**FICHE 2.1.1**

**POURSUIVRE LA DYNAMIQUE DE REQUALIFICATION, D’ADAPTATION ET DE DIVERSIFICATION DE L’HABITAT PUBLIC**

**ET DEVELOPPER L’INTERVENTION SUR LE PARC PRIVE**

|  |  |
| --- | --- |
| **Pilier 2**  **Axe 1** | **Enjeu : Renouveler la ville et diversifier ses fonctions** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Contexte** | * Le parc de logement locatif social est très fortement concentré (à 87%) sur les 4 communes qui accueillent des quartiers prioritaires, dont 59% pour la seule ville de Tours. Néanmoins, trois quartiers prioritaires (Rabière, Rabaterie et Bords de Loire) et quatre quartiers de veille (Le Morier, Vallée Violette, Bergeonnerie et le Petit Plessis) présentent une certaine mixité d’habitat et de statuts d’occupation. * Le parc social est d’assez bonne qualité dispose d’une vraie valeur d’usage liée à une situation urbaine souvent centrale et proche des services et des équipements. * Des efforts restent encore à conduire en matière d’amélioration de l’habitat social et privé, notamment dans les quartiers prioritaires qui n’ont pas été concernés par le PRU. * Par ailleurs, des enjeux plus généraux d’adaptation du parc social sont identifiés en matière de rénovation énergétique et d’adaptation aux évolutions sociodémographiques. |
| **Objectifs et dynamiques** | * **Requalifier le parc de logements existants**   - Amélioration énergétique et environnementale (isolation thermique et phonique, optimisation des réseaux de chaleur …) ;  -Adaptation aux mutations sociodémographiques (restructurations internes, accessibilité …).   * **Diversification des types d’habitat, dans les quartiers prioritaires et aux abords :**   -Vente du parc HLM et développement du parc locatif privé conventionné (intermédiaire ou social) ;  -Développement de l’accession sociale et de la promotion immobilière notamment dans la bande des 300m (TVA réduite)  -Mobilisation du foncier de l'Etat ( ex : le Hallebardier, Sanitas) |
| **Réalisations attendues** | * Poursuite de l’amélioration des performances énergétiques du parc social et des opérations de restructuration internes ; * Maintien de l’intervention des bailleurs sociaux au sein des copropriétés issues de la vente de logements HM ; * Poursuite du soutien à l’amélioration des copropriétés présentes dans les quartiers prioritaires ; * Développement dans les quartiers prioritaires et à proximité d’une offre de logements privés concurrentielle de celle produite dans les quartiers centraux ; * Développement dans les quartiers prioritaires et à proximité d’une offre de logements en accession sociale. |
| **Effets attendus** | * Développement des parcours résidentiels des habitants des quartiers prioritaires (changement de statut d’occupation) ; * Stabilisation voire amélioration de la situation sociale et financière des copropriétés ; * Arrivée de nouveaux habitants (familles et jeunes actifs) au sein du parc social en accession et du parc privé neuf. |
| **Echelle Territoriale** | * Quartiers du contrat de ville et franges des quartiers prioritaires (périmètre de 300 m dans lequel les constructions nouvelles peuvent bénéficier d’une TVA réduite). |
| **Animateur** | * Tour(s)plus (PLH) |
| **Partenaires mobilisables (dont habitants)**  **Dispositifs mobilisables** | * DREAL Centre, ANRU, ANAH * Région Centre Val de Loire, conseil départemental, villes du CDV * USH Centre et bailleurs sociaux * Copropriétés et syndics * Associations de locataires du parc locatif social, conseil de développement et conseils-citoyens. |
| **Financements mobilisables** | * Aides à la pierre de Tour(s)plus * NPNRU, FEDER, ANAH * fonds propres des bailleurs et des copropriétés. |
| **Calendrier** | * 2015-2020 (CDV / PLH) * 2015-2024 (NPNRU) |
| **indicateurs de réalisation** | * Nombre de logements sociaux et privés réhabilités & bilan énergétique (avant / après) ; * Nombre de logements sociaux restructurés / vendus (typologie, prix de vente, caractéristiques des nouveaux occupants); * Nombre de logements privés et en accession sociale construits (typologie et taille, prix de vente, loyers, caractéristiques des nouveaux occupants) ; * Précédent lieu de résidence et caractéristiques des ménages ayant bénéficiés d’une aide de Tour(s)plus pour accéder à la propriété (et caractéristiques du bien acquis) dans les quartiers, sur leurs franges et dans le reste de l’agglomération. |
| **Indicateurs d’effets** | * Perception du logement occupé et du quartier par les nouveaux habitants (sondage d’opinion – questions complémentaires sur le logement) ; * Etude du parcours résidentiel sortants et entrants * Enquête auprès des investisseurs et des copropriétés sur les interventions en matière d’habitat dans les quartiers. |
| **Liens autres enjeux / fiches « orientations opérationnelles »** | * Axe 2.2 : fiches 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6. |