

# Programme Local de l'Habitat (PLH 4) de Tours Métropole Val de Loire 2024-2029



## Projet habitat

Mars 2024

NOVASCOPIA

CÉRUR\_



<b>Préambule</b> .....	<b><u>p. 3</u></b>
<b>La stratégie habitat du 4<sup>ème</sup> PLH de Tours Métropole Val de Loire</b> .....	<b><u>p. 6</u></b>
Un PLH de transitions .....	<u>p. 7</u>
Un objectif cible de 8 500 nouveaux logements à produire en 6 ans .....	<u>p. 9</u>
<b>Les orientations du 4<sup>ème</sup> PLH de Tours Métropole Val de Loire</b> .....	<b><u>p. 12</u></b>
Orientation 1 : Contribuer à l'amélioration de la qualité de vie et à la transition écologique .....	<u>p. 13</u>
Orientation 2 : Proposer des offres adaptées aux besoins des habitants dans leur diversité .....	<u>p. 15</u>
Orientation 3 : Organiser les équilibres entre les communes et les quartiers pour répondre aux besoins des habitants dans la proximité .....	<u>p. 17</u>
Orientation transversale : Mobiliser des moyens et un dispositif d'observation, de suivi et de gouvernance adaptés .....	<u>p. 21</u>
Une condition à la mise en œuvre des orientations : une maîtrise publique du foncier renforcée .....	<u>p. 26</u>
Synthèse du projet habitat .....	<u>p. 27</u>



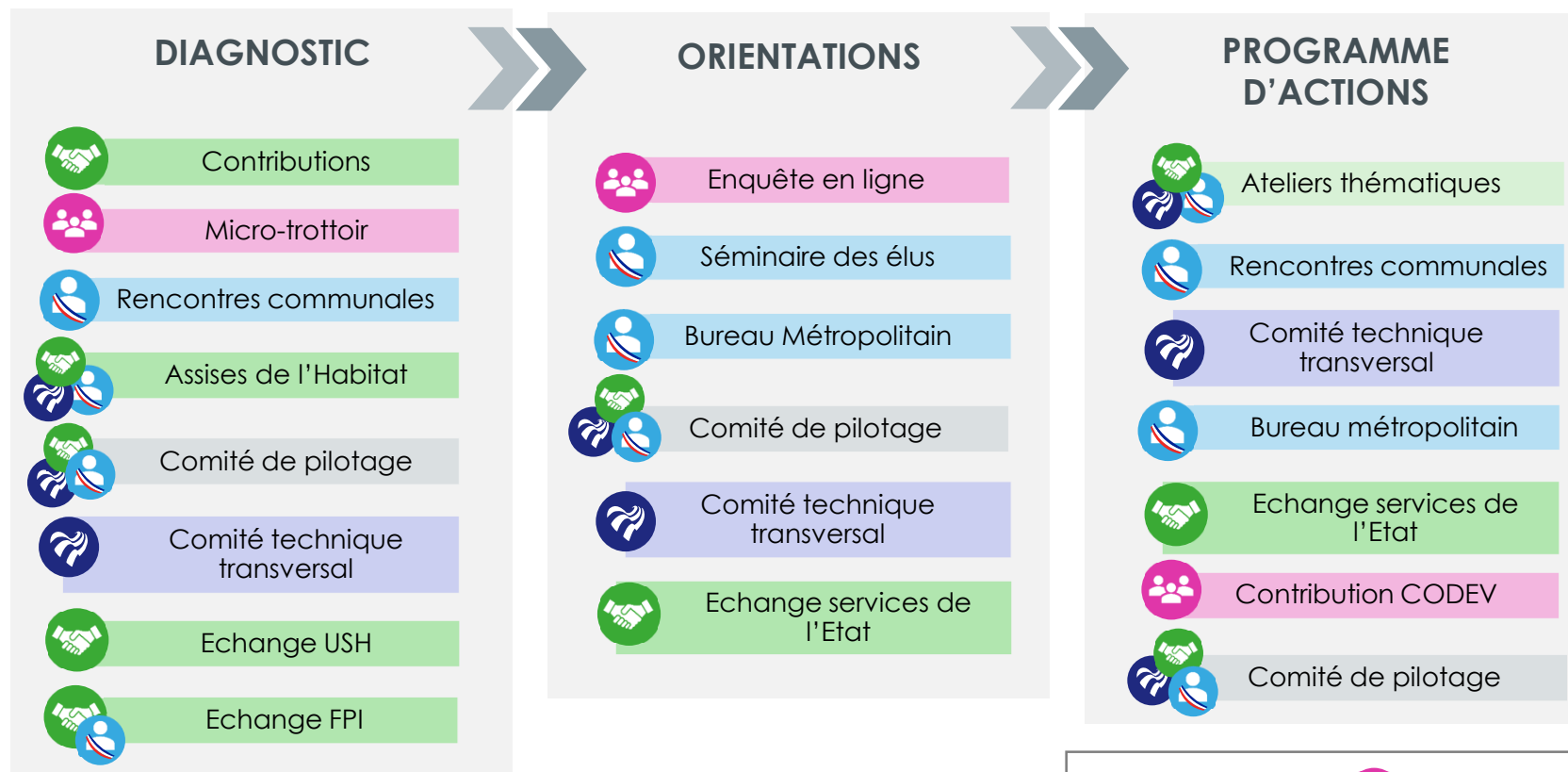
# Préambule

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

L'élaboration du projet habitat du 4<sup>ème</sup> 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.**



 Partenaires
  Habitants  
 Elus
  Services de TMVL

# Les éléments pris en compte dans la définition de la stratégie

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 :**
    - L'adaptation des typologies produites aux besoins des habitants
    - Pour le parc locatif social, l'accessibilité financière pour les plus modestes, l'équilibre entre les financements et la répartition territoriale avec une priorité pour les communes SRU.
    - Pour le parc privé : l'amélioration de la performance énergétique, l'action sur les copropriétés et la maîtrise de la vacance.
    - La réduction de l'artificialisation et de la consommation de foncier, notamment en mobilisant les logements vacants et les friches économiques et commerciales.
    - La réponse aux besoins des différents profils de ménages au travers d'offres spécifiques : ménages défavorisés, personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap, gens du voyage, ...
  - **Les contraintes environnementales locales (inondations, mouvements de terrain et nuisances sonores).** Le potentiel de production est estimé à environ 15 000 logements en appliquant les densités du Scot en vigueur.
  - **Les projets locaux structurants qui offriront de nouvelles opportunités pour le développement et l'aménagement du territoire :**
    - Le futur Réseau Express Touraine et la 2ème ligne de tramway.
    - Le développement des réseaux de chaleur au nord et sud de Tours.
    - Les projets de renouvellement urbain, l'implantation de nouvelles entreprises et de nouveaux centres de formation...
  - **Les ambitions fortes fixées au niveau national s'agissant de la transition écologique (loi Climat et Résilience, stratégie bas carbone)**
    - Pour la performance énergétique du parc de logements :
      - L'interdiction de location des passoires thermiques (G en 2025, F en 2028 et E en 2034)
      - Stratégie bas carbone à horizon 2050 (BBC rénovation pour 100% du bâti)
    - Consommation foncière : réduction de la consommation foncière (-50% à l'échelle des SRADDET) à horizon 2030 et Zéro Artificialisation Nette pour 2050.
-  • **Le PLH est élaboré dans un contexte incertain, en pleine crise du logement. Une clause de revoyure sera mobilisée si besoin pour ajuster les actions et la programmation du PLH en fonction de l'évolution de la conjoncture.**



**La stratégie habitat  
du 4<sup>ème</sup> PLH de Tours  
Métropole Val de Loire**

# Un PLH de transitions, pour s'adapter aux mutations en cours et à venir

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**, comme :
  - Le dérèglement climatique. Des dispositions réglementaires ont été mises en place au niveau national pour favoriser la transition écologique (Stratégie bas carbone, loi Climat et Résilience) ; ces dernières sont à traduire localement.
  - Une évolution de la société, notamment marquée par le vieillissement de la population.
- **Ou plus « conjoncturelles »** (sachant qu'il est difficile à ce stade de mesurer s'il s'agit ou non de tendances conjoncturelles ou non) :
  - Un contexte de sortie de crise sanitaire, avec des impacts multiples (attractivité du territoire, évolution des attentes par rapport au logement et au cadre de vie, capacités financières des ménages) mais difficiles à mesurer.
  - Une hausse des coûts de production et de fonctionnement du logement (construction, énergie, ...) et plus généralement une inflation du coût de la vie
  - Des difficultés croissantes pour les ménages à se loger correctement et à emprunter pour acquérir un logement (durcissement des conditions d'accès aux prêts et hausse des taux).

