

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



Annexes

Juin 2024

NOVASCOPIA

CÉRUR_

Annexes

PLH4 de Tours Métropole Val de Loire 2024-2029

- 1- Porter à connaissance de l'Etat
- 2- Contrats de mixité sociale
- 3- Synthèse de l'enquête habitants
- 4- Contribution du CODEV
- 5- Contributions des personnes morales

27 JUIL. 2022

Affaire suivie par :
Béatrice DOLON
SHC / PHRU
Adjointe à la responsable d'unité
Tél. : 02.47.70.80.17
Courriel : beatrice.dolon@indre-et-loire.gouv.fr

La préfète d'Indre-et-Loire

à

Monsieur Frédéric AUGIS
Président de Tours-Métropole-Val-de-Loire
60 rue Marcel Dassault
BP 30651
37206 Tours Cedex 3

Objet : Tours Métropole Val de Loire – Élaboration du quatrième programme local de l'Habitat

Par délibération du Conseil Métropolitain du 28 février 2022, Tours Métropole Val de Loire a décidé d'engager l'élaboration d'un quatrième programme local de l'habitat (PLH) pour les années 2024-2029.

Dans ce cadre en application des dispositions de l'article L.302-2 du Code de la construction et de l'habitation, j'ai le plaisir de vous communiquer le « porter à connaissance » élaboré par l'État.

Ce document est articulé en deux volets :

- le premier recense les dispositions réglementaires et présente le contenu et la procédure d'élaboration d'un PLH ;
- le second s'attache à identifier les enjeux et les attentes de l'État concernant notamment les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée de différents types de logements.

Il m'apparaît utile de vous indiquer les enjeux qui pour l'État, en première analyse, ressortent de ce document et méritent une attention particulière.

Par rapport aux objectifs fixés dans le 3^e PLH métropolitain, la production de logement sur la période 2018-2021 représente un taux d'atteinte satisfaisant. Néanmoins, ce niveau est très hétérogène d'une commune à l'autre. L'essentiel de la construction s'est développé sur la ville de Tours. L'élaboration du PLH4 doit être l'occasion d'identifier les freins et difficultés qui expliquent, pour les communes concernées, les faibles taux de réalisation, de préciser les leviers permettant d'améliorer les niveaux de production, voire de réinterroger la répartition de la production entre les communes.

Le même constat est fait sur la production de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, ce parc présente un faible taux de vacance et la demande de logement social est soutenue.

Ces constats contrastés témoignent d'une vitalité et d'une attractivité du territoire métropolitain méritant de trouver une réponse adéquate en termes de logements. L'offre de logements neufs et particulièrement de logements sociaux devrait donc pouvoir être développée, en veillant à la prise en compte des risques et nuisances et à la diversification de typologie qu'impose la dominance actuelle du

parc. L'analyse approfondie de la demande devra permettre de mieux adapter le parc social à la demande (taille des logements, typologies de financement, adaptation des logements...).

La programmation du logement social doit viser prioritairement les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU. Une attention particulière mérite d'être portée à certaines d'entre elles pour lesquelles le nombre de logements locatifs sociaux à produire reste important: Chanceaux-sur-Choisille, Fondettes, Notre-Dame-d'Oé, Saint-Avertin. Des actions devront être mises en œuvre en particulier sur ces communes afin d'atteindre les objectifs fixés par le dispositif article 55 de la loi SRU.

Le PLH ne devra pas occulter la nécessité de continuer l'amélioration du parc existant en particulier sur les axes suivants : la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre l'habitat indigne et le traitement des copropriétés dégradées.

Le PLH se doit de répondre aux besoins en logements et hébergements des publics spécifiques en particulier : les gens du voyage, les personnes sans domicile, les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, et les jeunes, étudiants ou actifs.

Des objectifs ambitieux de réalisations de terrains adaptés aux besoins des gens du voyage doivent être envisagés.

La mise en œuvre du plan national pour le logement d'abord doit permettre de développer les réponses vers les personnes sans domicile notamment par la production de PLAI adaptés, de logements en intermédiation locative, de pensions de famille et de résidences d'accueil. Pour autant, l'offre en hébergement nécessite aussi d'être étoffée par la création de centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

Le vieillissement de la population concerne la métropole comme tous les territoires. Le PLH devra permettre d'y apporter notamment par la poursuite de l'adaptation des logements et le développement de l'habitat inclusif.

La vocation universitaire de la Métropole et les nombreuses structures de formation suscitent des besoins spécifiques qu'il convient d'articuler avec la production d'une offre de petits logements à destination des jeunes actifs et des étudiants.

Concernant les opérations de rénovation et de renouvellement urbain menées dans le cadre du NPNRU, et afin d'améliorer la mixité sociale à l'échelle de la métropole, le PLH devra préciser les objectifs des politiques de peuplement. Par ailleurs, le PLH devra contribuer à l'atteinte des objectifs d'attribution de logements sociaux :

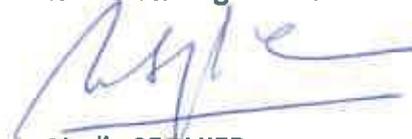
- hors quartiers prioritaires de la ville aux ménages du 1^{er} quartile de revenus ;
- ainsi qu'aux ménages prioritaires.

Pour cela, il est indispensable qu'une politique des loyers adaptée soit développée et mise en œuvre afin d'atteindre. La démarche engagée par TMVL d'analyse des loyers mérite d'être activement poursuivie.

Dans l'attente du PLU métropolitain, il est impératif de veiller à ce que la politique de l'habitat soit totalement cohérente avec les objectifs de réduction d'espace édictés par la Loi Climat et Résilience. Celle-ci inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les principes généraux du code de l'urbanisme avec un objectif d'absence d'artificialisation nette d'ici 2050. Il est donc nécessaire de repenser conjointement les modalités de production des logements et l'urbanisme et de mieux valoriser les opportunités permettant de freiner puis stopper la consommation foncière.

Enfin, je vous précise que l'État, la DDT et la DDETS, souhaite être associé à l'élaboration de votre PLH. Les services de la DDT se tiennent à votre disposition pour vous aider dans la suite de la procédure et dans la mise en œuvre de votre programme.

Pour la préfète et par délégation,
la Secrétaire générale



NADIA SEGHIER



**PRÉFÈTE
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE 2024-2029



PORTER À CONNAISSANCE DES SERVICES DE L'ÉTAT

Table des matières

I - VOLET RÉGLEMENTAIRE – CONTENU DU PLH ET PROCÉDURE.....	4
I.1 - Vocation, contenu et suivi.....	5
I.1.1 - Vocation du PLH.....	5
I.1.2 - Contenu et suivi du PLH.....	5
Le diagnostic.....	6
Le document d'orientation.....	6
Le programme d'actions.....	7
Les observatoires de l'habitat et du foncier.....	9
I.2 - Articulation entre documents.....	9
I.2.1 - Articulation avec les documents d'urbanisme.....	9
Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).....	10
Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	10
I.2.2 - Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Détavorisées (PDALHPD).....	11
I.2.3 - Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV).....	11
I.2.4 - Objectifs spécifiques de la politique de la ville.....	11
I.3 - Déroulement de la procédure d'élaboration.....	11
I.3.1 - Compétence.....	11
I.3.2 - Modalités d'association.....	12
I.3.3 - Consultation, avis et adoption.....	13
I.3.4 - Mise en œuvre et suivi.....	13
I.3.5 - Modification.....	13
II - ENJEUX ET ATTENTES DE L'ÉTAT.....	15
II.1 - Produire une offre de logements équilibrée et diversifiée.....	15
II.2 - Développer une offre sociale équilibrée dans le parc public et favorisant la mixité sociale.....	16
II.2.1 - Bilan par rapport aux objectifs fixés par le PLH3.....	16
II.2.2 - Répartition du parc public sur le territoire métropolitain et développement de l'offre.....	17
II.2.3 - Diversité de l'offre locative sociale dans le parc public.....	21
II.3 - Améliorer et adapter le parc privé aux besoins des ménages.....	21
II.3.1 - Le logement du parc privé et l'habitat indigne.....	21
Traitement des copropriétés dégradées.....	22
Lutte contre l'habitat indigne.....	23
II.3.2 - La vacance des logements du parc privé.....	23
II.4 - Réduire l'artificialisation et la consommation de foncier.....	24
II.4.1 - Objectifs nationaux, régionaux et départementaux.....	24
II.4.2 - La Loi Climat et Résilience : objectifs et suivi au plus près des territoires.....	24
II.4.3 - Le SRADDET, des ambitions fortes, en attente de déclinaison à la maille infra-régionale	25
II.4.4 - Le PLH et l'objectif de sobriété foncière.....	25
II.5 - Répondre aux besoins de toutes les populations.....	27
II.5.1 - Personnes sans domicile.....	27
II.5.2 - Personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.....	28
II.5.4 - Gens du voyage.....	30
II.5.5 - Étudiants et jeunes actifs.....	30
II.6 - Intégrer les quartiers prioritaires dans la politique de l'habitat et favoriser la mixité sociale	31
II.7 - Prendre en compte les risques et les nuisances dans le PLH.....	31
II.7.1 - Risque d'inondation.....	31
II.7.2 - Risque mouvement de terrain.....	33
.....	33
Retrait et gonflement des argiles.....	34
II.7.3 - Risque sismique.....	34
II.7.4 - Nuisances sonores.....	35
.....	35
Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Tours-Val de Loire.....	35
Le Classement sonore des infrastructures de transports terrestres.....	35
II.7.5 - Risque technologique.....	35

PRÉAMBULE

Par délibération du 28 février 2022, Tours Métropole Val de Loire s'est engagée dans la procédure d'élaboration de son quatrième programme local de l'habitat (PLH).

Le PLH est le principal dispositif de définition, de programmation et de mise en œuvre, pour une durée de six ans, de la politique locale du logement. C'est l'aboutissement d'un véritable travail de prospective structurant le débat local sur les stratégies d'habitat et coordonnant les différents acteurs.

Le PLH constitue l'outil stratégique et opérationnel des établissements publics de coopération intercommunale en matière d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions traitant de politique du logement et de l'hébergement à l'échelle de leur territoire. Il vise toutes les catégories de populations et porte sur tous les segments du parc de logements.

Dans ce cadre, et en application de l'article L. 302-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'État porte à la connaissance de Tours Métropole Val de Loire les informations utiles à prendre en compte.

Ce porter à connaissance est articulé en deux volets :

- le premier volet est réglementaire : il présente le contenu et la procédure d'élaboration des PLH ;
- le second orienté vers le territoire s'attache à identifier les enjeux et les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements.

Les données présentées sont basées sur les informations dont disposent les services de la direction départementale des territoires d'Indre-et-Loire au moment de la rédaction de ce document. Elles tendent à apporter des éléments de compréhension, du point de vue de l'État, et les enjeux prioritaires qui en découlent pour le territoire de la métropole.

Ce « porter à connaissance » (PAC) pourra être complété tout au long de la procédure d'élaboration du diagnostic notamment pour prendre en compte d'éventuelles évolutions législatives et réglementaires.

L'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) fixe les principes de la politique d'aide au logement :

« I – La politique d'aide au logement a pour objet de :

- favoriser la satisfaction des besoins de logements,
- promouvoir la décence du logement, la qualité de l'habitat, l'habitat durable et l'accessibilité aux personnes handicapées,
- améliorer l'habitat existant,
- favoriser la rénovation énergétique des bâtiments,
- prendre en charge une partie des dépenses de logement en tenant compte de la situation de famille et des ressources des occupants.

Elle doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix, pour toute personne, de son mode d'habitation. »

« II – Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir . »

I- VOLET RÉGLEMENTAIRE – CONTENU DU PLH ET PROCÉDURE

Le PLH a été instauré par l'article 78 de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre l'État et les collectivités territoriales.

Document d'étude et d'analyse sur le thème de l'habitat et du logement, son objectif est, outre la mise en place d'un débat local, d'orienter les choix de collectivités locales en la matière, en cohérence avec les compétences qui leur sont dévolues en matière d'urbanisme.

Depuis sa création, le PLH a été renforcé par diverses lois qui l'ont fait évoluer, notamment :

- la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville en a fait un outil de programmation articulant aménagement urbain et politique de l'habitat avec pour but le logement des plus démunis ;
- la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 « Solidarité et renouvellement urbains » (dite loi SRU) renforce la portée juridique des PLH en instaurant une relation de compatibilité des PLH envers les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et des Cartes Communales avec les PLH ;
- la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales renforce la place du PLH comme document cadre de la politique locale de l'habitat. Elle porte sa durée de cinq à six ans, précise son contenu avec la mise en place obligatoire d'un observatoire de l'habitat et l'élaboration d'un programme d'actions par secteurs géographiques ;
- la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions conforte le champ d'action opérationnel du PLH en élargissant son champ d'application à toutes les communautés de communes de plus de 30 000 habitants, compétentes en matière d'habitat, et comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. La spatialisation de la programmation des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements et les moyens mobilisés pour les atteindre sont désormais déclinés à la commune ou secteur géographique ;
- la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) renforce la sécurité juridique du document dans le cadre des évolutions d'ampleur du périmètre des EPCI (élargissement important ou fusion) ;
- la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (loi EC) consolide l'effectivité de la mise en œuvre opérationnelle des objectifs de rattrapage SRU, notamment dans le cadre des PLH en précisant et clarifiant l'articulation entre ces obligations de production et les PLH ; cette même loi renforce le volet foncier des PLH pour permettre la définition et la mise en œuvre d'une véritable stratégie foncière afin d'atteindre l'objectif de meilleure répartition de l'offre de logement sur le territoire, notamment en ajoutant un volet foncier à l'observatoire de l'habitat ; elle a également renforcé la procédure d'élaboration du document, en prévoyant l'association des bailleurs sociaux et la concertation avec les habitants ;
- la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) demande aux PLH de préciser les actions de réhabilitation énergétique à mener pour le parc existant public et privé et développe la production de logements intermédiaires dans les territoires en tension ;
- la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience (dite loi climat et résilience) face à ses effets a fixé une échéance pour la mise en place des observatoires de l'habitat et du foncier, a précisé les analyses, les suivis et les recensements assurés par ces observatoires ;
- la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration (dite loi 3DS) et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale introduit le dispositif d'habitat inclusif comme réponse aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Un guide « Le PLH en 20 questions » a été élaboré conjointement par le CEREMA et la DGALN/DHUP afin de servir d'appui aux intercommunalités et à leurs partenaires. Il est disponible sur le site du CEREMA à l'adresse suivante :

<https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/programme-local-habitat-plh-20-questions>

I.1 - Vocation, contenu et suivi

I.1.1 - Vocation du PLH

La définition du programme local de l'habitat est arrêtée à l'article L 302-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le programme local de l'habitat (PLH) est un outil d'analyse et de programmation qui définit, pour une durée de 6 ans, les orientations d'une politique locale de l'habitat à partir d'une analyse des enjeux propres à chaque EPCI.

Il est élaboré à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), pour l'ensemble de son périmètre, sur la base d'un diagnostic qui met en évidence les éventuels dysfonctionnements, en matière de logement, du marché local de l'habitat.

Cette démarche donne lieu à l'élaboration d'un programme d'actions permettant la mise en œuvre d'une politique de l'habitat visant à réduire les déséquilibres constatés au niveau local ainsi que les actions à mener pour atteindre les objectifs et ainsi créer de nouvelles dynamiques.

Le PLH décline les réponses à apporter aux besoins en matière d'habitat, d'hébergement et de développement ou d'adaptation de l'offre, pour tous les publics, notamment pour les personnes ou ménages aux ressources les plus modestes. Son champ d'intervention couvre tous les segments du parc et toutes les catégories de population.

Le PLH doit tenir compte, outre l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transport, des équipements publics et de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain.

Le PLH doit être compatible¹ avec les options d'aménagement définies dans le schéma de cohérence territoriale (article L. 142-1 du code de l'urbanisme (CU)) et doit être articulé avec les autres démarches relatives aux politiques de l'habitat.

I.1.2 - Contenu et suivi du PLH

Le même article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation détaille le contenu d'un PLH.

Le PLH traite de l'ensemble de la problématique habitat à partir d'une analyse des enjeux propres à chaque territoire. Son but est d'arrêter les modalités locales d'action publique visant à réduire les déséquilibres constatés et de mettre en place un dispositif de développement dynamique. Son périmètre d'intervention englobe tous les segments du parc et toutes les catégories de population.

Une attention particulière doit être portée aux questions du logement des personnes mal logées, défavorisées, ou présentant des difficultés particulières, des étudiants, des jeunes, des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, du repérage des situations d'habitat indigne, du traitement des quartiers en difficultés et de la résorption de la précarité énergétique.

Le PLH est structuré en trois parties (CCH - R. 302-1) complémentaires et distinctes :

- un diagnostic de la situation locale (CCH - L. 302-1 et R. 302-1-1),
- un document d'orientation énonçant les principes et objectifs pour les six ans à venir (CCH - R. 302-1-2),
- un programme d'actions territorialisées détaillé (CCH - R. 302-1-3).

¹ La notion de compatibilité s'apparente à la non-contrariété entre deux documents, la norme inférieure ne pouvant remettre en cause les orientations définies par la norme qui lui est supérieure.

