

Tours Métropole
Val de Loire



PLH



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE **2018-2023**

Du diagnostic aux orientations

Le projet habitat

Des orientations au programme d'actions

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	4
UNE EXIGENCE DE QUALITÉ.....	4
UNE CO-CONSTRUCTION DE LA POLITIQUE PUBLIQUE.....	5
UNE EFFICIENCE DES MOYENS MOBILISÉS.....	6
I. CONFORTER LA VOCATION D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL DE LA MÉTROPOLE.....	7
1. ACCUEILLIR 21.000 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES EN DIX ANS.....	7
Un scénario de développement de l'offre résidentielle volontariste.....	7
Des publics ciblés.....	8
2. MOBILISER LE FONCIER NÉCESSAIRE À L'ATTEINTE DE L'AMBITION DE DÉVELOPPEMENT.....	8
Des sites de projet identifiés.....	8
Une politique foncière renforcée.....	9
3. DÉVELOPPER LE LOGEMENT ABORDABLE.....	10
SYNTHÈSE.....	10
II. FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS.....	11
1. ENCOURAGER LES MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES.....	11
2. VEILLER À UNE RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE DU PARC SOCIAL ET DE SES OCCUPANTS.....	11
3. FAVORISER L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS UN LOGEMENT DES POPULATIONS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES... ..	13
SYNTHÈSE.....	13
III. FAIRE DU LOGEMENT UN VECTEUR DE LA QUALITÉ DE VIE.....	14
1. INVESTIR PRIORITAIREMENT LE TISSU URBAIN EXISTANT.....	14
2. OFFRIR UN CADRE DE VIE DÉSIRABLE AUX HABITANTS.....	15
Des opérations de qualité.....	15
Un accès simple aux services et équipements.....	15
3. VEILLER À PROPOSER DES LOGEMENTS DE QUALITÉ.....	15
SYNTHÈSE.....	16
IV. POUR UNE GOUVERNANCE PARTAGÉE DE L'ACTION PUBLIQUE.....	16
1. RENFORCER LES SYNERGIES ENTRE ACTEURS.....	16
2. RENFORCER LA CONNAISSANCE TERRITORIALE.....	18

PRÉAMBULE

Dans le cadre des travaux de transformation de la Communauté d'agglomération en Métropole et conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, les élus de La Métropole de Tours ont décidé de renouveler la politique locale de l'habitat à mener pour renforcer l'attractivité résidentielle des communes, garantir la cohésion sociale et urbaine du territoire et participer à la lutte contre le changement climatique.

Cette décision s'est fondée sur la volonté de réviser une politique communautaire à l'œuvre depuis 2004 afin de l'adapter à un contexte marqué par des mutations démographiques, écologiques, numériques, démocratiques ... qui impactent les conditions d'aménagement du territoire et les modes de vie des habitants. Il s'est agi, également, de tenir compte des dernières évolutions législatives portant sur le renforcement de la cohésion urbaine, l'amélioration des conditions d'accès au logement, l'adaptation de la société au vieillissement, la transition énergétique, la nouvelle organisation territoriale de la république, la promotion de l'égalité et de la citoyenneté, etc.

Ce nouveau programme local de l'habitat (PLH) exprime donc, pour les six prochaines années, les fondements d'un développement urbain équilibré visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements des résidents actuels comme des futurs habitants. Dans cette optique, il vise à renforcer, en particulier, l'articulation des marchés du logement neuf et du logement existant.

L'élaboration de cet outil programmatique ancré dans le contexte local a été basée sur la volonté de respecter les identités communales et de consolider les règles et les outils opérationnels dans un contexte national d'instabilité récurrente.

Dans le prolongement des deux exercices précédents, ce 3^{ème} PLH a été conçu comme un outil de régulation des pratiques professionnelles et du marché immobilier au service du droit à la ville et au logement.

La stratégie métropolitaine définie pour la période 2018-2023 est fondée sur un état des lieux et une analyse prospective des besoins à satisfaire selon les différents segments de l'offre de logements, de l'offre d'hébergements et de l'offre foncière. Ces éléments sont assemblés dans le document intitulé **Du diagnostic aux orientations** du PLH. Sa déclinaison opérationnelle nécessite l'identification de mesures, outils, dispositifs ... à mettre en œuvre au cours des six prochaines années. Ceux-ci sont présentés dans le document intitulé **Des orientations au programme d'actions**.

Le document synthétique proposé ici expose la feuille de route de la Métropole en matière d'habitat, déclinée en orientations stratégiques visant à proposer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée de logements et à répondre aux besoins, notamment de publics spécifiques. Il précise, également, les moyens financiers que les élus souhaitent consacrer au déploiement de cette politique publique qui contribue, par ailleurs, à soutenir l'économie et l'emploi local dans le BTP.

UNE EXIGENCE DE QUALITÉ

Depuis sa création, La Métropole de Tours s'est engagée dans le déploiement d'une politique de l'habitat ambitieuse visant à produire des logements pour accompagner la vitalité démographique du territoire, en tenant compte, en particulier, de la diversité de ses territoires, des inégalités sociales et territoriales repérées et de l'évolution du contexte social et économique.

Fort des résultats obtenus depuis 2004, les élus de la Métropole ont décidé d'inscrire ce 3^{ème} PLH dans une démarche vertueuse dont l'enjeu consiste à faire, non pas plus, mais mieux. Il s'agit de renforcer l'adéquation entre l'offre résidentielle et la demande de logement, notamment en termes de prix et de typologie d'habitat, en améliorant les conditions de réalisation de cette offre. Dans cette optique, ce nouveau PLH décline une action publique visant à bien aménager pour bien construire, bien construire pour bien loger et bien loger pour bien vivre ensemble.

Cette ambition de qualité vise l'ensemble de la population, dans la diversité de ses attentes et de ses modes de vie : jeunes, seniors, familles, ménages aux revenus modestes, personnes avec des besoins spécifiques, etc. Elle s'applique à l'ensemble du parc, quel que soit sa forme, sa taille, sa localisation, son statut d'occupation, etc.

Ainsi, au cours de la période 2018-2023, l'attention sera prioritairement portée sur la mobilisation du parc existant. La résorption de la vacance, la lutte contre l'habitat indigne et d'une manière générale l'amélioration des logements (performance énergétique, confort, adaptation aux modes de vie, résilience, etc.) comptent parmi les priorités. En matière de construction neuve, le renouvellement urbain et plus particulièrement les espaces bien équipés et/ou bien desservis par les transports en commun seront, en particulier, privilégiés.

Par ailleurs, la fluidité du marché de l'habitat contribue à son attractivité. Aussi, ce PLH s'attache à offrir la possibilité au plus grand nombre d'effectuer un parcours résidentiel complet à l'échelle de la métropole tourangelle. La diversification des produits logements proposés, le soutien à la production de logements à coût abordable ainsi que l'accompagnement des habitants, notamment les plus vulnérables, dans leur recherche de logement et leur mobilité au sein des parcs participent de cet objectif.

Enfin, une démarche de qualité suppose de tenir compte des spécificités des communes et des publics. C'est la raison pour laquelle les objectifs et les actions de ce PLH sont territorialisés selon le principe d'une action publique sur-mesure pour être au plus près des besoins de chacun.

UNE CO-CONSTRUCTION DE LA POLITIQUE PUBLIQUE

L'exigence de qualité ne peut être avérée sans la participation de tous. C'est pourquoi, La Métropole de Tours a mené un travail de co-construction soutenu depuis 2015 avec l'ensemble des acteurs du territoire. Ainsi, tout au long du processus d'élaboration de ce nouveau PLH, les communes, moteurs du développement territorial, les différents partenaires institutionnels et les professionnels du logement, acteurs de ce développement, ont pu contribuer au diagnostic du territoire, à la définition des orientations stratégiques et à leur déclinaison opérationnelle.

