



SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 11 DECEMBRE 2023

Convocations adressées le mardi 05 décembre 2023

Nombre de délégués titulaires présents : 67

Nombre de délégués votants : 85

Nombre de délégués titulaires en exercice : 87

Délégués titulaires présents :

Frédéric AUGIS, Maria LEPINE, Emmanuel DENIS, Philippe BRIAND, Emmanuel FRANCOIS, Nathalie SAVATON, Laurent RAYMOND, Christian GATARD, Patricia SUARD, Cédric DE OLIVEIRA, Thierry CHAILLOUX, Bertrand RITOURET, Sébastien MARAIS, Philippe CLEMOT, Martin COHEN, Corinne CHAILLEUX, Emmanuel DUMENIL, Aude GOBLET, Thibault COULON, Christophe LOYAU-TULASNE, Gérard DAVIET, Régis SALIC, Frédérique BARBIER, Michel GILLOT, Stéphane HOUQUES, Iman MANZARI, Benoist PIERRE, Marion CABANNE, Céline DELAGARDE, Aylin GULHAN, Laure JAVELOT, Claudie HALLARD, Didier VALLEE, Stéphanie AK, Philippe BOURLIER, Bernard SOL, Dominique BOULOZ, Sandrine FOUQUET, Judicaël OSMOND, Francis GERARD, Armelle AUDIN, Wilfried SCHWARTZ, Frédéric DAGORET, Evelyne DUPUY, Laurence LEFEVRE, Michel SOULAS, Bertrand RENAUD, Cathy SAVOUREY, Christophe DUPIN, Alice WANNERROY, Florent PETIT, Christopher SEBAOUN, Christine BLET, Betsabée HAAS, Franck GAGNAIRE, Armelle GALLOT-LAVALLEE, Antoine MARTIN, Oulématou BA-TALL, Eric THOMAS, Catherine REYNAUD, Christophe BOUCHET, Mélanie FORTIER, Barbara DARNET MALAQUIN, Romain BRUTINAUD, Jean-Patrick GILLE, Christophe BOULANGER, Fanny PUEL.

Titulaires absents excusés :

Bruno FENET a donné pouvoir à Emmanuel DUMENIL, Elise PEREIRA-NUNES a donné pouvoir à Oulématou BA-TALL, Patrick LEFRANCOIS a donné pouvoir à Thierry CHAILLOUX, Sébastien CLEMENT a donné pouvoir à Armelle AUDIN, Catherine GAULTIER a donné pouvoir à Laurent RAYMOND, Affiwa METREAU a donné pouvoir à Céline DELAGARDE, Francine LEMARIE a donné pouvoir à Michel GILLOT, Danielle PLOQUIN a donné pouvoir à Bertrand RITOURET, Dominique SARDOU a donné pouvoir à Philippe BOURLIER, Lionel AUDIGER a donné pouvoir à Aude GOBLET, Odile MACE a donné pouvoir à Laure JAVELOT, Valérie JABOT a donné pouvoir à Philippe BRIAND, Christian BONNARD a donné pouvoir à Laurence LEFEVRE, Annaelle SCHALLER a donné pouvoir à Frédérique BARBIER, Anne BLUTEAU a donné pouvoir à Franck GAGNAIRE, Benoît FAUCHEUX a donné pouvoir à Christophe DUPIN, Olivier LEBRETON a donné pouvoir à Barbara DARNET MALAQUIN, Marie QUINTON a donné pouvoir à Bertrand RENAUD, Arnault BERTRAND, Pierre-Alexandre MOREAU.

Désignation de Sandrine FOUQUET, Conseillère Métropolitaine en qualité de Secrétaire de séance.

C_23_12_11_029- POLITIQUE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT - PROJET DE 4EME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE 2024-2029

Madame Aude GOBLET, vice-présidente donne lecture du rapport suivant :

Par délibération en date du 28 février 2022, le Conseil métropolitain de Tours Métropole Val de Loire a décidé de lancer la procédure d'élaboration du 4^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2024-2029.

Dans cette optique, Tours Métropole Val de Loire s'est appuyée sur le groupement de bureaux d'étude Novascopia et Cérur pour l'accompagner tout au long de la procédure et de l'Agence d'Urbanisme de l'agglomération tourangelle pour la phase de diagnostic.