Afin de suivre la mise en œuvre des actions, le PLH doit définir les conditions de mises en place d'observatoires de l'habitat et du foncier sur son territoire (alinéa 3 du III de l'article L.302-1).

Le document d'orientation et le programme d'actions territorialisées caractérisent l'expression, en matière d'habitat, du projet territorial de la collectivité pour les six ans suivant l'adoption du PLH.

Le diagnostic

Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs.

Cette première phase est capitale, il s'agit, sur un périmètre pertinent – celui du bassin d'habitat auquel appartient l'EPCI semble le plus adapté, de présenter l'analyse de la situation existante et les évolutions en cours.

Le diagnostic devra être global afin d'intégrer tous les segments du parc de logements, tant public que privé. Il devra analyser la situation existante en ce qui concerne l'adéquation entre l'offre et la demande sur le marché local de l'habitat. Il devra également comprendre une évaluation des politiques de l'habitat mises en œuvre jusqu'à présent sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire.

Cette analyse sera fondée sur les informations et données relatives à l'habitat dans le périmètre du programme. Elle inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Une évaluation des résultats des politiques de l'habitat mises en œuvre au cours du précédent PLH sera réalisée. Elle indiquera notamment les actions réalisées et les moyens mis en œuvre, le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement. Elle doit appréhender le fonctionnement d'ensemble des marchés du logement et doit s'appuyer sur un bilan des actions publiques et sur une analyse des stratégies des acteurs locaux.

Le diagnostic englobe également l'évaluation de l'impact, en matière d'habitat sur le territoire, des perspectives d'aménagement déclinées dans le SCoT.

Le document d'orientation

Le document d'orientation, au vu du diagnostic, décline d'une part les principes retenus en matière de construction, réhabilitation, requalification et adaptation du parc existant et d'autre part précise les objectifs quantitatifs et qualitatifs pour les six ans à venir.

Le document d'orientation devra déterminer à partir du diagnostic, les objectifs et principes du PLH pour répondre aux enjeux de l'aménagement du territoire et aux besoins de ses habitants actuels et futurs.

Il s'agit de faire des choix de développement de l'habitat, de les prioriser et de les hiérarchiser afin de construire une stratégie du territoire, en compatibilité notamment avec le SCoT.

Les orientations stratégiques contiennent :

- Les principes retenus pour permettre dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le PLH ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

- Les communes ou les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine et de requalification des quartiers anciens dégradés ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logements des jeunes et notamment des étudiants ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le SCoT.

Ces objectifs et ses principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le SCoT ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L.441-1-1 du CCH.

Le programme d'actions

Le programme d'actions traduit les engagements concrets de la collectivité. Il vise à mettre en œuvre les moyens opérationnels nécessaires pour adhérer aux principes et atteindre les objectifs exprimés dans le document d'orientations.

Le programme d'actions du PLH indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de [l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009](#) de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles menées dans le cadre du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU), impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;
- les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
- la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à [l'article L. 302-16](#). Pour les programmes couvrant les communes

appartenant aux zones mentionnées à l'article 232 du code général des impôts dont la liste est fixée par décret, cette typologie précise l'offre de logements intermédiaires³;

- les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle d'habitat inclusif défini à l'article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles et l'adaptation des logements existants.

Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune :

- le nombre et les types de logements à réaliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1⁴, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement. Pour les communes soumises au dispositif de l'article 55 de la loi SRU, il précise le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme ;
- le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement⁵ ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de [l'article L. 151-28⁶](#) et du 4° de [l'article L. 151-41⁷](#) du code de l'urbanisme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

Le programme d'actions précise les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier.

Le programme d'actions intègre les problématiques du développement durable et en particulier ce qui a trait à la prévention des risques et des nuisances (risques d'inondation, risques technologiques, infrastructures bruyantes, qualité de l'air, amiante, saturnisme...) ainsi que celles qui participent à la réduction de la consommation d'énergies fossiles.

L'opportunité du programme d'actions suppose la mise en œuvre de moyens de stratégie et de portage : urbanisme opérationnel, politique foncière forte, actions sur les quartiers existants, politique d'attribution des logements, actions en faveur des plus défavorisées, des jeunes, des personnes âgées etc.

Il nécessite la mise en place d'un dispositif de suivi assurant la permanence et l'actualisation des informations.

³ Les communes de TMVL n'appartiennent pas aux zones mentionnées à l'article 232 du code général des impôts et ne sont donc pas concernées par cette obligation.

⁴ Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.

⁵ Offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

⁶ Secteurs de réalisation de LLS ou de logements intermédiaires bénéficiant d'une majoration du volume constructible.

⁷ Emplacements réservés pour programmes de logements.

Les observatoires de l'habitat et du foncier

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (article 205 de la loi codifié à l'article L.302-1 du CCH) a fait évoluer le cadre de suivi de la mise en œuvre du PLH en imposant la création d'observatoires de l'habitat et du foncier dans un délai de trois ans après que le programme a été rendu exécutoire. En outre, elle a précisé les analyses, les suivis et les recensements que doivent assurer ces observatoires.

Le PLH doit donc dorénavant définir les conditions de mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier sur son territoire.

Ces observatoires ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible. Cette analyse s'appuie en particulier sur un recensement :

- des friches constructibles ;
- des locaux vacants ;
- des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme ;
- dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les établissements publics de coopération intercommunale, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes ;
- dans des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

L'analyse prend également en compte les inventaires des zones d'activité économique prévus à l'article L. 318-8-2 du code de l'urbanisme.

Les observatoires de l'habitat et du foncier rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

Un décret en Conseil d'État précisera notamment les analyses, les suivis et les recensements assurés par les observatoires de l'habitat et du foncier.

I.2 - Articulation entre documents

Les objectifs et les principes du PLH tiennent compte des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1 du CCH.

I.2.1 - Articulation avec les documents d'urbanisme

Le PLH n'est pas un document opposable aux tiers, c'est un document d'analyse et de programmation de la politique locale de l'habitat qui fixe les orientations stratégiques pour le territoire intercommunal.

Cependant s'il n'est pas directement opposable aux tiers, le PLH s'applique au travers de son lien de compatibilité aux PLU qui organisent la destination générale des sols et les procédures opérationnelles d'urbanisme.

Le schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat et le plan local d'urbanisme sont des documents qui, bien que complémentaires, évoluent sur des périodes dissemblables et dont les objectifs ne doivent pas être confondus.

L'efficience, le niveau de performance des politiques urbaines dépendent directement de la mise en adéquation des politiques publiques mises en œuvre à l'échelle du territoire.

L'article L142-1 du code de l'urbanisme établit une compatibilité ascendante entre les PLH et les schémas de cohérence territoriale.

L'article L131-4 du code de l'urbanisme organise la compatibilité descendante du PLH qui s'impose aux PLU du territoire de l'EPCI.

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Document réglementaire de planification stratégique créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 renforcé par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) permet aux communes d'un même territoire d'établir et de mettre en harmonie leurs politiques en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements, d'équipement et d'environnement. Le Préfet en arrête le périmètre, qui doit être d'un seul tenant et sans enclave.

Le SCoT traduit un projet d'aménagement et de développement durables, politiquement partagé, élaboré sur l'image, qu'ont les élus porteurs de la démarche, des évolutions et des enjeux de leur territoire à moyen et long terme.

C'est un document de planification à spécificité prospective qui établit les choix d'aménagement ayant trait à l'équilibre entre urbanisation, protection des paysages et des espaces naturels et agricoles, création de dessertes en transports collectifs, à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements, au développement économique, à l'équipement commercial et artisanal, aux loisirs, ou encore à la prévention des risques.

Il y a donc une nécessaire cohérence à trouver entre le SCoT, document de planification territoriale qui fixe, pour une collectivité, les objectifs et orientations en matière d'habitat, pour un usage collectif de son territoire et le PLH document de programmation adapté déclinant des actions nécessaires à la mise en place d'une politique locale de l'habitat.

Le SCoT de l'Agglomération Tourangelle a été approuvé le 27 septembre 2013. Il a été mis en révision par délibération du conseil métropolitain du 24 mars 2017 qui a fixé les quatre objectifs suivants :

- intégrer les modifications liées aux champs de compétence des collectivités territoriales et aux nouvelles intercommunalités ;
- adapter le document aux évolutions législatives ;
- prendre en compte les dynamiques locales ;
- afficher une vision innovante du développement économique et anticiper les évolutions sociétales.

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

L'approbation du PLH conduit de fait à la mise en compatibilité des PLU dans le délai maximum de 3 ans fixé par la loi. Ce délai de mise en compatibilité est désormais réduit à un an lorsque le PLU doit être modifié pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH.

Le rapport de compatibilité, au-delà de la simple absence d'opposition entre les documents, doit favoriser explicitement la réalisation des objectifs des PLH. Les PLU doivent notamment permettre la réalisation d'un nombre suffisant de logements en fonction des besoins en matière d'habitat et en prévoyant des règlements (gestion des densités par exemple) qui permettent le développement d'un habitat diversifié et respectueux des principes du développement durable.

Pour renforcer la compatibilité entre PLH et PLU, les communes et établissements publics compétents en matière de PLU directement concernés par le PLH sont associés à son élaboration.

Par délibération du 28 février 2022, la métropole de Tours a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal.

I.2.2 - Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

Le PDALHPD est un outil essentiel du droit au logement en faveur des populations les plus vulnérables. Mis en œuvre conjointement par l'État et le Conseil Départemental, il constitue le cadre de référence pour fédérer et mettre en cohérence des volontés, des initiatives et des dispositifs de nature diverses, au service d'une ambition partagée pour le droit au logement et à l'hébergement et pour la lutte contre les exclusions.

En Indre-et-Loire, le PDALHPD sur la période 2018 – 2023 a été validé en comité responsable le 16 mars 2018 et a reçu un avis favorable du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) le 22 mars 2018. Il a été approuvé à l'unanimité par le conseil départemental le 20 avril 2018.

I.2.3 - Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) établi conjointement par l'État et le Conseil Départemental vise à réaliser un véritable maillage des aires d'accueil, des terrains familiaux locatifs et des aires de grand passage au niveau départemental.

Élaboré conjointement par l'État et le Conseil Départemental, il définit :

- la localisation des aires permanentes d'accueil et leur capacité ;
- la localisation des terrains familiaux locatifs aménagés et leur capacité ;
- la localisation des aires de grand passage et leur capacité ;
- les conditions dans lesquelles l'État intervient pour assurer le bon déroulement de ces rassemblements traditionnels occasionnels ;
- la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage.

En Indre-et-Loire, le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage a été approuvé par arrêté conjoint du 14 juin 2002 du Préfet d'Indre et Loire et du Président du Conseil Départemental et révisé par arrêté conjoint du 30 juillet 2010, puis par arrêté conjoint du 26 décembre 2017 et arrêté modificatif du 13 mars 2018.

I.2.4 - Objectifs spécifiques de la politique de la ville

Le décret n° 2015-986 du 31 juillet 2015 pris en application de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, notamment son article 6, fixe la liste des plans, schémas de planification et contrats conclus par les collectivités territoriales et leurs groupements, dont le PLH, qui doivent prendre en considération les objectifs spécifiques de la politique de la ville lorsque leur périmètre inclut un ou plusieurs quartiers prioritaires.

Le territoire métropolitain comporte plusieurs quartiers prioritaires situés à :

- Tours : quartiers Sanitas, Europe, Maryse Bastié, les Fontaines, Rochepinard, Rives du Cher et Bords de Loire,
- Joué-Les-Tours : la Rabière,
- Saint-Pierre-des-Corps : la Rabatterie.

I.3 - Déroulement de la procédure d'élaboration

I.3.1 - Compétence

L'élaboration d'un PLH relève du niveau de responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

L'élaboration du PLH est obligatoire pour les EPCI de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. (CCH L. 302-1). En dessous du précédent seuil, l'élaboration du PLH est facultative.

Pour élaborer un PLH, les EPCI doivent se doter de la compétence « logement et cadre de vie ».

Au regard de la réglementation, l'engagement de Tours Métropole Val de Loire s'inscrit dans une démarche obligatoire.

I.3.2 - Modalités d'association

L'organe délibérant de l'EPCI indique les personnes morales qu'il juge utile d'associer à l'élaboration du programme ainsi que les modalités de leur association.

L'État est associé de droit à l'élaboration du PLH, conformément à l'article R. 302-6 du CCH, le Préfet définit avec le président de l'EPCI les modalités d'association de l'État pour l'élaboration du document. La production du « porter à connaissance » formalise cette association qui se poursuit ensuite étroitement au cours de la procédure.

En plus de l'État, cette association doit désormais comprendre :

- le cas échéant, le président de l'établissement public en charge du SCOT ;
- les communes membres et les établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme ;
- les représentants des organismes HLM et des sociétés d'économie mixte (SEM) agréées pour la construction et la gestion de logements locatifs sociaux (LLS) qui sont propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire couvert par le PLH.

L'association de la Région, du Département et des professionnels du logement (autres que les bailleurs sociaux) sans être obligatoire est fortement recommandée.

Les organismes concernés par la politique de l'habitat (ANAH), les organismes d'insertion et d'accompagnement au logement et à l'hébergement (ADIL, missions locales, CLLAJ, URHAJ), les associations reconnues d'utilité publique (ANPE, UDAF, CCAS, association Jeunesse et Habitat, représentants d'usagers) peuvent être avantageusement associés.

En fonction des thèmes traités et sans que cette énumération soit exhaustive, il peut s'avérer utile d'obtenir la participation, lors des débats, des partenaires suivants : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), représentants de l'Union Sociale pour l'Habitat de la région Centre- Val de Loire (USH), des professions de l'immobilier, des constructeurs, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre d'Agriculture, des établissements financiers, de l'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI).

Enfin, le PLH peut faire l'objet d'une concertation associant les habitants et les associations locales. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de l'EPCI. À l'issue de la concertation, il en arrête le bilan, qui est joint au projet de PLH.

L'objet du PLH est de définir et de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat. C'est pourquoi le débat des élus entre eux et avec les professionnels de l'habitat est un point fort de la démarche. La réussite du PLH est aussi fonction de l'appropriation du projet par les habitants directement concernés par la mise en œuvre de cette politique.

La validation des trois phases du PLH, étude diagnostic, énoncé des principes et objectifs et élaboration du programme d'actions par la structure de suivi est recommandée.

I.3.3 - Consultation, avis et adoption

Tours Métropole Val de Loire délibère pour arrêter son projet qui est soumis aux règles de transmission aux communes membres, aux organes compétents en matière de PLU, ainsi que ceux en charge de l'élaboration du SCOT qui disposent d'un délai de 2 mois pour faire connaître leur avis, notamment sur les moyens relevant de leurs compétences respectives, à mettre en place dans le cadre du PLH.

Au vu de ces avis, l'organe délibérant de Tours Métropole Val de Loire doit, à nouveau, délibérer sur le projet avant de le transmettre au représentant de l'État dans le département.

S'il estime que le projet de PLH ne répond pas au principe de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, ou s'il est en désaccord avec l'évaluation des besoins de renouvellement du parc immobilier, d'accroissement du nombre de logements, de places d'hébergement nécessaires, etc, le représentant de l'État adresse, dans le délai d'un mois, une demande motivée de modification à Tours Métropole Val de Loire qui en délibère.

Le projet doit être transmis pour avis dans un délai de 2 mois au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le CRHH sur le projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'État peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'État. Si, dans ce délai, le représentant de l'État notifie au président de l'EPCI des demandes motivées de modifications, le PLH ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'État de la délibération apportant les modifications demandées.

Le PLH adopté est tenu à disposition du public au siège de Tours Métropole Val de Loire, dans les mairies des communes membres ainsi qu'à la préfecture du département. L'avis du préfet et des personnes associées sont joints au PLH.

I.3.4 - Mise en œuvre et suivi

Une fois par an, Tours Métropole Val de Loire délibère sur la mise en œuvre du PLH et sur ses éventuelles adaptations aux situations conjoncturelles tant économiques que sociales, en s'appuyant notamment sur les observatoires de l'habitat et du foncier. Ce bilan annuel comporte, pour chacune des communes, la comparaison entre les objectifs annualisés du PLH et les résultats de l'exercice écoulé.

Le bilan annuel ainsi que les délibérations approuvant les adaptations sont transmis aux communes ainsi qu'au préfet et sont tenus à la disposition du public.

La communication du bilan triennal et du bilan final au représentant de l'État dans le département, qui les transmet pour avis au CRHH, permet à tous les acteurs d'apprécier la mise en œuvre du programme et l'atteinte des objectifs fixés.

Le suivi et la mise à jour régulière du dispositif d'observation décrit dans le programme d'actions permettent de réaliser des points d'étape réguliers sur l'atteinte des objectifs au regard du contexte local et sur la nature des évolutions possibles.