## 2) Renforcer l'efficacité de la politique locale de l'habitat:

- Stabiliser la taille moyenne des ménages avec in fine, l'ambition de mieux fidéliser et accueillir des profils plus familiaux afin de préserver les équilibres entre les différents types de ménages.
- Maitriser l'évolution de la vacance de logements, l'objectif étant à terme de diminuer la vacance.

La mise en œuvre de ces principes est 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.

	Objectif à horizon 2 PLH	1 <sup>ère</sup> étape (PLH4)
<b>Desserrement des ménages</b>	Stabilisation taille moyenne des ménages	Diminution par 2 du rythme de desserrement
<b>Logements vacants</b>	Baisse de la vacance	Stabilisation

## 3) Améliorer prioritairement les conditions de vie et les parcours résidentiels des ménages locaux

Tours Métropole Val de Loire s'est fixé comme objectif de répondre en priorité aux besoins des ménages habitant déjà le territoire.

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.

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

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 et aux enjeux de sobriété.
- **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.

L'ambition est 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.

Quatre orientations structurent le projet habitat :

- 1 Contribuer à l'amélioration de la **qualité de vie** et à la **transition écologique**
  - 2 Proposer des offres adaptées aux besoins des habitants dans leur diversité
  - 3 Organiser les **équilibres** entre les communes et les quartiers pour répondre aux besoins des habitants dans la proximité
- Orientation transversale**  
Mobiliser des moyens et un dispositif d'**observation, de suivi** et de **gouvernance** adaptés

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.



# Un objectif cible de 8 500 nouveaux logements à produire en 6 ans pour 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<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2029)**.

*N.B. : le PLH comptabilise les logements commencés (déclaration d'ouverture de chantier).*

- 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<sup>er</sup> janvier 2024 : 302 090 habitants*).

Paramètres	Objectifs pour le PLH 2024-2029		
	Objectif / hypothèse	Besoins sur 6 ans (2024-2029)	Besoins en moyenne annuelle
<b>Réduction de la taille moyenne des ménages</b>	Rythme quasiment divisé par 2 (-0,24% par an)	2 160	360
<b>Vacance</b>	Stabilisation	0	0
<b>Résidences secondaires et logements occasionnels</b>	Rythme quasiment divisé par 2 (210 logements par an entre 2013 et 2019)	660	110
<b>Renouvellement du parc de logements</b>	Rythme 2008-2019 (115 logements par an)	690	115
<b>Total « point mort »</b>		<b>3 510</b>	<b>585</b>
<b>Croissance démographique</b>	0,34% par an	<b>3 160</b>	<b>527</b>
<b>Besoins des personnes mal logées*</b>	Résorption à horizon 3 PLH	<b>1 830</b>	<b>305</b>
<b>Total objectif de production</b>		<b>≈ 8 500</b>	<b>≈ 1 417</b>

\*Estimation réalisée à l'aide de l'outil OTELO

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

## Zoom sur les paramètres de l'estimation des besoins en logements



Le « point mort » correspond au **nombre de nouveaux logements à produire pour répondre aux habitants actuels**. Il est nécessaire de produire des logements pour compenser :

- **La réduction de la taille moyenne des ménages.** Le nombre de ménages augmente, à nombre d'habitants constant du fait du vieillissement, des séparations, de la décohabitation...
- **Le renouvellement et les transformations qui s'opèrent dans le parc de résidences principales :** démolitions, restructuration de typologies (création d'un grand logement à partir de petits logements), ...
- **L'évolution de la vacance.** Lorsque la vacance de logements progresse, une partie de l'offre nouvelle contribue à compenser cette « perte ».

Le « point mort » est estimé à environ 585 logements par an. Il repose sur les hypothèses suivantes :

- **Une réduction du rythme de desserrement des ménages à horizon 2029 :** l'objectif est de viser un rythme de -0,24% par an contre -0,4% entre 2013 et 2019, au travers de la fidélisation et de l'accueil de familles. Cela représenterait un besoin d'environ 360 logements par an.
- **Une stabilisation de la vacance** à horizon 2029.
- **Un nombre plus important de démolitions-reconstructions** dans les prochaines années, en lien avec l'application de la loi Climat et Résilience :
  - La trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette implique de prioriser la réalisation d'opérations en renouvellement urbain.
  - Les objectifs en termes d'amélioration de la performance thermique et environnementale du parc de logements impliquent également de procéder à des opérations de recyclage (démolitions et reconstruction) de bâtis qu'il sera difficile de mettre aux normes pour des raisons techniques ou de coût.
  - Le PLH estime que dans ce contexte, le renouvellement du parc existant continuera à être important et suivra le rythme 2008-2019 (115 logements par an)

- **Une réduction de moitié du développement des résidences secondaires** et des logements occasionnels par rapport à la tendance constatée entre 2013 et 2019, soit environ 110 logements par an au lieu de 210.

Dans son orientation 2 (cf. page 15, le PLH se fixe pour ambition de suivre l'évolution du logement occasionnel et si besoin de réguler son développement. La préservation de l'équilibre entre offre résidentielle et offre occasionnelle est un enjeu majeur et une condition pour que l'objectif de production visé permette de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

Au-delà du « point mort », deux autres paramètres sont à intégrer dans l'estimation des besoins en logements :

- Les besoins « en stock » correspondant aux **besoins des ménages en place qui sont actuellement mal logés dans leur logement**

Tours Métropole Val de Loire s'est appuyé sur l'outil OTELO pour estimer les besoins de ces ménages et a fixé un objectif de production de 305 logements par an en moyenne sur 6 ans pour répondre à ces ménages mal logés.

- **Les besoins liés à la croissance démographique**

Tours Métropole Val de Loire vise un taux démographique de 0,34% en moyenne par an sur les 6 ans du PLH, dans la continuité des tendances constatées ces quinze dernières années.

**La consolidation des différentes estimations (« point mort », croissance démographique, personnes mal logées) aboutit à un besoin d'environ 1 415 logements supplémentaires en moyenne par an sur la période 2024-2029.**

**La production ne reposera pas uniquement sur la construction de logements neufs.** En effet, elle sera réalisée au maximum via la mobilisation du bâti existant.

Tours Métropole Val de Loire sera également attentive à réaliser **une grande partie des projets dans le tissu urbain existant.**

## Un objectif cible de 8 500 nouveaux logements à produire en 6 ans Une production de l'offre résidentielle équilibrée entre les types de produits logements

Pour répondre aux enjeux mis en avant dans le diagnostic, 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<sup>ème</sup> PLH. Pour ce 4<sup>ème</sup> 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.