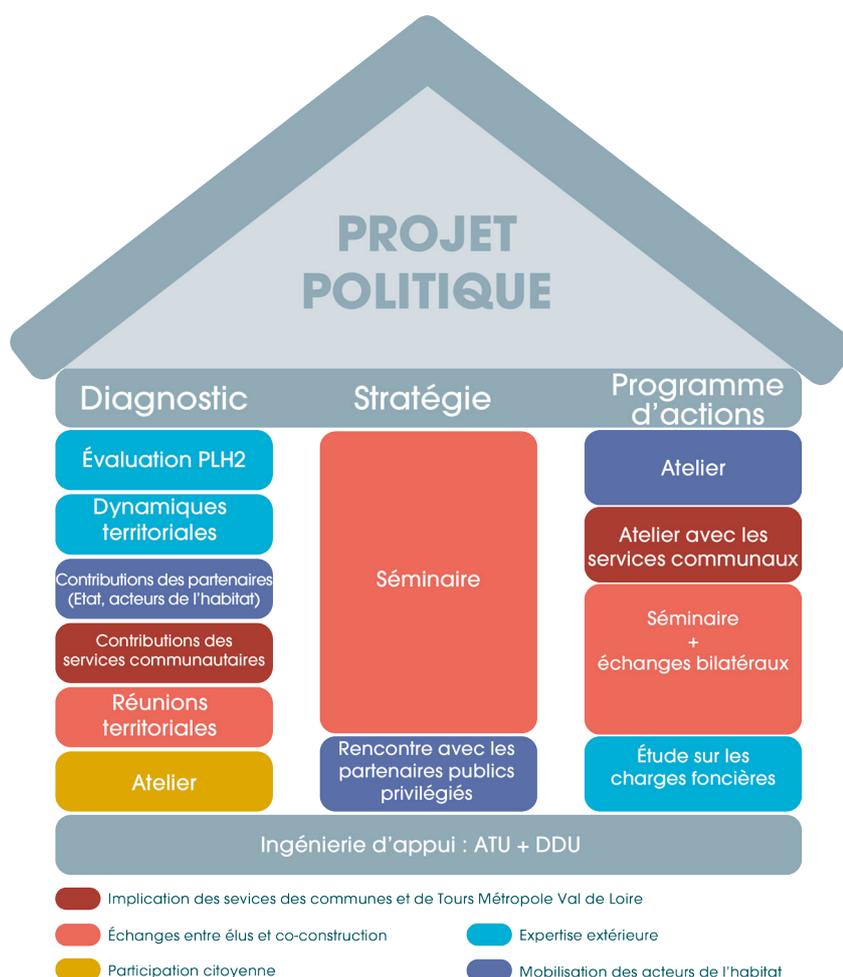
En préalable, l'ensemble des parties prenantes de cette politique publique a pu prendre part à une évaluation ciblée du 2^{ème} PLH afin de formuler des pistes d'évolution et des recommandations pour le 3^{ème} PLH.

Puis, le Préfet et ses services ont fait part du point de vue et des priorités de l'Etat. Les maires et leurs adjoints ont pu

préciser, dans le cadre, notamment, de réunions regroupant des communes au profil socio-résidentiel semblable, la diversité des besoins en logements à satisfaire et la capacité de développement de leur commune. Les vice-présidents de La Métropole de Tours, la Région, le Département et le Syndicat mixte de l'Agglomération Tourangelle ont enrichi le diagnostic et contribué à la définition des enjeux. Les élus communautaires et communaux ont défini les orientations stratégiques et prioriser le programme d'actions. Les professionnels de l'immobilier et les acteurs de l'habitat, du logement et de l'hébergement ont également participé à la définition des enjeux et à la détermination du plan d'actions à entreprendre. Les habitants ont pu, enfin, exprimer leurs attentes en matière d'habitat dans le cadre d'une enquête en ligne et d'ateliers participatifs.

D'un point de vue technique, les services de La Métropole de Tours ont travaillé ensemble afin d'identifier les points d'articulation des politiques communautaires sectorielles et de faciliter leur coordination. Les référents PLH dans les communes ont, quant à eux, imaginé des modalités de gouvernance et d'animation possibles de cette nouvelle politique publique.

Implication des différents acteurs dans le processus d'élaboration du troisième PLH de la Métropole



Source : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours.

Au final, la Direction du Développement Urbain (DDU) de la Métropole de Tours, chargée d'élaborer ce 3^{ème} PLH avec l'aide de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) ont animé :

- 🏠 1 atelier avec les habitants,
- 🏠 1 séminaire destiné aux acteurs de l'habitat et aux acteurs institutionnels,
- 🏠 1 atelier avec les techniciens communaux référents PLH,
- 🏠 2 séminaires destinés aux élus communautaires et communaux,
- 🏠 3 comités de pilotage du PLH,
- 🏠 3 séances de travail avec les services communautaires,
- 🏠 5 ateliers évaluatifs avec les acteurs de l'habitat et les élus communautaires,
- 🏠 5 rencontres avec les acteurs locaux et institutionnels,
- 🏠 14 comités techniques du PLH,
- 🏠 28 réunions territoriales avec les maires des communes et leurs adjoints.

UNE EFFICIENCE DES MOYENS MOBILISÉS

Pour permettre d'atteindre les objectifs de ce nouveau PLH et en particulier, le développement d'une offre de logements abordables et vertueux, les élus de la Métropole ont décidé de mobiliser 46 millions d'euros sur 6 ans (contre 44 millions d'euros engagés sur le précédent PLH), dont 38 millions seront directement injectés dans l'appareil de production et de réhabilitation.

Ce budget prévisionnel, représentant 26 euros par an et par habitant (contre 27 euros sur le précédent PLH), servira à financer la construction de 5.900 logements abordables parmi les 10.000 logements programmés (contre 3.300 logements sur le précédent PLH), la réhabilitation de 7.300 logements existants (contre 3.700 logements sur le précédent PLH) et des actions destinées à des populations aux besoins spécifiques. Sur 6 ans, le PLH devrait contribuer à générer près d'un milliard d'investissement dans le BTP (soit 20 euros de travaux pour 1 euro investi par la Métropole) et concerner 10.000 emplois. La mise en œuvre de ce nouveau PLH sera l'occasion d'approfondir les modalités d'évaluation des retombés économiques et fiscales de l'activité immobilière soutenue par la Métropole.

Dépenses de la Métropole pour sa politique habitat

	Dépenses prévisionnelles sur 2018-2023			Dépenses engagées sur 2011-2016	
Construction	Locatif aidé	15 350 000 €	21 880 000 €	32 006 394 €	36 801 604 €
	Accession aidée	6 530 000 €		4 795 210 €	
Rénovation	Parc public	5 100 000 €	17 110 000 €	1 893 500 €	5 473 063 €
	Parc privé	12 010 000 €		3 579 563 €	
Populations spécifiques	Gens du voyage	5 830 000 €	7 300 000 €	1 092 446 €	1 699 010 €
	Démunis	1 260 000 €		406 564 €	
	Jeunes	210 000 €		200 000 €	

Source : Tours Métropole Val de Loire.

I. CONFORTER LA VOCATION D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL DE LA MÉTROPOLE

1. ACCUEILLIR 21.000 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES EN DIX ANS

Un scénario de développement de l'offre résidentielle volontariste

La Métropole de Tours souhaite poursuivre et amplifier son développement afin d'atteindre, à horizon 2050, une masse critique incontestable : 350.000 habitants dont 40.000 étudiants et 200.000 emplois. Les dynamiques qui ont porté le territoire par le passé, la volonté des élus et des acteurs rendent ces objectifs réalistes pour peu qu'une convergence profonde anime les actions de chacun¹.

Cette montée en régime n'est pas envisagée de manière linéaire dans le temps. Il s'agit d'affirmer dès aujourd'hui une rupture dans la dynamique qui anime l'agglomération. Aussi, la croissance démographique serait légèrement plus forte au cours du 3^{ème} PLH qu'après. Les élus affichent la volonté d'accueillir 21.000 habitants supplémentaires entre 2013 et 2024. La population de la Métropole serait alors portée à environ 311.000 habitants à horizon 2024.

La production de logements doit donc permettre de satisfaire les besoins de la population actuelle et des nouveaux habitants. Aussi, en plus de l'ambition démographique exposée ci-dessus, l'estimation quantitative des besoins en logements tient compte de l'évolution :

🏠 du **parc des résidences principales** (démolition, changement d'affectation, etc.). Près de 500 logements existants devraient être démolis dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain contractualisées avec l'ANRU.

1-Sources : rapport relatif à la transformation de la Communauté d'agglomération en Métropole adopté par le Conseil communautaire du 19 septembre 2016.

🏠 du parc des **résidences secondaires et des logements vacants**. Les élus souhaitent maintenir le parc de résidences secondaires à son niveau de 2013 et lutter contre la vacance. Il est envisagé une légère baisse de la vacance au cours de ce PLH, les actions mises en place en seconde partie d'exercice devant plus particulièrement porter leurs fruits après 2023.