I.3.5 - Modification

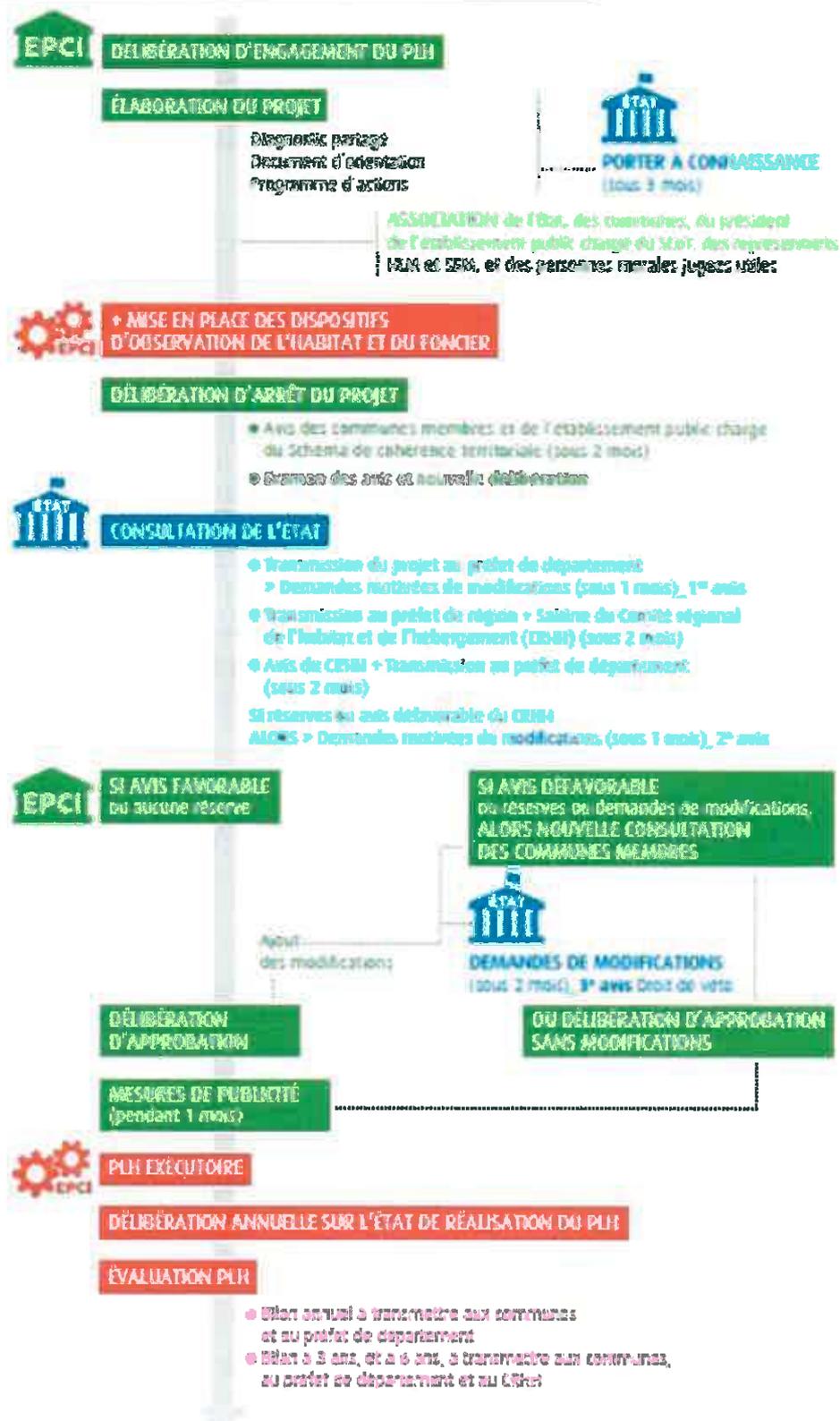
La procédure de modification (CCH L.302-4) permet de tenir compte des évolutions du contexte local et des évolutions législatives ou réglementaires sans remise en cause de la totalité du document. Cette procédure prévoit la consultation de tous les partenaires associés lors de l'élaboration qui devront, dans les deux mois délibérer sur le projet.

À l'issue de la consultation, Tours Métropole Val de Loire délibère pour approuver la modification.

Le PLH fait obligatoirement l'objet d'une modification pour tenir compte de nouvelles obligations applicables aux communes de son territoire en application des articles L. 302-5 et suivants du CCH (communes déficitaires en logements sociaux et soumises au dispositif SRU) (article L. 302-4, II du CCH).

Tableau synoptique de la procédure

SCHEMA DE PROCESSUS D'ELABORATION DU PLH source : CCAU/INRP



II- ENJEUX ET ATTENTES DE L'ÉTAT

Les enjeux pour le territoire métropolitain sont nombreux, cependant une réflexion particulière est à porter sur certains d'entre eux auxquels les services de l'État seront particulièrement attentifs :

II.1 - Produire une offre de logements équilibrée et diversifiée

Le paragraphe suivant dresse un bilan de la production globale de logements par rapport aux objectifs fixés dans le PLH3. Ce bilan est détaillé par polarité selon l'armature urbaine définie dans le SCOT de l'agglomération tourangelle et reprise dans le PLH 3 :

- le cœur métropolitain qui est composé de Tours, ville centre et de six autres communes urbaines (Chambray-Les-Tours, Joué-Les-Tours, La Riche, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire et Saint-Pierre-des-Corps) ;
- les communes périurbaines qui constituent un pôle d'emplois et de services : Ballan-Miré, Chanceaux-sur-Choisille, Fondettes, Luynes, Mettray, Notre-Dame-D'Oé, et Parçay-Meslay ;
- les autres communes : Berthenay, Druye, La-Membrolle-sur-Choisille, Rochecorbon, Saint-Etienne-de-Chigny, Saint-Genouph, Savonnières et Villedandry qui ont une vocation plus résidentielle.

Les logements autorisés et commencés entre 2018-2021 – Données Sitadel en date réelle

Territoire	Objectifs PLH 3 – 6 ans	Nombre de logements autorisés				Total	%	Nombre de logements commencés				Total	%
		2018	2019	2020	2021			2018	2019	2020	2021		
Cœur métropolitain													
Ville centre													
Tours	3 900	631	907	719	1 315	3 572	91,8	714	1 048	950	882	3 594	92,1
Communes relevant de la politique de la ville													
Joué-Les-Tours	1 020	210	64	154	447	875	85,8	240	156	40	197	638	62
La-Riche	786	15	66	61	114	256	32,6	36	63	11	134	244	31
Saint-Pierre-des-Corps	390	1	46	96	33	176	45,1	4	4	2	7	17	4,3
Autres communes urbaines													
Chambray-Les-Tours	1 008	621	365	10	174	1 170	116,1	198	197	479	122	996	98,8
Saint-Avertin	360	52	77	46	50	225	62,5	33	49	49	11	142	39,4
Saint-Cyr-sur-Loire	600	13	103	445	240	801	133,5	78	70	253	298	689	116,5
Communes périurbaines													
Pôles d'emplois et de services													
Ballan-Miré	390	156	74	75	45	350	89,7	66	89	109	101	365	93,6
Chanceaux-sur-Choisille	306	38	9	4	10	61	19,9	5	45	4	7	61	19,9
Fondettes	552	22	17	126	45	210	38	17	20	26	167	230	41,7
Luynes	31	13	7	6	3	29	93,5	9	10	4	2	25	80,6
Mettray	90	14	16	6	9	45	50	5	20	6	6	37	41
Notre-Dame-d'Oé	210	30	14	133	30	207	98,6	26	30	66	92	204	97,1
Parçay-Meslay	150	10	20	12	13	55	36,7	12	17	13	12	54	36
Communes résidentielles													
Berthenay	6	0	2	2	3	7	116,7	0	1	1	2	4	66,6
Druye	60	14	3	10	3	30	50	11	9	3	12	35	58,3
La-Membrolle-sur-Choisille	180	12	6	64	78	160	88,8	9	8	7	62	86	47,8
Rochecorbon	198	8	14	27	5	54	27,3	28	9	9	5	51	25,7
Saint-Etienne-de-Chigny	60	7	6	2	3	18	30	5	6	1	2	14	23,3
Saint-Genouph	18	0	0	3	12	15	83,3	0	0	1	3	4	22,2
Savonnières	138	20	38	7	18	83	60,1	23	35	14	16	88	63,8
Villedandry	24	9	5	5	4	23	95,8	10	5	3	6	24	100
TOTAL TMVL	10 477	1 896	1 859	2 013	2 654	8 422	80,4	1 529	1 881	2 051	2 136	7 607	72,6

Sur la période 2018-2021, 8422 logements étaient autorisés et 7607 commencés pour un objectif de 10 477 soit un taux d'atteinte de respectivement 80,4 et 72,6 % en quatre années de mise en œuvre du PLH 3.

L'objectif global est en passe d'être atteint. Cependant, le taux de réalisation est très hétérogène d'une commune à l'autre. Celui-ci varie entre 4,3 % à Saint-Pierre-des-Corps à 92,1% à Tours. La ville de Tours représentait à elle seule 47,2 % des logements commencés sur 2018 – 2021.

L'élaboration du PLH4 doit être l'occasion d'identifier les freins et difficultés qui expliquent, pour les communes concernées, les faibles taux de réalisation, de préciser les leviers permettant d'améliorer les niveaux de production, voire de réinterroger la répartition de la production entre les communes.

Le parc de logements doit pouvoir accueillir tous les types de ménages que compte et qu'attire le territoire, des familles avec enfants aux personnes âgées seules, en passant par les jeunes actifs.

En particulier, l'offre de logements doit être adaptée à la diminution de la taille moyenne des ménages entraînée par le vieillissement de la population et la décohabitation, phénomènes observés sur l'ensemble du territoire national.

Au sein de la métropole tourangelle, le nombre de ménages d'une personne a augmenté de + 10,6 % entre 2013 et 2019 et le nombre de familles monoparentales a augmenté de +12,1 %. Le vieillissement de la population est sensible sur certaines communes et la grande proximité du cœur de l'agglomération peut rendre le territoire particulièrement attractif pour de jeunes ménages. La taille des logements doit donc s'adapter au profil de la population. Produire des petits logements permet également de favoriser la poursuite d'un parcours résidentiel dans un même secteur géographique pour les ménages de 1 à 2 personnes (après décohabitation ou décès) et ainsi remettre sur le marché des logements devenus inadaptés ou trop grands.

II.2 - Développer une offre sociale équilibrée dans le parc public et favorisant la mixité sociale

II.2.1 - Bilan par rapport aux objectifs fixés par le PLH3

Le tableau ci-dessous donne le nombre de nouveaux logements locatifs aidés agréés par commune de 2018 à 2021, le taux de réalisation par rapport à l'objectif du PLH et la part de PLAI dans les réalisations. Les communes déficitaires au titre du dispositif article 55 de la loi SRU sont identifiées en bleu. Les réalisations comprennent les logements locatifs ordinaires et les logements-structures ainsi que les opérations de reconstitution dans le cadre du NPNRU. Un tableau détaillant les agréments par commune et par typologie de financement est présenté en annexe 1.

Commune	Objectifs du PLH 3 2018-2023	Réalisations	Taux de réalisation par rapport à l'objectif	Part de PLAI
Ballan-Miré	78	66	85%	14%
Barthenay	0	0	0%	0%
Chambray-lès-Tours ⁸	252	243	96%	25%
Chanceaux-sur-Choisille	132	23	19%	26%
Druey	6	7	117%	0%
Fondettes	252	131	52%	15%
Joué-lès-Tours	204	33	16%	100%
La Membrolle-sur-Choisille	54	27	50%	11%
La Riche	125	0	0%	0%
Luyes	31	0	0%	0%
Mettray	18	0	0%	0%

⁸ La commune de Chambray-lès-Tours a atteint un taux de 20 % de logements locatifs sociaux selon l'inventaire réalisé au 1^{er} janvier 2021.

Commune	Objectifs du PLH 3 2018-2023	Réalisations	Taux de réalisation par rapport à l'objectif	Part de PLAI
Notre-Dame-d'Oé	124	68	55%	41%
Parçay-Meslay	45	0	0%	0%
Rochechouart	60	24	40%	29%
Saint-Avertin	197	59	30%	24%
Saint-Cyr-sur-Loire	247	218	88%	27
Saint-Etienne-de-Chigny	18	6	33%	0%
Saint-Genouph	4	4	100%	25%
Saint-Pierre-des-Corps	158	78	49%	78%
Savonnières	36	8	22%	38%
Tours	780	650	83%	28%
TMVL	2816	1645	58%	26%
Communes déficitaires SRU	1303	808	62%	24%

Sur la période 2018-2021, le taux des réalisations par rapport à l'objectif sur les six années du PLH est de 62 %. Si la production de LLS se poursuit à ce rythme, l'objectif global est en passe d'être atteint. Cependant, le niveau des réalisations est hétérogène entre les communes ; il varie de 0 % à 117 %.

Aucune opération n'a été agréée sur les communes de La Riche, Mettray, Luynes et Parçay-Meslay.

La moitié de la production de logements locatifs aidés sociaux s'est réalisée sur les communes déficitaires SRU de la métropole. Toutefois, le taux d'atteinte de l'objectif pour ces communes est très variable de 0 % à Luynes à 96 % à Chambray-les-Tours.

L'élaboration du PLH4 doit être l'occasion d'identifier les freins et difficultés qui expliquent, pour les communes concernées, des faibles taux de réalisation, de préciser les leviers permettant d'améliorer les niveaux de production, voire de réinterroger la répartition de la production entre les communes.

Depuis plusieurs années, la part de logements financés en PLUS est en forte diminution sur le total des LLS agréés de 62 % en 2017, elle est passée à 21 % en 2021. Cette évolution interroge d'autant plus que le PLUS est le mécanisme de financement de droit commun du logement social, il donne aux bailleurs sociaux les moyens de répondre aux exigences de mixité sociale et de mieux maîtriser les loyers des opérations (article D 331-12 du CCH). L'élaboration du PLH 4 doit être l'occasion d'échanger avec les bailleurs sociaux sur les freins à la production de PLUS, typologie de financement en forte baisse dans les agréments des dernières années.

II.2.2 - Répartition du parc public sur le territoire métropolitain et développement de l'offre

Le tableau ci-dessous donne par commune du territoire métropolitain :

- la population municipale 2019 (données INSEE parues en 2022) ;
- le nombre de résidences principales au 1er janvier 2019 au titre de la taxe d'habitation (données fournies par la DGFIP) ;
- le nombre de logements sociaux relevant de l'inventaire « SRU – article 55 »⁹ au 1er janvier 2021 ;
- le taux de logements sociaux au 1er janvier 2021.

⁹ Ce nombre intègre les logements locatifs sociaux ordinaires, les logements-foyers, les logements conventionnés Anah, les PSLA, les logements déconventionnés maintenus dans l'inventaire des logements sociaux pendant cinq ans après dénonciation de la convention et les logements vendus aux locataires qui sont décomptés pendant 10 ans après leur vente.

Communes	Niveau de polarité	Population municipale 2019 (parue 2022)	Résidences principales au 01/01/2019	Nombre de logements sociaux	Taux de logements sociaux
Ballan-Miré	Commune péri-urbaine	8 102	3567	656	18,4%
Berthenay	Commune résidentielle	692	279	2	0,7%
Chambray-lès-Tours	Cœur métropolitain	11 880	5607	1 141	20,3%
Chanceaux-sur-Choisille	Commune péri-urbaine	3 525	1429	136	9,5%
Druye	Commune résidentielle	964	392	6	1,5%
Fondettes	Commune péri-urbaine	10 301	4644	579	12,5%
Joué-lès-Tours	Cœur métropolitain	38 444	17862	5 175	29,0%
La Membrolle-sur-Choisille	Commune résidentielle	3 300	1 332	182	13,7%
La Riche	Cœur métropolitain	10 317	5639	1 596	28,3%
Luynes	Commune péri-urbaine	5 101	2118	371	17,5%
Mettray	Commune péri-urbaine	2 068	891	141	15,8%
Notre-Dame-d'Oé	Commune péri-urbaine	4 234	1 849	202	10,9%
Parçay-Meslay	Commune péri-urbaine	2 474	1 088	146	13,4%
Rochecorbon	Commune péri-urbaine	3 145	1 437	248	17,3%
Saint-Avertin	Cœur métropolitain	14 995	6 752	1 085	16,1%
Saint-Cyr-sur-Loire	Cœur métropolitain	16 419	8 694	1 564	18,0%
Saint-Etienne-de-Chigny	Commune résidentielle	1 653	677	110	16,2%
Saint-Genouph	Commune résidentielle	1 039	431	9	2,1%
Saint-Pierre-des-Corps	Cœur métropolitain	15 967	7 395	3 256	44,0%
Savonnières	Commune résidentielle	3 234	1 391	43	3,1%
Tours	Cœur métropolitain	137 087	75914	22 334	29,4%
Villandry	Commune résidentielle	1 133	471	10	2,1%
TMVL		296 074	149 859	38 992	26,0%

Si le taux de logements sociaux est satisfaisant sur l'ensemble de la métropole (taux de 26 %), la répartition entre les communes doit être améliorée pour favoriser la mixité sociale sur tout le territoire. En 2019, le taux de vacance dans le parc public est de 2,10 % (753 logements). Ce taux de

vacance peu élevé souligne l'attractivité de ce parc. S'il est nécessaire de maintenir un taux de vacance bas pour une bonne gestion du patrimoine, un taux de vacance très faible, voire nul pour certaines communes n'offre pas la possibilité de mobilité résidentielle au sein du parc, ce qui constitue un point de vigilance.