		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 à l'échelle de TMVL		
				Taux dans la production globale	Nombre de logements sur 6 ans	Nombre de logements par an
Marché locatif	Loyer aidé : PLUS / PLAI / PLS bailleurs, conventionnement parc privé	23%	31%	<b>25%**</b>	2 125	355**
	Loyer intermédiaire et libre	30%	40%	<b>25%</b>	2 125	355
Marché de l'accession	Prix abordable : PSLA, BRS, PTZ dans les opérations privées	47%	7%*	<b>20%</b>	1 700	280
	Prix libre		22%	<b>30%</b>	2 550	425

\* Source OCELOR (466 logements)

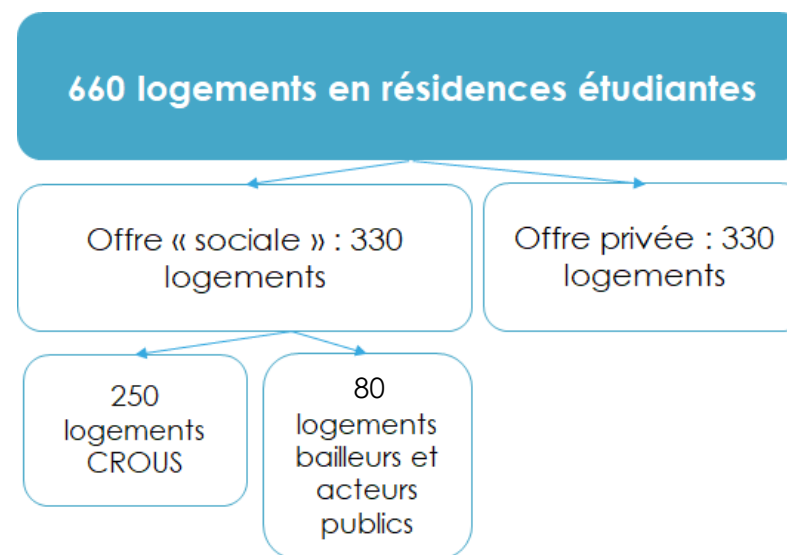
\*\* Dans le respect des objectifs territorialisés SRU

## Au sein de l'offre nouvelle, des produits dédiés pour certains publics

### → Pour les jeunes (étudiants, jeunes actifs...)

Le PLH prévoit le développement de logements dédiés pour les jeunes afin de mieux répondre à leurs besoins, notamment :

- 660 logements en résidences étudiantes pour être en capacité d'accueillir 10% des étudiants qui résideront sur le territoire en 2028 (48 608 étudiants contre 43 941 en 2022-2023)
  - Dont 50% seront à vocation « sociale » en particulier pour loger les étudiants boursiers et les plus modestes : 250 logements seront réalisés par le CROUS et 80 par des bailleurs ou acteurs publics.
  - Et 50% en offre privée, soit 330 logements sur les 6 ans.
- 2 projets d'environ 50 logements d'ores et déjà identifiés seront réalisés pour les alternants et les apprentis afin de compléter l'offre existante qui est aujourd'hui saturée.



### → Pour les ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement

Pour répondre aux besoins des publics vulnérables, la programmation du 4<sup>ème</sup> PLH prévoit :

- La création de nouvelles pensions de famille. 2 projets d'environ 40 à 45 places sont d'ores et déjà identifiés.
- La production de PLA-I adaptés.



**Les orientations  
du 4<sup>ème</sup> PLH de Tours  
Métropole Val de Loire**

## Orientation 1 : Contribuer à l'amélioration de la qualité de vie et à la transition écologique

### Mobiliser prioritairement le parc existant pour développer des logements tout en étant vigilant à proposer un environnement de qualité et adapté aux attentes des ménages

La production de logements s'appuiera en priorité sur l'existant et les espaces mutables.

- Il s'agit en premier lieu de **réinvestir les logements vacants**, en favorisant leur remise sur le marché à travers des mesures incitatives, couplées à des moyens coercitifs. Pour les logements en état de dégradation avancée, des projets de restructurations d'ilots pourront permettre le réinvestissement de ces logements ainsi que la création d'espaces extérieurs privatifs ou partagés.
- Le potentiel de production de logement dans **les friches économiques et commerciales** est à étudier, avec un point de vigilance concernant le maintien d'un équilibre habitat-activités sur le territoire.
- Les espaces pavillonnaires constituent aussi un vivier de foncier et de bâti mutables à travers deux leviers :
  - La **division parcellaire**, dynamique en cours et qu'il s'agira d'accompagner afin de préserver la qualité de vie sur ces secteurs.
  - La **restructuration de pavillons** représente également une opportunité pour répondre aux besoins des ménages en termes de typologies et intensifier l'usage du bâti existant.
- Enfin, les **potentiels de surélévation** seront à envisager et approfondir, en particulier sur la ville de Tours.

L'enjeu pour ces projets sera de **proposer une offre et un environnement de qualité, répondant aux besoins et aux attentes des habitants**. Les leviers sont doubles :

- Privilégier une approche plus globale dans la conception des projets (commerces, transports, équipements scolaires, développement économique et services, ... )
- Expérimenter de nouvelles formes d'habitat / nouvelles manières de produire pour concilier réponse aux attentes des ménages (espaces extérieurs, maisons, ...) et sobriété foncière.

### Innover pour composer avec les contraintes climatiques et environnementales, contribuer à réduire la vulnérabilité du territoire

Tours Métropole Val de Loire entend adapter l'offre d'habitat existante ou à venir :

- Au dérèglement climatique en travaillant sur le confort d'hiver et d'été.
- Au risque inondation en expérimentant de nouvelles formes d'habitat dans les zones inondables.
- Au risque de retrait et gonflement des argiles.

Au-delà de l'adaptation, l'objectif est de **réduire la vulnérabilité du territoire en intégrant davantage les enjeux environnementaux dans le développement résidentiel**. Il s'agit de prendre en compte la préservation des ressources dans la conception des opérations en systématisant les solutions écologiques en termes de matériaux et d'énergie notamment.

## Orientation 1 : Contribuer à l'amélioration de la qualité de vie et à la transition écologique

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

L'attractivité du parc de logements existants, c'est-à-dire sa capacité à proposer des logements décents, confortables et accessibles est une condition nécessaire pour contribuer à la fluidité du marché immobilier :

- Des mesures ont été mises en œuvre à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire pour agir sur le **parc privé existant**. Pour autant, **les besoins restent importants** : 40% des logements ont été construits avant 1970 et 30% ont une étiquette E, F ou G. L'interdiction progressive de mise en location des **passoires énergétiques** constitue un risque important pour le maintien de l'offre locative sur le territoire. En outre, face à la hausse du coût de l'énergie, les faibles performances énergétiques pourraient se traduire par une progression du nombre de ménages en précarité énergétique.
- Les **bouilloires énergétiques** représentent également un risque de plus en plus important pour les conditions d'occupation des logements.
- La situation est encore plus complexe dans certains logements qui relèvent de **l'habitat indigne**.
- Dans le **parc social**, les bailleurs sociaux ont réalisé depuis de nombreuses années des opérations de rénovation qui ont permis d'améliorer la performance énergétique du parc. Pour autant, les besoins restent importants pour se mettre en conformité avec la stratégie bas carbone, et garantir l'attractivité des patrimoines dans la durée.

Tours Métropole Val de Loire souhaite veiller au maintien et au renforcement de l'attractivité du parc existant, à travers le soutien et l'accompagnement de la réhabilitation.

Face à l'ampleur des besoins et des enjeux, les élus ont priorisé les cibles suivantes pour les 6 prochaines années :

- Priorité 1 : viser le 0 logement indigne à horizon 2 PLH (2035).
- Priorité 2 : accompagner la rénovation des logements privés E, F et G, en particulier en copropriété, pour anticiper leur possible sortie du parc.
- Priorité 3 : viser l'excellence dans le parc locatif social (stratégie bas carbone).

**Le PLH contribuera à la hauteur des moyens financiers et d'ingénierie mobilisables dans ce cadre à la mise en œuvre des objectifs ambitieux du Schéma Directeur de l'Energie (SDE), à savoir la rénovation de 5 600 logements en moyenne par an d'ici 2030.**

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

Tours Métropole Val de Loire entend améliorer la **conception des logements et des bâtis afin que ces derniers répondent mieux aux aspirations des ménages et aux enjeux environnementaux**. Ainsi, différents sujets sont à investir pour permettre une montée en qualité :

- La qualité des logements et l'adaptation au changement climatique : fonctionnalité, luminosité, isolation phonique, confort d'hiver et d'été, ...
- L'accès à des espaces extérieurs privatifs ou partagés.
- Les matériaux utilisés et leur cycle de vie.

## Orientation 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

Tours Métropole Val de Loire a atteint les objectifs de production fixés dans le 3<sup>ème</sup> PLH. Pour autant, cela n'a pas permis d'atteindre les ambitions socio-démographiques fixées, en particulier la maîtrise de la réduction de la taille moyenne des ménages. En cause, le vieillissement de la population, les phénomènes de décohabitation et de séparation, mais également un desserrement géographique des familles qui quittent le cœur métropolitain et en particulier la ville-centre pour s'installer dans les intercommunalités limitrophes.

Pour ce 4<sup>ème</sup> PLH, Tours Métropole Val de Loire réaffirme sa volonté de fidéliser et d'accueillir des familles sur le territoire. Pour y parvenir, il est nécessaire de développer **une offre abordable en accession à la propriété**, ce qui implique de **mettre en place des mécanismes de régulation** de l'offre nouvelle.