🏠 de la **structure des ménages**. La taille moyenne des ménages pourrait connaître une baisse maîtrisée compte tenu de la volonté d'attirer et de maintenir les familles sur le territoire. Elle pourrait atteindre 1,92 personne à horizon 2024.

Ces différentes hypothèses conduisent à un besoin en logements estimé à 17.400 unités supplémentaires entre 2013 (1^{er} janvier) et 2023 (31 décembre), dont un tiers pour maintenir la population existante et deux tiers pour accueillir de nouveaux habitants. Compte tenu de la production réalisée et potentielle au cours de la période 2013-2017, le développement résidentiel de la Métropole se ferait suivant un rythme théorique de 1.670 logements par an sur les six années d'exercice du PLH.

Pour tenir compte du décalage dans le temps que pourraient connaître certaines opérations et intégrer une production potentiellement réalisable en dehors des sites identifiés, l'objectif cible de 1.670 logements par an est nuancé à travers une fourchette. La Métropole s'engage ainsi à **produire entre 9.000 et 10.500 nouveaux logements entre 2018 et 2023**.

Tendances d'évolution de la population et du parc de logements

	1990	1999	2008	2013	2024
Population	265 274	278 153	286 775	290 114	311 000
Taille moyenne des ménages	2,41	2,19	2,03	2,00	1,92
Parc de logement	117 607	136 096	148 187	155 369	171 500
Part des résidences principales	91,2%	90,9%	92,7%	90,7%	91,1%
Part des résidences secondaires et des logements occasionnels	4,0%	2,2%	1,5%	1,9%	1,9%
Part des logements vacants	4,8%	7,1%	5,8%	7,4%	7,0%

Sources : INSEE - RP1990 à 2013, exploitations principales ; ATU.

Des publics ciblés

Le PLH vise la satisfaction des besoins en logements de l'ensemble de la population. Aussi, il s'attache à proposer des produits habitat diversifiés pour répondre aux attentes de tous. Certains ménages font toutefois l'objet d'une attention plus particulière.

Le diagnostic a mis en lumière la baisse continue du **poids des familles** au sein des ménages résidant dans la Métropole de Tours, baisse potentiellement corrélée avec le souhait d'un certain nombre d'entre eux d'accéder à la propriété d'un logement individuel proposant un extérieur, à un coût abordable. Compte tenu de ce constat et du souhait d'accroître sa vitalité démographique, la Métropole fait des familles un des publics cibles de son action en matière d'habitat.

Par ailleurs, la volonté de développer l'enseignement supérieur et d'étendre le tissu économique local engendre des besoins en logements particuliers. **Les jeunes, en formation ou actifs**, constituent une cible prioritaire de l'action publique. La qualité et la disponibilité de l'offre spécialisée ainsi que le service d'accueil et d'information constituent des enjeux essentiels. La coordination des politiques résidentielles et économiques est ici primordiale pour servir l'ambition métropolitaine.

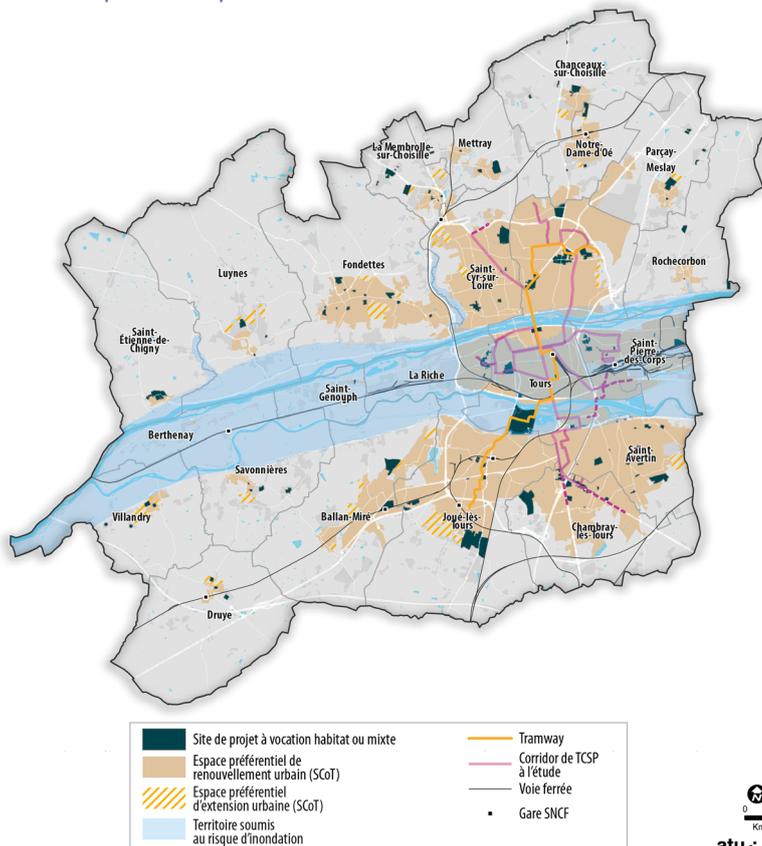
Enfin, la métropole tourangelle connaît, comme l'ensemble du territoire national, un vieillissement de sa population. Il est important d'agir sur le logement neuf et existant, sur son accès et sur ses abords pour offrir un habitat adapté aux séniors.

2. MOBILISER LE FONCIER NÉCESSAIRE À L'ATTEINTE DE L'AMBITION DE DÉVELOPPEMENT

Des sites de projet identifiés

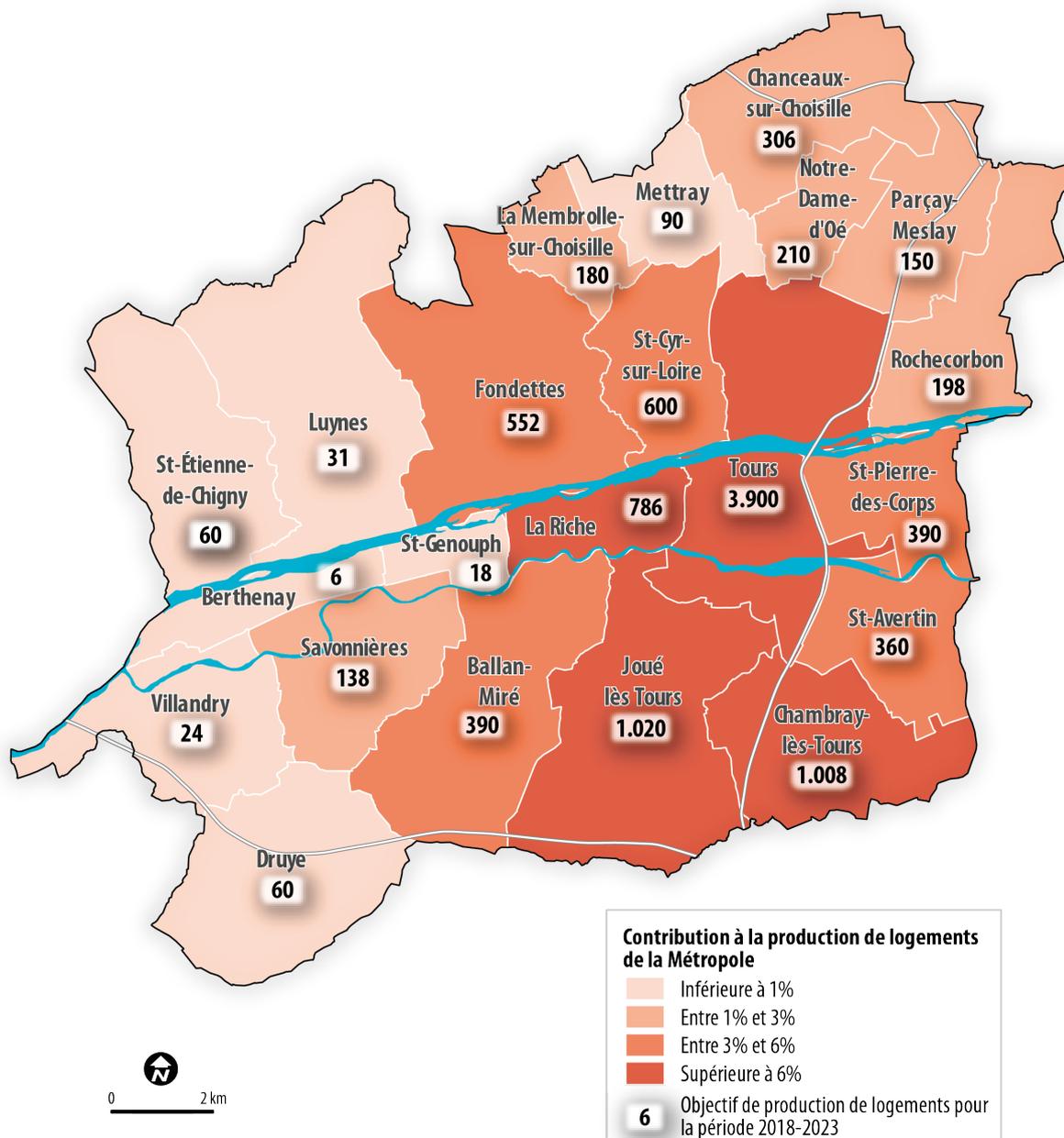
Afin de pouvoir mettre en œuvre les objectifs de développement de l'offre résidentielle de la Métropole, les communes ont identifié des sites de projet pouvant accueillir une production de logements équivalente à 1.750 unités par an. La répartition de cette offre entre les communes membres de la Métropole est fonction de leurs ambitions et de leurs capacités de développement. Elle tient compte du contexte social, des opportunités foncières, du degré d'équipement et d'accessibilité du territoire, etc. Cette démarche renforce l'articulation entre l'exercice de programmation métropolitaine du PLH et les projets de développement communaux prévus dans les plans locaux d'urbanisme.

