Tours Métropole
Val de Loire

2018/2023
PLH 3.0
Programme Local de l'Habitat
de 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

atu.
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

SOMMAIRE

INTRODUCTION 4

I. VUES D'ENSEMBLE 4

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS 5

GOUVERNANCE 6

DISPOSITIF DE CONNAISSANCE DE L'HABITAT 7

COMMUNICATION ET INFORMATION 8

II. CONFORTER LA VOCATION D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL 9

MISE EN PERSPECTIVE 10

Mesure 1.1 : Proposer des produits habitat diversifiés pour répondre aux besoins de tous 11

Mesure 1.2 : Articuler les politiques de développement résidentiel et économique pour servir l'ambition métropolitaine . 13

Mesure 1.3 : Etoffer l'offre de logements destinée aux personnes en mobilité 15

Mesure 2.1 : Organiser une politique foncière en faveur de l'habitat, concertée avec les communes 17

Mesure 2.2 : Proportionner l'offre de logements aux capacités de développement 19

Mesure 3.1 : Aider la primo-accession 21

Mesure 3.2 : Inciter la mise sur le marché de grands logements à coût maîtrisé 23

Mesure 3.3 : Développer le parc locatif aidé et régulé 25

Mesure 3.4 : Encourager la modération des quittances de loyer du parc social 27

III. FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS 29
MISE EN PERSPECTIVE 30
Mesure 4.1 : Faciliter les passerelles entre les parcs et la fluidité au sein du parc social 31
Mesure 5.1 : Développer une offre variée et équitablement répartie de logements accessibles aux plus fragiles 33
Mesure 5.2 : Co-construire et animer une stratégie intercommunale de peuplement 35
Mesure 5.3 : Développer la mixité sociale dans les quartiers du contrat de ville 37
Mesure 6.1 : Accompagner le passage d'une solution d'hébergement à l'occupation pérenne d'un logement 39
Mesure 6.2 : Encourager l'adaptation des logements et de leur environnement aux personnes en déficit d'autonomie lié à l'âge et/ou au handicap physique 41
Mesure 6.3 : Proposer des produits et des mesures d'accompagnement appropriés aux personnes souffrant d'un handicap mental 43
Mesure 6.4 : Offrir une réponse adaptée aux gens du voyage 45

IV. FAIRE DU LOGEMENT UN VECTEUR DE LA QUALITÉ DE VIE 47
MISE EN PERSPECTIVE 48
Mesure 7.1 : Privilégier le renouvellement urbain pour moins consommer d'espace 49
Mesure 7.2 : Favoriser la réhabilitation des parcs publics et privés 51
Mesure 7.3 : Résorber la vacance structurelle et l'habitat indigne 53
Mesure 8.1 : Veiller à l'intégration paysagère, au respect des formes urbaines environnantes et à l'intimité des habitants . 55
Mesure 8.2 : S'assurer d'un accès simple des habitants aux services et équipements 57
Mesure 9.1 : Accroître la performance énergétique et la capacité productive des bâtiments 59
Mesure 9.2 : Agir en faveur d'une plus grande résilience et contribuer à la transition écologique 61
Mesure 9.3 : Faciliter l'évolutivité des logements pour mieux répondre aux attentes des habitants 63
Mesure 9.4 : Créer les conditions pour faire projet avec les usagers du territoire et développer les projets entre les habitants 65

INTRODUCTION

La stratégie métropolitaine en matière d'habitat s'appuie sur un état des lieux des besoins et une analyse prospective. Cette stratégie se décline dans un programme de 9 actions thématiques regroupant 26 mesures, à partir de trois orientations principales :

- Conforter la vocation d'accueil résidentiel de la Métropole ;
- Faciliter les parcours résidentiels des habitants ;
- Faire du logement un vecteur de la qualité de vie.

La description de ces mesures opérationnelles constitue l'objet de ce document qui se veut synthétique. Cinq rubriques permettent d'identifier l'essentiel en quelques mots : Quels sont les objectifs poursuivis ? Quels sont les outils mobilisables ? Quelles sont les modalités de mise en œuvre ? Quels sont les acteurs impliqués ? Quels sont les moyens techniques, humains et financiers engagés ?

Des références aux documents impactés ou impactant le PLH (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, contrat de ville, etc.) sont indiquées dans les fiches mesures.

En préalable à la présentation de ces mesures opérationnelles, des Vues d'ensemble apportent un aperçu général des champs d'intervention et des moyens mobilisés ainsi que des dispositifs d'observation, d'information et de gouvernance partagée de l'action publique, qui constituent la 4ème orientation du PLH.

I. VUES D'ENSEMBLE

- Moyens humains et financiers
- Gouvernance
- Dispositif de connaissance de l'habitat
- Communication et information

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

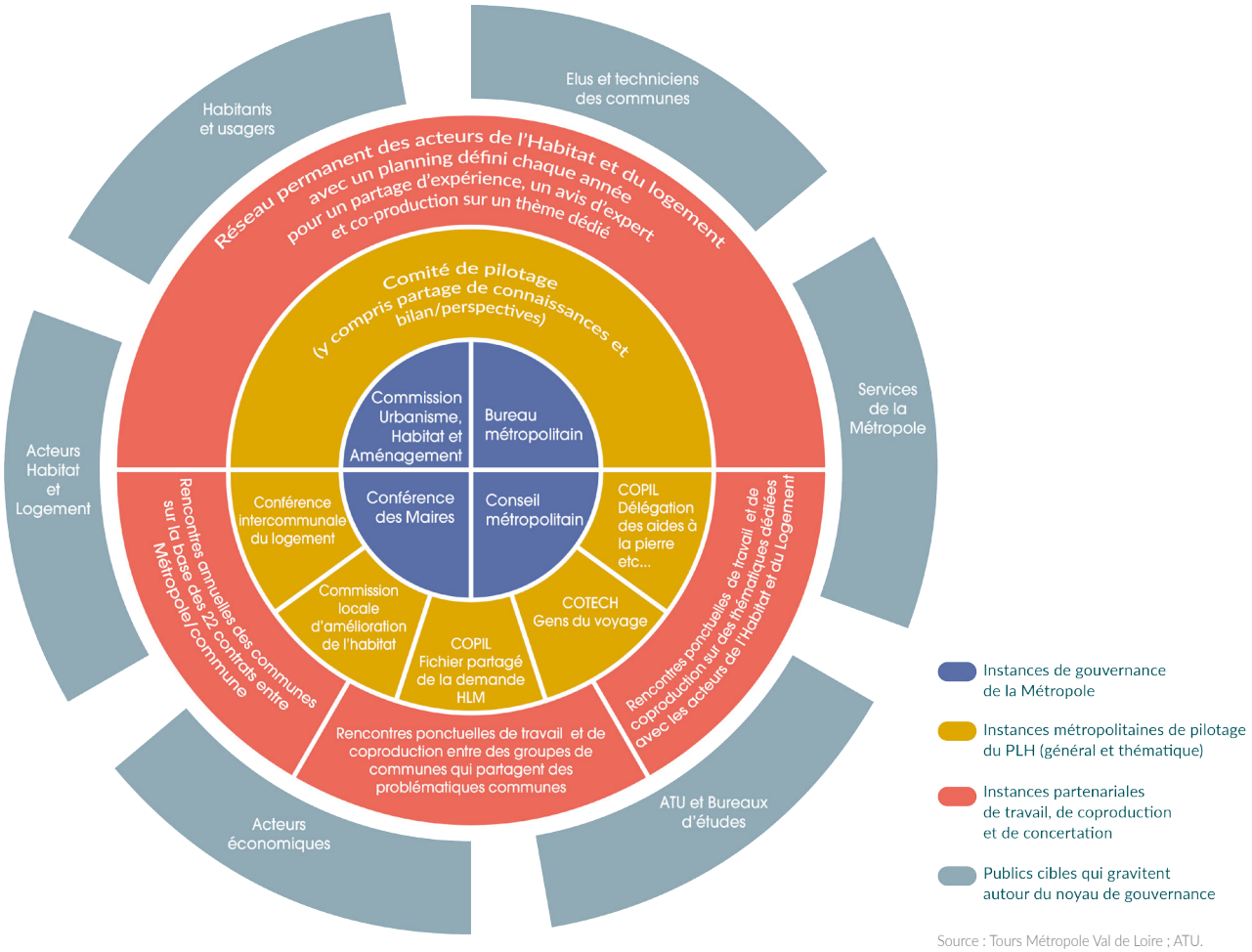
Pour permettre d'atteindre les objectifs du PLH et, en particulier, le développement d'une offre de logements abordables et vertueux, les élus de la Métropole ont décidé de mobiliser 46 millions d'euros sur 6 ans, qui devraient contribuer à générer près d'un milliard d'investissement dans le BTP et concerner 10.000 emplois :

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.

Actions	Total sur 6 mois	Moyenne par an
CONFORTER LA VOCATION D'ACCUEIL RESIDENTIEL DE LA METROPOLE		
n°1 : Accueillir 21 000 habitants supplémentaires	210 000 €	35 000 €
n°2 : Mobiliser le foncier nécessaire à l'atteinte de l'ambition	3 050 000 €	505 000 €
n°3 : Développer le logement abordable	8 540 000 €	1 420 000 €
FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIEL DES HABITANTS		
n°4 : Encourager les mobilités résidentielles	0 €	0 €
n°5 : Veiller à une répartition équilibrée du parc social et de ses occupants	10 320 000 €	1 720 000 €
n°6 : Favoriser l'accès et le maintien de populations aux besoins spécifiques	9 070 000 €	1 510 000 €
FAIRE DU LOGEMENT UN VECTEUR DE LA QUALITE DE VIE		
n°7 : Investir prioritairement le tissu urbain existant	5 610 000 €	935 000 €
n°8 : Offrir un cadre de vie désirable aux habitants	0 €	0 €
n°9 : Veiller à proposer des logements de qualité	9 000 000 €	1 500 000 €
POUR UNE GOUVERNANCE PARTAGEE DE L'ACTION PUBLIQUE		
n°10 : Renforcer les synergies entre acteurs	0 €	0 €
n°11 : Renforcer la connaissance territoriale	490 000 €	80 000 €
	46 290 000 €	**7 705 000 €**

GOUVERNANCE

La mise en œuvre du PLH repose sur un système de gouvernance associant l'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, afin de garantir l'efficacité de l'action publique :



Source : Tours Métropole Val de Loire ; ATU.

