

Dessignons ensemble l'habitat de demain

LA LETTRE DU PLH N2

Décembre 2023

Tours Métropole Val-de-Loire élabore actuellement son **4^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH)** devant couvrir la période 2024-2029.

Ce deuxième numéro présente la stratégie habitat que les élus ont élaboré durant la phase dédiée aux orientations stratégiques (2^{ème} phase de la démarche).

Une élaboration en **3** phases



Un projet habitat coconstruit avec les élus, l'Etat, les partenaires et les services de la Métropole

L'élaboration du projet habitat du 4^{ème} PLH a reposé sur une **démarche de concertation** associant Etat, communes, élus, habitants, acteurs de l'habitat et services de Tours Métropole Val de Loire à chaque étape de l'élaboration.

Ce travail de co-construction a permis d'aboutir à **une stratégie en matière d'habitat et de logement**

- **Partagée, ambitieuse et adaptée aux enjeux du territoire,**
- **Réaliste au regard des capacités à faire et des besoins des acteurs de l'habitat et du logement,**
- **En forte articulation avec les politiques métropolitaines sectorielles.**

Dans la définition de la stratégie, différents éléments ont été pris en compte :

- Les attentes exprimées par les services de l'Etat dans leur Porter à Connaissance
- Les contraintes environnementales locales
- Les projets locaux structurants qui offriront de nouvelles opportunités pour le développement et l'aménagement du territoire
- Les ambitions fortes fixées au niveau national s'agissant de la transition écologique (loi Climat et Résilience, stratégie bas carbone)

Un PLH de transitions, fondé sur le triptyque : ambition, innovation et régulation

La stratégie retenue à l'échelle métropolitaine est dite de « transitions » car elle poursuit trois grands objectifs

1. **Adapter** la politique locale de l'habitat à un contexte actuel caractérisé par de **profondes mutations**, qu'elles soient structurelles (dérèglement climatique, évolutions sociétales) ou plus conjoncturelles (crise sanitaire, hausse des coûts de production du logement, inflation, difficultés croissantes d'accès au logement).
2. **Renforcer l'efficacité** de la politique locale de l'habitat, avec une mise en œuvre à envisager sur le temps long, l'équivalent de 2 PLH (12 ans). Le PLH 4 est une étape pour tendre vers des objectifs ambitieux à la fin du PLH 5.
3. **Améliorer prioritairement les conditions de vie et les parcours résidentiels des ménages locaux**. Les élus souhaitent néanmoins continuer à accueillir des nouveaux habitants dans des proportions comparables aux tendances passées, ce qui se traduit par un objectif de poursuite de la tendance démographique qu'a connu la Métropole ces 15 dernières années, soit **0,34% par an**.



Le triptyque « ambition, innovation, et régulation » constitue des fils directeurs de la nouvelle politique de l'habitat métropolitaine :

Ambition, d'abord, car les objectifs volontaristes fixés supposent des inflexions fortes dans les tendances à l'œuvre :

- Une ambition de **fidélisation et d'accueil de ménages familiaux** sur le territoire, se traduisant par un objectif quantitatif de stabilisation de la taille moyenne des ménages à horizon 2 PLH, et en premier temps un ralentissement du desserrement.
- Un objectif de **diminution du nombre de logements vacants**, avec de manière intermédiaire une stabilisation de ce volume.
- Un objectif de **réponse aux besoins des personnes mal logées** à horizon de trois PLH, supposant de développer une diversité de produits logement.

Innovation, ensuite, car il convient collectivement de penser de nouveaux outils permettant d'atteindre les ambitions métropolitaines, et de nouvelles manières d'agir pour s'adapter aux évolutions climatiques, aux enjeux de sobriété, et à la crise de l'immobilier actuelle.

Régulation, enfin, car la volonté d'inflexion des dynamiques à l'œuvre suppose d'agir sur le fonctionnement du marché, en particulier pour répondre au phénomène de desserrement géographique des ménages familiaux vers l'extérieur de la ville-centre et plus globalement de la Métropole.

Un objectif cible de 8 500 nouveaux logements à produire en 6 ans

Une production permettant d'accueillir environ 6 160 habitants supplémentaires

Tours Métropole Val de Loire s'est fixé un **objectif de production de 8 500 logements nouveaux sur les 6 ans du PLH** (du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2029).

L'objectif est de **continuer à développer quantitativement cette offre de logements tout en s'assurant que :**

- **Les produits développés correspondent davantage aux besoins des habitants** de la Métropole, tant en termes de typologie que d'accessibilité financière.
- **La production soit prioritairement réalisée dans l'existant** afin de réduire la consommation foncière et de tendre à terme vers le Zéro Artificialisation Nette.