Les sites de production potentiels du PLH3



Sources : Tours Métropole Val de Loire, communes ; ATU.





Sources : Tours Métropole Val de Loire, communes.

Une politique foncière renforcée

L'exigence du renforcement de l'adéquation de l'offre et de la demande et la volonté de maîtriser les prix de sortie des logements suppose une intervention publique foncière. Tenant compte des caractéristiques des habitants, de la production de logements et du marché immobilier, la Métropole travaille, donc, à la définition d'une stratégie d'intervention foncière en faveur de l'habitat, en concertation avec les communes.

Cette stratégie nécessite de structurer la connaissance et le suivi des marchés foncier et immobilier (consommation, volume de transactions, niveau des prix, etc.), des sites de projet (localisation, état d'avancement, commercialisation),

de la constitution des prix des charges foncières, etc. Aussi, l'observation foncière sera enrichie au cours de ce PLH.

En termes de moyens d'action, la montée en puissance de la maîtrise foncière publique se traduit par le renforcement du portage foncier de court, moyen et long terme, le soutien aux opérations d'aménagement générant la réalisation de logements abordables, l'étude d'opportunité pour la création d'opérations communautaires à vocation habitat ou mixte, la promotion des outils de l'urbanisme réglementaire etc. Ainsi, la mise en œuvre du PLH sera l'occasion de prévoir et préparer les modalités d'intervention d'un **établissement public foncier**.

3. DÉVELOPPER LE LOGEMENT ABORDABLE

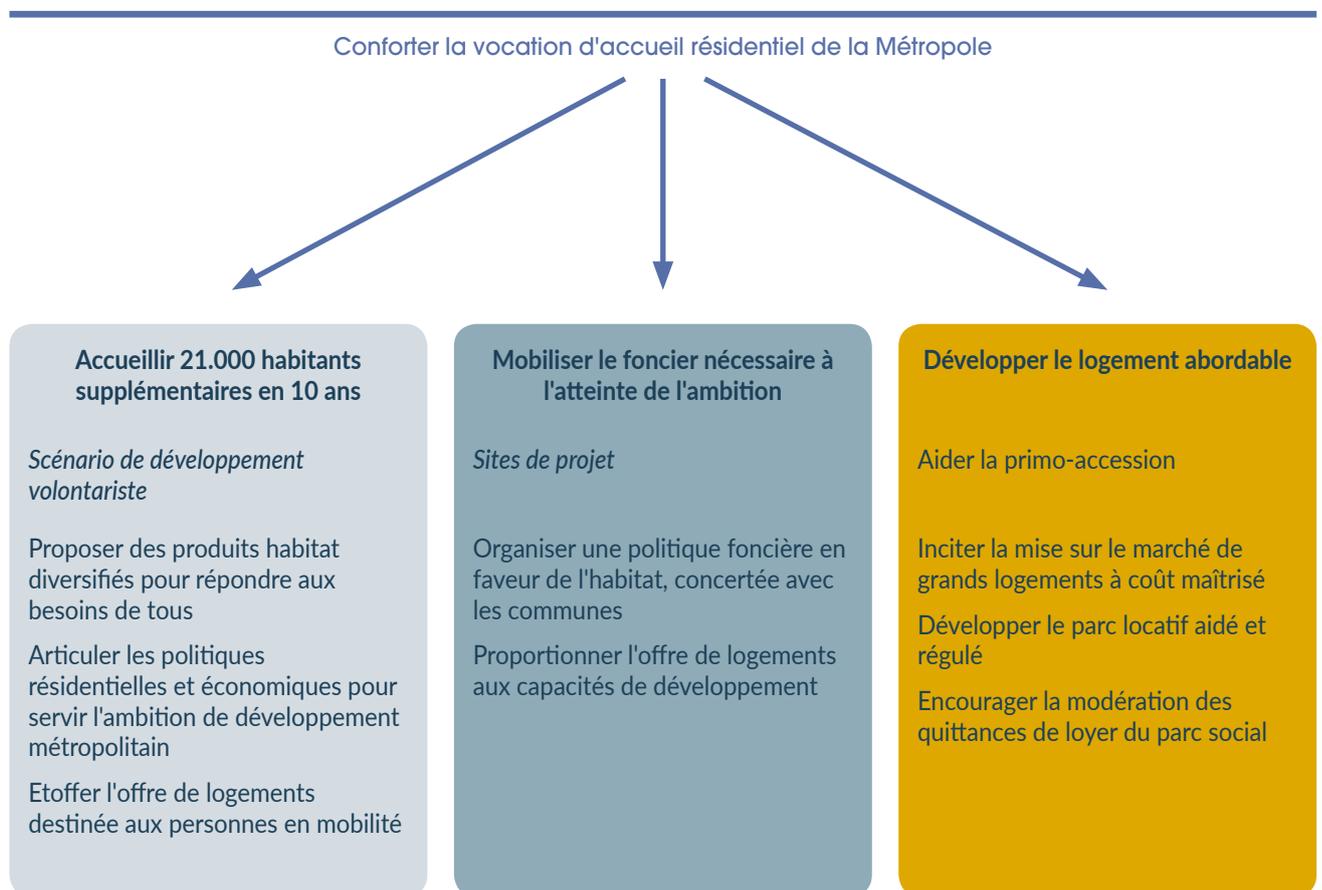
Se loger représente une part de plus en plus importante du budget des ménages. En outre, les prix de vente et de location sont relativement élevés au sein de la Métropole de Tours, comparativement à ceux pratiqués dans les territoires voisins d'Indre-et-Loire. Les caractéristiques du parc de logements et du marché immobilier conduisent ainsi à une spécialisation des communes et à une ségrégation territoriale.

Afin de proposer une offre en adéquation avec les revenus des ménages, de renforcer l'attractivité du territoire, de faciliter les parcours résidentiels et de favoriser la mixité sociale, le PLH fixe comme priorité de développer le logement abordable. Cette ambition s'applique à l'ensemble du territoire métropolitain, et plus particulièrement aux quartiers prioritaires de la politique de la ville et à leurs abords, secteurs pouvant bénéficier d'une TVA à taux réduit jusqu'en 2021 pour les quartiers du contrat de ville et 2025 pour les quartiers du contrat de ville inscrits au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

En termes de produits, le PLH prône que tous les segments du parc puissent proposer des logements à un coût abordable : le parc locatif social au sein duquel la précarisation des demandeurs et des occupants est constatée, l'accession à la propriété dont le prix d'achat est excessif pour une partie des ménages, certains segments de l'offre d'habitat (exemple : grands logements, logements individuels, etc.) dont le coût d'accès pratiqué aujourd'hui dans la Métropole de Tours poussent certains ménages à s'éloigner de la Métropole, etc.

Les actions mises en œuvre dans le cadre du PLH ont vocation à soutenir la **primo-accession**, à inciter la mise sur le marché de grands logements à coût maîtrisé, à développer le logement aidé (logement social, location-accession, etc.) et régulé (logement intermédiaire, accession maîtrisée, etc.), à encourager la modération des quittances de loyer du parc social, etc.