DISPOSITIF DE CONNAISSANCE DE L'HABITAT

La Métropole entend structurer un système permanent de la connaissance des enjeux locaux en matière d'habitat et de logement pour équiper le territoire :

D'un outil d'aide à la décision ...

- ... pour piloter la stratégie résidentielle de la Métropole ;
- ... pour évaluer la politique publique ;
- ... pour réorienter rapidement le projet métropolitain en cas d'évolutions des dynamiques territoriales ;
- ... pour anticiper les mutations profondes de la société, du tissu économique et du marché immobilier.

D'un appareil partagé et collaboratif ...

- ... au service des élus communaux et métropolitains ;
- ... sur lequel peut s'appuyer le travail des techniciens ;
- ... en association avec les acteurs de l'habitat et les partenaires institutionnels.

D'une approche systémique de l'habitat, alliant analyses quantitatives et approches qualitatives

Dispositif d'observation

Source : ATU.

A ce titre, la Métropole entend mobiliser des dispositifs d'observation existants portant sur l'économie de la production et de la réhabilitation du logement social, la demande et l'occupation du parc HLM, le marché du logement neuf ... moyennant une dépense de 330 000 € sur 6 ans. L'enjeu consistera à :

Enrichir ces connaissances ...

- ... sur les niveaux des loyers et des charges, dans les parcs public et privé ;
- ... sur la vacance ;
- ... sur les gisements et marchés fonciers ;
- ... sur le parc privé : copropriété, habitat dégradé, etc ;
- ... sur la livraison des logements neufs ;
- ... sur l'offre et la demande des populations aux besoins spécifiques.

Investiguer des sujets transversaux

- les mobilités résidentielles ;
- la mixité sociale ;
- le logement abordable.

COMMUNICATION ET INFORMATION

La Métropole souhaite améliorer la visibilité de l'action publique afin que les professionnels de l'immobilier puissent disposer d'une information claire et synthétique concernant la stratégie résidentielle et les dispositifs à l'œuvre. En outre, communiquer une information sur la présence de l'offre de logements et les possibilités d'y accéder, contribue à rendre les habitants acteurs de leurs parcours résidentiels.

Il s'agira, en particulier, de valoriser les opérations répondant aux objectifs qualitatifs du PLH, promouvoir l'offre de logements abordables sur différents supports (site Internet, salons habitat, dossiers de presse, etc.) et informer, sensibiliser et accompagner les ménages dans leur démarche de logement.

Dans cette optique, la Métropole pourra s'appuyer, en particulier, sur les lieux d'enregistrement de la demande locative sociale labélisés et sur la création d'une plateforme locale de rénovation de l'habitat. Cette plateforme a vocation à préfigurer la constitution, au cours de l'exécution du PLH, d'un lieu d'information et d'accompagnement de démarches liées à l'habitat (autorisations d'urbanisme, amélioration de l'habitat, financement de l'accession...), et au logement (demande de logement social ...).

Articuler au mieux les expertises thématiques

II. AXE 1 - CONFORTER LA VOCATION D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

CONFORTER LA VOCATION D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

Action n°1 : Accueillir 21.000 habitants supplémentaires

- Mesure 1.1 : Proposer des produits habitat diversifiés pour répondre aux besoins de tous
- Mesure 1.2 : Articuler les politiques résidentielles et économiques pour servir l'ambition de développement métropolitain
- Mesure 1.3 : Etoffer l'offre de logements destinée aux personnes en mobilité

Action n°2 : Mobiliser le foncier nécessaire à l'atteinte de l'ambition

- Mesure 2.1 : Organiser une action foncière en faveur de l'habitat, concertée avec les communes
- Mesure 2.2 : Proportionner l'offre de logements aux capacités de développement

Action n°3 : Développer le logement abordable

- Mesure 3.1 : Aider la primo-accession
- Mesure 3.2 : Inciter la mise sur le marché de grands logements à coûts maîtrisés
- Mesure 3.3 : Développer le parc locatif aidé et régulé
- Mesure 3.4 : Encourager la modération des quittances de loyer du parc social

MISE EN PERSPECTIVE

La Métropole a vocation à exercer des fonctions visant à renforcer l'attractivité et le développement du territoire. Cette ambition s'accompagne de la volonté d'atteindre une masse critique incontestable en matière d'habitants, d'actifs et d'apprenants.

Le diagnostic du PLH fait état d'une vocation résidentielle du territoire confortée au cours des années, mais qui a tendance à accueillir de plus en plus de ménages de petites tailles au détriment des familles qui s'éloignent du cœur métropolitain. Il montre, également, des signes d'une inadéquation entre l'offre résidentielle et la demande des ménages, en termes de typologie et de prix des logements.

Dans ces conditions, la Métropole entend améliorer l'attractivité de l'offre de logements en ciblant l'action publique sur les familles et les jeunes en formation et les jeunes actifs. Cette exigence suppose de renforcer l'articulation des politiques publiques métropolitaines au vu des tendances socio-démographiques et du marché immobilier et des capacités foncières des communes, afin de lier le besoin des salariés et des étudiants et le développement du logement et d'adapter les produits aux spécificités des personnes en mobilité professionnelle.

Renforcer l'adéquation des prix avec les revenus des ménages nécessite de réaliser des logements dont la situation, la taille et le prix de vente ou de location sont compatibles avec les capacités financières des ménages. Cela suppose de pouvoir contenir le prix de revient d'un certain nombre de logements et requiert, en premier lieu, une action foncière structurée. La Métropole entend, donc, renforcer la maitrise publique du foncier, notamment dans les secteurs générant une TVA à taux réduit, via le recours aux dispositions de l'urbanisme réglementaire, aux opérations d'aménagement et au portage de fonciers stratégiques. En complément, elle reconduit son dispositif de solvabilisation des ménages désireux d'acquérir leur premier logement. Pour diversifier l'offre de logements abordables, elle prévoit, également, le développement de logements locatifs aidés et intermédiaires, répartis équitablement sur le territoire, en veillant à l'impact des aides publiques sur les loyers et les charges pratiqués dans les opérations soutenues.

AXE 1
CONFORTER LA VOCATION D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

Action 1
Accueillir 21.000 habitants supplémentaires

Mesure 1.1 : Proposer des produits habitat diversifiés pour répondre aux besoins de tous

Pourquoi ?

Enrichir et diversifier l'offre d'habitat à l'échelle de la Métropole

Développer une plus grande mixité à l'échelle des communes et de leurs quartiers

Répondre à une demande de logement de plus en plus protéiforme et évolutive

Quand ?

2018 : définition des objectifs territorialisés

2020 : bilan à mi-parcours

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain, avec une vigilance particulière sur les quartiers d'habitat monotypés.

Comment ?

- Observation des dynamiques territoriales
- Territorialisation des objectifs de production de logements à l'échelle communale.
- Mise en réseau des acteurs de l'aménagement et de la construction pour échanger sur les besoins et les dispositifs à mobiliser

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain) en lien avec les communes
- Partenaires : acteurs de l'habitat (au travers leur participation au bilan annuel, l'expression de leur perception de la situation (offre et demande), leur suggestion d'évolution des outils, etc.)

Pour en savoir plus :

- Lien avec les mesures 2.2 et 3.1 du PLH
- Contact à la Direction du Développement Urbain

AXE 1
CONFORTER LA VOCATION D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

Action 1
Accueillir 21.000 habitants supplémentaires

Mesure 1.2 : Articuler les politiques de développement résidentiel et économique pour servir l'ambition métropolitaine

Pourquoi ?

Renforcer l'attractivité du territoire pour les entreprises et les salariés.

Rapprocher les lieux de résidence des lieux d'emploi.

Renforcer le lien entre les filières de l'emploi et du logement

Quand ?

2018-2023

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain.

Comment ?

- Communication dédiée aux employeurs souhaitant s'implanter ou se développer sur le territoire et aux actifs souhaitant résider dans la Métropole.
- Enquêtes sur les besoins des actifs du territoire lors du développement de l'offre résidentielle d'une commune.
- Convention de territoire avec Action Logement pour le logement des salariés
- Promotion et suivi des clauses d'insertion dans les marchés de travaux
- Evaluation des retombées économiques du PLH

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain en lien avec la Direction du Développement Economique)
- Partenaires : communes, Région, acteurs économiques (organisations professionnelles, chambres consulaires etc.), Pôle Emploi, acteurs de l'habitat.

Pour en savoir plus :

- Lien avec la mesure 1.3 du PLH
- Fiche 3.2.2 pilier 2 du contrat de ville
- Contact à la Direction du Développement Urbain

AXE 1
CONFORTER LA VOCATION D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

Action 1
Accueillir 21.000 habitants supplémentaires

Mesure 1.3 : Etoffer l'offre de logements destinée aux personnes en mobilité

Pourquoi ?

Créer les conditions d'accueil des personnes mobiles sur le territoire et notamment des jeunes qu'ils soient en apprentissage, étudiants ou en insertion professionnelle.