Demande de logement social – Données Imhoweb 2021

En 2021, le nombre de demandes de logement social sur TMVL s'élève à 12 933, TMVL représente 75,7 % des demandes recensées à l'échelle du département. la pression de la demande est de 3,5 en très légère diminution par rapport à 2020 (3,7). Les demandes sont essentiellement localisées sur les communes de Tours (7639), Joué-les-Tours (1535), Chambray-les-Tours (1006). Selon la taille des logements, la répartition de la demande est la suivante :

Répartition de la demande	
Typologie de logements	%
Chambre en colocation	2
Studio	13
T2	35
T3	25
T4	19
T5 et +	6

La demande porte majoritairement sur des logements de type T2.

Le PLH doit permettre de poursuivre le développement du parc de logement du territoire métropolitain, ce parc doit être accessible à l'ensemble de la population, pour tout niveau de revenu, et doit permettre de favoriser le parcours résidentiel des ménages et plus particulièrement l'accès au logement des personnes les plus modestes.

Le territoire de TMVL est soumis à l'application de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, qui, dans le cas de l'Indre-et-Loire, fixe aux communes de plus de 3500 habitants :

- situées dans les agglomérations (au sens de l'INSEE) de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

Les communes soumises au dispositif SRU et déficitaires en logements sociaux identifiées en bleu dans le tableau précédent sont les suivantes : Ballan-Miré, Chanceaux-sur-Choisille, Fondettes, Luynes, Notre-Dame-d'Oé, Saint-Avertin, Sait-Cyr-sur-Loire. La commune de Chanceaux-sur-Choisille a été exemptée de l'application des dispositions de l'article 55 de la loi SRU, pour la période 2020-2022 par décret n° 2019-1577 du 30 décembre 2019, en raison de l'insuffisance des liaisons aux bassins d'activités et d'emplois par le réseau de transports en commun. Sa situation va être réexaminée pour la prochaine période triennale 2023-2025.

Adaptation du dispositif SRU par la loi 3DS du 21 février 2022

Vingt ans après l'adoption de la loi SRU, le dispositif SRU demeure un élément structurant de la politique du logement, qui oriente aujourd'hui la production de près d'un logement locatif social sur deux dans des communes déficitaires en offre de ce type, et concourt ainsi au développement d'une offre de logement social mieux répartie sur les territoires. Les obligations fixées aux communes ne seront cependant pas atteintes par un certain nombre d'entre elles à l'échéance de 2025.

Dans ce cadre, la loi 3DS du 21 février 2022 est venue pérenniser ce dispositif en supprimant l'échéance de 2025 et en le rendant ainsi plus soutenable. Elle fixe de nouveaux objectifs de

ratrapage triennaux à partir de 2023, en inscrivant un taux de rattrapage de base à 33 % du déficit. Ce taux de rattrapage est relevé à l'approche de l'objectif. Ainsi, sur la base d'un taux cible de 20 %, le taux de rattrapage est fixé à :

- 33 % pour les communes ayant moins de 16 % de logements sociaux ;
- 50 % pour les communes ayant un taux de logements sociaux supérieur ou égal à 16 % et inférieur ou égal à 18 % ;
- 100 % pour les communes ayant un taux de logements sociaux supérieur à 18 %.

Les communes n'atteignant pas leurs objectifs continueront d'être prélevées et, le cas échéant, carencées, tant que le taux cible ne sera pas atteint.

Par ailleurs, la loi 3DS confère au contrat de mixité sociale (CMS) une portée juridique inédite ainsi qu'un champ d'application élargi. Précédemment orienté en accompagnement des procédures de carence, le nouveau CMS doit être le lieu d'un dialogue renouvelé entre l'État, les collectivités communes et intercommunalités – et les acteurs de l'habitat sur la production de logements sociaux et sur l'ensemble des leviers qui doivent être activés pour permettre le rattrapage du déficit. Lorsque le CMS procède à l'aménagement du rythme de rattrapage, par abaissement ou mutualisation entre communes, les objectifs nouvellement définis dans le contrat deviennent juridiquement opposables pour la période 2023 – 2025 et servent de référence à la notification des objectifs. Ils serviront donc de référence à l'établissement du bilan triennal 2023-2025.

La programmation des logements locatifs aidés doit viser prioritairement les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU. Pour ces communes, le tableau suivant donne le nombre de logements locatifs sociaux manquants au 1^{er} janvier 2021 pour atteindre une part de 20 % des résidences principales.

Communes	Résidences principales au 01/01/2019	Nombre de logements sociaux inventoriés	Déficit de logements sociaux au 01/01/2021
Ballan-Miré	3567	656	57
Chanceaux-sur-Choisille	1429	136	150
Fondettes	4644	579	349
Luynes	2118	371	52
Notre-Dame-d'Oé	1 849	202	167
Saint-Avertin	6 752	1 085	265
Saint-Cyr-sur-Loire	8 694	1 564	174

Début 2023, l'objectif de rattrapage, pour la 8^e période triennale 2023 – 2025, sera calculé sur la base de l'inventaire des logements sociaux existant sur chaque commune et donc du nombre de logements sociaux manquants au 01/01/2022, ou le cas échéant, sera fixé par le contrat de mixité sociale. Le PLH devra prendre en compte cet objectif.

En outre, une attention particulière pour la production de logements sociaux devra être apportée aux communes de Rochecorbon, Savonnières et La Membrolle-sur-Choisille qui pourraient être concernées par le dispositif en cas de passage à plus de 3500 habitants.

Le PLH doit prévoir des actions à mettre en place pour atteindre ces objectifs, notamment les actions relatives aux adaptations du règlement des documents d'urbanisme et la mise en œuvre du droit de préemption, ainsi que les objectifs de production de logements sociaux au sein des orientations d'aménagement et de programmation des documents d'urbanisme.

Les adaptations du règlement des documents d'urbanisme sont les suivantes :

- délimitation, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L.151-15 du code de l'urbanisme) ;
- délimitation de secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume

constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol (2° de l'article 151-28 du code de l'urbanisme) ;

- dans les zones urbaines et à urbaniser, emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (4° de l'article 151-41 du code de l'urbanisme).

Dans la commune de Saint-Pierre-des-Corps, fortement dotée en habitat social (44 % des résidences principales), il est nécessaire d'assurer les conditions d'une mixité sociale. Ainsi, le développement de l'offre locative sociale hors PLS devra faire l'objet d'un examen approfondi de manière à ce que l'offre nouvelle contribue essentiellement au renouvellement du parc de logement (logements sociaux anciens ou logements privés dégradés) et à sa diversification. Précisément, la construction de nouveaux logements PLAI et PLUS ne pourra être envisagée dans cette commune que dans les cas suivants : résidences pour les publics spécifiques (jeunes et personnes âgées par exemple), EHPAD conventionnés, logements étudiants, logements en usufruit locatif social, logements sociaux construits à proximité d'un nouvel équipement structurant ou dans un nouveau quartier mixte, contributions à la diversification des typologies de logements sociaux. La construction de logements financés en PLS, en logement locatif intermédiaire et en accession aidée (PSLA, BRS) sera en outre encouragée.

Le développement de l'offre nouvelle de logement locatif social dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville a vocation à être limité et est dérogoratoire (procédure spécifique d'agrément des opérations).

Tours Métropole Val de Loire est délégataire des aides à la pierre par le biais d'une convention signée avec le Préfet de département pour la période 2018-2023. Les objectifs du PLH4 devront être concordants avec ceux de la prochaine convention de délégation.

II.2.3 - Diversité de l'offre locative sociale dans le parc public

Il s'agit en premier lieu d'assurer un développement satisfaisant de l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux mais aussi de rechercher une diversité des types de financements (PLAI, PLUS, PLS) afin d'offrir une diversité de niveaux de loyers.

Afin de permettre l'accueil de personnes à faibles ressources, le taux de PLAI rapporté à la production de logements sociaux hors PLS doit s'approcher des 30 % (loi du 25 mars 2009 portant mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion).

Sur les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, le développement de l'offre locative sociale doit être équilibré avec au moins 30 % de PLAI et au plus 30 % de PLS.

Auparavant, peu de PLAI adaptés ont été réalisés sur la métropole, il serait opportun de développer ce produit pour répondre aux besoins des ménages très défavorisés (cf paragraphe II.5.1).

L'élaboration du PLH 4 doit être l'occasion d'échanger avec les bailleurs sociaux sur les freins à la production de PLUS, typologie de financement en forte baisse dans les agréments des dernières années.

II.3 - Améliorer et adapter le parc privé aux besoins des ménages

II.3.1 - Le logement du parc privé et l'habitat indigne

Le PLH doit définir les objectifs et les principes d'une politique visant à améliorer la performance énergétique de l'habitat.

La loi climat et résilience du 22 août 2021 fixe comme objectifs de rénover massivement les logements pour réduire nos émissions de gaz à effet de serre et sortir des millions de ménages de la précarité énergétique.

L'article 160 de la loi climat et résilience prévoit l'interdiction progressive de mise en location des passoires énergétiques. Il s'agit de protéger les locataires des factures d'énergie trop élevées et de la

précarité énergétique qu'ils subissent tout en laissant le temps nécessaire aux propriétaires bailleurs de faire les travaux de rénovation nécessaires. Il instaure le calendrier d'interdictions suivant :

- dès 2025 pour les pires passoires énergétiques (étiquettes G) ;
- 2028 pour les étiquettes F ;
- 2034 pour les étiquettes E qui ne sont cependant pas considérées comme « passoires énergétiques ».

À l'issue de ces étapes, ce sont au total plus de 4 millions de logements qui devront être rénovés d'ici 2034.

Le PLH 4 doit également continuer à s'inscrire dans les priorités de l'Anah.

En effet, en ce qui concerne l'intervention de l'Anah et des collectivités locales de Tours Métropole Val de Loire sur la réhabilitation du parc ancien, le territoire a connu plusieurs OPAH ou PIG successifs. La continuité de ces opérations programmées a contribué à l'amélioration du parc privé, notamment à lutter contre l'habitat indigne.

Pour mémoire, les priorités actuelles de l'Anah sont les suivantes :

- France Rénov', le service public de la rénovation de l'habitat : répondre aux défis énergétiques, climatiques, environnementaux, sociétaux et économiques en garantissant à l'ensemble des ménages souhaitant réaliser des travaux dans leur logement privé, un parcours simplifié à l'usager, et fluide à travers une offre renforcée et harmonisée d'information, de conseil et d'accompagnement pour la rénovation du logement ;
- La lutte contre la précarité énergétique : permettre de déployer des aides à la rénovation énergétique sous l'appellation Ma PrimeRénov', pour les propriétaires et les copropriétés, en veillant à ce que les dispositifs programmés ciblent en priorité le traitement des passoires thermiques ;
- Le traitement de l'habitat indigne et dégradé : à ce titre, l'articulation des procédures suivies dans le cadre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et des actions auprès des propriétaires est indispensable, tant sur le volet travaux que sur le volet foncier dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre (RHI) ;
- le redressement des copropriétés en difficultés et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles.

Dans ce cadre, afin de diminuer l'impact énergétique et environnemental des logements, TMVL a mis en place ARTEMIS, un service d'aide à la rénovation de l'habitat. Ce guichet unique gratuit donne des conseils personnalisés sur les travaux à entreprendre. Il permet l'accompagnement des projets de travaux tels que l'isolation, et l'amélioration des performances énergétiques. La mise en place de la plate-forme locale de rénovation de l'habitat est propice à la réalisation des objectifs de travaux de rénovation énergétique.

Le PLH 4 doit contribuer à amplifier l'action du service ARTEMIS notamment sur le traitement des copropriétés dégradées ainsi que la lutte contre l'habitat indigne.

Traitement des copropriétés dégradées

248 copropriétés construites avant 1949 ont recensées dans le registre nationale. À ce jour, aucune copropriété dégradée n'a été traitée dans le cadre des interventions de l'Anah sur le territoire métropolitain. Le PLH 4 doit contribuer à développer l'action de TMVL sur la rénovation des copropriétés dégradées. TMVL est lauréate depuis 2022 du programme national de rénovation énergétique des copropriétés « Rénovons collectif » (ex programme RECI). Ce programme consiste à :

- associer les efforts des collectivités à la mobilisation des syndicats et des professionnels du bâtiment pour que le meilleur accompagnement puisse être apporté aux copropriétaires ;
- sensibiliser les copropriétaires sur les différents apports de la rénovation énergétique (économies d'énergie et des coûts qui y sont liés, confort, valorisation du patrimoine...) mais également sur l'accompagnement qu'ils peuvent avoir face à la complexité d'un tel projet (service public de la rénovation énergétique, formation).

Le déploiement de ce programme va permettre de favoriser la rénovation des copropriétés.

Lutte contre l'habitat indigne

Sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire, 4 350 logements locatifs ou occupés par leur propriétaire sont potentiellement indignes (source Filocom 2017), soit 3,5% des résidences principales (4,3% sur le département d'Indre-et-Loire). Le nombre de ces logements a baissé de 2,72% depuis 2013. La majorité des signalements auprès du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) relève d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental. Des actions sur le traitement de ces situations pourraient être favorisées.

La lutte contre l'habitat indigne, en intégrant la problématique de l'habitat dégradé et insalubre, doit faire l'objet d'actions et de dispositifs opérationnels et financiers engagés prioritairement, pour répondre à des situations de risque sanitaire et ou sécurité dans des logements, parfois occupés par des ménages en situation de grande précarité sociale. Il s'agit particulièrement de pouvoir identifier et repérer les situations critiques, mais également de mobiliser l'ensemble des outils, incitatifs ou coercitifs, qu'ils relèvent du pouvoir des maires ou d'un autre acteur du territoire.

La constitution d'un comité technique territorialisé pour contribuer au repérage et à la lutte contre l'habitat indigne avait déjà été envisagée lors du précédent PLH. Ce comité n'a pas été mis en œuvre. Sa constitution pourrait renforcer le dispositif mis en place en 2013 du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), faire le lien avec celui-ci et sortir les ménages de ces situations.

II.3.2 - La vacance des logements du parc privé

Un minimum de vacance est nécessaire, il est habituellement admis qu'un taux de vacance compris entre 4 % et 6 % du parc de logements assure une rotation équilibrée en permettant une certaine fluidité dans les parcours résidentiels et un entretien correct du parc. Un taux de vacance inférieur à 4 % est la traduction d'une tension du parc de logement, et un taux supérieur à 6 % traduit un dysfonctionnement, parfois dû à une inadaptation qualitative des logements (besoin de rénovation, manque de confort, taille des logements...).

La remise sur le marché des logements vacants constitue une vraie alternative à l'étalement urbain en se substituant à un effort de construction neuve, elle peut permettre de favoriser la mixité sociale. En raison du nombre de logements vacants sur le territoire national et de son augmentation depuis 2006, le gouvernement a lancé, le 10 février 2020, le plan national de mobilisation des logements et locaux vacants.

Ce plan comporte six axes :

- outiller les collectivités dans le repérage, le suivi et la compréhension de la vacance de logements du parc privé pour la mise en place de solutions incitatives adaptées aux attentes des propriétaires ;
- mobiliser l'ensemble des acteurs au contact des propriétaires de logements et locaux vacants ;
- favoriser la mobilisation d'autres formes de vacance (locaux d'activité, logements sociaux) ;
- réquisitionner les logements vacants en dernier recours dans les marchés tendus ;
- déployer le plan sur un échantillon de territoires ;
- mobiliser les logements vacants pour mieux répondre aux différentes initiatives portées par le Gouvernement en matière de logement.

Les logements vacants du parc privé peuvent également répondre aux besoins des ménages à faible ressources par le développement :

- d'une offre de logements à loyers maîtrisés (conventionnement social et très social) ;
- d'une offre de logements en intermédiation locative (IML). Ce dispositif permet le développement d'une offre locative nouvelle destinée à accueillir des ménages en difficulté pour accéder à un logement autonome.

Sur la période 2018-2021, 19 logements ont fait l'objet d'une convention d'intermédiation locative (IML). Dans le cadre du plan « Logement d'abord » (cf paragraphe II.5.1) l'intermédiation locative constitue un outil de plus à mobiliser pour sortir le public le plus fragile de la rue.

La maîtrise et la réduction du parc de logements vacants constitue un enjeu fort pour TMVL. En 2019, 13 843 logements (8,5%) sont vacants sur le territoire métropolitain. Le tableau joint en annexe

2. donne le nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans par commune (données LOVAC 2019). La tendance au développement de la vacance constitue un gisement de logements privés à remettre sur le marché particulièrement en cœur métropolitain.

Les logements concernés sur le territoire métropolitain sont majoritairement des appartements de type 1 ou 2 construits entre 1946 et 1990 (données LOVAC 2019). La mobilisation de ces logements contribuerait en outre à répondre aux besoins de petits logements.

L'exploitation du fichier LOVAC (dont l'accès aux données est à demander sur le site « démarches simplifiées ») permettra de consolider le repérage des logements vacants. Ce fichier créé en 2020 dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants vise le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptées aux propriétaires concernés.

Tours Métropole Val de Loire a été retenu comme territoire d'expérimentation dans le cadre de la mobilisation des logements vacants.

Dans la continuité de cette démarche, le PLH 4 doit décliner une action volontariste sur la mobilisation des logements vacants de son territoire qui répond aux enjeux de limitation de l'étalement urbain et de mixité sociale.

