plusieurs leviers structurants.

- Optimisation financière du compte de résultat
 - Amélioration des produits
 - Gestion rigoureuse des charges
 - Gestion en stock des réserves foncières
- Maîtrise des budgets de fonctionnement
 - Effort constant engagé depuis 4 à 5 ans
 - Recherche d'efficience dans les dépenses
- Pilotage de la masse salariale
 - Stabilisation et optimisation des effectifs
 - Contrôle durable de l'évolution des charges de personnel

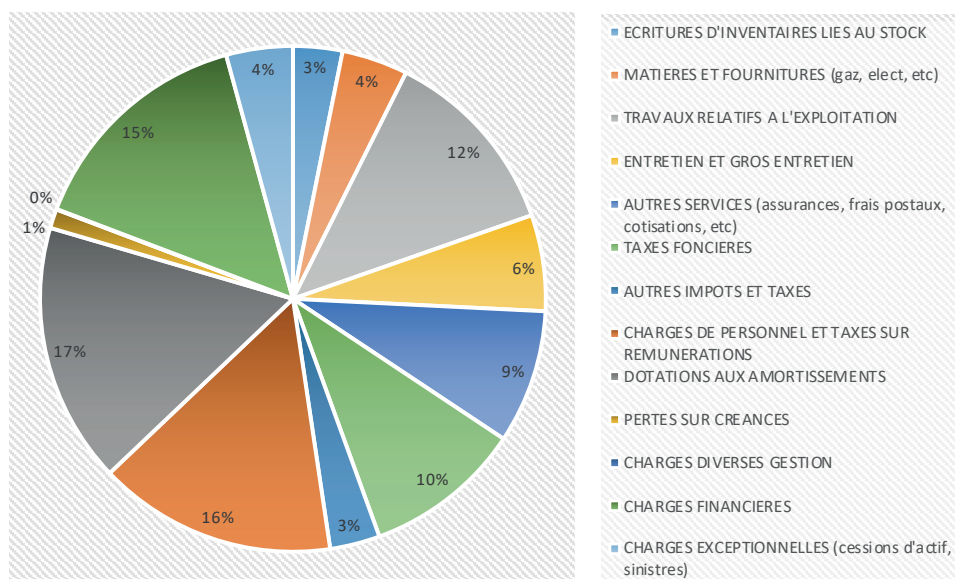
Une dynamique à consolider

L'exercice 2025 confirme **la pertinence des orientations stratégiques** mises en œuvre et la capacité de l'Office à retrouver des marges de manœuvre financières alors que les coûts de constructions et d'entretiens du patrimoine n'ont pas arrêté d'évoluer ces dernières années.

Cette trajectoire positive constitue **un socle solide pour les exercices à venir**, tout en appelant à maintenir les efforts de gestion et de pilotage, notamment en raison d'une programmation de production de nouveaux logements intensive prévue pour les 3 prochaines années.

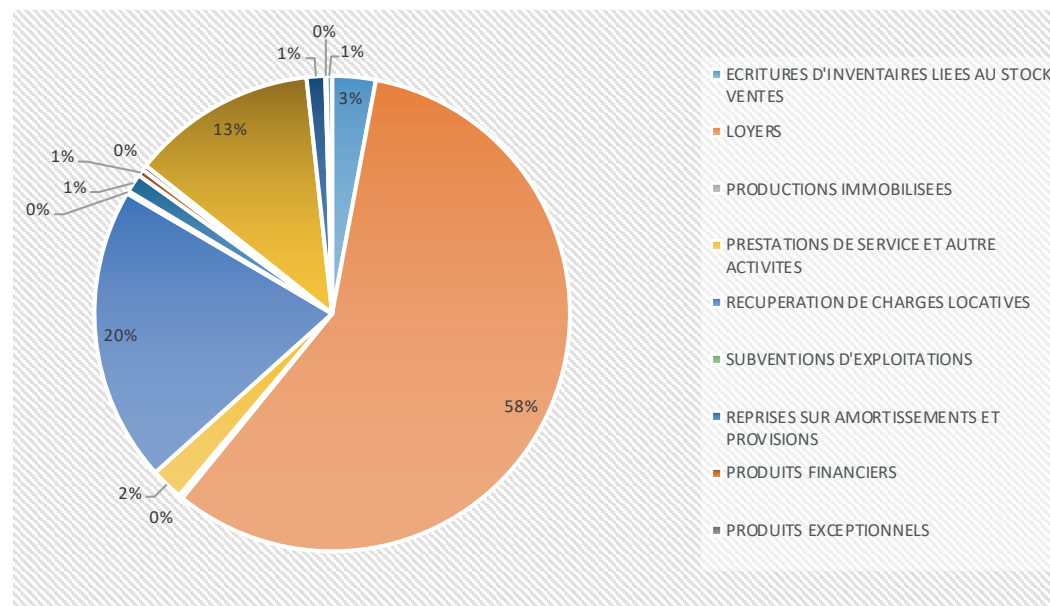
Dépenses de fonctionnement

	Total	Non récupérable	Récupérable
Écritures d'inventaires liés aux stocks	1 328 639	1 328 639	
Matières et fournitures (gaz électricité etc..)	1 777 900	197 156	1 580 744
Travaux relatifs à l'exploitation	5 157 276	380 583	4 776 692
Entretien, et gros entretien	2 583 915	2 535 924	47 991
Autres services (assurances, frais postaux, cotisations, etc.)	3 598 638	2 063 427	1 535 210
Taxes foncières	4 255 100	4 255 100	
Autres impôts et taxes (impôts locaux, T.O.M.)	1 343 338	18 284	1 325 054
Charges de personnel et taxes sur rémunérations	6 420 297	5 820 578	599 718
Dotations aux amortissements	6 996 180	6 996 180	
Pertes sur créances	514 576	514 576	
Charges diverses gestion	13 631	13 631	
Charges financières	6 293 808	6 293 808	
Charges exceptionnelles (cessions d'actif, sinistres)	1 790 638	1 790 638	
TOTAL	42 073 944	32 208 532	9 865 411



Recettes de fonctionnement

Ecritures d'inventaires liées aux stocks, ventes	1 328 639
Loyers	26 056 239
Productions immobilisées	125 023
Prestations de service et autres activités	994 655
Récupération des charges locatives	9 038 442
Subventions d'exploitations	83 842
Reprises sur amortissements et provisions	566 000
Produits financiers	206 426
Produits exceptionnels	155 454
Cessions d'actifs (vente de logements et terrains)	5 664 471
Reprises sur subventions	568 364
Transfert de charges d'exploitation	35 236
Autres produits (frais de poursuite, mutualisation)	173 393
Total	44 996 190



**Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice
dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4)**

Exercice 2025

	Article D. 441 I.-1: Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2: Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	13					37						
Montant total des factures concernées T.T.C.	16 452,77	27 180,58	0	0	246,64	27 427,22						
Pourcentage du montant total des achats T.T.C. de l'exercice	10,00%	16,00%	0,00%	0,00%	0,00%	16,00%						
Pourcentage du chiffre d'affaire T.T.C. de l'exercice												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues	0											
Montant total des factures exclues	0											
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement de références utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels: Délais légaux:											



SIÈGE SOCIAL

**Direction générale
Direction administrative et ressources humaines
Direction locative immobilière et sociale
Accueil locataires
HÔTEL DE VILLE ET D'AGGLOMÉRATION
PLACE DES HALLES
28 000 CHARTRES**

Direction des Travaux et de la Proximité & Pôle financier
23 rue des Bas Bourgs
cs 20 137 - 28 008 Chartres CEDEX

Tél. 02 37 25 65 25