La vocation universitaire de la Métropole et les nombreuses structures de formation professionnelle suscitent des besoins spécifiques qu'il convient d'articuler avec une offre de logements à valoriser.

Quand ?

2018-2023

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain, avec une attention particulière sur les secteurs à proximité des lieux de formation et d'emploi, ou bien desservis pour les rejoindre.

Comment ?

- Veille active et partagée de l'offre résidentielle dédiée aux jeunes
- Observatoire de la Vie Etudiante pour identifier les besoins
- Promotion de l'offre pour les personnes en mobilité, notamment celle dédiée aux étudiants et aux salariés.
- Expérimentation de solutions alternatives au bail locatif individuel (colocation, habitat intergénérationnel, etc.).
- Mobilisation des aides au logement des jeunes (visale, mobili-jeune, etc.)

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain en lien avec la Direction de l'Enseignement Supérieur)
- Partenaires : Etat – DDCS, CLOUS, Université, CD37, acteurs de l'habitat (bailleurs sociaux, FNAIM, UNPI, AJH, Action Logement, etc.)

Avec quels moyens ?

- 210 000 € sur 6 ans pour développer et gérer une offre adaptée aux jeunes en insertion professionnelle

Pour en savoir plus :

- Lien avec la mesure 1.2 du PLH
- PDALHPD
- Contact à la Direction du Développement Urbain

37 PDALPD
Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

Mesure 1.1
Mesure 1.2
Mesure 1.3
Mesure 2.1
Mesure 2.2
Mesure 3.1
Mesure 3.2
Mesure 3.3
Mesure 3.4

AXE 1
CONFORTER LA VOCATION D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

Action 2
Mobiliser le foncier nécessaire à l'atteinte de l'ambition

Mesure 2.1 : Organiser une politique foncière en faveur de l'habitat, concertée avec les communes

Pourquoi ?

Consolider la maîtrise foncière publique pour contenir les prix de sortie des logements.

Aider à la production de fonciers abordables par l'urbanisme réglementaire, l'urbanisme négocié et l'urbanisme opérationnel.

Quand ?

2018 – 2023

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain, avec une attention particulière pour les secteurs préférentiels de développement et de renouvellement urbain.

Comment ?

- Observatoire du marché foncier (référentiel des fonciers mutables, volume de transactions, niveau des prix, charges foncières aménageurs et promoteurs etc.), et du marché immobilier (commercialisation des sites de projets, logements livrés, etc.)
- Servitudes de mixité sociale (L.151-15 CU) dans les PLU, et notamment dans les zones de TVA réduite
- Portage foncier court, moyen et long terme, via le recours à un EPF
- Aide à la minoration foncière dans les opérations d'aménagement

Avec qui ?

- Pilotes : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain en lien avec la Direction de l'Aménagement Urbain), communes
- Partenaires : acteurs de l'habitat, notamment aménageurs, promoteurs immobiliers, banques.

Avec quels moyens ?

- 2 970 000 € sur 6 ans pour soutenir le foncier abordable
- 50 000 € pour bâtir un référentiel des fonciers mutables
- 30 000 € pour préfigurer l'intervention d'un EPF

Pour en savoir plus :

- Lien avec la mesure 3.1 du PLH
- Contact à la Direction du Développement Urbain

Mesure 1.1
Mesure 1.2
Mesure 1.3
Mesure 2.1
Mesure 2.2
Mesure 3.1
Mesure 3.2
Mesure 3.3
Mesure 3.4

AXE 1
CONFORTER LA VOCATION D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

Action 2
Mobiliser le foncier nécessaire à l'atteinte de l'ambition

Mesure 2.2 : Proportionner l'offre de logements aux capacités de développement

Pourquoi ?

Prendre en compte les contextes locaux (équipement du territoire, peuplement, etc.), les opportunités foncières et les perspectives de développement dans la définition des objectifs de production.

Adapter les capacités des PLU aux objectifs de développement du PLH.

Quand ?

2018 : définition des objectifs territorialisés

2020 : bilan à mi-parcours

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain.

Comment ?

- Territorialisation des objectifs de production de logements à l'échelle communale.
- Orientations d'aménagement et de programmation dans les PLU, avec échéancier prévisionnel des opérations
- Tableau de bord de mise en œuvre du PLH (suivi des logements livrés, etc.)

Avec qui ?

- Pilotes : Tours Métropole Val de Loire, communes

Pour en savoir plus :

- Lien avec les mesures 1.1 et 3.1 du PLH
- Contact à la Direction du Développement Urbain

Mesure 1.1
Mesure 1.2
Mesure 1.3
Mesure 2.1
Mesure 2.2
Mesure 3.1
Mesure 3.2
Mesure 3.3
Mesure 3.4

AXE 1
CONFORTER LA VOCATION D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

Action 3
Développer le logement abordable

Mesure 3.1 : Aider la primo-accession

Pourquoi ?

Renforcer l'attractivité de la Métropole pour les jeunes actifs et les parcours résidentiels des ménages aux revenus modestes.

Diversifier les types d'habitat, en particulier, dans et aux abords des principaux quartiers d'habitat social de la Métropole.

Quand ?

2018-2023

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain, avec une attention particulière sur les quartiers à forte dominante d'habitat social.

Comment ?

- Programmation de logements en accession aidée dans des opérations immobilières d'envergure
- Servitudes de mixité sociale (L.151-15 CU) dans les PLU, et notamment dans les zones de TVA réduite
- Exonération de la taxe d'aménagement (PSLA, PTZ)
- Aides à la pierre (PSLA ...) et aides à la personne (PTZ de l'Etat, Prêt imm0%) en faveur de l'accession sociale
- Expérimentation de mode de production d'habitat à coût réduit (habitat participatif, dispositifs de dissociation du foncier et du bâti, opérations en coût global ou en coûts partagés...)

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain en lien avec la Direction de l'Aménagement Urbain)
- Partenaires : communes, acteurs de la construction (aménageurs, promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, etc.)

Aves quels moyens ?

- 3 360 000 € sur 6 ans pour financer la 1ère acquisition d'un logement neuf (prêt imm0%)

Pour en savoir plus :

- Lien avec les mesures 1.1, 2.1 et 2.2 du PLH
- Fiche 2.1.1 du contrat de ville
- Contact à la Direction du Développement Urbain

AXE 1
CONFORTER LA VOCATION D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

Action 3
Développer le logement abordable

Mesure 3.2 : Inciter la mise sur le marché de grands logements à coût maîtrisé

Pourquoi ?

Contribuer à accueillir des familles sur le territoire et faciliter les mobilités résidentielles des familles en place.

Quand ?

2018-2023

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain

Comment ?

- Servitude de taille minimum des logements (L.151-14 CU) dans les PLU
- Expérimentation de construction de grands logements neufs à coût maîtrisé
- Bourse d'échanges des logements du parc locatif social
- Aide à la rénovation des grands logements vacants

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain, en lien avec la Direction de l'Aménagement Urbain)
- Partenaires : communes et opérateurs de la construction neuve (programmation des opérations, expérimentation à coût maîtrisé), bailleurs sociaux (expérimentation d'une bourse d'échange de logement)

Pour en savoir plus :

- Lien avec les mesures 3.1, 4.1 et 7.3 du PLH
- Contact à la Direction du Développement Urbain

Mesure 1.1
Mesure 1.2
Mesure 1.3
Mesure 2.1
Mesure 2.2
Mesure 3.1
Mesure 3.2
Mesure 3.3
Mesure 3.4

AXE 1
CONFORTER LA VOCATION D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

Action 3
Développer le logement abordable

Mesure 3.3 : Développer le parc locatif aidé et régulé

Pourquoi ?

Développer une offre de logements locatifs abordables équitablement répartis sur le territoire, en accompagnant les communes et les bailleurs sociaux et privés, pour permettre un parcours résidentiel complet aux habitants.

Quand ?

2018-2023

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain, avec une attention particulière sur le développement du parc locatif aidé dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU et dans les communes susceptibles d'y être prochainement soumises.

Comment ?

- Programmation et soutien à la production de logements locatifs aidés (PLAI, PLUS et PLS)
- Reconstitution de l'offre résidentielle démolie dans le cadre du NPNRU
- Majoration des droits à construire pour le logement social (<50%) et le logement intermédiaire (<30%) dans les PLU (L.151-28 CU)
- Servitudes de mixité sociale (L.151-15 CU) et emplacements réservés (L.151-41 CU) dans les PLU
- Exonération de la taxe d'aménagement (PLUS, PLS)
- Etude d'opportunité pour le développement d'un parc de logements intermédiaires (PLI, LI, etc.)
- Conventions de partenariat pour le développement de l'offre de logements intermédiaires
- Expérimentation des dispositifs de démembrement de propriété (usufruit locatif social) et de dissociation du foncier et du bâti (Bail Réel Immobilier, Bail Réel Solidaire)
- Conventionnement ANAH de logements du parc privé avec ou sans travaux (loyer très social, loyer social, loyer intermédiaire)
- Convention de délégation de compétence en matière d'attribution des aides publiques à la pierre

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain)
- Partenaires : communes, Etat - DDT, ANAH, bailleurs sociaux, UNPI

Avec quels moyens ?

- 3 960 000 € sur 6 ans pour promouvoir la qualité du logement locatif aidé
- 1 200 000 € sur 6 ans pour promouvoir l'innovation dans le logement locatif aidé

Pour en savoir plus :

- Lien avec les mesures 5.1 et 5.2 du PLH
- Contact à la Direction du Développement Urbain

Mesure 1.1
Mesure 1.2
Mesure 1.3
Mesure 2.1
Mesure 2.2
Mesure 3.1
Mesure 3.2
Mesure 3.3
Mesure 3.4

AXE 1
CONFORTER LA VOCATION D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

Action 3
Développer le logement abordable

Mesure 3.4 : Encourager la modération des quittances de loyer du parc social

Pourquoi ?