II.4 - Réduire l'artificialisation et la consommation de foncier

II.4.1 - Objectifs nationaux, régionaux et départementaux

Au plan national, 276 377 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été artificialisés entre 2009 et 2019. L'artificialisation se fait principalement à destination de l'habitat (70%), suivi par l'activité (24%), et 2 % à usage mixte. Elle emporte d'importantes conséquences écologiques mais aussi socio-économiques.

L'artificialisation¹⁰ des sols porte en effet atteinte à la biodiversité, au potentiel de production agricole et de stockage de carbone et augmente les risques naturels par ruissellement.

L'étalement urbain éloigne par ailleurs les logements des services publics et de l'emploi et crée une dépendance à la voiture individuelle ainsi qu'une augmentation du coût des services collectifs et des émissions de gaz à effet de serre.

Les enjeux de sobriété dans la consommation d'espace doivent être conciliés avec une politique ambitieuse de relance de la construction, en particulier dans les territoires où l'offre de logement et de surfaces économiques est insuffisante au regard de la demande.

Ces objectifs nationaux sont déclinés dans la loi ainsi que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) qui est opposable aux documents de planification locaux.

II.4.2 - La Loi Climat et Résilience : objectifs et suivi au plus près des territoires

La loi Climat et Résilience fixe un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 et un premier jalon à 2031 :

- elle inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les principes généraux du code de l'urbanisme avec un objectif d'absence d'artificialisation nette d'ici 2050. Cette approche repose sur le solde entre les flux des sols artificialisés et désartificialisés à l'échelle des documents de planification. Un décret viendra préciser l'échelle d'appréciation et la nomenclature retenue pour différencier les sols artificialisés de ceux non artificialisés ;
- en l'absence dans l'immédiat de données pour mesurer l'artificialisation des sols en cohérence avec cette nouvelle définition, ce sont les données de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui seront prises en compte pour la prochaine décennie, c'est-à-dire la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

¹⁰ Définition loi climat/art. 192 « L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. »

forestiers entre 2021 et 2031 devra ainsi, pour ce premier jalon décennal, être réduit de 50 % par rapport à la période entre 2011 et 2021.

Ces deux objectifs doivent être déclinés aux différentes échelles territoriales de manière différenciée.

À l'échelle régionale, la trajectoire doit être inscrite dans le SRADDET avant août 2023. Cette trajectoire est ensuite déclinée dans les SCOT et dans le reste des documents d'urbanisme locaux respectivement en 2026 et 2027.

II.4.3 - Le SRADDET, des ambitions fortes, en attente de déclinaison à la maille infra-régionale

Le SRADDET approuvé par le préfet de région le 4 février 2020 fait le constat d'un accroissement du taux d'artificialisation de la région Centre-Val de Loire estimé selon les sources entre +0,5 % et +1 % de sa surface sur la période 2006-2015, soit 6 % de l'augmentation nationale sur la période tandis que l'augmentation de la population régionale dans le même temps est estimée à 2 % de l'augmentation nationale. La région apparaît donc consommatrice d'espace au détriment des espaces agricoles pour les deux tiers, avec une augmentation continue depuis les années 1990. Entre 2006 et 2010, 6 600 ha de terres agricoles ont ainsi été perdus par an en moyenne, soit l'équivalent des superficies des villes de Tours et Orléans réunies. En cause principalement l'étalement urbain, qui se fait à un rythme supérieur à la croissance démographique. L'artificialisation des sols est ainsi accentuée au sein des principales agglomérations régionales (couronnes périurbaines) et de l'axe ligérien marqué par une tendance au développement d'une conurbation (coupures au sein des espaces naturels par continuité du bâti) entre les deux métropoles. Cette consommation d'espaces agricoles et naturels s'opère par ailleurs sur des terres agronomiquement riches et productives, au risque de gager la capacité nourricière du territoire régional pour les décennies et siècles à venir.

Il en conclut la nécessité de repenser l'urbanisme et de mieux valoriser les opportunités permettant de freiner puis stopper la consommation foncière. À ce titre, les nombreuses friches industrielles en Centre-Val de Loire constituent un vivier d'espaces à privilégier pour le développement urbain. En termes de densification des espaces bâtis, le potentiel de densification aux abords des gares régionales est estimé à plus 4 millions de m² de surface de plancher, uniquement au sein des zones déjà artificialisées. 79 % de ce potentiel est issu de l'urbanisation de dents creuses ou de terrains actuellement non bâtis dans un rayon de 800 m autour de la gare.

L'objectif 5 du SRADDET « un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers », qui doit être pris en compte par les documents infra, fixe comme cibles :

- la division par deux de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers d'ici 2025 ;
- la réduction de l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en particulier en recyclant au maximum le potentiel des friches, pour tendre vers un solde zéro mesuré à l'échelle régionale en 2040.

Les règles 5, 6 et 7 du SRADDET, avec lesquels les documents infra doivent être compatibles prévoient :

- règle 5 : « Prioriser l'optimisation du potentiel foncier identifié dans les espaces déjà urbanisés et équipés » ;
- règles 6 : « Définir une part minimale de l'offre nouvelle de logements en renouvellement urbain et réhabilitation de l'existant » ;
- règle 7 : « Définir des objectifs de densité de logements pour les opérations d'aménagement ».

II.4.4 - Le PLH et l'objectif de sobriété foncière

Le PLH doit permettre de répondre aux besoins en logements et en hébergement des habitants actuels et futurs tout en satisfaisant à l'objectif de sobriété foncière.

L'article 102 de la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a défini les obligations concernant le volet foncier des PLH. L'article L 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) indique désormais que :

- le diagnostic du PLH doit comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements ;
- le PLH doit préciser les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
- le programme d'actions doit détailler les moyens, notamment foncier, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés.

La loi Climat et Résilience (article 205 de la loi codifié à l'article L.302-1 du CCH) a fait évoluer le cadre de suivi de la mise en œuvre du PLH en imposant la création d'observatoires de l'habitat et du foncier dans un délai de trois ans après que le PLH a été rendu exécutoire.

En application de l'article L.302-1 du CCH, ces observatoires ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible. Cette analyse s'appuie en particulier sur un recensement :

- des friches constructibles ;
- des locaux vacants ;
- des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme ;
- dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les établissements publics de coopération intercommunale, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes ;
- dans des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

L'analyse prend également en compte les inventaires des zones d'activité économique prévus à l'article L. 318-8-2 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre du bilan final du PLH3, un bilan du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation devra être réalisé. Aujourd'hui, sur la métropole de Tours, 7 logements sur 10 sont produits sur du foncier nu (y compris sur du foncier en extension urbaine) et 3 logements sur 10 sur du foncier bâti.

Afin de répondre à l'enjeu de sobriété foncière, à partir de ce bilan et des besoins arrêtés de production de logements et d'hébergement, le PLH devra fixer des objectifs ambitieux de production de logements mobilisant :

- le bâti existant ou le foncier déjà bâti par la mobilisation des logements vacants, voire de résidences secondaires, le changement d'affectation de locaux vacants la mobilisation de friches, la surélévation d'immeubles, la démolition- reconstruction ;
- du foncier nu au sein de l'enveloppe urbaine des centralités (division parcellaire, dents creuses, remembrement).

Il devra définir les actions permettant de (mieux) connaître ces potentiels et de les mobiliser.

Le PLH doit permettre de mener une action volontariste de résorption de la vacance structurelle, en priorité dans les communes déficitaires SRU. Le conventionnement ANAH (social ou très social) des logements vacants vient en déduction des objectifs fixés à la commune.

Le PLH doit développer les actions de repérage de la vacance structurelle, de communication et d'accompagnement des propriétaires.

Il doit permettre de :

- promouvoir les travaux de réhabilitation financés par l'ANAH,
- proposer à l'Agence Immobilière Sociale une démarche proactive pour déployer l'intermédiation locative notamment dans les communes déficitaires SRU,
- favoriser l'acquisition-amélioration de logements vacants par les bailleurs sociaux. Pour le parc public (hors NPNRU), sur la période 2018-2021, 14,4 % des logements financés (223/1546) concernent des opérations en acquisition-amélioration,
- réfléchir à l'activation de la taxe sur les logements vacants.

L'intervention de l'établissement public foncier de Tours Métropole de Val de Loire doit pouvoir faciliter les interventions sur les friches industrielles, commerciales.

Le PLH devra s'appuyer sur l'analyse du potentiel de réinvestissement des zones d'activités économiques existantes restructurables afin d'identifier le foncier qui pourrait être mobilisable pour du logement tout en tenant compte des contraintes pouvant être liées à certaines activités.

II.5 - Répondre aux besoins de toutes les populations

Certains segments de la population connaissent des besoins particuliers en logement et en hébergement. Le territoire se doit d'y répondre de manière adaptée. Il peut s'agir de ménages démunis, de gens du voyage, de personnes âgées, de jeunes isolés, de personnes handicapées, d'étudiants, etc.

Le PLH doit aborder l'ensemble des problématiques de logements des populations spécifiques (personnes défavorisées, personnes âgées, jeunes), et des personnes vulnérables par une diversification de production de logements permettant de lutter contre la spécialisation territoriale et par les modalités d'attribution qui peuvent être mises en place.

Le PLH devra être compatible avec le PDALHPD, qui tend à mettre en œuvre des mesures permettant d'aider les personnes défavorisées à se maintenir ou à accéder à un logement indépendant et décent, notamment lorsqu'elles éprouvent des difficultés particulières (inadaptation des ressources ou de leurs conditions de vie).

Le PLH devra examiner tant la répartition de l'offre existante d'hébergements d'urgence et d'insertion et de logements adaptés que la détermination d'une éventuelle offre nouvelle sur ces deux segments.

Le PLH devra appréhender le volume de logements adaptés aux ressources des publics les plus défavorisés et territorialiser cette offre.

Le PLH est la démarche privilégiée de définition et de coordination des actions des différents partenaires à mettre en œuvre sur un territoire et sur cette thématique en cohérence avec les plans départementaux (PDAHLPD).

Les actions déjà engagées pour les publics spécifiques lors du précédent PLH doivent être poursuivies.

II.5.1 - Personnes sans domicile

Les personnes sans domicile regroupent les personnes à la rue, dans des foyers ou centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), hébergées par des tiers (solidarité familiale ou amicale mais dans une situation précaire et instable).

Le plan quinquennal pour le logement d'abord lancé en 2017 a doté la France d'une stratégie nationale ambitieuse de réforme de sa politique publique de lutte contre le sans-abrisme.

Cette réforme propose une approche globale qui emporte des évolutions structurelles fortes pour les dispositifs, les pratiques, les modes de pilotage et de financement. Le service public de la rue au logement, créé le 1^{er} janvier 2021, est une nouvelle étape dans la structuration nationale et locale de l'ambition de politique publique : réduire significativement et durablement le nombre de personnes sans domicile en France.

À l'échelle nationale, le niveau élevé du parc d'hébergement et la pression qui continue de s'exercer sur le 115 appellent à poursuivre l'engagement en faveur de l'accès au logement des personnes sans domicile dans le cadre de la stratégie du Logement d'Abord.

Pour répondre à cette ambition, des objectifs sont fixés par région en matière :

- d'attribution de logements sociaux aux ménages sans domicile ;*
- de création de places d'intermédiation locative ;*
- de création de places en pensions de famille et/ou résidences accueil.*

Le PLH doit favoriser la production de logements locatifs sociaux en PLAI adaptés. Il devrait permettre d'engager une réflexion collective pour le développement de cette offre et fixer des objectifs quantitatifs de production.

Le PLH doit contribuer à disposer de connaissances fines et actualisées sur les publics cibles, leurs besoins et leurs attentes. Cette connaissance permettra de produire localement une offre globale d'hébergement, de services et d'accès au logement qui soit la réponse à des besoins identifiés et caractérisés localement. Une réflexion collective associant la ville de Tours et l'État (DDETS) en cours concernant l'engagement d'une mission de maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale sur les personnes en errance. Elle doit permettre de caractériser ces personnes dans le cadre des maraudes et de l'action de l'équipe mobile psychiatrique précarité et exclusion (EMPPE) et de les accompagner pour une inclusion par le logement et une réinsertion par l'emploi. Le PLH pourra notamment s'appuyer sur cette action.

Sur Tours Métropole Val de Loire, très peu de places d'intermédiation locative ont été créées depuis le lancement du plan quinquennal pour le logement d'abord. Le PLH doit favoriser par ses actions le développement cette offre.

Le parc locatif privé doit rester la priorité pour le développement de l'intermédiation locative (IML). Le développement de l'IML pourra s'appuyer sur les nouvelles modalités du conventionnement Anah dont l'attractivité a été renforcée par la création du dispositif Loc'Avantages et des primes associées. Les conditions dans le cadre de ce nouveau dispositif restent plus avantageuses pour les bailleurs qui confient leur bien à une association d'intermédiation locative agréée par l'État, par rapport à celles proposées dans le cadre d'un conventionnement Anah classique.

Par ailleurs, la liste d'attente concernant les demandes de places en pensions de familles et résidences accueil recueillies par le SIAO est très importante sur la métropole tourangelle : 85 demandes sont enregistrés à ce jour avec un délai d'attente d'environ 3 ans. Ce nombre de demandes non pourvues représente un besoin d'environ 5 structures en pension de famille et résidences accueil.

Sur le volet hébergement, un besoin de 25 places en centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) est constatée sur le territoire métropolitain.

II.5.2 - Personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap

Éléments du rapport interministériel « Nous vieillirons ensemble » de mai 2021

En 2021, la transition démographique doit être considérée au même titre que la transition écologique ou la transition numérique comme une des grandes révolutions du XXIème siècle qui va venir impacter les nations partout sur la planète.

En France, la décennie 2020-2030 sera celle de l'explosion des 75-84 ans. Au nombre de 4,1 millions en 2020, les « 75-84 ans » seront 6,1 millions en 2030, soit une hausse vertigineuse de 2 millions de personnes : soit une croissance de + 49 % en à peine une décennie. Le nombre des 85 ans et + explosera de + 58% entre 2030 et 2040.

De ces évolutions démographiques, il est indispensable de tirer les conséquences en termes de défis politiques. Aux années 2020-2030 correspond le défi de l'adaptation de la société au vieillissement. La décennie qui s'ouvre correspond à l'explosion des 75-84 ans, elle nous oblige à placer l'enjeu de l'adaptation de la société au vieillissement au cœur de nos politiques publiques. La priorité immédiate consiste à faire de nos logements, de nos habitats, de nos métropoles, de nos villes, de nos villages, de nos quartiers des lieux bienveillants pour celles et ceux qui, citoyens actifs, vont commencer à subir les premières fragilités.

A partir de 2030 en revanche, la France devra affronter le défi de la perte d'autonomie. Même si ce défi est présent dans notre société depuis des années et de plus en plus dans nos vies quotidiennes, il ne prendra sa pleine mesure qu'à partir de 2030.

L'adaptation du logement aux personnes âgées est une des priorités du Gouvernement, dans la lignée des engagements pris dans le cadre de la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). Mais au-delà, 80% des français souhaitent vieillir le plus longtemps possible à domicile, et l'ensemble des acteurs concernés, collectivités, bailleurs, opérateurs publics doivent pouvoir se mobiliser pour accélérer l'effort d'adaptation des logements individuels, et continuer à développer de nouvelles formes d'habitats. Ces dernières regroupent l'EHPAD « hors les murs », l'habitat inclusif ou encore les résidences autonomie, qui offrent aux personnes âgées en perte d'autonomie une alternative à la vie à domicile et en établissement.

Le PLH doit préciser les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle d'habitat inclusif, l'adaptation des logements existants.

Pour le parc privé, les ménages qui souhaitent réaliser des travaux d'adaptation pour pouvoir continuer à vivre longtemps chez eux ou dans le logement qu'ils louent peuvent demander des aides auprès de plusieurs organismes :

- les aides de l'Anah pour des travaux d'amélioration (par exemple, le remplacement de la baignoire par une douche de plain-pied ou l'installation d'un monte-escalier électrique), pour les propriétaires occupants ayant des revenus modestes ;
- les aides des caisses de retraite ;
- les aides des collectivités territoriales (région, département, commune) selon des conditions définies localement ;
- l'aide d'Action Logement ;
- des aides fiscales (crédit d'impôt).

Le gouvernement a lancé une démarche visant à créer une aide unique distribuée par l'Anah, « Ma PrimeAdapt' » qui permettra de simplifier et d'harmoniser les trois aides nationales d'aide à l'aménagement du logement (Agence nationale de l'habitat, caisse nationale d'assurance vieillesse (Cnav) et crédit d'impôt) tout en donnant aux collectivités locales la possibilité de compléter le financement.

Pour le parc public, la possibilité d'attribuer prioritairement des logements aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge et au handicap peut être une réponse aux besoins de ce public.

II.5.3 - Ménages reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable (DALO) ou du droit à l'hébergement opposable (DAHO)

La loi du 5 mars 2007 a institué le droit au logement ou à l'hébergement opposable (DALO / DAHO) et prévoit que les personnes qui ne sont pas en mesure d'accéder par leurs propres moyens à un logement ou un hébergement peuvent déposer un recours auprès de la commission de médiation départementale. Si aucune solution n'est proposée aux demandeurs reconnus prioritaires par la commission dans un délai de 3 mois pour une demande de logement ou de 6 semaines pour une demande d'hébergement, un recours contentieux peut être déposé devant le tribunal administratif. Ce recours concerne également les demandeurs de logements sociaux restés sans proposition dans un délai dit « anormalement long » (en Indre-et-Loire, 12 mois, ou 18 mois pour un ménage occupant déjà un logement social).