Tours Métropole Val de Loire se fixe également pour objectif de **poursuivre le développement du logement locatif social**, avec deux enjeux :

- La **répartition territoriale équilibrée de l'offre** pour mieux répondre aux besoins et mettre en œuvre les objectifs de rattrapage SRU. La mise en œuvre des contrats de mixité sociale (CMS) permettra de faciliter l'atteinte de ces objectifs sur les communes qui en ont conclus.
- La **diversification de l'offre** en termes de typologies de financement et de taille de logements.

La **diversification des typologies est essentielle pour offrir des parcours résidentiels aux petits ménages** (personnes âgées, jeunes, personnes seules) **et aux familles** :

- Des petits logements financièrement abordables, dans le parc locatif social sur l'ensemble de la Métropole et dans le parc privé sur les communes hors ville-centre.
- Des grands logements (T4 et +) en locatif privé et en accession financièrement abordables pour des primo-accédants ou des ménages modestes sur l'ensemble de la Métropole, avec un accent particulier sur le cœur métropolitain.

### Réguler le développement du logement occasionnel

Le diagnostic du 4<sup>ème</sup> PLH a mis en évidence un phénomène mal connu : le développement des meublés touristiques.

Il ne semble pas qu'il y ait pour le moment de réelle concurrence entre les meublés touristiques et les résidences principales telle qu'on peut la constater aujourd'hui sur certains territoires, notamment littoraux.

Cependant, Tours Métropole Val de Loire souhaite surveiller ce marché au travers d'un module d'observation spécifique de son observatoire de l'habitat et du foncier afin d'**identifier d'éventuelles concurrences qui pourraient se développer**.

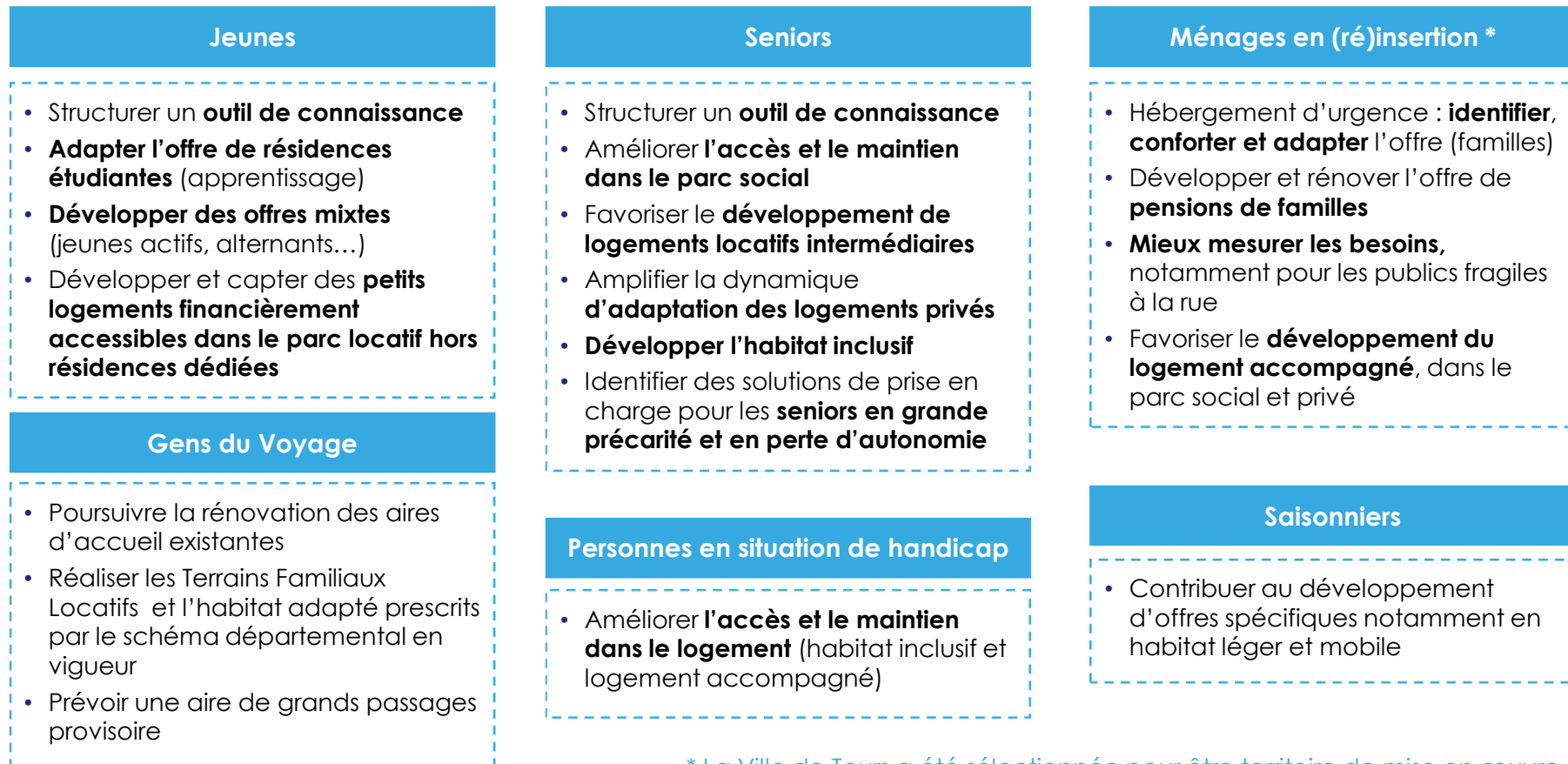
Si des effets de concurrence sont observés, TMVL mobilisera des moyens règlementaires adaptés pour réguler le développement de cette offre, si besoin en sollicitant les services de l'Etat pour obtenir des dérogations.



## Orientation 2 : Proposer des offres adaptées aux besoins des habitants dans leur diversité

### Mieux répondre aux publics ayant des besoins spécifiques

L'action sur le parc existant et la programmation de l'offre nouvelle doit prendre en compte la diversité des besoins des habitants actuels et futurs de la Métropole. Dans cette optique, **tout en veillant à ne pas segmenter les publics et les offres**, Tours Métropole Val de Loire souhaite **investir les enjeux suivants** :



\* La Ville de Tours a été sélectionnée pour être territoire de mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'Abord

## Orientation 3 : Organiser les équilibres entre les communes et les quartiers pour répondre aux besoins des habitants dans la proximité

### Programmer le développement de logements en fonction des enjeux de diversification spécifiques aux différents secteurs

Tours Métropole Val de Loire entend faire de son nouveau PLH un outil permettant de poursuivre le processus de rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale et de ses occupants, avec une attention particulière sur les communes en obligation de production de logement social. A l'inverse, l'enjeu sur la commune de Saint-Pierre-des-Corps ainsi que dans les QPV est de poursuivre la diversification des offres d'habitat.

La diversification est envisagée à une échelle territoriale fine pour s'adapter aux spécificités des communes, à la structure actuelle de l'offre d'habitat :

- **Du locatif social et privé** dans les communes / quartiers qui en sont peu dotés, avec un accent particulier sur les communes en obligation de production de logement social.
- Dans les communes / quartiers avec un taux important de locatif (cœur métropolitain), développement d'offres en **accession abordable à la propriété et d'offre libre**.

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

Tours Métropole Val de Loire a engagé depuis 3 PLH une stratégie visant à renforcer la mixité dans l'accès et le maintien dans le parc locatif social.

- La **mise en œuvre du NPNRU** constitue un outil majeur pour contribuer à l'atteinte de cet objectif.

- Dans le cadre de la **conférence intercommunale du logement**, **Tours Métropole Val de Loire entend poursuivre la mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions**, traduite dans :

- Une **nouvelle convention intercommunale d'attribution** visant, sur 2024-2029, à concilier l'accès au logement social des plus fragiles et la préservation de la mixité sociale.
- Un **nouveau plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs** visant, sur 2024-2029, notamment à consolider et animer le service d'information et d'accueil des demandeurs adossé à la **Maison de l'habitat** que la Métropole souhaite créer pour rapprocher les acteurs du logement des usagers.
- A travers son PLH, la Métropole souhaite créer les conditions pour la mise en œuvre de ces différents objectifs, notamment via le développement d'une offre plus abordable hors des QPV, et plus globalement pour améliorer la mixité au sein du parc.