Tours Métropole Val de Loire agit sur les quittances des loyers du logement social neuf, par un soutien financier aux travaux de construction de logements performants, afin de viser une adéquation plus étroite entre capacité des ménages et prix de sortie. Pour le parc social existant, les loyers ont été définis en fonction du financement initial des opérations. De ce fait, les loyers actuellement pratiqués peuvent se révéler inadaptés aux besoins des ménages, à des situations locales ou à des ensembles immobiliers. Des assouplissements ont été introduits par la Loi Egalité et Citoyenneté, pour, notamment, permettre aux bailleurs sociaux de redéfinir une politique locale des loyers plus adaptée aux objectifs de répartition et d'équilibre social du territoire. Les plafonds de ressources appliqués aux attributions pourraient ainsi être diversifiés sur certaines résidences, afin d'agir sur le parc existant en complément du parc neuf ou réhabilité.

Objectifs opérationnels :

- Mesurer l'adéquation entre capacité financière des ménages et loyers du parc neuf ou réhabilité ;
- Suivre l'impact des aides à la construction ou à la réhabilitation sur les loyers et les charges pratiqués dans les opérations soutenues ;
- Expérimenter, si c'est opportun, la modulation des loyers du parc existant sur certains secteurs ou immeubles.

Quand ?

2018 – Observation

2019 – 2023 : expérimentation

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain.

Comment ?

- Connaissance des loyers du parc social en fonction de l'année de construction des logements et éventuellement de la date de leur rénovation lourde (Sources possibles : Galion, RPLS, etc.).
- Instrumentation d'opérations neuves pour suivre les charges locatives.
- Nouvelle politique des loyers pour favoriser la recherche de mixité au sein du parc social

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain)
- Partenaires : Etat – DDT, bailleurs sociaux

Avec quels moyens ?

- 20 000 € pour préfigurer une politique des loyers HLM sur la Métropole

Pour en savoir plus :

- Lien avec la mesure 3.3 du PLH
- Contact à la Direction du Développement Urbain

Mesure 1.1
Mesure 1.2
Mesure 1.3
Mesure 2.1
Mesure 2.2
Mesure 3.1
Mesure 3.2
Mesure 3.3
Mesure 3.4

III. AXE 2 - FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS

FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS

Action n°4 : Encourager les mobilités résidentielles

- Mesure 4.1 : Faciliter les passerelles entre les parcs et la fluidité au sein du parc social

Action n°5 : Veiller à une répartition équilibrée du parc social et de ses occupants

- Mesure 5.1 : Développer une offre variée et équitablement répartie de logements accessibles aux plus fragiles
- Mesure 5.2 : Co-construire et animer une stratégie intercommunale de peuplement
- Mesure 5.3 : Développer la mixité sociale dans les quartiers du contrat de ville

Action n°6 : Favoriser l'accès et le maintien de populations aux besoins spécifiques

- Mesure 6.1 : Accompagner le passage d'une solution d'hébergement à l'occupation pérenne d'un logement
- Mesure 6.2 : Encourager l'adaptation des logements et de leur environnement aux personnes en déficit d'autonomie lié à l'âge et/ou au handicap physique
- Mesure 6.3 : Proposer des produits et des mesures d'accompagnement appropriés aux personnes souffrant d'un handicap mental
- Mesure 6.4 : Offrir une réponse adaptée aux gens du voyage

MISE EN PERSPECTIVE

La Métropole, source de développement et créatrice de richesses, se doit, également, d'organiser la solidarité entre les communes et entre les publics pour favoriser la mixité dans l'accès et le maintien dans le logement.

Le diagnostic fait état d'un parc de logements locatifs aidés conforme, à l'échelle de la Métropole, aux obligations de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, mais, d'une part, principalement situé sur les 4 communes du contrat de ville au sein desquelles les quartiers prioritaires de la politique de la ville concentrent les populations les plus modestes du territoire et, d'autre part, en déficit sur 8 autres communes.

Dans ces conditions, et compte tenu d'une pression permanente et distincte à l'échelle des communes de la demande HLM, la Métropole organise le rééquilibrage de l'offre de logement social, en particulier à bas loyer, dans la continuité des démarches engagées dans les 2 précédents PLH, en tenant compte des capacités de développement des communes. Elle entend, également, renforcer la coordination des pratiques d'attribution des logements sociaux, en particulier des mutations internes, afin de faciliter les mobilités résidentielles et préserver la mixité sociale au sein du parc existant. Enfin, la Métropole pilote des actions, en lien avec le NPNRU, pour inscrire les quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les dynamiques de développement du territoire et renforcer la diversité résidentielle et sociale.

La prise en compte des besoins de publics spécifiques fait, également, l'objet d'une attention particulière. La mobilisation des aides du fonds de solidarité pour le logement et la captation de logements du parc privé sont recherchés pour faciliter les sorties de structures d'hébergement. L'adaptation de logements du parc public et du parc privé est encouragée pour renforcer l'attractivité du territoire pour les personnes âgées et faire face au vieillissement de la population en place. Enfin, la Métropole entend achever la réalisation du schéma d'accueil des gens du voyage.

AXE 2
FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS

Action 4
Encourager les mobilités résidentielles

Mesure 4.1 : Faciliter les passerelles entre les parcs et la fluidité au sein du parc social

Mesure 4.1
Mesure 5.1
Mesure 5.2
Mesure 5.3
Mesure 6.1
Mesure 6.2
Mesure 6.3
Mesure 6.4

Pourquoi ?

Les souhaits, les aspirations et les besoins des habitants sont évolutifs. Leurs trajectoires résidentielles doivent pouvoir être en adéquation avec ces changements. Des outils peuvent être proposés pour faciliter les parcours au sein des parcs de logements, afin de mieux satisfaire les habitants, mais également les aider à trouver des solutions plus adaptées lorsque c'est nécessaire (conditions de ressources, situation de sur-occupation ou sous-occupation etc.).

Objectifs opérationnels :

- Identifier les freins à la mobilité résidentielle des ménages ;
- Favoriser un dialogue entre les représentants du parc privé et du parc public ;
- Connaître les pratiques des organismes HLM en matière d'échange de logements ;
- Mobiliser les différents réservataires pour offrir davantage de solutions aux ménages au sein du parc social ;
- Définir une stratégie pour favoriser les mutations des locataires HLM.

Quand ?

2018 : Diagnostic

2019-2023 : Mise en œuvre

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain

Comment ?

- Observation du parc de logement, de ses occupants et des flux (sources possibles : fichier partagé de la demande locative sociale, enquête OPS, RPLS, Filocom, INSEE, enquête de mobilité résidentielle des sortants-entrants des QPV, etc.).
- Convention intercommunale d'attribution des logements sociaux
- Aide à la remise en l'état du logement et démarche d'auto-réhabilitation accompagnée/encadrée
- Expérimentation de la bourse d'échange de logements sociaux
- Expérimentation de la location choisie dans le parc social

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain)
- Partenaires : Etat-DDCS, bailleurs sociaux, réservataires (communes, Action logement), associations, etc.

Pour en savoir plus :

- Lien avec la mesure 3.2 du PLH
- Fiche 2.2.2 du contrat de ville
- Contact à la Direction du Développement Urbain

AXE 2
FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS

Action 5
Veiller à une répartition équilibrée du parc social et de ses occupants

Mesure 5.1 : Développer une offre variée et équitablement répartie de logements accessibles aux plus fragiles

Pourquoi ? :

Conforter et amplifier la production de logements dédiés aux ménages à faibles ressources et/ou en situation d'exclusion sociale, conformément aux objectifs définis par le PDALHPD d'Indre-et-Loire.

Quand ?

2018-2023

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain

Comment ?

- Programmation et soutien à la création et la gestion de logements adaptés aux publics les plus fragiles (PLAI, PLAI-I)
- Expérimentation de modes de production innovants d'habitat à coûts maîtrisés (habitat modulaire, etc.) pour personnes précaires, notamment isolées (T1/T2)
- Captation et gestion de logements existants dans un objectif d'intégration de ménages en difficulté (Agence Immobilière à Vocation Sociale à expertiser)
- Mobilisation des aides du fonds de solidarité pour le logement

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain)
- Partenaires : Communes, Etat, CD37, bailleurs sociaux, CAF, FICOSIL, Habitat & Humanisme etc...

Avec quels moyens ?

- 300 000 € sur 6 ans pour le développement et la gestion de logements pour personnes défavorisées
- 9 900 000 € sur 6 ans pour soutenir la production de logements locatifs aidés à bas loyer

Pour en savoir plus :

- Lien avec les mesures 3.3 et 2.2 du PLH
- PDALHPD
- Contact à la Direction du Développement Urbain

37 PDALPD
Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

Mesure 4.1
Mesure 5.1
Mesure 5.2
Mesure 5.3
Mesure 6.1
Mesure 6.2
Mesure 6.3
Mesure 6.4

AXE 2
FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS

Action 5
Veiller à une répartition équilibrée du parc social et de ses occupants

Mesure 5.2 : Co-construire et animer une stratégie intercommunale de peuplement

Mesure 4.1
Mesure 5.1
Mesure 5.2
Mesure 5.3
Mesure 6.1
Mesure 6.2
Mesure 6.3
Mesure 6.4

Pourquoi ?