SYNTHÈSE



II. FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS

1. ENCOURAGER LES MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES

La multiplication des séquences de vie pour un même ménage, l'augmentation des séparations et des recompositions familiales concourent à une diversification de la demande et à son évolution permanente. Dans ce contexte, disposer d'un marché de l'habitat fluide constitue un atout pour l'attractivité d'un territoire et un gage de qualité de vie pour ses habitants.

Sur ce sujet, le PLH vise, au préalable, à améliorer la connaissance permanente des enjeux de mobilités résidentielles pour identifier les freins dans les parcours résidentiels des habitants.

Par ailleurs, se repérer dans l'offre globale d'habitat constitue un point de départ essentiel pour y circuler. Aussi, le PLH s'attache à améliorer la connaissance de l'offre de logements et de services d'accompagnement (ingénierie, aide financière, etc.) ainsi qu'à faciliter la centralisation des informations et leur communication au plus grand nombre. Ces actions contribueront à améliorer la visibilité et l'attractivité de l'offre d'habitat.

Dans ce domaine, le logement social est précurseur. Ainsi, des dispositifs sont d'ores et déjà à l'œuvre sur la Métropole en matière d'information et de mobilité résidentielle des demandeurs HLM. Le 3^{ème} PLH a vocation à les amplifier et les structurer davantage. Le **plan partenarial de gestion de la demande** constitue, par exemple, l'outil privilégié pour organiser une gestion partagée et transparente de la demande locative sociale.

2. VEILLER À UNE RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE DU PARC SOCIAL ET DE SES OCCUPANTS

Répondre aux besoins en logements des ménages modestes et veiller à la mixité sociale sur l'ensemble du territoire de la Métropole de Tours constitue un axe fort de la stratégie résidentielle de la Métropole. Il s'agit, pour partie, de poursuivre les actions engagées dans les deux PLH précédents en renforçant la solidarité et la mixité dans l'accès et le maintien dans le logement social.

D'un point de vue quantitatif, le PLH prévoit la réalisation de **2.800 logements locatifs aidés** sur 6 ans (30% de PLAI, 50% de PLUS et 20% de PLS), dont 1.300 pour satisfaire aux obligations de production du logement social et 500 pour permettre la reconstruction de l'offre démolie au titre du NPNRU. Au final, le logement social représentera 27% de la production de logements réalisée entre 2018 et 2023.

Chiffres clés des mobilités résidentielles au sein de la Métropole

	Tours	Autres communes du cœur métropolitain	Autres communes de Tours Métropole Val de Loire
Part des résidences principales occupées depuis moins de 2 ans	23%	13%	9%
Part des résidences principales occupées depuis au moins 10 ans	35%	48%	57%
Part des logements qui ont changé de propriétaires entre 2007 et 2015	32%	30%	24%
Part des habitants qui ont changé de résidences principales entre 2012 et 2013	18%	12%	9%
Solde des arrivées et des départs de familles entre 2012 et 2013 (nombre d'habitants)	-1 660	362	618

Source : INSEE - RP2013, exploitation complémentaire.

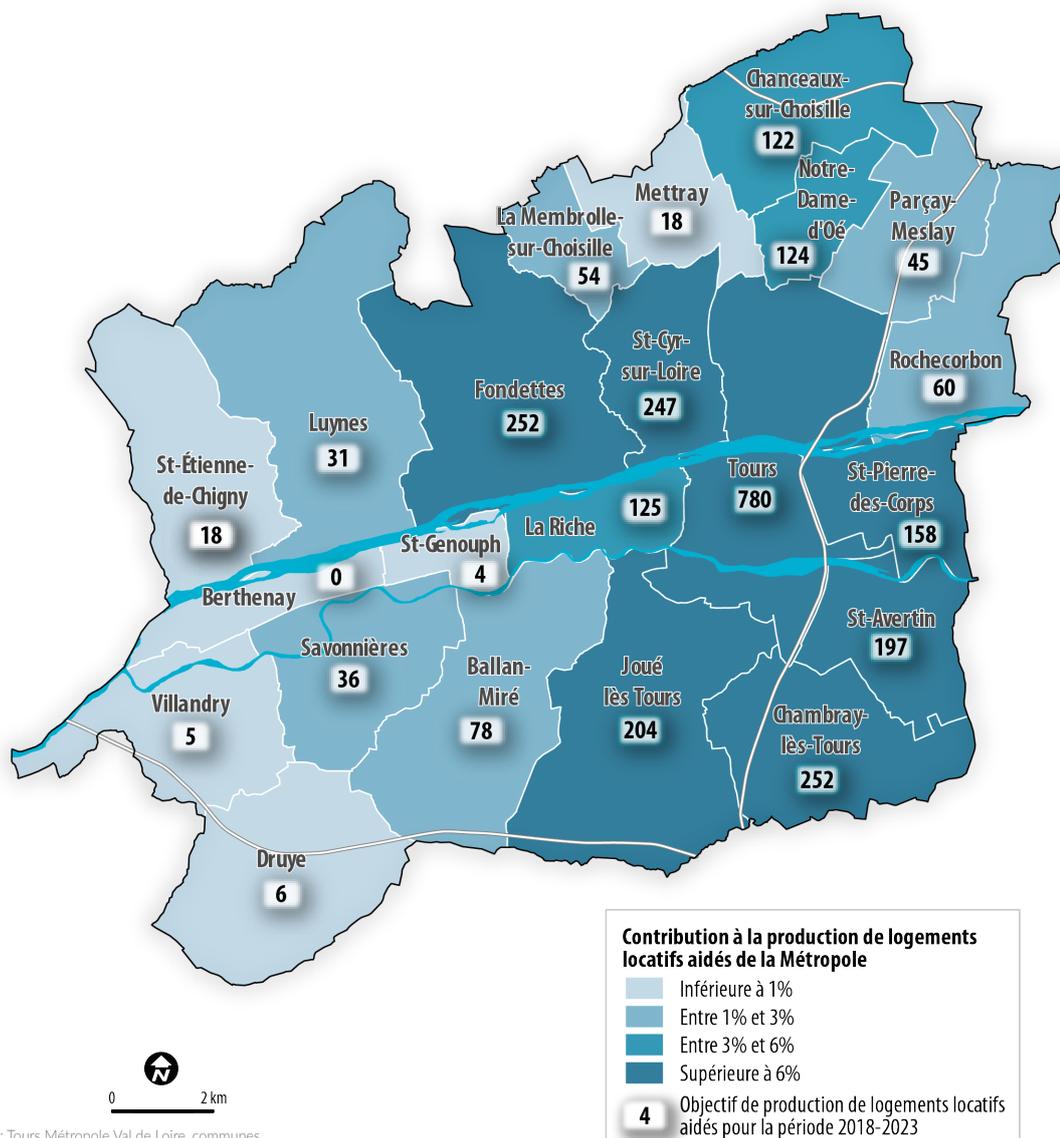
La territorialisation de cette offre illustre la volonté d'une répartition équilibrée :

- 🏠 dans les quatre communes qui dépassent le seuil réglementaire de 20% de logements locatifs aidés parmi les résidences principales, le parc locatif social représentera au plus 20% des logements produits au cours du PLH, sauf sur Saint-Pierre-des-Corps.
- 🏠 dans les huit communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), le parc locatif social représentera un tiers de l'offre nouvelle. Au moins 30% des logements locatifs sociaux produits seront destinés aux plus modestes (PLAI).
- 🏠 dans les trois communes dont la population dépasse 3.000 habitants et qui pourraient prochainement être soumises à l'obligation de produire du logement social, au moins 20% de l'offre nouvelle sera constituée de logements locatifs aidés.
- 🏠 dans les sept communes de moins de 3.000 habitants, un objectif cible au moins de 10% de l'offre nouvelle sous forme de logements locatifs aidés est fixé.

En appui de la coordination des modes de production du logement social au service du renforcement des équilibres territoriaux, le PLH prévoit de pérenniser **la coordination des modes d'attributions HLM** à l'échelle de la Métropole afin de faciliter l'accès des plus démunis au logement social tout en préservant la mixité sociale au sein du parc existant. À ce titre, la Métropole reformulera les objectifs et les outils de son accord collectif intercommunal en intégrant, en particulier, le relogement des occupants des logements démolis au titre du NPNRU, dans le cadre de la convention intercommunale d'attributions HLM. Elle continuera à animer cette démarche en lien avec l'Etat, les communes, les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

Les quartiers prioritaires du contrat de ville 2015-2020 de l'agglomération tourangelle à forte dominante d'habitat social feront, par ailleurs, l'objet d'actions de diversification résidentielle et d'amélioration du parc existant pour renforcer leur attractivité, en lien également avec le NPNRU.