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

En lien avec les évolutions règlementaires et l'impératif de sobriété foncière, Tours Métropole Val de Loire affirme sa volonté de mettre l'accent sur les centres-bourgs et les centres-villes de ses communes.

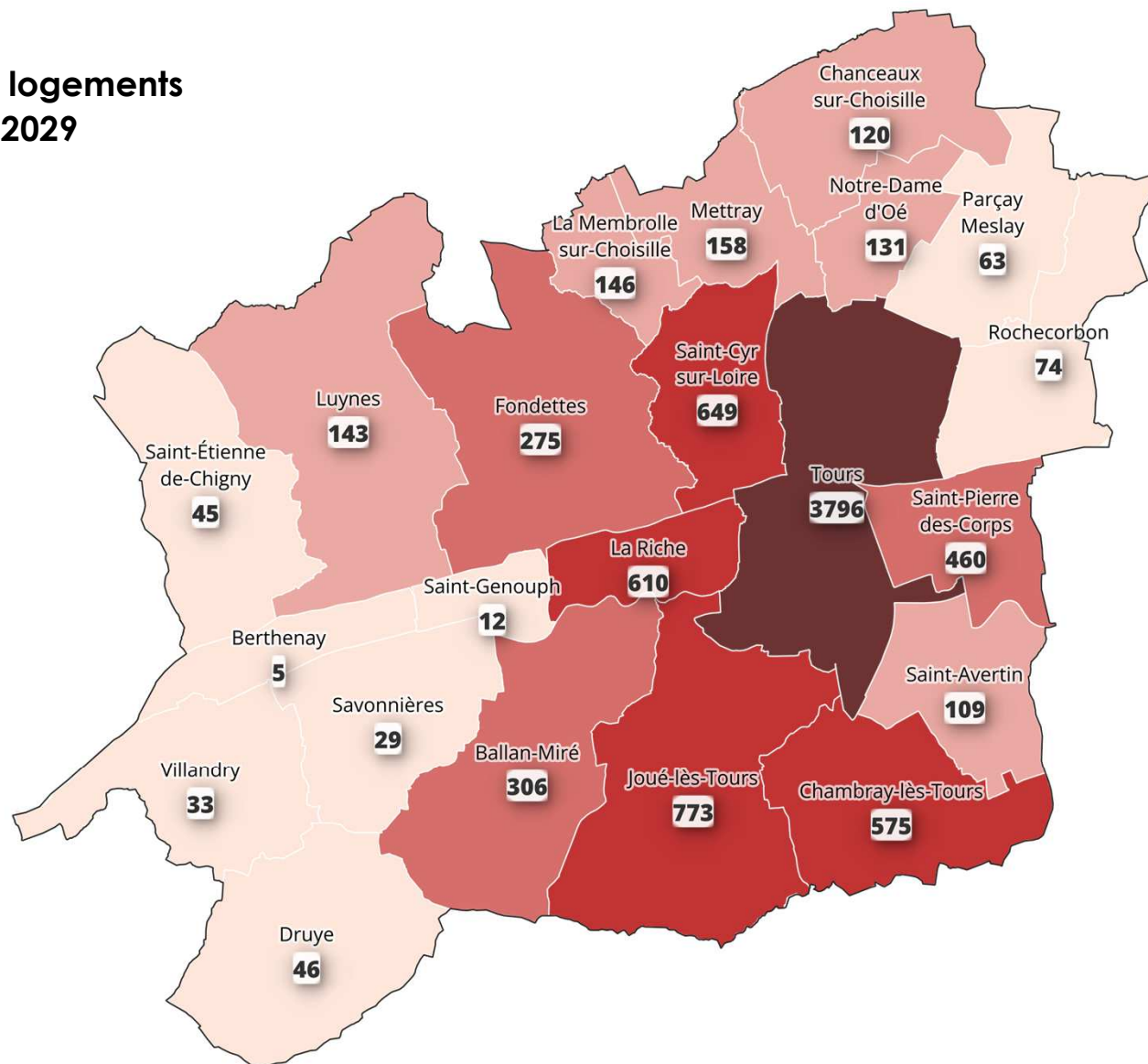
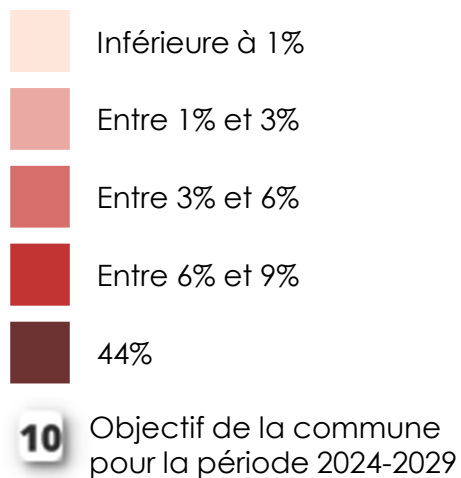
Cela nécessite une **mobilisation prioritaire des fonciers situés au sein de l'enveloppe urbaine existante**.

Pour concilier cet objectif avec l'enjeu d'attractivité, de qualité de vie pour les habitants et de préservation de l'identité communale, Tours Métropole Val de Loire souhaite initier une **réflexion sur les formes urbaines et les modalités de production de l'habitat de demain**.

## Orientation 3 : Organiser les équilibres entre les communes et les quartiers pour répondre aux besoins des habitants dans la proximité

### Objectif de production de logements sur la période 2024-2029

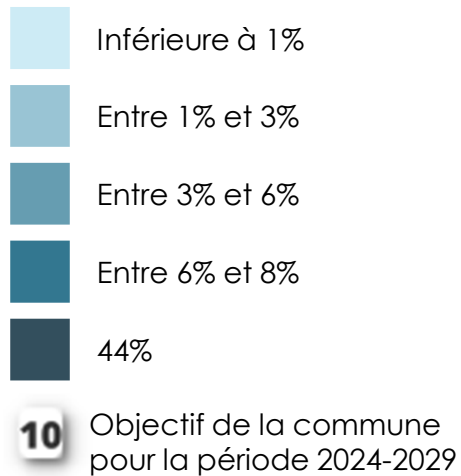
#### Contribution à la production de logements de la Métropole