Tours Métropole Val de Loire a défini, pour la période 2014-2017, une politique d'attributions des logements sociaux cherchant à améliorer les conditions d'accès au parc des ménages, notamment, les plus défavorisés, à faciliter les mobilités résidentielles et à garantir la mixité sociale au sein des quartiers d'habitat social. Cette dynamique nécessite d'être poursuivie et amplifiée pour diminuer les concentrations de difficultés, en particulier, au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville, et parvenir à une répartition équilibrée de l'accueil des ménages démunis sur le territoire. De plus, des évolutions législatives et réglementaires sont intervenus, conférant un rôle de chef de file des intercommunalités pour fixer une nouvelle stratégie d'attributions équitable et transparente, territorialisée, pour le parc existant comme les programmes neufs en tenant compte des contextes géographiques, sociaux et patrimoniaux. La conférence intercommunale du logement de Tours Métropole Val de Loire a été créée en 2016 afin de réunir l'ensemble des acteurs locaux : Etat, collectivités, bailleurs, Action logement et associations pour constituer un cadre d'échanges sur l'ensemble de ces questions.

Objectifs opérationnels :

- Diagnostic du parc de logement locatif social et de son occupation (sources possibles : fichier partagé de la demande locative sociale, enquête OPS, RPLS, etc.) ;
- Définition des orientations stratégiques en matière d'attributions et de mutations HLM ;
- Fixation des objectifs et des engagements de chacun des partenaires dans une convention intercommunale d'attributions du logement social.

Quand ?

2018-2023

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain

Comment ?

- Convention intercommunale d'attributions du logement social
- Gestion des droits de réservations de logements au bénéfice des communes
- Plan partenarial de gestion de la demande, convention relative au service d'information et d'accueil et fichier partagé de la demande locative sociale
- Formations des élus et/ou techniciens en charge des attributions de logements sociaux

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain)
- Partenaires : Etat-DDCS, Bailleurs sociaux, Réservataires (communes, Action logement), associations

Avec quels moyens ?

- Conférence intercommunale du logement (Plénière + groupes de travail) - Fichier partagé de la demande (Comité de pilotage, comité de suivi, fonctionnement de l'outil)

Pour en savoir plus :

- Lien avec la mesure 5.1 du PLH
- Fiche 2.2.2 du contrat de ville
- Contact à la Direction du Développement Urbain

AXE 2
FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS

Action 5
Veiller à une répartition équilibrée du parc social et de ses occupants

Mesure 5.3 : Développer la mixité sociale dans les quartiers du contrat de ville

Pourquoi ?

Renforcer la mixité sociale à l'échelle de la Métropole nécessite, en lien avec le NPNRU, une action renforcée sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville, qui concentrent 40 % du parc locatif social de Tours Métropole Val de Loire et les habitants dont les situations, notamment financières, sont les plus précaires.

Encourager l'accueil de ménages sans difficultés économiques et sociales dans les quartiers du contrat de ville, est un enjeu significatif pour diversifier l'occupation du parc HLM.

La définition d'une politique d'attributions et de mutations HLM est nécessaire en appui des opérations de rénovation urbaine censées renforcer l'attractivité résidentielle de ces quartiers.

Accompagner étroitement le relogement des ménages dont les logements sont voués à la démolition et veiller aux conditions d'accueil des nouveaux habitants, en particulier dans les résidences réhabilitées, participent à garantir les effets positifs du renouvellement urbain.

Objectifs opérationnels :

- Diversifier l'offre de logements dans et à proximité des quartiers prioritaires
- Définir une politique d'attributions et de mutations spécifique aux quartiers prioritaires, au sein de la convention intercommunale d'attributions du logement social ;
- Organiser et accompagner le relogement des ménages prioritaires ;
- Mettre en place des mesures favorisant le maintien ou l'accès de populations non pauvres dans les quartiers prioritaires ;
- Adapter les procédures d'attributions HLM à la spécificité des quartiers prioritaires.

Quand ?

2018-2023

Où ?

Dans et à proximité des dix quartiers prioritaires et des cinq territoires de veille du contrat de ville.

Comment ?

- Marketing territorial pour valoriser les quartiers prioritaires et leur l'environnement immédiat
- TVA à taux réduit pour l'accession à la propriété dans et à proximité des quartiers prioritaires
- Pré-commissions d'attributions HLM par quartier
- Soutien à la vacance volontaire, modulation des loyers HLM, exemption du supplément de loyer de solidarité, dérogation aux plafonds d'attribution HLM

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain)
- Partenaires : Etat, ANRU, Bailleurs sociaux, Réservataires (communes, Action logement), associations

Avec quels moyens ?

- 120 000 € sur 6 ans pour soutenir la vacance volontaire

Pour en savoir plus :

- Fiche 2.2.2 du contrat de ville
- Contact à la Direction du Développement Urbain

Mesure 4.1
Mesure 5.1
Mesure 5.2
Mesure 5.3
Mesure 6.1
Mesure 6.2
Mesure 6.3
Mesure 6.4

AXE 2
FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS

Action 6
Favoriser l'accès et le maintien de populations aux besoins spécifiques

Mesure 6.1 : Accompagner le passage d'une solution d'hébergement à l'occupation pérenne d'un logement

Pourquoi ?

Offrir une solution d'hébergement d'urgence à tous sur le territoire de la Métropole.

Permettre les parcours de sortie d'hébergement et l'accès à un logement digne et autonome, en développant l'offre en logements accompagnés (hébergement d'insertion, logement intermédiaire et logement durable) et en favorisant les facteurs de réussite (intermédiation locative, accompagnement social lié au logement, solvabilité, etc.).

Quand ?

2018 : Diagnostic

2019 - 2023 : Mise en œuvre

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain

Comment ?

- Approfondissement de la connaissance des structures, des dispositifs et des besoins liés à l'hébergement d'urgence et au logement accompagné (hébergement d'urgence des communes, etc.)
- Humanisation des places d'hébergement d'urgence et développement de logements accompagnés (hébergement temporaire, sous-location, etc.)
- Mobilisation des aides du fonds de solidarité pour le logement
- Commission Unique d'Orientation (CUO) chargée de gérer l'orientation des personnes en situation de mal logement et de fluidifier les délais d'accès à ces différents dispositifs

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain)
- Partenaires : Etat - DDCS et DDT, CD37, bailleurs sociaux, FICOSIL, EAO...

Avec quels moyens ?

- 30 000 € pour expertiser la création d'une agence immobilière à vocation sociale
- 810 000 € sur 6 ans pour contribuer au Fonds de solidarité pour le logement

Pour en savoir plus :

- PDALHPD
- Contact à la Direction du Développement Urbain

37 PDALPD
Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

Mesure 4.1
Mesure 5.1
Mesure 5.2
Mesure 5.3
Mesure 6.1
Mesure 6.2
Mesure 6.3
Mesure 6.4

AXE 2
FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS

Action 6
Favoriser l'accès et le maintien de populations aux besoins spécifiques

Mesure 6.2 : Encourager l'adaptation des logements et de leur environnement aux personnes en déficit d'autonomie lié à l'âge et/ou au handicap physique

Mesure 4.1
Mesure 5.1
Mesure 5.2
Mesure 5.3
Mesure 6.1
Mesure 6.2
Mesure 6.3
Mesure 6.4

Pourquoi ?

Diagnostic

Au cours des quarante dernières années, le nombre d'habitants âgés d'au moins 60 ans a doublé dans la Métropole de Tours. Leur part dans la population a progressé de six points pour atteindre 23% en 2009. Selon les projections de l'INSEE, les personnes d'au moins 60 ans représenteraient 29% de la population de la Métropole à horizon 2030.

Le revenu des ménages est plus bas avec l'avancée en âge et beaucoup de séniors propriétaires occupant de logements grands et anciens, généralement inadaptées au vieillissement.

Favoriser le maintien à domicile est moins couteux que la construction de structure.

Principes

Créer des conditions favorables au maintien à domicile en adaptant le logement et son accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de perte d'autonomie liée au vieillissement et/ou de handicap ou physique

Encourager la création d'une offre d'habitat intermédiaire entre le domicile et une structure d'hébergement collective.

Objectifs opérationnels :

- Rapprocher l'offre et la demande pour les seniors en déficit d'autonomie
- Offrir des logements accessibles et adaptés voire adaptables pour les seniors en déficit d'autonomie
- Développer le logement intergénérationnel pour lutter contre la solitude
- Favoriser le maintien à domicile des séniors en soutenant les travaux d'adaptation

Quand ?

2018-2023

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain

Comment ?

- Zones favorables au vieillissement (regroupant services, commerces, transports en commun...) à identifier pour prioriser les aides publiques en faveur de la construction et de l'adaptation des logements seniors.
- Réseau des acteurs de l'habitat et des acteurs du médico-social à mobiliser afin de partager les problématiques et encourager une vision commune des pistes d'amélioration développées
- Aides publiques à mobiliser pour favoriser l'adaptation des logements du parc public et du parc privé et la réalisation d'opérations innovantes en matière d'habitat adapté au vieillissement
- Dispositif opérationnel d'accompagnement des ménages du parc privé pour la réalisation de travaux d'adaptation des logements (du type OPAH volet dédié à l'adaptation des logements)
- Bourse au logement et droits de réservation HLM prioritaires

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain)
- Partenaires : communes (service habitat et urbanisme), Etat – DDT et ANAH, CD37, caisses de retraite, UDAF37, bailleurs sociaux, SOLIHA, AGEVIE, opérateurs de résidences autonomie, mutuelles (AG2R), etc.

Avec quels moyens ?