L'élaboration du 4^{ème} PLH 2024-2029 s'est fondée sur une démarche de concertation associant les communes, moteurs du développement territorial, les professionnels de l'habitat et du logement, acteurs de ce développement, les services métropolitains et les habitants. Le conseil de développement de Tours Métropole Val de Loire a également été consulté.

Tours Métropole Val de Loire a conduit cette élaboration en prenant en considération :

- Les attentes exprimées par les services de l'Etat dans leur Porter à Connaissance en matière, notamment, d'adaptation des typologies produites aux besoins des habitants, d'accessibilité financière du parc locatif social pour les plus modestes, d'équilibre entre les financements et la répartition territoriale avec une priorité pour les communes en obligation de production de logement social, d'amélioration de la performance énergétique du parc privé, de réduction de l'artificialisation et de la consommation de foncier, de réponses aux besoins des différents profils de ménages au travers d'offres spécifiques ;
- Les contraintes environnementales locales relatives aux risques naturels et technologiques, aux nuisances ... ;
- Les exigences de sobriété fixées au niveau national pour lutter contre le changement climatique, au travers la stratégie bas carbone et le zéro artificialisation nette ;
- Les projets locaux structurants en matière de développement des mobilités durables, de renouvellement urbain, d'implantation de centres de formation... ;
- Les attentes des habitants en matière d'habitat exprimées dans le cadre d'une enquête en ligne et de micros-trottoirs.

Tout au long de cette démarche d'élaboration, le comité de pilotage du PLH, composé des services de l'Etat, des représentants des communes ainsi que des personnes morales représentant les acteurs institutionnels et locaux œuvrant dans le domaine de l'habitat et du logement, nourri notamment par des assises de l'habitat organisées le 22 novembre 2022, des rencontres communales organisées en 2022 et en 2023, des ateliers thématiques tenus le 22 juin 2023 et 06 juillet 2023, s'est réuni le 17 janvier 2023, le 9 mai 2023 et le 20 novembre 2023, pour :

❶ **Dresser**, à partir notamment du bilan du 3^{ème} PLH, **un diagnostic** de la situation des marchés immobiliers et fonciers et du profil des communes et de leur besoin actuel et futur en logements, dont les principaux constats sont les suivants :

- Une production de logements globalement dynamique et régulière dans le temps, mais qui ne permet pas d'atteindre l'objectif démographique visé dans le 3^{ème} PLH 2018-2023, ni de répondre pleinement aux attentes des publics aux besoins spécifiques ;
- Une maîtrise publique du foncier qui nécessite d'être réalimentée par de nouveaux gisements pour assurer la production de logements, en particulier à prix abordables, dans le respect de la territorialisation des objectifs du PLH et de la sobriété foncière ;
- Une offre d'habitat insuffisamment diversifiée avec un taux de propriétaires occupants peu élevé par rapport à d'autres Métropoles et en baisse, un déficit de petits logements et de grands logements financièrement accessibles ;
- Un marché du logement de plus en plus sélectif
- Des disparités entre les communes, en termes de dynamiques de développement, de profils de ménages... à lier avec la structure de l'offre d'habitat ;
- Une politique volontariste pour l'amélioration de l'habitat privé existant mais des besoins multiples à traiter qui restent importants.

❷ **Identifier un scénario de développement résidentiel et 4 orientations stratégiques** visant à proposer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée de logements et à répondre aux besoins, notamment de publics spécifiques :

Scénario de développement résidentiel 2024-2029 :

Tours Métropole Val de Loire se fixe un objectif cible de production de 8.500 logements nouveaux du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2029, comptabilisés au stade des logements commencés, dont 45% de logements aidés en location et en accession pour faire face à la crise actuelle du logement.

L'enjeu consiste à renforcer l'efficacité de la politique métropolitaine de l'habitat en misant sur une densification raisonnée, le réinvestissement de la vacance et le développement d'une offre de typologies de logements plus adaptée aux besoins des habitants, afin, notamment, de favoriser l'accueil et la fidélisation des familles. Ce scénario est bâti dans le respect du potentiel de chaque commune et de la territorialisation des objectifs de logement locatif social pour les communes en obligation de production de logement social, en particulier les communes de Chanceaux-sur-Choisille, Fondettes, Notre-Dame-d'Oé et Saint-Avertin qui ont signées un contrat de mixité sociale 2023-2025 :