Cette commission constitue une instance de dernier recours pour les ménages qui souhaitent accéder à une structure d'hébergement et pour les ménages qui sont dépourvus de logement, menacés d'expulsion ou dont les conditions de logements ne sont pas acceptables. Elle n'est en aucun cas un dispositif parallèle ou supplémentaire d'attribution de logements sociaux.

	2019	2020	2021
Recours DALO déposés ou reçus dans l'année	118	148	133
Recours avec proposition de logement acceptée	23	24	24
Recours avec proposition de logement refusée	12	9	7
Recours prioritaires	35	33	31
Recours rejetés	77	99	92
Recours sans objet	8	14	6

Recours avec proposition de logement acceptée	19%	16%	18%
Recours avec proposition de logement refusée	10%	6%	5%

De 2012 à 2021, le nombre moyen de recours déposés est de 97 par an. De 2019 à 2020, il s'élève à 133. Depuis 3 ans, l'augmentation des recours déposés est donc sensible.

Une attention toute particulière au relogement des ménages devra être apportée, 66,3 % des demandes ont bénéficié d'un relogement sur ces 3 dernières années.

II.5.4 - Gens du voyage

Depuis 2017, TMVL est compétente dans le domaine d'accueil des gens du voyage. Parmi les communes de la métropole concernées pour l'accueil des gens du voyage, certaines ont été équipées dès 2017. Certains équipements transférés par les communes sont très anciens et nécessitent des rénovations importantes. Il est essentiel que la métropole s'implique davantage dans ses obligations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage par la rénovation des aires d'accueil, la création de terrains familiaux locatifs et d'habitat adapté.

Les objectifs n'ayant pas été atteints dans le PLH précédent, une ou plusieurs aires d'accueil restent à créer ou nécessitent des rénovations importantes. Le PLH doit prendre en compte des objectifs plus ambitieux de réalisations de terrains familiaux locatifs et d'habitat adapté, dans une démarche inclusive (pas de relégation territoriale, accessibilité aux services publics de droit commun dont établissements scolaires). L'avenir de l'aire de Tours /Saint-Pierre-des-Corps est aussi très incertain, sa relocalisation doit être inscrite au PLH. L'identification des besoins en matière de sédentarisation des gens du voyage et la recherche de réponses adaptées aux différentes situations devront être poursuivies. Elles sont de plus de nature à participer aux actions de résorption d'habitat indigne dont font souvent l'objet les installations illicites.

Une vigilance particulière vis-à-vis de la sédentarisation des gens du voyage devra être exercée afin de définir, après identification des besoins, les axes d'intervention à développer pour permettre d'apporter une réponse adaptée (terrains familiaux, habitat adapté, logements sociaux...). La recherche et l'analyse de foncier permettra de connaître et déterminer les futurs emplacements envisagés pour la mise en œuvre cette action.

II.5.5 - Étudiants et jeunes actifs

Le logement est le premier poste de dépense dans le budget de l'étudiant comme du jeune actif. C'est pourquoi une attention plus particulière est portée à l'offre de logement étudiant à caractère social et aux différentes réponses aux besoins des jeunes actifs.

Le Gouvernement attache une grande attention à l'amélioration des conditions de vie et de logement de nos jeunes concitoyens, qu'ils soient étudiants ou bien jeunes actifs pour :

- améliorer leur accès aux études supérieures et leur insertion professionnelle ;
- favoriser leur réussite et leur accès à l'autonomie, notamment pour les étudiants issus des catégories sociales les moins favorisées et les jeunes actifs aux ressources encore fragiles.

Le PLH doit contribuer à la mobilisation des acteurs, à la connaissance de besoins en logement des jeunes et au développement des différentes réponses.

Pour les étudiants, l'offre dédiée à caractère social couvre à la fois :

- l'ensemble des résidences gérées par les Crous, conventionnées aides personnalisées au logement APL ou non (l'étudiant perçoit alors l'allocation de logement sociale – ALS). Les résidences gérées par les Crous sont pour partie propriété d'organismes HLM ;
- le parc HLM de logement étudiant social non géré par les Crous (les résidences sont dans ce cas gérées soit par les organismes HLM eux-mêmes, soit par des tiers).

Concernant le logement des jeunes actifs, les réponses aux besoins en logement des jeunes actifs revêtent des formes diverses :

- le foyer de jeunes travailleurs ;
- les résidences sociales ;
- l'accès au parc locatif social (article 109 de la loi Elan) ;

et, plus largement :

- la colocation est possible dans le parc social ;
- la cohabitation intergénérationnelle solidaire est également encouragée ;
- dans le parc privé, il est possible de conclure un bail mobilité pour une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible, avec un locataire en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle ;
- le dispositif de caution locative Visale d'Action Logement apporte des garanties au bailleur pour les locataires jeunes et étudiants ; ce dispositif connaît un déploiement très dynamique depuis 2018.

La métropole tourangelle s'est engagée en 2021 dans la mise en place d'un observatoire territorial du logement des étudiants. Cette démarche mérite d'être poursuivie et développée dans le cadre du PLH.

II.6 - Intégrer les quartiers prioritaires dans la politique de l'habitat et favoriser la mixité sociale

Le PLH doit exprimer une vision de la collectivité précisant la place des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) dans le projet de territoire et doit formuler les réponses à apporter à l'échelle de l'agglomération aux inégalités vécues par leurs habitants, selon les termes du contrat de ville.

En particulier, la politique d'attribution de TMVL est traduite dans la convention intercommunale d'attributions 2018 – 2023 qui fixe des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle métropolitaine. Elle a fixé une trajectoire par bailleur visant à son échéance l'atteinte de la cible des 25 % d'attributions aux ménages du 1er quartile hors QPV.

Les derniers chiffres montrent que cette trajectoire n'est pas atteinte pas les différents bailleurs. Il convient donc d'avoir des objectifs ambitieux pour des logements accessibles aux ménages les plus modestes, hors les QPV et quartiers fragiles d'habitat social. Ces objectifs doivent trouver leur place dans le PLH. Notamment, il est indispensable qu'une politique des loyers adaptée soit développée et mise en œuvre afin d'atteindre les objectifs de mixité sociale. La démarche engagée par TMVL d'analyse des loyers mérite d'être activement poursuivie.

De plus, dans le cadre de la stratégie mise en place autour des démolitions potentielles du nouveau PRU, la programmation de droit commun et la création de l'offre reconstituée financée par l'ANRU devront s'effectuer en cohérence, respecter le principe précédemment énoncé de mixité sociale (reconstitution prioritairement dans les territoires ayant le plus fort besoin et notamment les communes déficitaires au vu de l'article 55 de la loi SRU), et présenter des niveaux de loyer adaptés aux revenus des ménages relogés afin qu'ils ne soient pas évincés du cœur de l'agglomération et qu'ils puissent bénéficier d'un parcours résidentiel positif dans des logements neufs ou financés depuis moins de 5 ans.

Le PLH doit notamment préciser pour les quartiers NPNRU les objectifs des politiques de peuplement.

II.7 - Prendre en compte les risques et les nuisances dans le PLH

Le PLH, dans ses orientations comme dans sa programmation, doit prendre en compte et intégrer atouts et contraintes du territoire.

II.7.1 - Risque d'inondation

L'agglomération tourangelle est de loin la plus exposée au risque d'inondation en nombre d'habitants et d'activités exposées, sur toute la Loire moyenne. Le territoire de TMVL est fortement concerné par le risque inondation, 15 de ses 22 communes pouvant notamment être touchées par des inondations suite à des crues de la Loire et/ou du Cher, soit par débordement direct de ces cours d'eau, soit suite à la défaillance des levées (ou digues) :

- 5 communes sont entièrement inondables et concernés par des niveaux d'aléas conséquents (La-Ville-aux-Dames, Saint-Pierre-des-Corps, La Riche, Saint-Genouph et Berthenay), dont 3 communes très densément habitées ;
- le cœur métropolitain où se concentrent les équipements et les services est inondable et concerné par des niveaux d'aléas allant de fort à très fort et par la zone de danger liée au risque de rupture des digues (zone de dissipation de l'énergie-ZDE) ;
- les centres urbains de certaines communes dont ceux des communes rurales entièrement inondables, sont tout ou partie dans la ZDE, avec des hauteurs de submersion qui peuvent dépasser 3 m.

Les zones inondables par la Loire et par le Cher sont réglementées en termes d'urbanisme par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) du val de Tours-Val de Luynes, approuvé le 18 juillet 2016 :

<https://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-naturels-et-technologiques/Plan-de-prevention-des-risques-inondations/PPRI-Val-de-Tours-Val-de-Luynes-LOIRE>

Les 15 communes inondables font par ailleurs partie du territoire à risque important (TRI) du secteur de Tours, au sens de la directive européenne inondation 2007/60/CE. A ce titre, elles sont concernées par la stratégie locale de gestion du risque inondation (SLGRI) adoptée par Tours-Métropole-Val-de-Loire et la communauté de communes Touraine-Est-vallée et approuvée par le Préfet d'Indre-et-Loire le 12 juillet 2017.

La mise en œuvre de la SLGRI passe par l'élaboration d'un programme d'action, appelé Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI). Le PAPI est un outil de contractualisation entre l'État et les collectivités, qui permet la mise en œuvre d'une politique globale des inondations, à travers des actions combinant gestion de l'aléa et réduction de la vulnérabilité des personnes, des biens et des territoires. Le PAPI du TRI de Tours a été labellisé en juillet 2020. Le PAPI est ainsi, et pour six ans, la feuille de route opérationnelle de la SLGRI. Le PAPI comporte 45 actions réparties selon 7 axes dont un axe 5 réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

Chaque opération de construction neuve ou de réhabilitation doit nécessairement respecter le règlement du PPRI, qui s'applique comme servitude d'utilité publique. Et par ailleurs, par son effet sur l'évolution du parc de logements du territoire de TMVL et notamment par son rôle de répartition spatiale de la production neuve, le programme local de l'habitat peut et doit être un levier de réduction de la vulnérabilité du territoire et de la population face au risque inondation.

En termes de démographie, le PLH doit permettre de ne pas augmenter significativement la population en zone inondable, voire de la faire progressivement diminuer dans les zones exposées aux plus forts niveaux d'aléa. **La stabilisation en valeur absolue de la population en zone inondable est une orientation centrale de la SLGRI, que le PLH devra prendre en compte.** Ainsi, l'ambition de la SLGRI est de stabiliser la population à 110 000 habitants pour le val de Tours à l'horizon 2030.

Les conditions d'accueil de nouveaux habitants dans la zone inondable sont dépendantes des possibilités d'évacuation en cas de crue majeure.

La production neuve de logement en zone inondable est possible, notamment pour compenser le desserrement des ménages. Elle ne peut en revanche se faire qu'en zone urbanisée, conformément au PPRI en vigueur, et doit être évitée dans les zones d'aléa très fort, a fortiori dans les zones d'arrière de digue (définies comme zones de dissipation de l'énergie dans les PPRI).

Une gestion économe des terrains encore constructibles en zone inondable est à mettre en place, en ayant une politique de maîtrise foncière et/ou en instaurant des règles de densification dans la limite des règles du PPR, par exemple en privilégiant le développement de petit collectif ou d'individuel groupé au lieu de l'habitat individuel.

La typologie des produits logements doit également être compatible avec la nature du risque. Le PLH ne doit pas permettre l'augmentation de la capacité d'accueil de populations fragiles ou dépendantes dans la zone inondable. Il peut même faciliter sa diminution. A noter que les personnes à faibles revenus, ou dans une situation personnelle précaire, sont plus vulnérables face au risque (les pertes matérielles sont rarement couvertes à 100 % par les assurances).

La production de logement en renouvellement urbain est d'autant plus à privilégier et à faciliter qu'il est un facteur de réduction de la vulnérabilité du tissu urbain (a fortiori quand la zone inondable concentre une si grande part de la population).

Le PLH doit par ailleurs permettre la réduction de la vulnérabilité du parc existant en facilitant la réhabilitation des logements vacants ou habités, de manière adaptée au risque inondation. Un programme général de réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation du parc HLM public est notamment à encourager.

Le PLH est une opportunité de mettre en œuvre certaines actions du PAPI de Tours, action 5.2 réduction de la vulnérabilité du parc de logements privés et action 5.3 réduction de la vulnérabilité du parc social. L'étude relative à la réduction de la vulnérabilité du parc locatif social collectif des quartiers NPRNU soumis au risque d'inondation (Sanitas, Maryse Bastié et Rabaterie) réalisée pour le compte de TMVL avec financement État en 2017 pourra utilement être utilisée.

Les indicateurs de suivi du PLH peuvent utilement intégrer des indicateurs quantitatifs et qualitatifs relatifs à la population et au parc de logements en zone inondable. Le diagnostic du PLH devra déterminer la population exposée au risque d'inondation.

II.7.2 - Risque mouvement de terrain

Cavités et coteaux

Le territoire de TMVL est également concerné par le risque de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines et de coteaux abrupts : 11 communes sur les 22 que compte TMVL sont concernées par ce risque, dont 8 en vulnérabilité forte.

Vulnérabilité forte	Vulnérabilité moyenne
Fondettes Luynes Rochechouart Saint-Avertin Saint-Cyr-sur-Loire Saint-Etienne-de-Chigny Savonnières Tours	Joué-les-Tours Parçay-Meslay Villandry

Des Plans d'exposition aux risques naturels prévisibles (PER) mouvements de terrain ont été prescrits, le 16 juin 1988 pour la commune de Saint-Avertin, le 13 septembre 1990 pour la commune de Luynes et le 3 octobre 1985 pour Tours. Le PER de la commune de Rochechouart a été approuvé le 13 mai 1992. Les dispositions du PER s'imposent comme servitude d'utilité publique.

Pour information, les cartes des zones exposées sur le site Géorisques (<http://www.georisques.gouv.fr>) constituent un recueil, d'informations liées à la présence de cavités et aux mouvements de terrain.

Par ailleurs, le syndicat intercommunal Cavités 37 dispose des études les plus récentes sur le risque mouvement de terrain, il effectue des relevés cartographiques et des levés topographiques des cavités sur le territoire des communes membres selon un programme annuel.

Chaque opération de construction neuve ou de réhabilitation doit nécessairement respecter le règlement du PER, qui s'applique comme servitude d'utilité publique.

L'habitat nouveau doit être prévu, sauf exception, en dehors des zones à risques.

La réduction de la vulnérabilité du bâti existant dans ces zones à risques doit être prise en compte : l'entretien des cavités existantes, la gestion des eaux de ruissellement, le maintien d'une végétation adaptée en tête de coteau sont autant d'éléments qui contribuent à la prévention des risques.

Retrait et gonflement des argiles

La quasi-totalité du territoire de TMVL est exposée au risque des mouvements de terrain occasionnés par des alternances de retrait et de gonflement des argiles, l'aléa variant de moyen à fort.

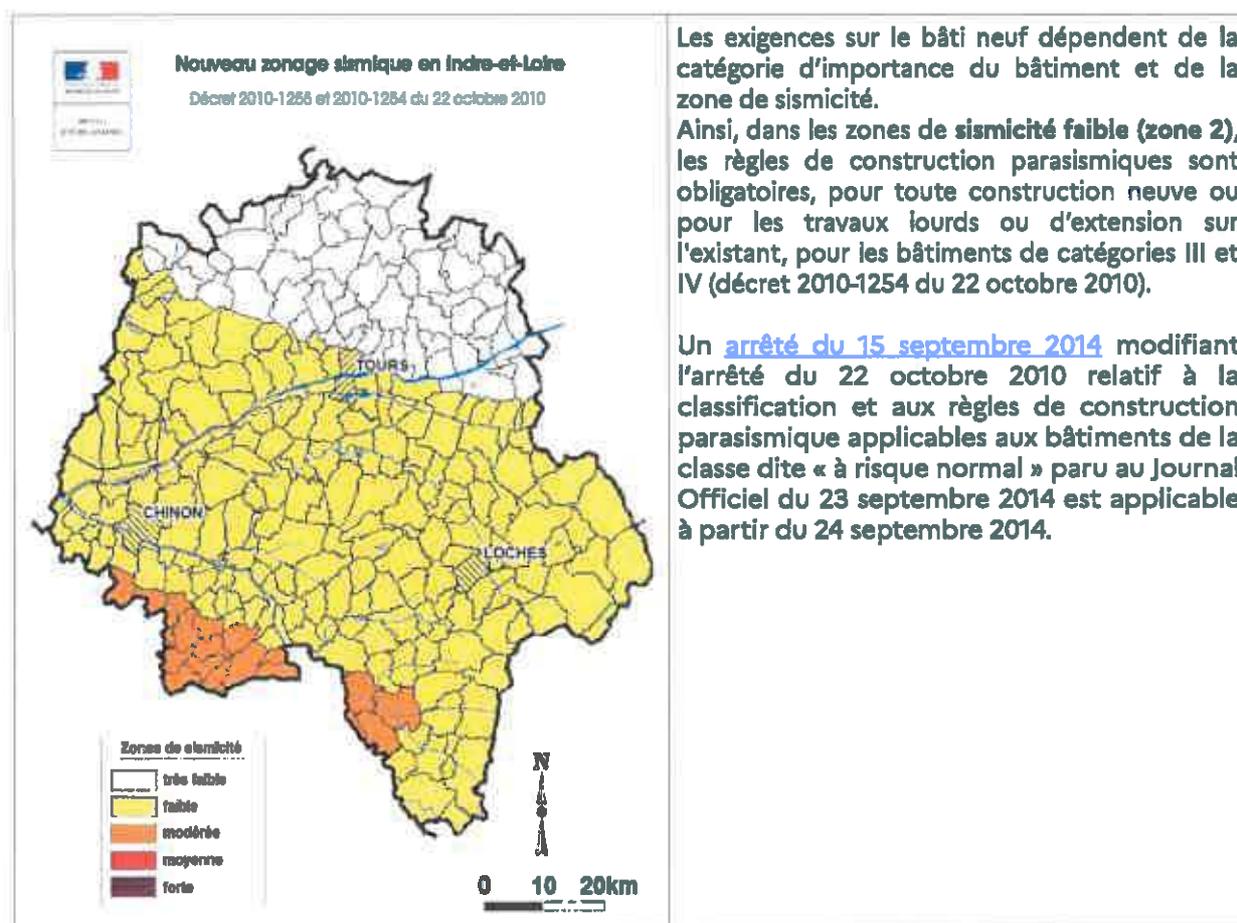
Dorénavant, en application de l'article 68 de la loi [Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique](#) (ELAN) du 23 novembre 2018, de nouvelles mesures législatives, visant à réduire le nombre de sinistres liés au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, de nouvelles dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1er octobre 2020.