- 1 500 000 € sur 6 ans pour soutenir l'adaptation du parc HLM au vieillissement des locataires
- 0 900 000 € sur 6 ans pour soutenir l'adaptation du parc privé au vieillissement des occupants

Pour en savoir plus :

- Lien avec la mesure 7.2 du PLH
- PDALHPD
- Schéma départemental en faveur des personnes âgées
- Contact à la Direction du Développement Urbain

37 PDALPD
Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

AXE 2
FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS

Action 6
Favoriser l'accès et le maintien de populations aux besoins spécifiques

Mesure 6.3 : Proposer des produits et des mesures d'accompagnement appropriés aux personnes souffrant d'un handicap mental

Mesure 4.1
Mesure 5.1
Mesure 5.2
Mesure 5.3
Mesure 6.1
Mesure 6.2
Mesure 6.3
Mesure 6.4

Pourquoi ?

Diagnostic

Besoin exprimé par les partenaires de faire face à des problématiques de rupture de parcours de soin dans l'habitat classique, générant des troubles de voisinage importants.

Structures dédiées peu nombreuses sur le territoire de la Métropole

Principes

Participer à la réflexion sur le développement d'une offre intermédiaire entre établissement hospitalier et logement classique (structures dédiées et accompagnement) pour permettre une insertion progressive et adaptée des personnes souffrant d'un handicap mental

Objectifs opérationnels :

- Participer à la construction d'une culture commune en matière de santé mentale sur le territoire
- Partager les problématiques et les solutions apportées,
- Promouvoir une meilleure insertion des personnes en situation de souffrance psychique dans la Ville
- Accompagner la mise en œuvre de ces produits et mesures

Quand ?

2018-2023

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain

Comment ?

- Conseil local de santé mentale développé sur les 4 communes signataires du contrat de ville
- Mise en réseau des acteurs du secteur social, médico-social et sanitaire afin d'encourager le développement de nouvelles méthodes de travail permettant d'identifier les produits et mesures d'accompagnement à mettre en œuvre et développer une offre de logements dédiés aux personnes souffrant de troubles psychique (appartements thérapeutiques...)

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain) en lien avec l'ARS
- Partenaires : acteurs de la santé, bailleurs sociaux, CD37, associations de personnes handicapées, etc.

Pour en savoir plus :

- Fiche 1.3.2 du contrat de ville
- PDALHPD
- Contact à la Direction du Développement Urbain

37 PDALPD
Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

CONTRAT DE VILLE
DE L'AGGLOMÉRATION
TOURANGELLE
2015-2020

AXE 2
FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS

Action 6
Favoriser l'accès et le maintien de populations aux besoins spécifiques

Mesure 6.4 : Offrir une réponse adaptée aux gens du voyage

Mesure 4.1
Mesure 5.1
Mesure 5.2
Mesure 5.3
Mesure 6.1
Mesure 6.2
Mesure 6.3
Mesure 6.4

Pourquoi ?

Satisfaire aux obligations du schéma départemental en matière d'accueil des gens du voyage.

Accompagner la sédentarisation des familles, en particulier, situées sur les aires d'accueil existantes.

Objectifs opérationnels :

- Assurer une gestion et un entretien coordonné des aires existantes
- Répondre aux besoins de décohabitation des jeunes ménages sur les aires d'accueil permanentes
- Etudier la faisabilité de la création de terrains familiaux en gestion publique ou privée
- Proposer une offre de logements adaptés susceptible d'être un tremplin vers l'habitat "classique"

Quand ?

Gestion et entretien des aires : 2018-2023

Création de nouvelles aires : 2018-2019

Accompagnement des souhaits de sédentarisation : 2020-2023

Où ?

Espaces fonciers dédiés sur le territoire métropolitain

Comment ?

- Création des aires manquantes
- Gestion et entretien des aires existantes
- MOUS sédentarisation pour recenser les besoins, incluant ceux des familles en grande précarité sur le site des Iles Noires à La Riche, et définir les modalités de réalisation d'une offre adaptée
- Programme de logements PLAI pour les gens du voyage, terrains familiaux ...
- Expérimentation d'opérations de sédentarisation sur des sites dédiés : habitat caravane

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain)
- Partenaires : communes, bailleurs sociaux, Etat – DDT et DDCS, CD37, CAF, Voyageurs 37, Tsigane Habitat

Avec quels moyens ?

- 1 000 000 € pour la création d'aire nouvelle
- 4 800 000 € sur 6 ans pour la gestion des aires existantes
- 30 000 € pour réaliser une étude de type MOUS sédentarisation

Pour en savoir plus :

- PDALHPD
- Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage
- Contact à la Direction du Développement Urbain

37 PDALPD
Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

IV. AXE 3 - FAIRE DU LOGEMENT UN VECTEUR DE LA QUALITÉ DE VIE

FAIRE DU LOGEMENT UN VECTEUR DE LA QUALITÉ DE VIE

Action n°7 : Investir prioritairement le tissu urbain

- Mesure 7.1 : Privilégier le renouvellement urbain pour moins consommer d'espace
- Mesure 7.2 : Favoriser la réhabilitation des parcs publics et privés
- Mesure 7.3 : Résorber la vacance structurelle et l'habitat indigne

Action n°8 : Offrir un cadre de vie désirable aux habitants

- Mesure 8.1 : Veiller à l'intégration paysagère, au respect des formes urbaines environnantes et à l'intimité des habitants
- Mesure 8.2 : S'assurer d'un accès simple des habitants aux aménités

Action n°9 : Veiller à proposer des logements de qualité

- Mesure 9.1 : Accroître la performance énergétique et la capacité productive des bâtiments
- Mesure 9.2 : Agir en faveur d'une plus grande résilience et contribuer à la transition écologique
- Mesure 9.3 : Faciliter l'évolutivité des logements pour mieux répondre aux attentes des habitants
- Mesure 9.4 : Créer les conditions pour faire projet avec les usagers du territoire et développer les projets entre les habitants

MISE EN PERSPECTIVE

La qualité des logements et du cadre de vie des habitants constitue la ligne directrice de la stratégie de la Métropole en matière d'habitat.

Le diagnostic fait état d'un parc ancien, dont une partie est vétuste ou obsolète. Le faible recours à un architecte pour la construction neuve ou la tendance à la diminution de la taille des logements font également partie des constats qui questionnent la qualité de l'offre proposée. Quant à la localisation de cette production récente, elle semble moins bénéficier de la proximité de commerces, services et équipements que le parc existant. Par ailleurs, si la construction récente de logements est très majoritairement réalisée au sein du tissu urbain constitué, les formes produites, la densité pratiquée, etc. interpellent souvent les habitants quant à son insertion dans l'existant et son impact sur le vivre-ensemble.

Aussi, afin de renforcer l'attractivité du territoire, la Métropole engage des actions visant à accroitre la qualité de la Ville, de l'immeuble et du logement. La rénovation du parc dans son ensemble fait l'objet d'un soutien amplifié au service de considérations énergétiques, écologiques, phoniques, de confort, etc. Dans ce domaine, une étude préalable est d'ores et déjà lancée afin de calibrer les outils opérationnels à mettre en place dès l'entrée en vigueur du PLH. En plus d'un saut qualitatif global de l'offre, ces actions ont vocation à réduire la vacance structurelle et à résorber l'habitat indigne.

Le cadre de vie des habitants fait également l'objet d'une attention particulière. Par la localisation préférentielle de l'offre, la Métropole entend poursuivre ses actions en faveur de la modération de la consommation d'espace et d'un accès simple des habitants aux commerces, services et équipements. De plus, il s'agit de veiller à l'intégration des opérations dans leur environnement : insertion paysagère, respect des formes urbaines, préservation de l'intimité des habitants, etc.

Par ailleurs, accroître la qualité de l'offre ne peut s'imaginer sans innovation. La créativité et les expérimentations sont favorisées pour répondre aux enjeux locaux et nationaux. La résilience, la transition écologique, l'évolutivité des logements ou le coût des logements comptent parmi les principaux thèmes d'investigation. Filières de production, montages opérationnels, association des habitants, formes urbaines et architecturales sont autant d'angles d'approche de ces sujets.

AXE 3
FAIRE DU LOGEMENT UN VECTEUR DE LA QUALITÉ DE VIE

Action 7
Investir prioritairement le tissu urbain

Mesure 7.1 : Privilégier le renouvellement urbain pour moins consommer d'espace

Mesure 7.1
Mesure 7.2
Mesure 7.3
Mesure 8.1
Mesure 8.2
Mesure 9.1
Mesure 9.2
Mesure 9.3
Mesure 9.4

Les constats du diagnostic

70% des logements créés depuis 2011 ont été réalisés au sein du tissu urbain existant, majoritairement sur du foncier nu ou assimilé.

77% des logements en projet à partir de 2018 sont situés au sein du tissu urbain existant.

Les objectifs opérationnels

Informer et sensibiliser sur les enjeux de modération de la consommation d'espace.

Favoriser le renouvellement du tissu urbain constitué, en lien avec le NPNRU.

Accompagner les particuliers qui souhaitent densifier.

Quand ?

2018-2023.

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain, avec une attention particulière sur les secteurs d'intervention de l'ANRU bien desservis par les transports en commun comme sites de projet exemplaires.

Comment ?

- Valorisation du renouvellement urbain dans les aides financières et techniques de Tours Métropole Val de Loire (exemples : référentiel foncier pour le logement locatif social, prêt Imm0%).
- Appel à projets relatif au renouvellement d'îlots existants.
- Aide à la démolition-reconstruction de logements vétustes en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- Ingénierie d'accompagnement des projets dédiée aux particuliers.

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain).
- Partenaires : CAUE, communes.

Avec quels moyens ?