TERRITORIALISATION DU 4^{ème} PLH 2024-2029	Production de logements 2024-2029 (6 ans)	dont logements locatifs sociaux 2024-2029 (6 ans)
Ballan-Miré	306	100
Berthenay	5	0
Chambray-lès-Tours	575	141
Chanceaux-sur-Choisille	120	79
Druye	46	19
Fondettes	275	141
Joué-lès-Tours	773	77
Luynes	143	43
La Membrolle-sur-Choisille	146	52
Mettray	158	42
Notre-Dame d'Oé	131	73
Parçay-Meslay	63	13
La Riche	610	153
Rochecorbon	74	20
Saint-Avertin	109	90
Saint-Cyr-sur-Loire	649	165
Saint Etienne de Chigny	45	10
Saint-Genouph	12	1
Saint Pierre des Corps	460	0
Savonnières	29	10
Tours	3 796	949
Villandry	33	9
TOTAL TMVL	8 557	2 187

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

Cette orientation vise à mobiliser prioritairement le bâti existant et les espaces mutables pour développer des logements en recourant plus fortement à l'innovation pour composer avec les contraintes climatiques et environnementales, veiller au maintien et au renforcement de l'attractivité du parc de logements existants et poursuivre la montée en qualité des opérations de construction et de réhabilitation.

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

Cette orientation vise à encadrer la production de logements pour diversifier l'offre d'habitat, améliorer son accessibilité financière et faciliter ainsi le parcours résidentiel des habitants, prioritairement locaux, en tenant compte de la diversité des besoins spécifiques des jeunes, des seniors, des personnes en situation de handicap, des gens du voyage, des saisonniers... Il s'agit également de surveiller l'évolution du logement occasionnel dont l'augmentation pourrait venir accentuer la tension sur le marché de la location.

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

Cette orientation vise à programmer le développement de logements en fonction des enjeux de diversification de l'offre résidentielle spécifiques à chaque commune en misant sur les centres-villes et les centres-bourgs et 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.

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

A travers cette orientation, Tours Métropole Val de Loire entend structurer un observatoire de l'habitat et du foncier à partir des observatoires existants et renforcer la lisibilité et l'efficacité de sa politique de l'habitat auprès des habitants et des acteurs du logement, en mobilisant ses partenaires, et en particulier l'Agence d'Urbanisme de l'agglomération tourangelle, l'Etablissement Public Foncier Local du val de Loire et l'Office Public de l'Habitat métropolitain.

③ **Etablir un programme de 15 actions** définissant les moyens qui seront mis en œuvre par la Métropole et ses 22 communes membres pour atteindre les objectifs retenus :

PROGRAMME D' ACTIONS DU 4^{ème} PLH 2024-2029		Budget 2024-2029
Action 1	Renforcer la maîtrise publique du foncier	cf. EPFL
Orientation 1	Contribuer à l'amélioration de la qualité de vie et à la transition écologique	
Action 2	Concilier sobriété foncière et attractivité de l'offre de logements	650 000 €
Action 3	Composer avec les enjeux environnementaux	1 020 000 €
Action 4	Amplifier l'amélioration de l'habitat existant	
Action 4-1	<i>Volet parc privé (viser le 0 logement indigne à horizon 2035, accompagner la rénovation des logements les plus énergivores (E, F et G), amplifier la rénovation des copropriétés)</i>	8 579 940 €
Action 4-2	<i>Volet parc public</i>	6 000 000 €
Orientation 2	Proposer des offres adaptées aux besoins des habitants dans leur diversité	
Action 5	Développer l'accession à prix abordable à la propriété dans le neuf et dans l'existant	2 010 000 €
Action 6	Poursuivre le développement et le rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale	8 700 000 €
Action 7	Mieux répondre aux besoins en logement des jeunes	270 000 €
Action 8	Mieux répondre aux besoins en logement des seniors	540 000 €
Action 9	Mieux répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement	225 000 €
Action 10	Mieux répondre aux besoins des personnes en situation de handicap	- €
Action 11	Répondre aux besoins en accueil des gens du voyage	7 486 000 €
Orientation 3	Organiser les équilibres entre les communes et les quartiers pour répondre aux besoins des habitants dans la proximité	
Action 12	Diversifier l'offre d'habitat dans les différents secteurs et mettre l'accent sur les centres-villes et centres-bourgs	- €
Action 13	Poursuivre les actions engagées pour améliorer la mixité dans le parc locatif social	- €
Orientation transversale	Mobiliser des moyens et un dispositif d'observation, de suivi et de gouvernance adaptés	
Action 14	Mobiliser les partenaires de la Métropole pour accompagner la mise en œuvre de la politique de l'Habitat, informer les habitants et susciter l'innovation	600 000 €
Action 15	Renforcer l'animation de la politique métropolitaine de l'habitat et l'expertise de la Métropole	880 000 €
TOTAL 4^{ème} PLH 2024-2029 (6 ans)		36 960 940 €