Objectif de production de logements locatifs aidés sur la période 2018-2023



Sources : Tours Métropole Val de Loire, communes.

3. FAVORISER L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS UN LOGEMENT DES POPULATIONS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

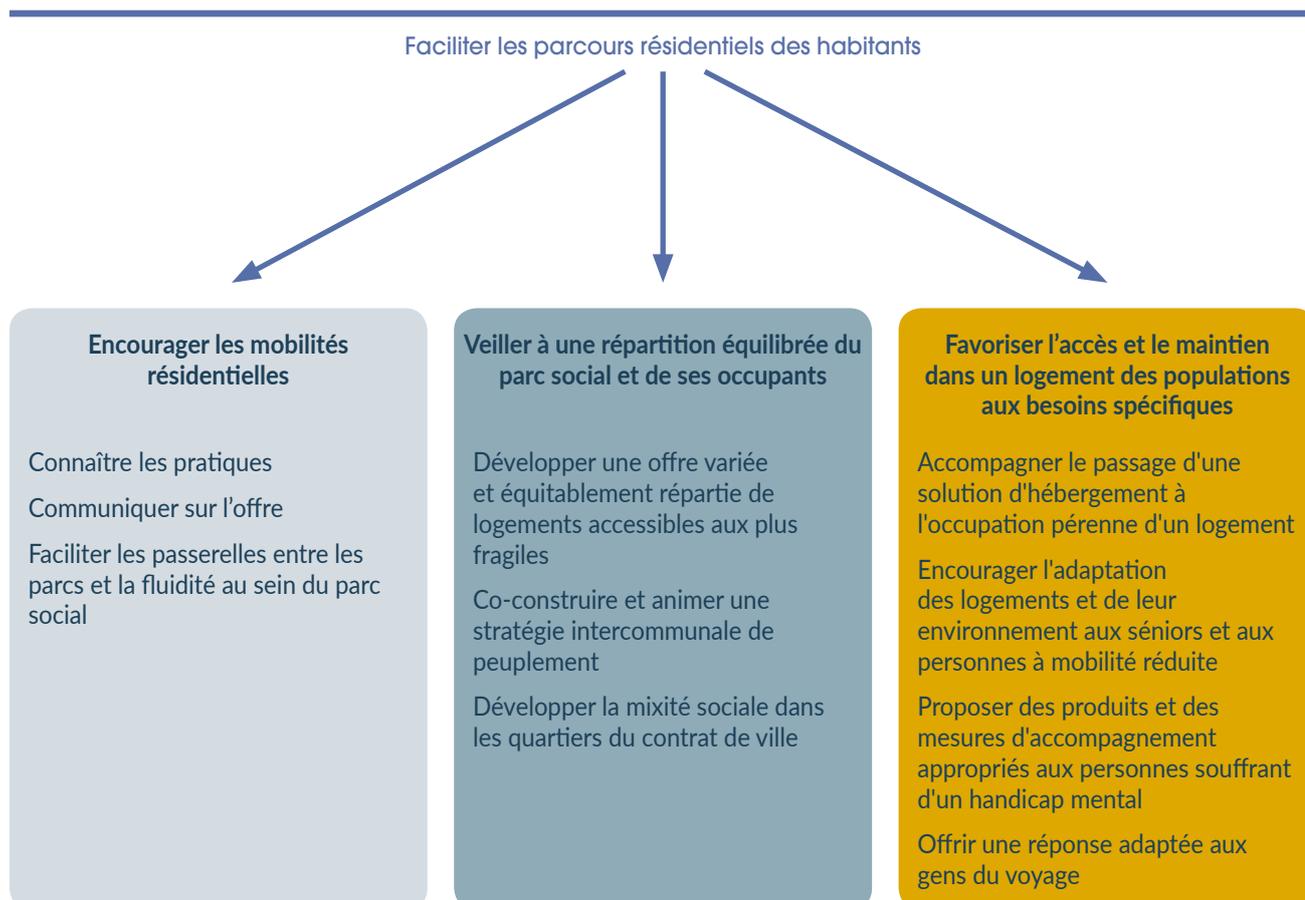
Le PLH vise à répondre aux besoins de l'ensemble des habitants de la Métropole. Certaines populations expriment des besoins spécifiques. Ceux-ci ne représentent pas nécessairement une production importante de logements mais la complétude de l'offre d'habitat et d'hébergement implique leur satisfaction.

Dans un contexte de vieillissement de la population, le PLH s'attache, en premier lieu, à amplifier les moyens en faveur de l'autonomie des personnes âgées et du maintien à domicile, via, notamment, l'adaptation de leur logement.

Concernant les personnes vulnérables, le PLH prévoit de participer, en lien avec le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), à l'amélioration, d'une part, des conditions d'accès à une offre d'hébergement et, d'autre part, des solutions pour accéder et se maintenir dans un logement accompagné ou autonome. À ce titre, la Métropole pourra mobiliser sa nouvelle compétence en matière d'attribution des aides du fonds de solidarité pour le logement. En lien avec le contrat de ville, la Métropole s'est engagée, également, dans la création d'un **conseil local de santé mentale**, en vue, notamment, de développer une offre de logements dédiés aux personnes souffrant de troubles psychiques.

Enfin, le PLH prévoit d'améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage en mobilité et en voie de sédentarisation, telles que définies dans le schéma départemental des gens du voyage révisé.

SYNTHÈSE



III. FAIRE DU LOGEMENT UN VECTEUR DE LA QUALITÉ DE VIE

1. INVESTIR PRIORITAIREMENT LE TISSU URBAIN EXISTANT

Les élus de la Métropole misent sur la préservation du cadre de vie des habitants et des ressources naturelles pour renforcer le rayonnement du territoire et donc poursuivre et amplifier son développement. Aussi, l'action publique menée en faveur de l'habitat a vocation à porter, avant tout, sur l'empreinte urbaine constituée et le parc de logements existants, en vue, notamment, d'une moindre consommation d'espace.

Accroître l'attractivité des logements anciens et infléchir la vacance figurent, ainsi, parmi les priorités. Ces ambitions se traduisent par la volonté d'opérer un saut qualitatif des parcs publics et privés. La Métropole a, d'ores et déjà, recensé près de **4.000 logements sociaux** qui feront l'objet de travaux de réhabilitation sur la période 2018-2023 et pour lesquels des aides publiques pourront être mobilisées.

Le PLH prévoit, également, la création d'une **plateforme locale de rénovation de l'habitat** pour informer, sensibiliser et accompagner les propriétaires bailleurs et occupants ainsi que les professionnels de l'immobilier et du bâtiment dans la réalisation de travaux, en particulier d'amélioration énergétique. Dans ce domaine, une attention particulière sera portée aux immeubles de copropriétés privées verticales et horizontales. Cette plateforme préfigurera la constitution, au cours de l'exécution du PLH, d'un lieu d'information et d'accompagnement de démarches liées à l'habitat (autorisation d'urbanisme, amélioration de l'habitat, financement de l'accession, etc.), et au logement (demande de logement social, etc.).

La vacance structurelle et l'habitat indigne sont, quant à eux, considérés comme des situations à faire disparaître. Leur résorption permettra de proposer un logement décent à l'ensemble de la population, de remettre sur le marché des logements aujourd'hui inoccupés ou de dégager du foncier pour de nouvelles opérations. Dans cette optique, la Métropole de Tours a engagé une étude pré-opérationnelle pour préciser les besoins en termes de rénovation et de réhabilitation, les secteurs préférentiels d'intervention et déterminer les dispositifs d'incitation et de coercition les plus appropriés au territoire.

Quelques caractéristiques du parc de logements de la Métropole

- 70% des logements achevés depuis le 1^{er} janvier 2011 ont été réalisés au sein du tissu urbain existant
 - 60.000 logements sont implantés dans le val inondable
 - 66.000 logements sont concernés par un périmètre de richesse patrimoniale
 - 56% des logements ont été construits avant la première réglementation thermique
-

Pour ce qui est du logement neuf, le PLH privilégie la construction au sein du tissu urbain existant (comblement de dent creuse, changement d'affectation, démolition – reconstruction, etc.). Dans cette optique, le PLH prévoit une revalorisation des aides de la Métropole au renouvellement urbain. Produire du logement au sein du tissu urbain constitué s'avérant, par ailleurs, plus complexe qu'en extension, une ingénierie d'accompagnement des projets sera déployée, notamment au service des particuliers qui souhaitent densifier leur habitation.