- 2 430 000 € sur 6 ans pour soutenir la production de logements abordables en renouvellement urbain

Pour en savoir plus :

- Fiche 2.1.2 du contrat de ville
- Contact à la Direction du Développement Urbain

AXE 3
FAIRE DU LOGEMENT UN VECTEUR DE LA QUALITÉ DE VIE

Action 7
Investir prioritairement le tissu urbain

Mesure 7.2 : Favoriser la réhabilitation des parcs publics et privés

Pourquoi ?

Adapter le parc existant aux mutations sociodémographiques et requalifier les logements vétustes par une amélioration énergétique et environnementale (isolation thermique et phonique, optimisation des réseaux de chaleur ...).

Quand ?

2018-2023

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain, avec une attention particulière aux :

- Immeubles de la reconstruction d'après-guerre
- copropriétés privées
- îlots dégradés identifiés
- zones pavillonnaires vieillissantes

Comment ?

- Observatoire de la réhabilitation HLM pour suivre l'état du parc, son évolution et l'impact des travaux d'amélioration sur les charges et le confort des ménages
- Soutien financier de la réhabilitation du parc social (aides dédiées, aides spécifiques à l'amélioration des parties communes, etc.)
- Dispositif de veille et d'observation des copropriétés privées (état/fonctionnement/occupation)
- 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 et d'adaptation.
- Dispositif opérationnel pour inciter et accompagner les propriétaires de logements du parc privé ancien dans leur démarche de réalisation de travaux d'amélioration.
- Prêt imm0% pour l'acquisition dans l'ancien avec travaux d'amélioration énergétique
- Démarche d'auto-réhabilitation encadrée/accompagnée.

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain en lien avec la Direction de l'Energie)
- Partenaires : Europe (FEDER), Etat - Préfecture - DDT, ANAH, ANRU, Région, CD37, CAF, services sociaux (communaux et départemental), ALE, compagnons bâtisseurs, FNAIM, établissements bancaires de crédit social, FFB, CAPEB, UNPI, CIT, bailleurs sociaux

Avec quels moyens ?

- 1 500 000 € sur 6 ans pour animer un dispositif d'accompagnement des propriétaires du parc privé
- 1 680 000 € sur 6 ans pour financer des travaux d'amélioration du parc privé ancien en cas de 1ère acquisition d'un logement (prêt imm0%)

Pour en savoir plus :

- Fiche 2.1.1 et 2.2.3 du contrat de ville
- Lien avec les mesures 6.2, 7.3 et 9.1 du PLH
- Contact à la Direction du Développement Urbain

Mesure 7.1
Mesure 7.2
Mesure 7.3
Mesure 8.1
Mesure 8.2
Mesure 9.1
Mesure 9.2
Mesure 9.3
Mesure 9.4

AXE 3
FAIRE DU LOGEMENT UN VECTEUR DE LA QUALITÉ DE VIE

Action 7
Investir prioritairement le tissu urbain

Mesure 7.3 : Résorber la vacance structurelle et l'habitat indigne

Pourquoi ?

Les objectifs opérationnels

- Repérer et remettre sur le marché immobilier les logements vacants afin de participer à l'effort de production globale de logements, diversifier l'offre de logements existants selon les territoires (taille des logements, statuts d'occupation) et éviter la dégradation structurelle du bâti inoccupé et conserver la qualité patrimoniale des immeubles.
- Repérer et inciter au traitement de l'habitat indigne en mobilisant les moyens juridiques et financiers d'incitation et de coercition, en lien avec les différentes institutions et organismes locaux concernés.

Quand ?

2018-2023

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain

Comment ?

- Observation pérenne de l'état du parc privé et de son occupation
- Dispositif opérationnel pour inciter et accompagner les propriétaires de logements anciens du parc privé à réaliser des travaux d'amélioration
- Comité technique habitat indigne à l'échelle de la métropole pour sensibiliser les communes et impulser les démarches de traitement, en lien avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- Taxe d'habitation sur les logements vacants
- Permis de louer dans les ilots d'habitat dégradés
- Prime à la remise sur le marché de logements vacants
- Pouvoir de police de lutte contre l'habitat indigne

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire
- Partenaires : communes (service hygiène), Etat – Préfecture DDT et ANAH, ARS, CD37, CAF, services sociaux (communaux et départemental), instances judiciaires, organismes tutélaires, compagnons bâtisseurs, caisses de retraite, établissements bancaires de crédit social, UNPI, CIT

Pour en savoir plus :

- Lien avec les mesures 3.2, 7.2 et 9.1 du PLH
- Contact à la Direction du Développement Urbain

AXE 3
FAIRE DU LOGEMENT UN VECTEUR DE LA QUALITÉ DE VIE

Action 8
Offrir un cadre de vie désirable aux habitants

Mesure 8.1 : Veiller à l'intégration paysagère, au respect des formes urbaines environnantes et à l'intimité des habitants

Pourquoi ?

Les constats du diagnostic

Une Métropole caractérisée par des paysages remarquables ainsi que par des formes urbaines et bâties identitaires.

66% du parc de logements sont concernés par un périmètre de richesse patrimoniale.

21% des logements créés depuis 2011 l'ont été sous forme individuelle.

Des effets positifs du grand projet de ville et du programme de rénovation urbaine sur le cadre de vie et le logement des secteurs les plus déqualifiées.

Les objectifs opérationnels :

- Préserver le cadre de vie qui participe de l'attractivité du territoire.
- Faciliter l'acceptation des nouveaux projets par les habitants.
- Veiller à la qualité du vivre-ensemble.

Quand ?

2018-2023

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain.

Comment ?

- Actions de sensibilisation auprès des acteurs de l'habitat et des habitants.
- Information et formation des élus et des techniciens de la Métropole en vue d'une culture commune sur le territoire.
- Charte de la qualité urbaine, architecturale et environnementale.
- Promotion de l'habitat dense individuel
- Documents de planification (PLU et PLUi, SCoT) et d'intervention (NPNRU)
- Expérimentation de formes urbaines innovantes (appel à projets, concours d'idées, etc.).

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain en lien avec la Direction de l'Aménagement Urbain).
- Partenaires : Etat – DREAL, communes, acteurs de l'habitat, habitants.

Pour en savoir plus :

- Fiche 2.1.4 du contrat de ville
- Contact à la Direction du Développement Urbain

AXE 3
FAIRE DU LOGEMENT UN VECTEUR DE LA QUALITÉ DE VIE

Action 8
Offrir un cadre de vie désirable aux habitants

Mesure 8.2 : S'assurer d'un accès simple des habitants aux services et équipements

Mesure 7.1
Mesure 7.2
Mesure 7.3
Mesure 8.1
Mesure 8.2
Mesure 9.1
Mesure 9.2
Mesure 9.3
Mesure 9.4

Pourquoi ?

Les constats du diagnostic

Les cœurs de ville et centres-bourgs sont les mieux dotés en commerces, services et équipements de proximité.

61% du parc de logements sont situés dans des secteurs disposant du socle de base nécessaire pour former un pôle de proximité ; cette proportion est en baisse.

35% du parc de logements sont situés dans des secteurs desservis par au moins un transport en commun ; la qualité de la desserte est en baisse.

La desserte et la proximité de la zone d'employabilité sont deux critères importants dans le choix de localisation des primo-accédants.

Les objectifs opérationnels :

- Localiser préférentiellement la production neuve dans les secteurs bien équipés et/ou bien desservis.
- Rééquiper les secteurs densément peuplés et sous-équipés.
- Améliorer le service de transport en commun.
- Développer les modes de déplacement actifs et le partage des déplacements motorisés.
- Utiliser les opérations neuves comme des occasions pour développer les mobilités douces et pour renforcer la présence de la nature en ville.

Quand ?

2018-2023

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain.

Comment ?

- Valorisation des secteurs préférentiels de développement de logements (secteurs bien équipés et/ou bien desservis) dans les aides financières et techniques de Tour(s)plus.
- Documents de planification (PLU et PLUi, Plan de Déplacements Urbains (PDU), etc.).
- Soutien aux opérations d'aménagement avec une forte ambition en termes de mobilités douces, de faible imperméabilisation des sols et de nature en ville.
- Optimisation de l'offre de stationnement résidentiel (appel à projets, concours d'idées, etc.).

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain en lien avec la Direction de l'aménagement urbain et la Direction des Mobilités)
- Partenaires : communes, aménageurs et opérateurs de la production neuve.

Pour en savoir plus :

- Fiches 2.1.2 et 2.1.4 du contrat de ville
- Contact à la Direction du Développement Urbain

AXE 3
FAIRE DU LOGEMENT UN VECTEUR DE LA QUALITÉ DE VIE

Action 9
Veiller à proposer des logements de qualité

Mesure 9.1 : Accroître la performance énergétique et la capacité productive des bâtiments

Pourquoi ?

Inciter les constructeurs à réaliser des bâtiments économes en énergie et les propriétaires à améliorer les performances énergétiques des logements lors d'opérations de réhabilitation, pour anticiper l'application de la réglementation thermique 2020 et contribuer à lutter contre le réchauffement climatique.

Lutter contre la précarité énergétique afin de limiter l'impact du coût de l'énergie sur les budgets des ménages les plus vulnérables.

Quand ?

2018-2023

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain

Comment ?

- Soutien financier à la qualité énergétique et environnementale des logements aidés en encourageant, notamment, les dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- Soutien financier à la qualité énergétique des logements privés existants pour aboutir à un niveau de consommation énergétique acceptable dans les logements les moins performants.
- Dispositif opérationnel pour inciter et accompagner les propriétaires de logements du parc privé ancien dans leur démarche de réalisation de travaux de rénovation énergétique.
- 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 et d'adaptation.
- Actions de sensibilisation et d'accompagnement des habitants aux économies d'énergie (promotion des éco-gestes, appartement pédagogique, etc.)
- Instrumentation des logements neufs et réhabilités pour suivre les consommations (carnet numérique, etc.)