La mise en œuvre de ce programme d'actions vise à la création de plus de 8.500 logements sur 6 ans, soit 5 logements par an et pour 1.000 habitants, dont 3.825 logements abordables aidés par la Métropole (1.700 en accession aidée et 2.125 en locatif aidé) et la réhabilitation de 4.356 logements soutenue par la Métropole (3.156 logements du parc privé et 1.200 logements du parc public) et devrait générer près 1,6 milliard d'euros d'investissement et concerner plus de 17.000 emplois des filières du BTP.

Dans cette optique, Tours Métropole Val de Loire entend mobiliser près de 37 millions d'euros sur 6 années, soit 20 € par an et par habitant, dont 29 millions d'euros directement injectés dans l'appareil de production (15 millions d'euros) et de réhabilitation du logement (14 millions d'euros).

En synthèse, ce projet de 4^{ème} PLH a pour ambition de répondre aux enjeux locaux conjoncturels liés à la crise du logement et structurels liés aux mutations écologiques et démographiques à l'œuvre, en agissant conjointement sur le marché du logement neuf et le marché du logement ancien.

Pour ce faire, il s'articule avec les politiques métropolitaines sectorielles en cours d'élaboration (Plan Local d'Urbanisme métropolitain, Plan Climat Air-Énergie Territorial, Contrat de ville) et s'inscrit dans la révision du SCoT de l'agglomération tourangelle.

Arrêté par le conseil métropolitain 40 ans après la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat qui a instauré les programmes locaux de l'habitat pour permettre aux collectivités territoriales et leurs groupements de fixer leurs priorités en matière de logement, ce nouveau PLH constitue le préalable pour solliciter le statut d'autorité organisatrice de l'habitat créé par la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale. Il permet ainsi d'inscrire Tours Métropole Val de Loire dans le processus de décentralisation de la politique nationale du logement annoncé par le Gouvernement.

Conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation, le projet de PLH arrêté sera transmis, pour avis, aux communes membres de Tours Métropole Val de Loire et au Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle qui disposeront de 2 mois pour formuler un avis. Durant cette période de consultation, le projet de PLH sera également transmis au conseil de développement de Tours Métropole Val de Loire qui aura 2 mois pour exprimer son avis.

Au vu de ces avis, le Conseil métropolitain délibérera à nouveau sur le projet de PLH avant de le transmettre au Préfet de Département pour saisine de l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement qui disposera de 2 mois pour se prononcer.

Au terme de cette phase de consultation, le Conseil métropolitain devrait adopter le 4^{ème} PLH 2024-2029 au cours du 1^{er} semestre 2024.

En conséquence, il est proposé au Conseil métropolitain d'adopter la délibération suivante :

Le Conseil métropolitain, après en avoir délibéré,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment l'article L 302-1 et suivants,

Vu l'avis du Bureau réuni en commission préalable en date du 27 novembre 2023,

Vu l'avis de la commission habitat et politique de la ville, en date du 17 novembre 2023,

- **ARRETE** le projet de 4^{ème} Programme Local de l'Habitat de Tours Métropole Val de Loire 2024-2029 tel que rédigé en annexe ;

- **LANCE** la procédure de concertation en adressant, pour avis, ce projet de 4^{ème} PLH aux communes membres, au Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle porteur du Schéma de Cohérence Territoriale et au conseil de développement de Tours Métropole Val de Loire, qui disposent d'un délai de 2 mois pour se prononcer ;

- **INDIQUE** qu'à l'issue des délibérations des communes, du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle et du conseil de développement, le Conseil métropolitain délibérera à nouveau et transmettra le projet de 4^{ème} PLH au Préfet d'Indre-et-Loire pour saisine du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement qui aura 2 mois pour se prononcer ;

- **INDIQUE** qu'à l'issue de l'avis du représentant de l'Etat, Tours Métropole Val de Loire délibérera pour adopter son 4^{ème} PLH.

Le Conseil Métropolitain adopte à l'unanimité.

**Pour extrait conforme
Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général des Services,**



Frédéric CHABELLARD