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville, par leur localisation, leur régime de TVA réduite pour l'achat d'un logement neuf, les caractéristiques de leur parc et leurs enjeux de renouvellement, constituent des sites de projet exemplaires au sein de l'empreinte urbaine.

2. OFFRIR UN CADRE DE VIE DÉSIRABLE AUX HABITANTS

Des opérations de qualité

Le renouvellement urbain présente un enjeu fort d'insertion des nouveaux logements dans leur environnement. Cette insertion nécessite de veiller à l'intégration paysagère des projets, au respect des formes urbaines environnantes et à l'intimité des habitants.

Dans cette optique, le PLH propose de développer un accompagnement des communes dans leur relation aux porteurs de projet ainsi que dans leur compréhension des enjeux du renouvellement urbain et de leurs traductions possibles dans les opérations nouvelles. La période 2018-2023 pourra, par ailleurs, être l'occasion d'expérimenter des formes urbaines contemporaines innovantes et respectueuses de l'environnement.

Un accès simple aux services et équipements

Les habitants, qui se sont exprimés à différentes reprises à l'occasion du diagnostic du PLH, ont formulé le souhait de disposer de commerces, de services et d'équipements à proximité de leur domicile ou d'avoir la possibilité de s'y rendre rapidement.

Aujourd'hui, près des deux tiers des logements de la Métropole sont situés dans un secteur disposant du socle de base nécessaire pour former un pôle de proximité. Seul un tiers du parc est implanté dans un secteur desservi par, au moins, un arrêt de transport en commun. Le diagnostic a montré que, d'une manière générale, la situation se dégrade, la production neuve bénéficiant de localisations moins avantageuses.

Afin d'améliorer l'accès des habitants aux différentes aménités du territoire (emplois, commerces, services, équipements, espaces naturels et de loisirs, etc.), le PLH propose de réaliser une étude permettant d'envisager un rééquipement des secteurs existants densément peuplés et potentiellement sous-équipés. Pour ce qui est de la construction neuve, le PLH préconise de prioriser son implantation dans les secteurs bien équipés et/ou bien desservis. De plus, les opérations nouvelles seront l'occasion de favoriser les mobilités douces (porosité et équipement) et de renforcer la nature en ville. Cette approche systémique de l'habitat sera l'occasion d'une action transversale et coordonnée de différents services de la Métropole.

3. VEILLER À PROPOSER DES LOGEMENTS DE QUALITÉ

Au-delà des échelles de l'agglomération et du quartier, la qualité s'incarne, également, à l'échelle de la cellule du logement. Cette qualité s'apprécie au vu de la satisfaction des ménages vis-à-vis, en particulier, de l'organisation interne du logement, de son confort thermique et phonique, mais également de sa faculté à s'adapter à l'évolution de leurs besoins, leurs attentes et leurs modes de vie.

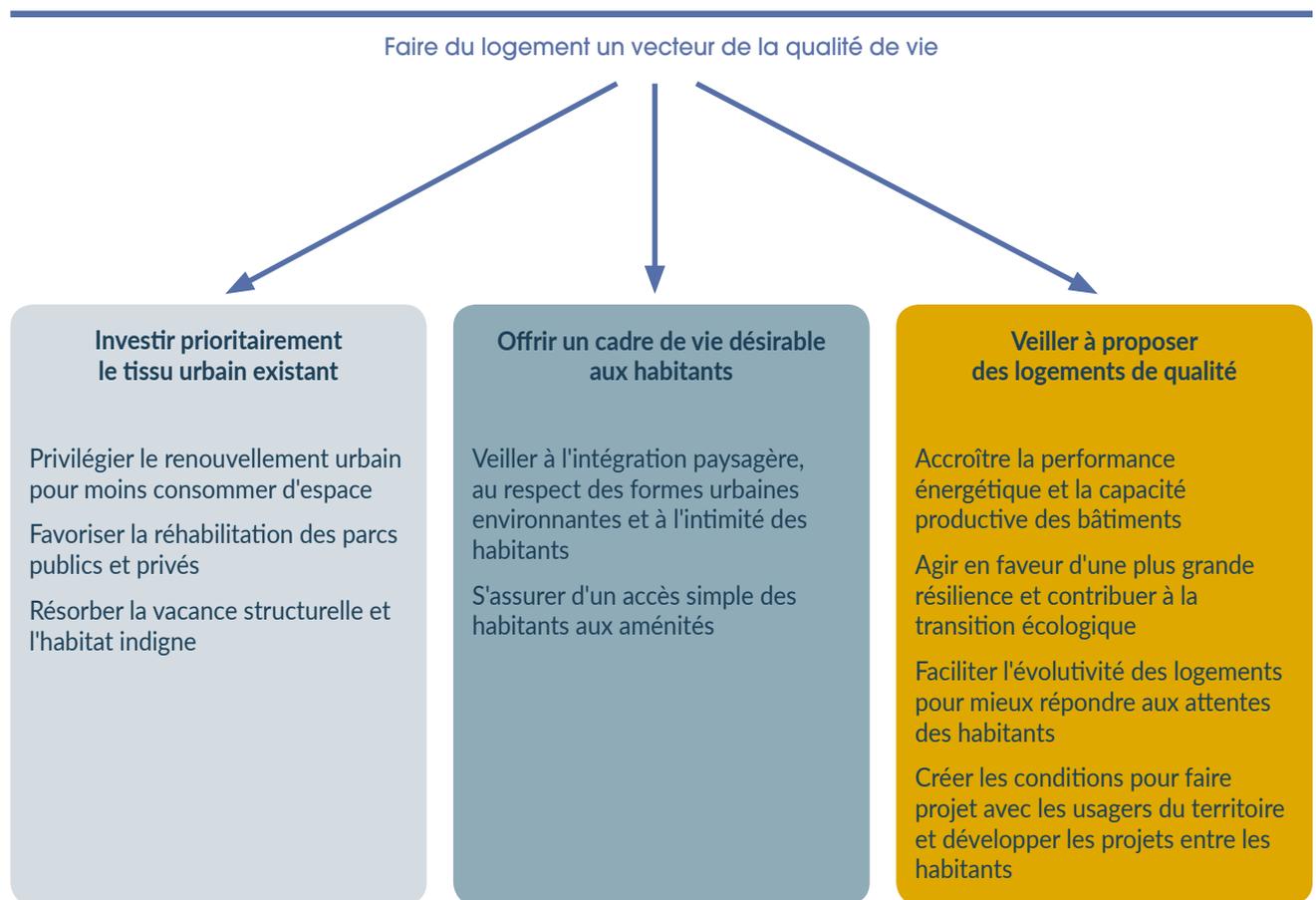
Agir en faveur d'une plus grande résilience face aux risques et aux pollutions participe du développement durable et de l'attractivité de la métropole tourangelle. Sur le volet particulier du risque d'inondation, le PLH prévoit des actions visant à prendre en compte ce risque, aussi bien en termes de réhabilitation du parc existant qu'en termes de production neuve, en lien avec la stratégie locale de gestion du risque d'inondation. L'étude de vulnérabilité réalisée sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville contribue, à ce titre, à formuler des préconisations utiles.

D'un point de vue énergétique, le PLH préconise de renforcer la performance des bâtiments, de développer leur capacité productive et de limiter les consommations. Cela se traduit par un soutien accru de la Métropole dans le cadre de réhabilitations thermiques et par une exigence permanente dans le cadre d'opérations neuves. Afin de susciter le passage à l'acte du plus grand nombre, le dispositif de plateforme locale de rénovation de l'habitat servira, également, cet objectif. Dans le souci d'évaluer l'impact des fonds publics sur la réduction des consommations et de la précarité énergétiques des ménages, la faisabilité d'une observation permanente des niveaux de charges sera également engagée.

En termes d'évolution du logement, le PLH prévoit d'explorer la restructuration de certains segments du parc afin de tenir compte de l'évolution des attentes entre différentes générations de ménages. Sur ce sujet, le logement locatif aidé pourra être le lieu d'expérimentations (exemple : transformation d'un petit T3 en T2 par la démolition d'une cloison). Par ailleurs, pour permettre à un ménage de demeurer dans son logement même si ses besoins changent, le PLH propose de tester la conception universelle de l'habitat.