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain en lien avec la Direction de l'Energie)
- Partenaires : Europe (FEDER), Etat- DDT, ANAH, Région, CD37, Agence locale de l'Energie, Fédération Française du bâtiment, Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment, SOLIHA, Compagnons Bâtisseurs, bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, UNPI, etc.

Avec quels moyens ?

- 3 600 000 € sur 6 ans pour financer les travaux d'amélioration thermique des logements du parc public
- 5 400 000 € sur 6 ans pour financer les travaux d'amélioration thermique des logements du parc privé

Pour en savoir plus :

- Lien avec les mesures 7.2 et 7.3 du PLH
- Contact à la Direction du Développement Urbain

Mesure 7.1
Mesure 7.2
Mesure 7.3
Mesure 8.1
Mesure 8.2
Mesure 9.1
Mesure 9.2
Mesure 9.3
Mesure 9.4

AXE 3
FAIRE DU LOGEMENT UN VECTEUR DE LA QUALITÉ DE VIE

Action 9
Veiller à proposer des logements de qualité

Mesure 9.2 : Agir en faveur d'une plus grande résilience et contribuer à la transition écologique

Pourquoi ?

Les constats du diagnostic

Le val inondable accueille 60.000 logements et 100.000 habitants.

Une Métropole de plus en plus engagée dans la gestion écologique du territoire (verdissement des réseaux de chaleur, promotion de l'agriculture périurbaine, gestion différenciée des espaces verts, soutien à l'éducation à l'environnement, etc.).

Un recours croissant à l'énergie-bois dans l'habitat, mais une filière bois-construction locale qui reste largement à développer.

Les quartiers de la politique de la ville présentent des atouts (localisation, densité, desserte par les transports en commun) et des enjeux (phénomène d'îlots de chaleur, risques d'inondation, nuisances liées à la proximité d'infrastructures routières et ferroviaires) qui en font des espaces privilégiés pour promouvoir une organisation urbaine et un habitat durables.

Tours est classée à la 23e place des 42 villes de plus de 100.000 habitants en termes de superficie d'espaces verts par habitant

Les objectifs opérationnels :

- Construire une culture du risque partagée et capitaliser sur la connaissance et les savoir-faire.
- Réduire la vulnérabilité de l'habitat aux nuisances (pollution atmosphérique, qualité de l'air intérieur, bruit, etc.) ainsi qu'aux risques naturels (inondation, mouvement de terrain, etc.) et technologiques.
- Diminuer l'empreinte environnementale des opérations de rénovation et de construction, notamment en limitant la consommation des ressources naturelles non renouvelables (foncier, matériaux de construction, énergie grise) et les rejets de gaz à effet de serre.
- Favoriser les aménagements qui contribuent à la diminution de la production de déchets et à leur recyclage, pendant le chantier et tout au long de la vie du logement.
- Soutenir les formes urbaines et les dispositifs constructifs adaptés au changement climatique (optimisation des apports solaires et de la ventilation naturelle, renforcement du rôle de la végétalisation dans l'atténuation des écarts de température et dans la gestion des eaux de pluie, etc.).
- Conserver au maximum la perméabilité des sols et mettre en œuvre des dispositifs alternatifs efficaces de gestion des eaux pluviales, à l'occasion d'opérations de construction neuve comme de rénovation urbaine.
- Préserver la biodiversité écologique en développant les initiatives en faveur de la végétation spontanée en ville.

Quand ?

2018-2023

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain, avec une attention particulière sur les secteurs soumis à des risques.

Comment ?

- Information et sensibilisation des habitants et des usagers du territoire (exemples : exposition, livret, conférence, etc.).
- Soutien technique et financier aux opérations d'habitat (neuf ou réhabilitation) soumises à de fortes contraintes d'inondation, dans les secteurs constructibles.
- Concours d'idées relatif à des formes d'habitat innovantes en zone inondable.
- Charte de qualité environnementale relatives aux opérations d'aménagement soutenues par Tours Métropole Val de Loire (dont NPNRU).
- Majoration des droits à construire (<30%) dans les PLU (L.151-28 CU) conditionnée à des niveaux de performance énergétique et de qualité environnementale accrues par rapport aux normes en vigueur.
- Expérimentation d'opérations à vocation résidentielle ou mixte à faible impact environnemental.
- Valorisation des déchets issus de la construction et de la gestion du parc de logements, notamment en modernisant les réseaux urbains (chaleur, assainissement).
- Diffusion du savoir-faire des services techniques municipaux en matière de gestion écologique des espaces verts auprès des acteurs privés du logement.
- Développement de la biodiversité dans l'habitat à partir d'actions collaboratives auxquelles participeront les associations de protection de la nature, les gestionnaires du parc de logements et les habitants.
- Construction de bâtiments à ossature bois dans les opérations d'aménagement et en diffus.

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain en lien avec la Direction du Développement Durable)
- Partenaires : communes, Etat – DREAL, DDT et ANAH, CD37, opérateurs du parc privé, syndicat des cavités souterraines, Etablissement Public Loire, Agence de l'Eau, Mission val de Loire, CEPRI, Syndicat Intercommunal d'Aménagement de la Loire et de ses Affluents 37, CAUE, écoles d'architecture, Agence locale de l'énergie, ANRU, etc.

Pour en savoir plus :

- Etude relative à la vulnérabilité des quartiers prioritaires de la politique de la ville, assortie de préconisations sur la réhabilitation du parc existant (en cours).
- Etude relative à la mise en œuvre d'une stratégie de renouvellement urbain en pied de digue à Saint-Pierre-des-Corps.
- Programme d'Actions et de Prévention des Inondations (PAPI)
- Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)
- Contact à la Direction du Développement Urbain

AXE 3
FAIRE DU LOGEMENT UN VECTEUR DE LA QUALITÉ DE VIE

Action 9
Veiller à proposer des logements de qualité

Mesure 9.3 : Faciliter l'évolutivité des logements pour mieux répondre aux attentes des habitants

Pourquoi ?

Les constats du diagnostic

La majorité des logements est occupée par une ou deux personnes.

La population vieillit.

Les séquences de vie pour un même ménage se multiplient ; les séparations et les recompositions familiales augmentent.

Les objectifs opérationnels :

- Améliorer le confort du logement et son adéquation aux besoins changeants de ses occupants.
- Pérenniser l'implantation des ménages sur le territoire en augmentant la durée d'occupation du logement.
- Encourager la réversibilité des opérations neuves.

Quand ?

2018-2023

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain.

Comment ?

- Information et sensibilisation des acteurs de l'habitat.
- Appui technique à destination des communes (discussions avec les aménageurs et les promoteurs).
- Soutien à la restructuration du parc social (exemple : transformation d'un ancien petit T3 en un grand T2 par l'abattement d'une cloison).
- Appel à projets relatif au logement évolutif.
- Expérimentation de la conception universelle de l'habitat (une opération test).

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain)
- Partenaires : communes, acteurs de l'habitat, habitants.

Pour en savoir plus :

- Contact à la Direction du Développement Urbain

Mesure 7.1
Mesure 7.2
Mesure 7.3
Mesure 8.1
Mesure 8.2
Mesure 9.1
Mesure 9.2
Mesure 9.3
Mesure 9.4

AXE 3
FAIRE DU LOGEMENT UN VECTEUR DE LA QUALITÉ DE VIE

Action 9
Veiller à proposer des logements de qualité

Mesure 9.4 : Créer les conditions pour faire projet avec les usagers du territoire et développer les projets entre les habitants

Mesure 7.1
Mesure 7.2
Mesure 7.3
Mesure 8.1
Mesure 8.2
Mesure 9.1
Mesure 9.2
Mesure 9.3
Mesure 9.4

Pourquoi ?

Les constats du diagnostic

Des pratiques collaboratives et de co-construction de projet existantes sur le territoire mais assez mal connues.

Plateforme Soli'Bat développée par l'ALE 37 et les Compagnons bâtisseurs du Centre Val de Loire pour soutenir la rénovation de logement pour les personnes en difficulté.

Des attentes de la société civile en matière de participation et de co-construction des politiques publiques, notamment dans les secteurs accueillant un renouvellement urbain important.

Les objectifs opérationnels :

- Mettre chacun en capacité d'être acteur.
- Favoriser les pratiques collaboratives.
- Améliorer la qualité des projets en les co-construisant avec les habitants concernés et des utilisateurs potentiels.
- Contribuer à l'appropriation des projets par la population.
- Faciliter le fonctionnement des quartiers et le vivre-ensemble.

Quand ?

2018-2023

Où ?

Ensemble du territoire métropolitain.

Comment ?

- Plateforme informative et collaborative de l'habitat adaptée aux différents publics (dont jeunes et personnes âgées).
- Maison de projet des éco-quartiers et du NPNRU
- Démarches participatives pour intégrer les usages en amont et en aval des opérations d'aménagement et de construction (diagnostics en marchant, atelier de co-construction ...)
- Soutien technique et financier aux projets d'habitat participatif.
- Développement de services de proximité tels que des conciergeries urbaines.
- Concours d'idées relatif aux outils et méthodes de participation des habitants et des acteurs du territoire dans le processus de définition des projets.

Avec qui ?

- Pilote : Tours Métropole Val de Loire
- Partenaires : communes, centres sociaux, habitants, acteurs et usagers du territoire, conseil de développement, associations de locataires et de propriétaires.

Pour en savoir plus :

- Fiches 2.1.5 et 2.1.6 du contrat de ville
- Contact à la Direction du Développement Urbain