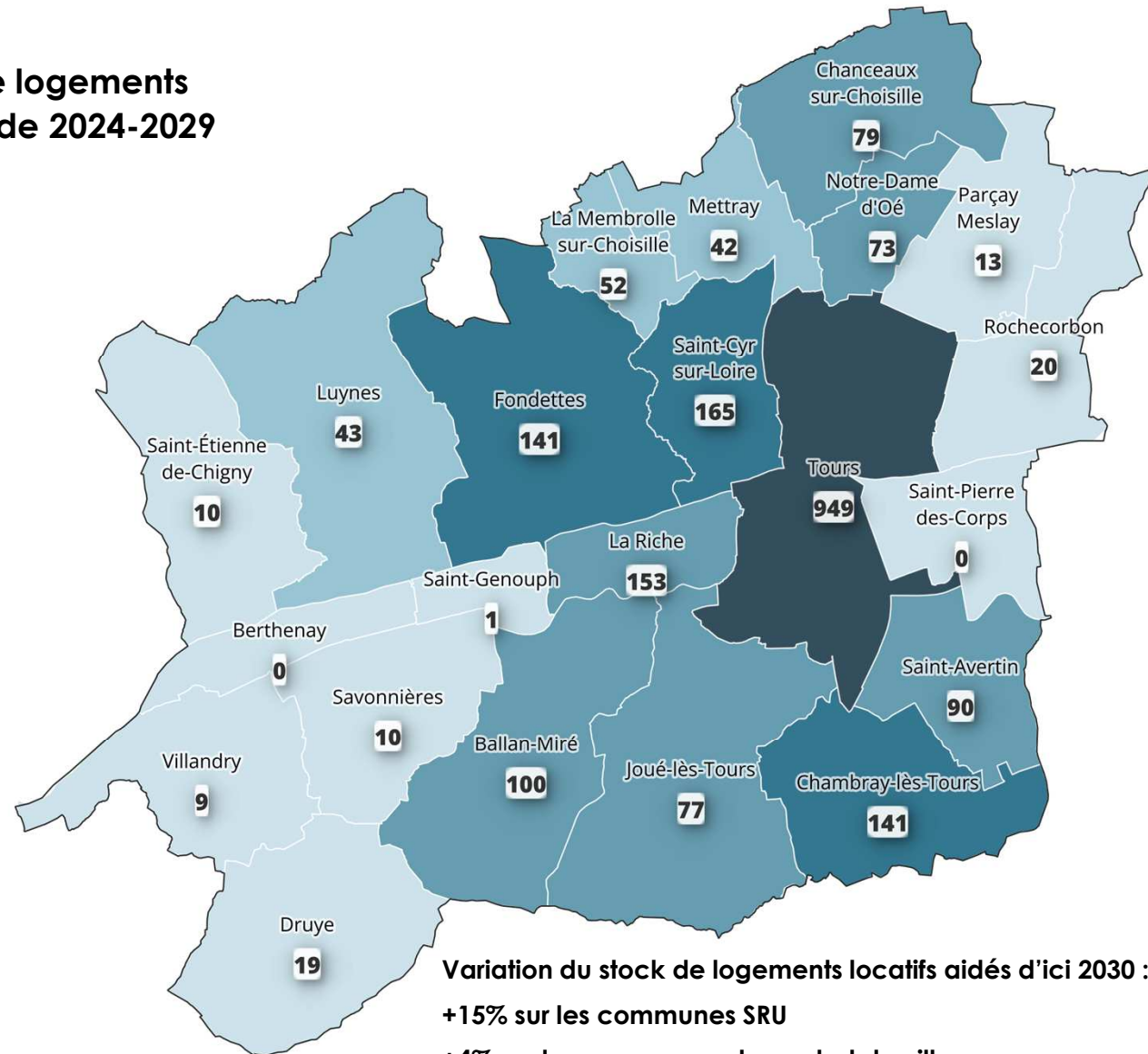
## Orientation 3 : Organiser les équilibres entre les communes et les quartiers pour répondre aux besoins des habitants dans la proximité

### Objectif de production de logements locatifs sociaux sur la période 2024-2029

#### Contribution à la production de logements de la Métropole



Ce développement devra également permettre, à l'échelle infra communale, de rééquilibrer l'offre locative sociale entre les quartiers de Tours.



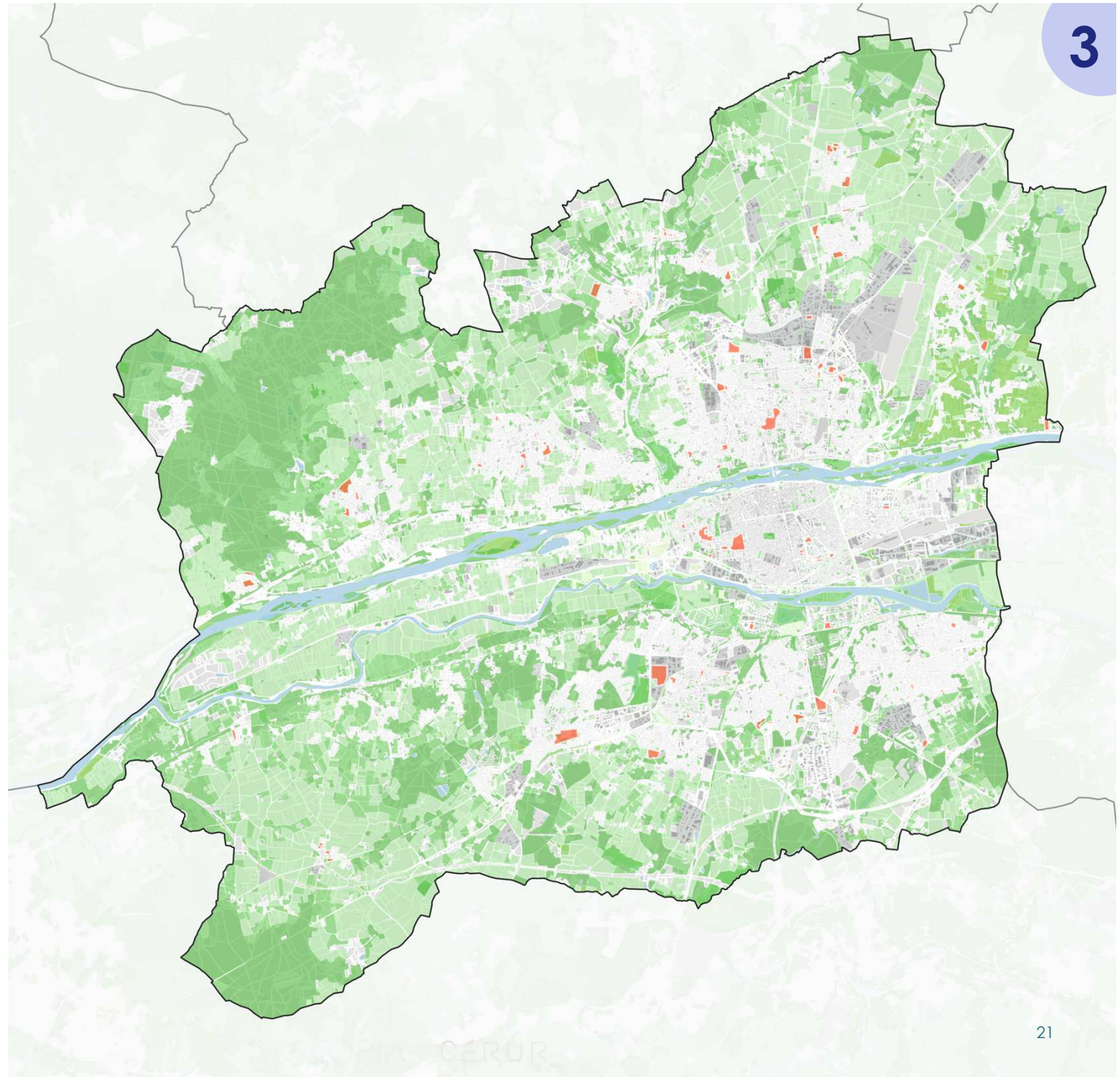
Variation du stock de logements locatifs aidés d'ici 2030 :  
 +15% sur les communes SRU  
 +4% sur les communes du contrat de ville

### Orientation 3 : Organiser les équilibres entre les communes et les quartiers pour répondre aux besoins des habitants dans la proximité

---

Sites de  
production  
potentiels pour  
la période  
2024-2029

 Site de projet



## Orientation transversale : Mobiliser des moyens et un dispositif d'observation, de suivi et de gouvernance adaptés



L'efficacité de la mise en œuvre du PLH dépend des moyens alloués au déploiement du programme d'actions, à son suivi et son animation, mais également de la connaissance en continu des enjeux locaux en matière d'habitat, de logement et de foncier.

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

Tours Métropole Val de Loire entend structurer un **observatoire de l'habitat et du foncier**.

Ce dernier, préexistant sur les thématiques relatives à l'économie de la production du logement social, la demande et l'occupation du parc Hlm, la commercialisation des logements neufs, les loyers du parc privé, les logements vacants..., pourra être enrichi notamment des thématiques suivantes :

- L'offre et la demande des populations aux besoins spécifiques (jeunes, étudiants, seniors, ...)
- La qualification des gisements et marchés fonciers
- la qualification des copropriétés
- Le développement des meublés touristiques, avec l'appui de la Direction du Tourisme ...

Des expérimentations pourront être menées pour observer certains aspects pour lesquels il n'existe pas de base de données consolidées, par exemple les logements énergivores.

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

Forte de l'expérience de 3 PLH, Tours Métropole Val de Loire se fixe l'objectif, pour ce 4<sup>ème</sup> PLH, d'obtenir le **statut d'Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH)** pour consolider l'efficacité des politiques publiques du logement à l'œuvre sur son territoire par une meilleure gouvernance et régulation de l'action publique. Ce statut implique de réaffirmer les responsabilités de la Métropole au vu des priorités renouvelées de la politique de l'habitat.