Enfin, si un logement de qualité est un logement adapté à son usage, une plus grande implication des occupants dans leur conception et leur réalisation est recommandée. Ainsi, le PLH propose de créer les conditions pour faire projet avec les usagers du territoire et développer les projets entre les habitants. L'animation des quartiers, la concertation citoyenne, le soutien et l'accompagnement des pratiques collaboratives comptent parmi les outils mobilisables.

SYNTHÈSE



IV. POUR UNE GOUVERNANCE PARTAGÉE DE L'ACTION PUBLIQUE

La mise en œuvre du PLH se décline de manière opérationnelle dans un programme de 9 actions thématiques regroupant 26 mesures. Elle se traduit, également, par des principes et des modes de faire transversaux pour, d'une part, impliquer toutes les forces vives du territoire dans le projet habitat et, d'autre part, permettre l'adaptation au fil de l'eau de la stratégie résidentielle de la Métropole.

1. RENFORCER LES SYNERGIES ENTRE ACTEURS

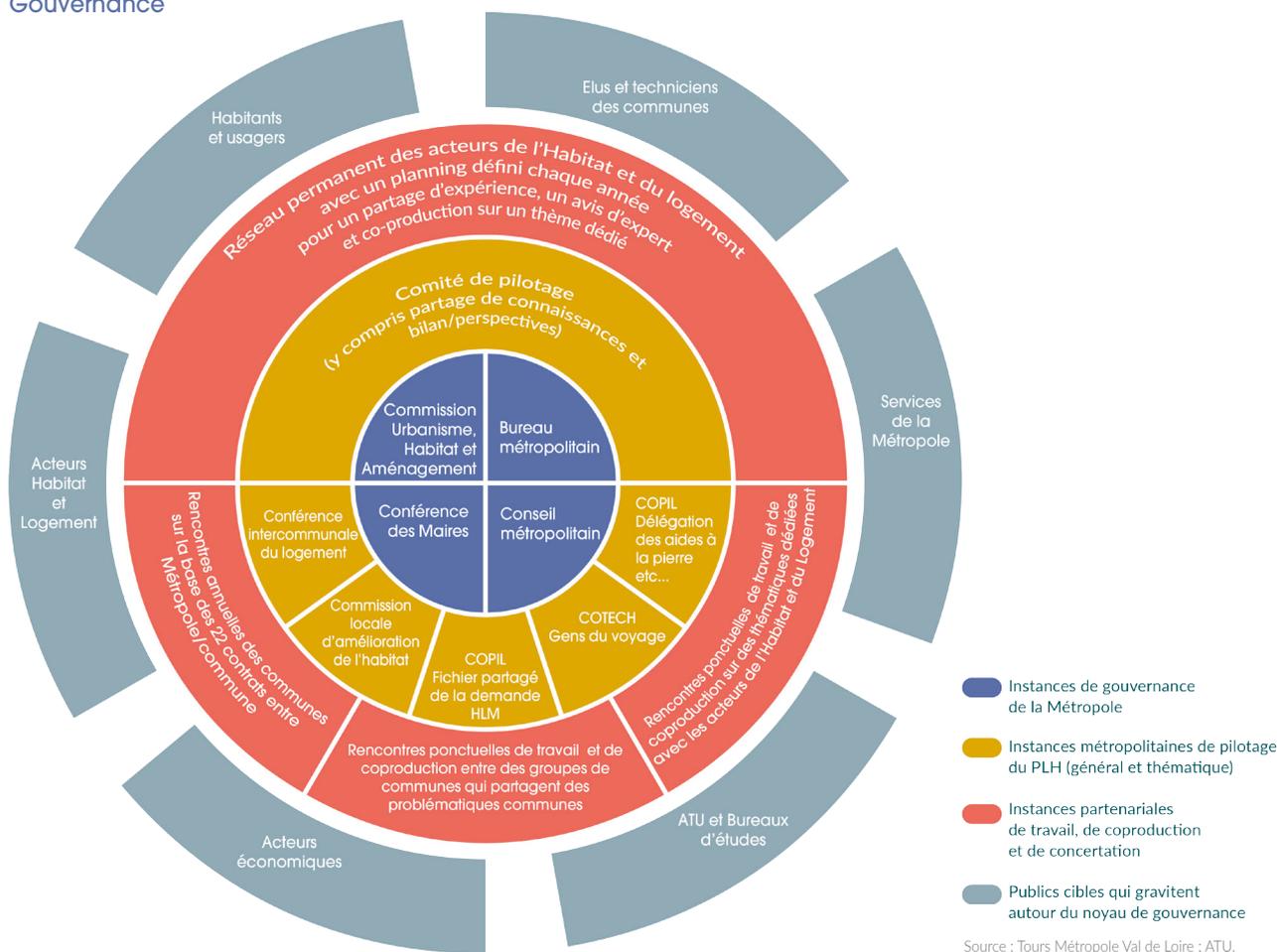
Le projet habitat de la Métropole de Tours fait appel à un ensemble d'acteurs qui interviennent tout au long de la vie du logement (construction, gestion, réhabilitation) ou qui agissent sur les conditions d'un aménagement raisonné du territoire.

Les communes constituent le partenaire privilégié dans la mise en œuvre de la stratégie résidentielle. Afin de leur procurer un accompagnement renforcé, la Métropole prévoit d'établir un **contrat d'engagement** sur la durée du PLH avec chaque commune. Le PLH prévoit, également, de pérenniser l'animation du **réseau des acteurs de l'habitat et**

du logement pour organiser une concertation permanente et élargie avec les communes et les professionnels de l'immobilier, et renforcer la mise en cohérence des politiques publiques à l'œuvre (aménagement urbain, développement économique, mobilités, énergie, etc.), à l'instar, notamment, des opérations d'aménagement réalisées dans le cadre du NPNRU.

La collaboration active des acteurs de l'habitat constitue, également, une clé de la réussite de la mise en œuvre du PLH. Ils seront, ainsi, étroitement associés aux instances de gouvernance dont la dimension participative sera amplifiée pour une bonne appropriation du projet habitat et de ses dispositifs opérationnels. La Métropole de Tours prévoit, également, de contractualiser directement avec certains acteurs en vue d'une déclinaison opérationnelle

Gouvernance



de sa stratégie résidentielle (convention avec l'Etat pour la gestion des aides publiques à la pierre, convention avec Action logement pour le logement des salariés, convention avec les bailleurs sociaux pour la coordination des attributions HLM, etc.). Les acteurs du développement économique seront, aussi, associés au dispositif de mise en œuvre du PLH afin d'apporter leur vision sur une politique publique qui impacte leur secteur d'activité.

Enfin, les habitants seront associés, en tant qu'experts d'usage, à la mise en œuvre du PLH dans le cadre, notamment, du dispositif d'observation et de suivi (enquêtes).

L'animation du dispositif de gouvernance du PLH reposera, principalement, sur la Direction du Développement Urbain de la Métropole, au sein de laquelle 5,5 équivalents temps plein seront mobilisés pour apporter, en particulier, une expertise technique et territoriale aux différents partenaires.

2. RENFORCER LA CONNAISSANCE TERRITORIALE

Les éléments de diagnostic issus des différents dispositifs d'observation existants ont contribué à définir la stratégie résidentielle de la Métropole. Ils concernent des thématiques, des temporalités et des échelles territoriales très variées. La mise en œuvre du PLH s'appuie sur ces outils actuels. Avec l'aide de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, l'enjeu consiste, pour la Métropole, à mieux les coordonner, à compléter la connaissance sur certaines zones d'ombre (marché foncier, charges locatives, vacance, etc.) et à partager les résultats avec les professionnels de l'habitat et les représentants des territoires.

Le dispositif d'observation prévu poursuit plusieurs buts. Observer les évolutions de la société et la conjoncture locale permet, le cas échéant, d'ajuster les orientations stratégiques. Suivre la réalisation des objectifs permet de détecter d'éventuelles difficultés de mise en œuvre. Evaluer l'action publique permet d'en mesurer l'efficacité.

Enfin, les élus de la Métropole souhaitent améliorer la visibilité de l'action publique afin que les acteurs concernés et le grand public puissent disposer d'une information claire et synthétique concernant la stratégie résidentielle de la Métropole et les dispositifs à l'œuvre. Des actions de communication et de valorisation adaptées aux différents publics visés seront, par conséquent, entreprises au fil de l'eau.

Dispositif d'observation



Source : ATU.