Avec ce dispositif, une nouvelle carte d'exposition au retrait gonflement des argiles a été publiée sur le site Géorisques (<http://www.georisques.gouv.fr>). Celle-ci permet d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles où s'appliqueront les dispositions réglementaires.

Ainsi dans les zones exposées au risque de retrait gonflement des argiles avec un niveau d'exposition moyen ou fort, une étude géotechnique est obligatoire pour les ventes de terrain non bâti constructible et les contrats conclus ayant pour objet des travaux de construction (sur une maison individuelle ou une habitation ne comprenant pas plus de deux logements).

II.7.3 - Risque sismique

Le zonage sismique élaboré en 2010 définit pour la France 5 zones, de la zone 1 correspondant à une sismicité très faible, à la zone 5 correspondant à une sismicité forte.



II.7.4 - Nuisances sonores

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Tours-Val de Loire

Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Tours-Val de Loire a été approuvé par arrêté préfectoral le 11 décembre 2012. Ce PEB a été élaboré en prenant en compte le trafic induit par l'école de chasse. Il va faire l'objet d'une révision pour tenir compte de l'évolution du trafic sur le site.

Dans l'attente, le PEB en vigueur demeure applicable

<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit/Plan-d-exposition-au-bruit-de-l-aerodrome-de-Tours-Val-de-Loire2>

Le Classement sonore des Infrastructures de transports terrestres

Le classement sonore a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique aux bâtiments sensibles (habitations, hôtels, établissements d'enseignement ou de santé) érigés dans un secteur affecté par le bruit des infrastructures de transports terrestres.

Il n'est ni une servitude d'utilité publique, ni un règlement d'urbanisme, mais une règle de construction fixant les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments devront respecter (sous la responsabilité du constructeur) autour des axes routiers, ferrés et lignes de transport en commun les plus importants, dans des distances variant selon les niveaux sonores, qui sont calculés en fonction des caractéristiques des voies (trafics, vitesses, % de poids lourds, géométrie de la voie, etc.).

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre est en ligne sur le site Internet des services de l'État d'Indre-et-Loire :

<https://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit/Classement-Sonore-des-Infrastructures-de-Transport-Terrestre/Classement-sonore-des-infrastructures-de-transports-terrestres-routes-voies-ferrees-et-tramway>

Sa révision est prévue à court terme

Il importe de garantir un environnement non pollué par le bruit, notamment pour les zones de repos et de récréation des populations. Il est nécessaire d'éloigner les zones d'habitat et les fonctions sensibles au bruit des sources de bruit et de préserver les zones calmes, en particulier, les zones identifiées dans le Plan de prévention du Bruit dans l'environnement (PPBE) de TMVL en application de la directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement.

II.7.5 - Risque technologique

Le territoire de TMVL est concerné par deux plans de prévention des risques technologiques, tous deux approuvés, qui s'imposent en tant que servitudes d'utilité publique :

- le PPRT Primagaz-CCMP-GPSPC, qui impacte la commune de Saint-Pierre-des-Corps approuvé le 20 octobre 2017 prévoit une mesure de réduction supplémentaire du risque à la source, à savoir l'arrêt des activités Primagaz sur le site de Saint-Pierre des Corps. La mise en œuvre de cette mesure de réduction du risque à la source passe par la création d'un relais vrac sur la commune de Druye et le démantèlement total des installations sur Saint-Pierre des-Corps, qui devrait être effectif le 1^{er} mars 2023. A ce jour, le PPRT ne prévoit aucune mesure de maîtrise de l'urbanisation autour des installations de Primagaz, du fait de la mise en œuvre de la mesure supplémentaire de réduction du risque à la source.

Le PPRT prévoit des mesures de maîtrise de l'urbanisation autour des dépôts pétroliers et prescrit des mesures de réduction de la vulnérabilité sur les logements existants dans le périmètre d'exposition aux risques. L'État a mis en place une démarche d'accompagnement technique et financier des riverains, qui débutera au second semestre 2022. Afin d'aider les propriétaires dans la réalisation de leurs travaux, l'État finance un dispositif d'accompagnement régional. Celui-ci détaillé en 4 phases accompagne les propriétaires du diagnostic à l'assistance aux démarches administratives, techniques et financières pour la réalisation des travaux.

- le PPRT de Sangosse-Jardin, qui impacte les communes de Mettray et Chanceaux-sur-Choisille et en particulier la zone d'activités des Gaudières à Mettray. Le PPRT prévoit des mesures de maîtrise de l'urbanisation future sur son périmètre afin de limiter l'exposition de nouveaux enjeux.

ANNEXE 1 – Agréments de logements locatifs sociaux de 2018 à 2021 par rapport aux objectifs fixés par le PLH3

En bleu : les communes déficitaires SRU. Les réalisations comprennent les LL5 ordinaires et structures et la répartition MFNRU

Commune	Objectifs du PLH 3 2018-2023	Réalizations 2018			Réalizations 2019			Réalizations 2020			Réalizations 2021			Total Réalisations	Taux de réalisation par rapport à l'objectif	Part de PLAI	Part de PLUS
		PLAI	PLS	PLUS													
Sully-Méné	78	8	10	28	1		2		12			4		56	85%	14%	47%
Berthenay	0													0	0%	0%	-
Chambrey-lès-Tours	252	14	46	40	10	16	14	36		67				249	98%	25%	50%
Chanceaux-sur-Chollette	122		3				2					6	12	23	19%	26%	61%
Druye	6											4	3	7	117%	26%	43%
Foedettes	232							3	35	4	10	50	3	131	52%	16%	5%
Joué-lès-Tours	204													33	16%	100%	0%
La Membrolle-sur-Chollette	54								19			3	5	27	50%	11%	19%
La Riche	125													0	0%	-	-
Luyres	37													0	0%	-	-
Metray	18													0	0%	-	-
Noire-Dame-d'Odé	134				3		7	25		19			11	66	55%	41%	23%
Parçay-Meslay	45													0	0%	0%	-
Rochechouart	60	7	14	3										24	40%	29%	15%
Saint-Martin	197	14		34		3			2			6		53	30%	24%	15%
Saint-Cyril-Loup	247				4	25	64	36	17	6	17	15	32	218	88%	27%	47%
Saint-Etienne-de-Chigny	18		6											6	33%	0%	0%
Saint-Genouph	4	1		3										4	100%	25%	75%
Saint-Pierre-des-Corps	158				30			31	50	5		2		78	49%	78%	6%
Savonnières	35				3		5							8	22%	38%	63%
Tours	780	57	105	28	25	10	3	94	65	25	4	218	18	650	83%	28%	11%
TMVL	2816	101	184	188	76	84	87	176	220	80	88	255	82	1648	58%	27%	27%
Communes déficitaires SRU	1908	88	89	103	18	44	89	108	126	85	33	35	62	606	62%	24%	43%

ANNEXE 2 – Logements vacants depuis plus de 2 ans par commune – Données LOVAC 2019

Communes	Nombre de résidences principales	Nombre logements vacants	Pourcentage
Ballan-Miré	3 567	34	1
Berthenay	279	10	4
Chambray-les-Tours	5 607	48	1
Chanceaux/Choisille	1 429	11	1
Druye	392	8	2
Fondettes	4 644	46	1
Joué-les-Tours	17 862	158	1
La-Membrolle-sur-Choisille	1 332	10	1
La-Riche	5 639	75	1
Luynes	2 118	44	2
Mettray	891	11	1
Notre-Dame-D'Oé	1 849	10	1
Parçay-Meslay	1 088	10	1
Rochecorbon	1 437	33	2
Saint-Avertin	6 752	77	1
Saint-Cyr-Sur-Loire	8 694	91	1
Saint-Etienne-de-Chigny	677	23	3
Saint-Genouph	431	15	3
Saint-Pierre-des-Corps	7 395	82	1
Savonnières	1 391	22	2
Tours	75 914	1 444	2
Villandry	471	15	3
TMVL	149 859	2 277	2

COPIE



**PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE (2023-2025)

**Objectifs, engagements et actions pour la production de
logement social sur la commune de**

CHANCEAUX-SUR-CHOISILLE

Entre :

La commune de Chanceaux-Sur-Choisille représentée par Monsieur **Gérard DAVIET**, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 15 septembre 2023 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Tours Métropole Val de Loire, dont la commune est membre, représentée par Monsieur **Frédéric AUGIS**, Président, vu la délibération de l'instance délibérative de Tours Métropole Val de Loire du 25 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité,

L'État, représenté par Monsieur **Patrice LATRON**, Préfet d'Indre-et-Loire,

Préambule :

Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Chanceaux-sur-Choisille est soumise aux obligations SRU depuis 2014, à la suite de son intégration au sein de la communauté d'agglomération de Tours Plus au 1er janvier 2014. Avec 9,58 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20 %, la commune affiche un niveau de rattrapage important.

Il est à noter que Chanceaux-Sur-Choisille a été exemptée des obligations SRU de 2017 à 2022 au titre des communes insuffisamment reliées aux bassins de vie et d'emploi du fait de la qualité de sa desserte par le réseau de transport en commun.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » a adapté les critères d'exemption en substituant à la notion de faible desserte en transport en commun le critère d'isolement ou de difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois rendant faiblement attractives les communes concernées. Suite à la publication le 17 février 2023 du décret précisant les conditions d'application de cette exemption, Tours Métropole Val de Loire a analysé les différents indicateurs liés à l'attractivité et a décidé de ne pas proposer la commune de Chanceaux-sur-Choisille à l'exemption. La commune est donc à nouveau soumise à l'application du dispositif SRU pour la période 2023-2025.

Par ailleurs, la loi « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

La Loi 3 DS ouvre également la possibilité d'aménager ce rattrapage avec un abaissement des objectifs de rattrapage par la conclusion du dit, contrat de mixité sociale, que la commune de Chanceaux-sur-Choisille s'engage à signer.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Chanceaux-sur-Choisille a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Chanceaux-sur-Choisille d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période 2023 - 2025.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023 - 2025.

Le présent contrat a fait l'objet d'une élaboration conjointe associant la commune, Tours Métropole Val de Loire, la DDT 37 au cours de deux réunions de travail organisées les 7 avril et 15 juin 2023.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1er volet / Points de repères sur le logement social sur la commune ;
- 2e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social ;
- 3e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025.

Présentation de la commune de Chanceaux-sur-Choisille

Chanceaux-sur-Choisille fait partie des 22 communes de Tours Métropole Val de Loire. Elle est située au nord de Tours, à moins de 5 km.

La population Cancellienne est de 3542 habitants, en augmentation constante depuis 1990 (+ 900 habitants).

On constate une augmentation du nombre de personnes âgées et des jeunes mais aussi une baisse du nombre de couples avec ou sans enfant au profit des personnes seules et des familles monoparentales.

Par ailleurs, notre Commune présente un territoire de 18.47 km², avec une densité de population de 191 habitants / km².

Ce territoire est contraint par des secteurs naturels où la constructibilité est fortement limitée.

L'occupation des sols de la Commune est marquée par l'importance des territoires agricoles (71 % en 2019), néanmoins en diminution par rapport à 1990 (75 %). La répartition détaillée en 2019 est la suivante :

- ✓ Terres arables : 60 %
- ✓ Forêts : 15 %
- ✓ Zones urbanisées : 10 %
- ✓ Zones agricoles : 6 %
- ✓ Prairies : 5 %
- ✓ Zones industrielles ou commerciales de communication : 4 %

Le PLU de la commune de Chanceaux-sur-Choisille a été approuvé par délibération du conseil municipal du 24 octobre 2013. Depuis cette date, il a été mis à jour le 9 novembre 2016 et le 29 septembre 2017, modifié le 24 avril 2017, a fait l'objet d'une révision allégée approuvée le 25 juin 2018 et de deux modifications simplifiées approuvées le 1er février 2019 et le 17 décembre 2020.

L'élaboration du PLUM a été prescrite par une délibération du conseil métropolitain le 28 février 2022. En parallèle, la ville de Chanceaux-sur-Choisille est couverte par le 3^e PLH de la métropole de Tours. Un 4^e PLH est en cours d'élaboration. Il définira la stratégie en matière d'habitat à l'échelle de la Métropole pour la période 2024-2029.

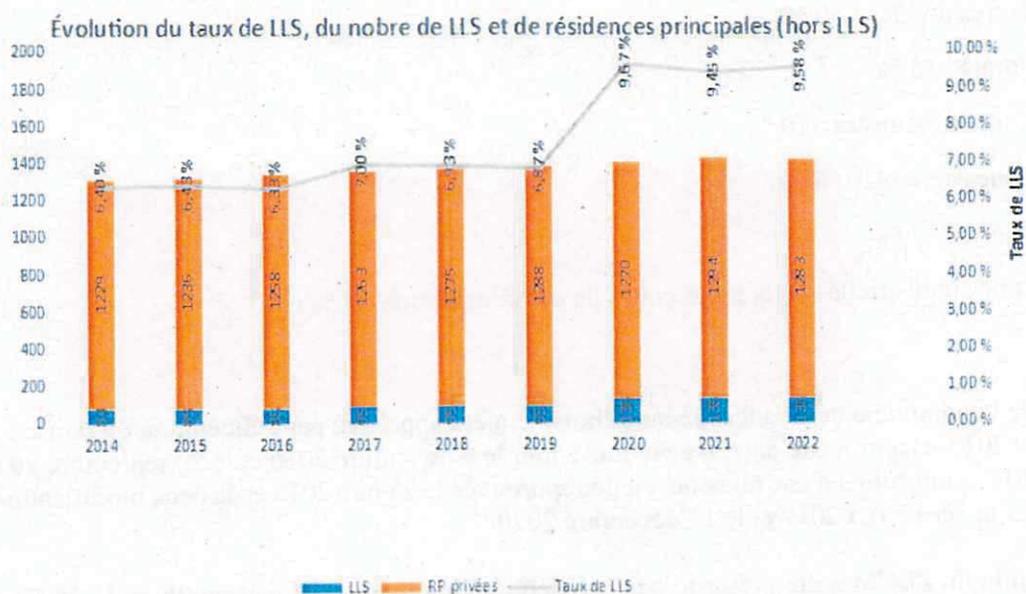
Enfin, la ville de Chanceaux-sur-Choisille est couverte par un SCOT approuvé en 2013 et mis en révision en 2017.

Le présent contrat a pour objet de préciser les engagements de la commune vis-à-vis des objectifs de production sur la période triennale 2023-2025, ainsi que les moyens mis en œuvre pour y parvenir avec les services de l'État, Tours Métropole Val de Loire et les bailleurs sociaux. Il permettra en outre de poser des bases de travail et de pistes d'engagements pour les périodes triennales futures.

1er volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Évolution du taux de logement social

Les graphiques ci-dessous présentent l'évolution du taux de logement social sur la commune de Chanceaux-sur-Choisille depuis son entrée dans le dispositif SRU ainsi que l'évolution du nombre de logements sociaux et de celle des résidences principales hors logements sociaux.



Sources mobilisées : inventaires annuels SRU, résidences principales, données fournies par la DGFIP

Entre 2014, première année de soumission au dispositif, et 2019, le nombre de logements locatifs sociaux est resté quasiment stable sur la commune (+ 11 logements sur 5 ans). Il a augmenté entre 2019 et 2020 (+ 41 logements) pour stagner sur 2021 et 2022.

2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

2-1) État des lieux du parc social

Le parc social existant selon l'inventaire SRU au 1er janvier 2022, composé à 99,3 % de logements du parc HLM¹, se répartit de la façon suivante :

- 135 logements locatifs sociaux familiaux ;
- 1 logement privé conventionnés Anah social (équivalent à un financement PLUS).