Ce nouveau statut, créé par la loi 3DS, permettrait à la Métropole de **consolider la lisibilité de sa politique de l'habitat** auprès des acteurs du logement et des habitants, et de **renforcer**, au travers la gestion déléguée des aides à la pierre de l'Etat, **l'articulation de son intervention avec les politiques sociales** du logement de l'Etat et du Département et les aides fiscales au logement de l'Etat.

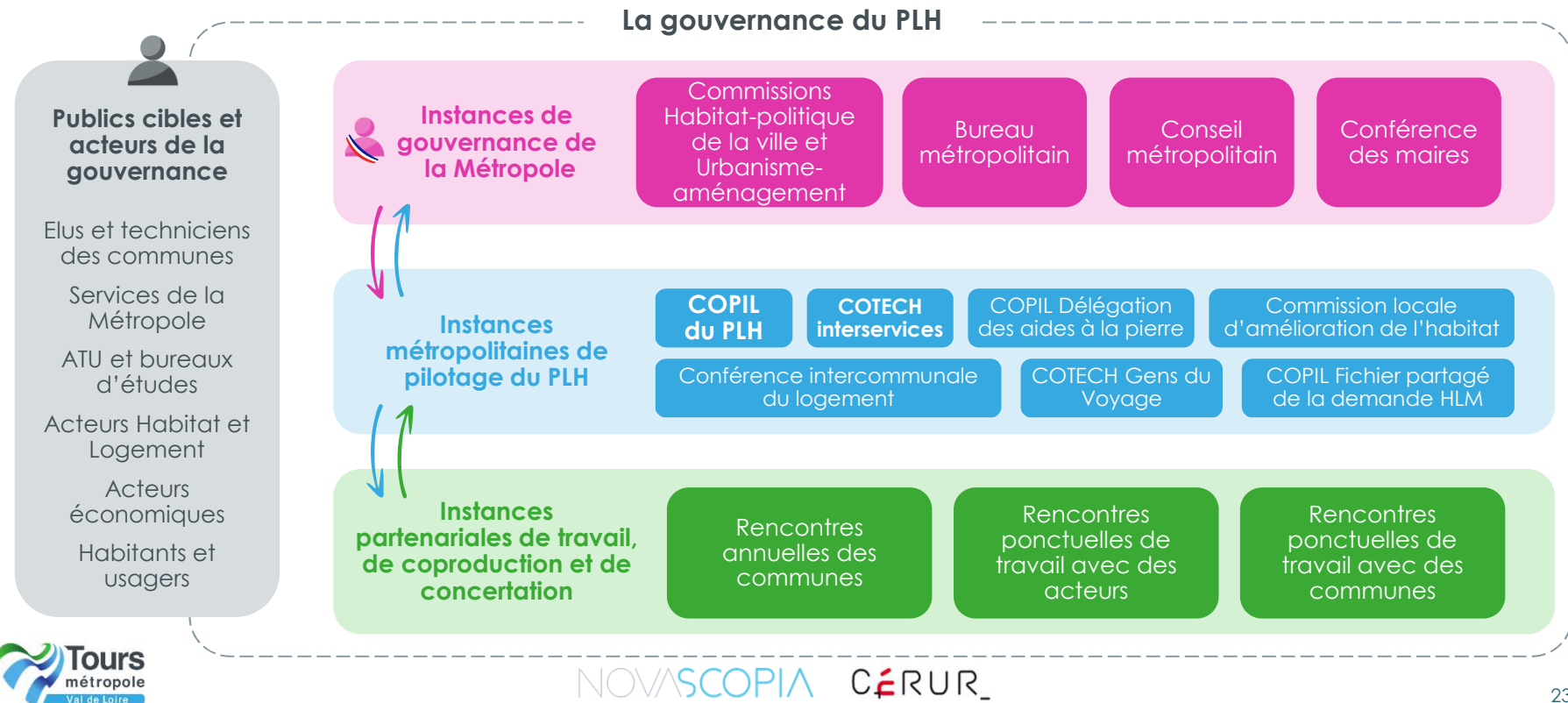
En outre, afin de permettre une meilleure transversalité et une meilleure coordination de son intervention, la Métropole se donne pour objectif de **renforcer les modalités de collaboration entre ses directions**. Dans le cadre de l'élaboration du PLH, des démarches coordonnées de travail ont été menées à travers l'organisation de comités techniques transversaux ; il s'agira pour la mise en œuvre de ce 4<sup>ème</sup> PLH de pérenniser ces pratiques.

# Orientation transversale : Mobiliser des moyens et un dispositif d'observation, de suivi et de gouvernance adaptés

## Mobiliser les partenaires de la Métropole

Tours Métropole Val de Loire considère que les communes, moteur du développement territorial, sont les partenaires privilégiés de la mise en œuvre du PLH. Elle souhaite, par ailleurs, inciter à la coopération entre acteurs pour susciter l'innovation. Elle entend notamment s'appuyer sur l'Agence d'Urbanisme pour développer son observatoire de l'habitat et du foncier. Elle souhaite, également, mobiliser l'Etablissement public foncier du Val de Loire et l'office public de l'habitat métropolitain Tours Habitat pour mettre en œuvre le programme d'actions du PLH et signer une convention avec le groupe Action Logement pour favoriser le logement des salariés d'entreprises.

**D'autres conventions sont envisagées, en cours de formalisation et / ou prévues pour traduire les engagements réciproques de TMVL et de ses partenaires :** Convention Intercommunale d'Attribution et Plan Partenarial de Gestion de la Demande, Contrats de Mixité Sociale, convention d'OPAH...



# Un budget d'environ 37 M€ pour la mise en œuvre du projet habitat sur la période 2024-2029



La Métropole prévoit de mobiliser une enveloppe d'environ 37 M€ sur les 6 ans de mise en œuvre du PLH, soit en moyenne près de 6,16 M€ par an

- Dont 30 M€ pour l'investissement, soit 5M€ en moyenne par an.
- Dont 7 M€ pour le fonctionnement, soit 1,3 M€ en moyenne par an.

Les moyens mobilisés par TMVL représentent une contribution de la Métropole à hauteur de **20 € par an et par habitant**.

*Orléans Métropole : 20,8 M€ sur 6 ans, soit 12€ par habitant par an.*

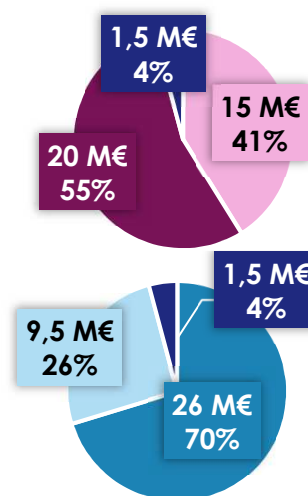
*Angers Loire Métropole : 42 M€ sur 6 ans, soit 23€ par habitant par an.*

*Clermont Auvergne Métropole : 48 M€ sur 6 ans (hors NPNRU et ORT), soit 27 € par habitant par an.*

Le budget mobilisé par TMVL est équilibré entre les deux premières orientations du projet habitat qui constitue deux axes stratégiques complémentaires. A noter que les moyens mobilisés pour ces dernières contribueront également à la mise en œuvre de l'orientation n°3.

Le budget traduit les ambitions des élus de TMVL, à savoir de mettre l'accent sur l'amélioration de l'habitat existant – 55% du budget y est consacré.

	Enveloppe financière - investissement et fonctionnement		Poids dans le budget global
	Sur 6 ans	Moyenne annuelle	
<b>Orientation 1</b> : contribuer à l'amélioration de la qualité de vie et la transition énergétique	16 249 940 €	2 708 323 €	44%
<b>Orientation 2</b> : proposer des offres adaptées aux besoins des habitants dans leur diversité	19 231 000 €	3 205 167 €	52%
<b>Orientation 3</b> : organiser les équilibres entre les communes et les quartiers pour répondre aux besoins des habitants dans la proximité	Cf. territorialisation des objectifs et autres actions		
<b>Orientation transversale</b> : mobiliser des moyens et un dispositif d'observation, de suivi et de gouvernance adaptés	1 480 000 €	246 667 €	4%
<b>Total budget</b>	<b>36 960 940 €</b>	<b>6 160 157 €</b>	<b>100%</b>



- Développement d'une offre nouvelle
- Amélioration de l'habitat existant
- Autres (fonds d'innovation, études, moyens d'ingénierie...)
- Logement aidé\*
- Parc privé
- Autres (fonds d'innovation, études...)