Avec une ambition démographique dans la continuité des quinze dernières années mais avec des potentialités foncières orientées à la baisse, l'enjeu est donc de **développer une politique de l'habitat plus « efficace », qui mise sur la densification, le réinvestissement de la vacance et le développement d'une offre de typologies de logements plus adaptée aux besoins des habitants.**

La production ciblée devrait permettre d'accueillir environ 6 160 habitants supplémentaires entre début 2024 et fin 2029, pour une population totale d'un peu plus de 308 250 habitants (*population estimée au 1^{er} janvier 2024 : 302 090 habitants*).

Une production équilibrée entre les types de produits logements

		Structure du parc de logements en 2019 (source : Insee)	ESTIMATION du poids dans la production sur la période 2018-2021	Objectif de répartition de la production – échelle TMVL	
				Taux dans la production globale	Nombre de logements sur 6 ans
Marché locatif	Loyer aidé : PLUS / PLAI / PLS bailleurs, conventionnement parc privé	23%	31%	25%**	2 125
	Loyer intermédiaire et libre	30%	40%	25%	2 125
Marché de l'accession	Prix abordable : PSLA, BRS, PTZ dans les opérations privées	47%	7%*	20%	1 700
	Prix libre		22%	30%	2 550

L'ambition de Tours Métropole Val de Loire est de **mobiliser la production de logements pour diversifier l'offre, en mettant l'accent sur l'accession à la propriété, en particulier l'accession abordable ou aidée**, afin de favoriser l'accueil et la fidélisation des familles sur le territoire.

Ainsi, l'objectif de production à l'échelle de la Métropole se répartit équitablement entre le marché locatif et le marché de l'accession. **Cette répartition est adaptée en fonction des enjeux et des volontés de chaque commune**, notamment en lien avec les objectifs territorialisés de logement locatif social pour les communes en obligation de production de logement social.

- **Au sein du marché locatif**, l'objectif est de produire autant de logement locatif aidé que de logement locatif intermédiaire et privé.
- **Au sein du marché de l'accession**, l'objectif est d'atteindre un niveau de production à prix abordable au moins équivalent à l'offre libre pour le 5^{ème} PLH. Pour ce 4^{ème} PLH, au regard des projets déjà engagés, la proportion d'accession à prix abordable est légèrement inférieure à cette ambition. L'enjeu sera de préparer les conditions pour atteindre cet équilibre, en anticipant pour les projets à venir et en traduisant cet objectif dans le PLUm.

Les orientations du 4ème PLH de Tours Métropole Val de Loire

Quatre orientations structurent le projet habitat.

Elles s'inscrivent dans les valeurs définies par les élus dans le cadre de l'élaboration du PLUm :

- **Action climatique** - Une métropole engagée face à l'urgence climatique, en capacité de s'adapter aux évolutions en cours et à venir, mais également de contribuer à la lutte contre le dérèglement climatique.
- **Proximités** - Une métropole qui prend soin de tous, qui répond aux besoins des habitants dans leur diversité.
- **Biens communs métropolitains** - Un territoire qui cultive ses richesses : sols, patrimoines, eau, énergie, ...

Leur mise en œuvre repose notamment sur une condition de réussite : le renforcement de la maîtrise publique du foncier.

1

Contribuer à l'amélioration de la **qualité de vie** et à la **transition écologique**

Mobiliser prioritairement l'existant pour produire des logements tout en étant vigilant à proposer un environnement de qualité et adapté aux attentes des ménages

Innovier pour composer avec les contraintes climatiques et environnementales

Amplifier l'amélioration et l'adaptation de l'habitat existant

Poursuivre une montée en qualité des opérations de construction et de réhabilitation

2

Proposer des offres adaptées aux besoins des habitants dans leur diversité

Encadrer la production pour diversifier l'offre d'habitat et améliorer son accessibilité financière

Réguler le développement du **logement occasionnel**

Mieux répondre aux publics ayant des besoins spécifiques : jeunes, seniors, ménages en (ré)insertion, gens du Voyage, personnes en situation de handicap

3

Organiser les équilibres entre les communes et les quartiers pour répondre aux besoins des habitants dans la proximité

Programmer les produits à développer en fonction des enjeux de diversification spécifiques aux différents secteurs

Poursuivre les actions engagées pour **améliorer la mixité dans le parc locatif social**

Mettre l'accent sur les centres-villes et les centres-bourgs

Mobiliser des **moyens** et un dispositif d'**observation**, de **suivi** et de **gouvernance** adaptés

Observer pour mieux calibrer, partager et évaluer l'action publique

Renforcer le pilotage de la politique locale de l'habitat par la Métropole

Mobiliser les partenaires de la Métropole

Une condition à la mise en œuvre des orientations : une maîtrise publique du foncier renforcée

Contact

Tours Métropole Val de Loire

Direction du Développement Urbain, Service Habitat public / PLH

Kristell JAOUEN – responsable de service

k.jaouen@tours-metropole.fr / 02 47 80 11 63