*\*logement locatif social, accession à prix abordable, produits spécifiques (jeunes, seniors, pensions de famille, gens du voyage)*

**A noter que Tours Métropole Val de Loire a engagé une réflexion avec Tours Habitat pour définir la contribution du bailleur à la mise en œuvre du PLH. Cette contribution pourrait donner lieu à la souscription de titres participatifs par TMVL.**



## La mobilisation d'outils complémentaires



Aux moyens financiers de TMVL s'ajouteront également des financements des différents partenaires, notamment ceux de l'EPFL (cf. action 1), les aides déléguées de l'Etat, les aides d'Action Logement...

Au-delà, la Métropole mobilisera une diversité d'outils susceptibles de contribuer à la mise en œuvre du PLH, ...

Elle explorera l'opportunité de mobiliser davantage les outils fiscaux, avec deux objectifs :

- **Contribuer à l'atteinte des objectifs et à la mise en œuvre des ambitions du PLH.**
- **Générer des recettes pour alimenter le budget habitat de la Métropole et / ou des communes.**

Seront notamment explorées avec les communes les possibilités de mobiliser les outils fiscaux suivants :

- **L'extension de la taxe d'habitation sur les logements vacants** à toutes les communes afin d'inciter les propriétaires à remettre leur bien vacant sur le marché. Actuellement, 19 communes sur les 22 que compte la Métropole appliquent cette taxe.
- **La majoration de la Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties.** Elle renchérit le coût de détention des terrains nus constructibles pour les propriétaires soumis à la taxe foncière non bâtie qui sont donc incités à construire ou céder leur bien pour un projet, plutôt que de le conserver nu. L'objectif est de lutter contre la rétention foncière et d'inciter à la densification résidentielle
- **L'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements énergétiquement performants** afin d'inciter les ménages à rénover leur logement. Cette exonération est relativement méconnue, il conviendrait de mieux la faire connaître en s'assurant au préalable que les impacts financiers pour les collectivités seront soutenables.
- **L'abattement de 30% de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements en bail réel solidaire** afin de contribuer à rendre cette offre attractive et à faire en sorte que les ménages aient la capacité financière de s'engager dans une acquisition.
- ...

## Estimation des retombées économiques liées aux investissements engagés par Tours Métropole Val de Loire

Les investissements de Tours Métropole Val de Loire prévus pour son nouveau PLH devraient générer environ **524 M d'€ d'activité sur les 6 ans du PLH**, ce concerner 7 650 emplois.

Ainsi, 1 € injecté par Tours Métropole Val de Loire dans l'appareil de production et de rénovation devrait générer 14€ d'investissement.

En intégrant les logements privés qui seront réalisés sans appui financier métropolitain, **la programmation prévue dans le PLH devrait générer près d'1,6 Milliard d'€ d'investissement et concerner 17 180 emplois.**

Volet d'intervention		Montant en € de l'activité générée	Equivalent en nombre d'emplois
Production	Logements locatifs aidés	338 561 375 €	5 100
	Accession à prix abordable	66 915 660 €	1 008
Rénovation	Parc locatif social	44 626 800 €	600
	Parc privé	74 050 000 €	947

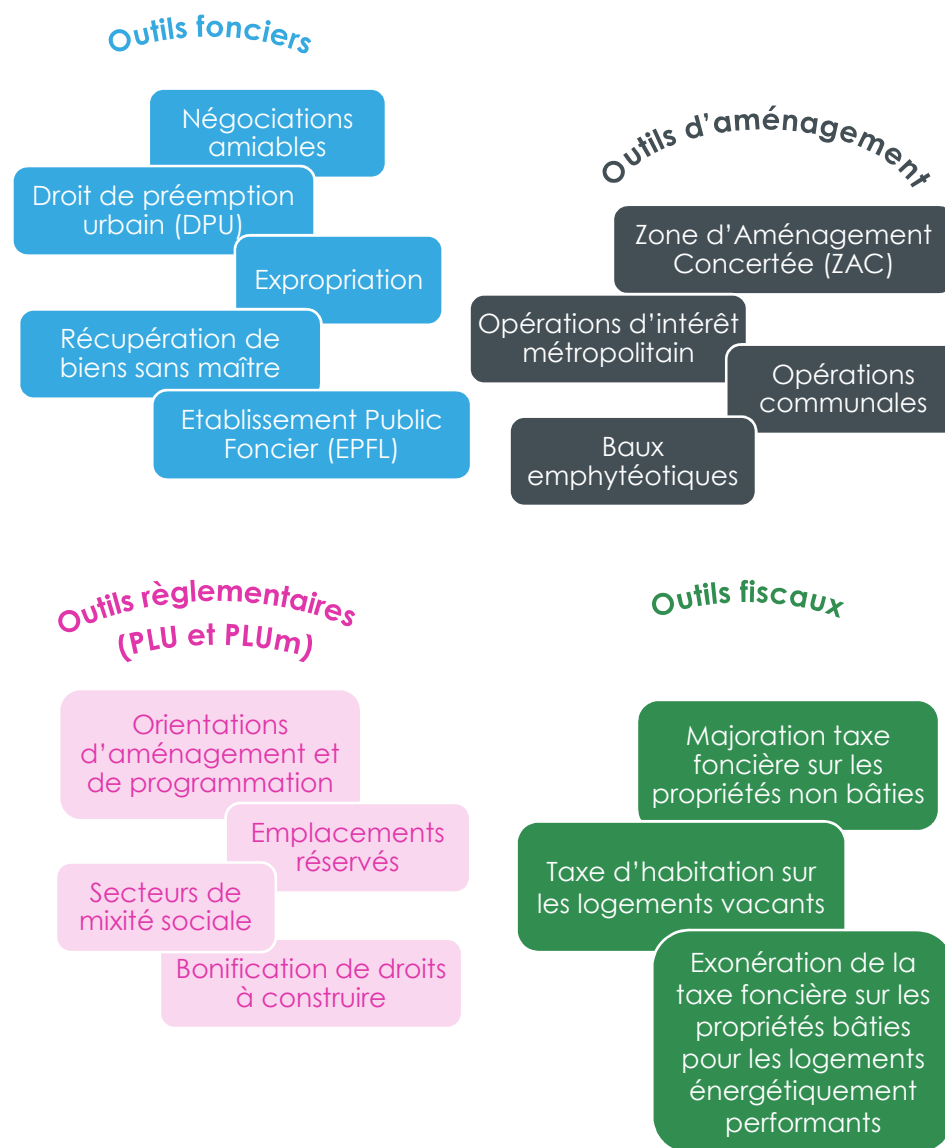
# Une condition à la mise en œuvre du projet Habitat : une maîtrise publique renforcée du foncier

Des actions ont été engagées par Tours Métropole Val de Loire et ses communes pour maîtriser le foncier, : réalisation d'opérations publiques d'aménagement, inscription de règles et d'orientations et de programmation dans les documents d'urbanisme, mobilisation de l'Etablissement Public Foncier Local du Val de Loire pour porter certains fonciers...

**Cependant, la maîtrise publique du foncier doit être renforcée**, pour répondre aux ambitions du 4<sup>ème</sup> PLH, à savoir:

- **Assurer la production de logements** dans les prochaines années. La production passée s'est en effet fortement appuyée sur des acquis en termes de maîtrise foncière, dont le stock tend à s'épuiser.
- **Produire du logement abordable**, en particulier rééquilibrer l'offre locative sociale et développer de l'accession à la propriété
- **Tendre vers la sobriété foncière**. Sur les 10 dernières années, en moyenne 36 hectares par an ont été consommés pour l'habitat. A horizon 2030, le rythme d'artificialisation devra diminuer d'environ de moitié, pour atteindre en 2050 l'objectif de Zéro Artificialisation Nette.

La Métropole s'attachera à mobiliser une diversité d'outils pour renforcer la maîtrise publique du foncier (cf. schéma ci-joint) et en 1<sup>er</sup> lieu son **Plan Local d'Urbanisme métropolitain** (PLUm).



# Synthèse du projet habitat

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

**Innover 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

**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**

**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*