¹Parc HLM = logements locatifs sociaux familiaux et logements-foyers conventionnés à l'APL

A l'entrée de la commune dans le dispositif SRU en 2014, le parc HLM comptait 84 logements. Les mises en service d'opérations en 2016 (opération de 10 logements de VTH au 38 rue de la Grande Ferme) et en 2019 (opération de 34 logements de Tours Habitat, Allée des Cyprès et opération de 7 logements de 3F, allée de la Marelle- lotissement la Prairie du Varois) ont porté ce parc à 135 logements.

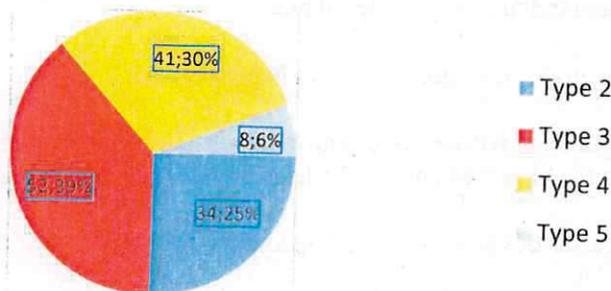
Répartition par bailleur et année des logements sociaux :

NOMS DES BAILLEURS	Année de mise en service	Logements Sociaux
TOURAINNE LOGEMENT	1999	38
3F CENTRE VAL DE LOIRE ²	2001	22
TOURAINNE LOGEMENT	2003	14
VAL TOURAINNE HABITAT	2012	10
VAL TOURAINNE HABITAT	2016	10
3F CENTRE VAL DE LOIRE	2019	7
TOURS HABITAT	2019	34
Logements sociaux au 1er Janvier 2022		135

Au 1^{er} janvier 2022, le parc de logements locatifs sociaux familiaux est composé de 19 % de PLAI³ (26 LLS), 71% de PLUS (96 LLS) et 10 % de PLS (14 LLS). Jusqu'en 2016, le nombre de logements en PLAI s'élevait à 14 et, entre 2019 et 2021, 24 logements sur les 41 mis en services sont en PLAI.

Le graphique ci-dessous détaille la répartition du parc HLM par taille de logements. Le parc HLM ne comporte aucun logement de type 1.

Parc de logement sociaux familiaux au 1er janvier 2022-Répartition par typologie



Le parc HLM est constitué de 100 logements en collectifs et de 35 logements individuels.

Les niveaux de loyer pratiqués au m² sur le patrimoine en service en 2022 sont les suivants :

- Logements financés en PLAI : 5,19 € par m²
- Logements financés en PLUS : 6,00 € par m²
- Logements financés en PLS : 7,71 € par m²

² 3F Centre Val de Loire = ex SA HLM Immobilière Centre Loire

³PLAI : prêt locatif aidé d'intégration, PLUS : prêt locatif à usage social, PLS : prêt locatif social

Les loyers moyens par taille de logement sont donnés dans le tableau ci-dessous :

Loyer moyen	Studio - 1 pièce	T2 - 2 pièces	T3 - 3 pièces	T4 - 4 pièces	T5 - 5 pièces	Total
Appartement	0 €	335 €	429 €	506 €	580 €	422 €
Maison	0 €	0 €	408 €	581 €	649 €	583 €
Total	0 €	335 €	429 €	537 €	626 €	449 €

Le calcul des loyers moyens est établi sur la répartition suivante des logements :

Catégorie de logement	Studio - 1 pièce	T2 - 2 pièces	T3 - 3 pièces	T4 - 4 pièces	T5 - 5 pièces	Total
Appartement	0	31	56	21	3	111
Maison	0		2	15	6	23
Total	0	31	58	36	9	134

Le taux de vacance est très bas sur le parc HLM de logements familiaux : 1,48 % au 1^{er} janvier 2022. Il est à mettre en relation avec la demande de logement social.

Sources mobilisées : inventaires annuels SRU, Répertoire du parc locatif social (RPLS)

2-2) Demande locative sociale

À fin décembre 2022, le nombre de demandes de logement social en cours est de 82 soit 10,7 % des demandes à l'échelle de l'EPCI. Il s'agit à 60 % de demandes externes (49 demandes sur 82) et 56 % de demandes datant de moins d'un an. La demande stable sur 2017 à 2018 (40 en moyenne) a régulièrement augmenté depuis 2019, pour atteindre 82 en 2022. Concernant les demandes externes, 26 demandeurs sur 49 résidents déjà sur la commune.

La répartition des demandes en cours par tranche d'âge est la suivante :

- 34 % (28) demandes de jeunes de moins de 30 ans ;
- 39 % (32) de demandeurs ayant entre 39 et 59 ans ;
- 29 % (24) de demandeurs de plus de 60 ans.

41 % des demandeurs sont des ménages d'une seule personne.

63 % des demandeurs ont des niveaux de ressources sous le plafond de ressources leur permettant d'accéder à un logement financé en PLAI (cf. en annexe 1 : les plafonds de ressource pour l'année 2023).

La demande porte à 7 % sur des studios et des logements T1, à 33 % sur des logements T2, à 37 % sur des T3 et à 23% sur des T4 et T5.

Le taux de rotation à fin décembre 2022 est de 12,6 % sur le parc ; il s'agit d'un taux plutôt élevé par rapport à celui de l'EPCI (10,1 %) ou du département (10,4 %).

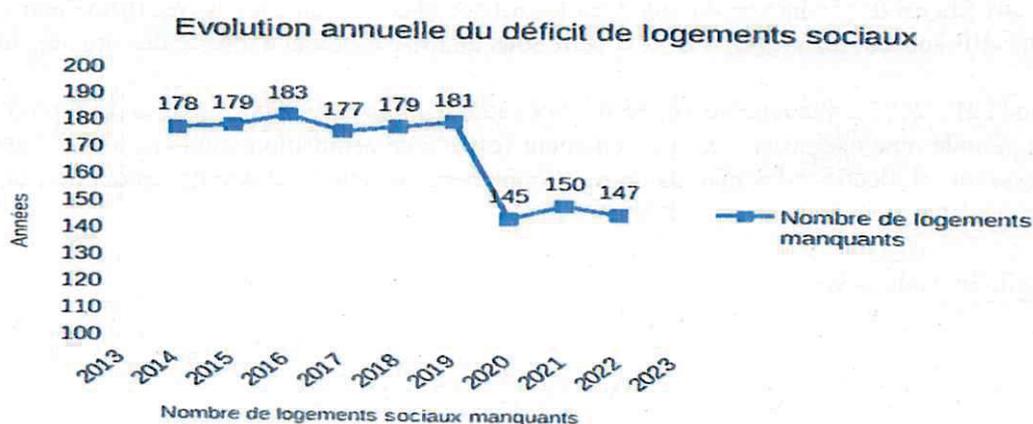
Source mobilisée : Système national d'enregistrement (SNE), site « Demande de logement en 37 »

3) Dynamique de rattrapage SRU

Les résultats atteints sur les dernières périodes triennales sont exposés dans le tableau récapitulatif suivant :

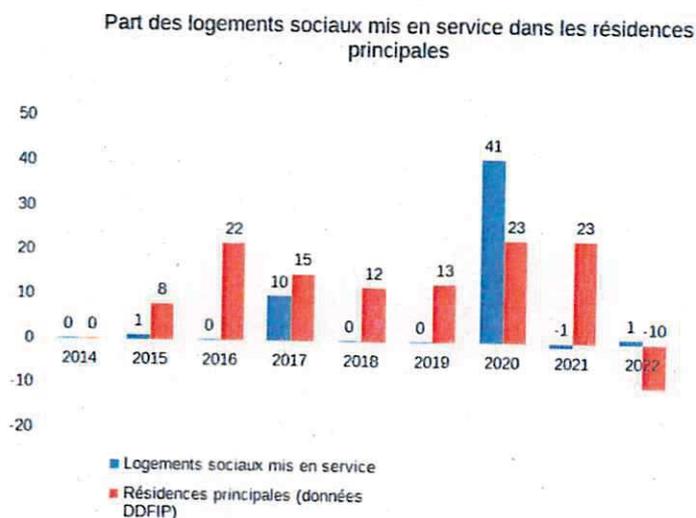
Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		30		Exemption		Exemption	
Réalisés		30		Exemption		Exemption	
Taux d'atteinte		100 %		Exemption		Exemption	
% de PLAI	% de PLS	30 %	0 %	Exemption	Exemption	Exemption	Exemption

Au-delà des résultats des bilans triennaux, la courbe graphique ci-dessous montre l'évolution annuelle du nombre de logements manquants depuis 2014.



Source mobilisée : inventaires annuels SRU

Le diagramme suivant fait apparaître la part que les logements sociaux mis en service représentent dans l'augmentation des résidences principales.



Sur la période 2017-2022, selon les données Sitadel, 195 logements ont été autorisés sur la commune de Chanceaux-sur-Choisille. Sur cette même période, 86 logements locatifs sociaux ont fait l'objet d'une décision de financement soit 44 % des logements autorisés.

Agréments et mise en service depuis 2017

Sur les 48 logements financés entre 2017 et 2019, 7 ont été mis en service en 2019. Ils sont déjà comptabilisés dans les inventaires SRU et dans le taux de 9,58 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022. Il reste donc au titre des logements non encore comptabilisés à l'inventaire 41 logements agréés sur la période 2017-2019 et 38 logements sur 2020-2022 dont 12 sont relatifs à une opération ANRU.

Il est à noter que sur les 41 agréés 2017-2019 non encore comptabilisés, 12 sont des PLAI soit 29 % et, sur les 38 de l'exercice 2020-2022, 8 sont des PLAI soit 21 %.

Sources mobilisées : inventaires annuels SRU / Galion-Sisal / SITADEL

4) Les modes de production du logement social

Après l'approche quantitative et qualitative de la production de logement social, il s'agit d'avoir une attention particulière aux filières de production du logement locatif social et notamment à la répartition entre la part des logements locatifs sociaux réalisés en VEFA et celle sous maîtrise d'ouvrage directe des organismes HLM.

Sur la période 2017-2022, 24 logements sur 86 financés sont réalisés en VEFA soit 28 % de la production. Sur cette même période, une opération a été partiellement réalisée en acquisition-amélioration (7 logements sur 11). Il est essentiel d'identifier les marges de développement de cette modalité de production du logement social, ainsi que les conditions pour le faciliter.

Source mobilisée : Galion-Sisal

1) Action foncière

Outils mis en œuvre, difficultés observées et défis à relever

La commune était propriétaire de l'ancienne boulangerie située place Catherine LAW. Ce bien a été cédé par la commune au bailleur Tours Habitat, afin que celui-ci projette et réalise un collectif de 38 logements sociaux. Du foncier privé a pu être mobilisé par le bailleur social Valloire Habitat permettant ainsi le lancement d'une importante opération située 33 rue de la Mairie et 2-4 allée des Cyprès, pour 35 logements locatifs sociaux, 31 collectifs, 4 maisons individuelles qui devraient être mis en service en 2024 ou 2025.

À ce jour, la commune n'a pas exercé son droit de préemption en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain. Elle compte une dernière zone d'urbanisation immédiate (en 1AUh au PLU) de 6,5 ha au nord du bourg.

La commune dispose de « dents creuses » dans le bourg, mais ces dernières ne permettent pas d'y construire du collectif. La commune possède en dehors de la ville, des terrains mais en terres agricoles. Dans le cadre de la limitation des consommations d'espaces naturels et agricoles et de la mise en œuvre du dispositif « zéro artificialisation nette », l'élaboration du PLUM en cours doit être l'occasion pour la commune en lien avec la Métropole d'analyser les capacités de construction de logements au sein de l'enveloppe urbanisée du centre-bourg avant d'aller rechercher de nouvelles zones à urbaniser.

La difficulté principale rencontrée par la commune réside dans la présence de nombreux lotissements dans le bourg, composée pour tous de maisons individuelles. Le défi est de parvenir à une densification acceptable de ces espaces d'urbanisation lâche où l'insertion de logements collectifs paraît difficile.

Leviers mobilisables et points de vigilance

Dans le cadre de l'élaboration du PLUM, un recensement des dents creuses, sites potentiels de renouvellement urbain, des logements vacants au sein de l'enveloppe urbanisée est nécessairement réalisé. Il est essentiel que la commune s'appuie sur ce travail pour établir un programme d'actions foncière, identifier les secteurs sur lesquels il sera pertinent d'exercer le droit de préemption.

Si ces potentiels ne permettent pas la réalisation de collectif, des petites opérations de logements individuels groupés en construction neuve ou en acquisition – amélioration doivent être étudiées.

La commune sollicitera l'EPFL (Établissement Public Foncier Local) pour une intervention foncière afin qu'elle procède aux acquisitions des biens par voie amiable, préemption ou expropriation. Pendant la durée du portage, l'EPFL pourra réaliser des travaux avant de rétrocéder le bien à l'opérateur désigné par elle.

2) Urbanisme et aménagement

La commune a décidé de développer la prochaine zone d'habitat d'importance sur des terrains situés au nord de la mairie, entre l'allée des Cyprès et le chemin de Pompérou. Le PLU a donc classé une surface d'environ 6.5 hectares en zone 1AU (urbanisable immédiatement) et 2AU (d'urbanisation future). Par voie de modification approuvée en 2017, l'ensemble de ce secteur nord a été classé en zone 1AU.

En vue de remplir les objectifs en matière de logement social, le PLU prévoit sur le secteur nord en zone 1AUh et sur le secteur des Guessières en zone 2AUh des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) affichant un objectif de production de minimum 25 % de logements locatifs sociaux.

L'urbanisation du secteur nord a fait l'objet d'une création de zone d'aménagement concerté (ZAC). La réalisation de 193 logements est prévue sur cette zone. Cette opération fera l'objet de 4 tranches avec le prévisionnel suivant de production de logements sociaux :

- tranche 1 : 14 ;
- tranche 2 : 0 ;
- tranche 3 : 35 ;
- tranche 4 : 0.

Le Crédit mutuel aménagement foncier est l'opérateur de la ZAC en relation avec les différents promoteurs. Concernant les tranches 1 et 2, quatre permis de construire (PC) sont en instruction. Ils ont été transmis également à l'A.B.F. Le démarrage de ces constructions est prévu sur l'année civile 2024 et la date d'achèvement des travaux en 2025.

Phasage	Nombre total de logements	Nombre de logements sociaux	Maître d'ouvrage de l'opération	Commentaires
Tranche 1 (îlots 1 et 2)	20	14	SOCIÉTÉ EUROPEAN HOMES 358	PC 037 054 23 N 0014 du 3 août 2023 14 en collectif et 6 individuels 4 T2, 9 T3, 5 T4, 2 T5 Décision de financement prévu en 2023
Tranche 1 (îlot 3)	23		ATARAYIA PROMOTION	PC 37 054 23 N 0011 du 28 juillet 2023 23 en collectif 5 T2, 12 T3, 6 T4
Tranche 2 (îlot 10)	9		SOCIÉTÉ EUROPEAN HOMES 358	PC 037 054 23 N 0013 du 3 août 2023 8 en collectif et 1 individuel 5 T3, 3 T4, 1 T5
Tranche 2 (îlot 8)	8		SOCIÉTÉ EUROPEAN HOMES 358	PC 037 054 23 N 0012 du 3 août 2023 ILOT 8 – TRANCHE 2 Construction de 8 logements 8 en collectif 6 T3, 2 T4
Total	60	14	Taux de logements sociaux	23 %

Au vu de ce prévisionnel, l'État invite la commune à accroître le nombre de logements sociaux afin que cette opération d'ampleur contribue activement au rattrapage du déficit de la commune et notamment en terme qualitatif par une production soutenue de logements PLAI.

La commune va prendre contact avec les promoteurs afin d'étudier cette demande.

Urbanisation Future

Quand l'opération de la ZAC sera finie, la projection de la commune pour l'avenir sera de continuer cette ZAC sur la parcelle YL 98 en direction de la route départementale D 29, sur laquelle il sera demandé de faire un rond-point afin de désengorger le centre bourg de la commune. Cette parcelle appartient aux Consorts BESSON. Une partie de ce terrain permettra également à la commune d'agrandir le cimetière pour les années à venir.



Sur la rue des Guessières, côté D29, la commune dispose d'une Zone 2 AUh avec les parcelles suivantes qui pourraient permettre dans l'urbanisation future, la production de logements collectifs avec une mixité sociale. Les parcelles sont :

- ZP 20 Propriétaire VTH (Val Touraine Habitat)
- ZP 27 Propriétaire VTH (Val Touraine Habitat)
- ZP 428 Propriétaire VTH (Val Touraine Habitat)
- ZP 114 Propriétaire Monsieur Claude FUSIL

L'État rappelle que, la Loi Climat et Résilience a fixé un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 et un premier jalon à 2031. À l'échelle nationale, le rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 devra ainsi, pour ce premier jalon décennal, être réduit de 50 % par rapport à la période entre 2011 et 2021. La commune devra s'appuyer sur l'identification du potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbanisée pour produire du logement. Cette extension de la ZAC et a fortiori le maintien de la zone 2AUh des Guessières devront être étudiées dans le cadre d'un équilibre à l'échelle du SCOT respectant l'objectif ZAN, ces réflexions n'ont pas encore débuté.

Élaboration du PLUM en cours menée par TMVL

La métropole de Tours ayant lancé son Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, il n'est désormais plus possible de prévoir des révisions de Plan Local d'Urbanisme, qui auraient pu être utilisées pour ouvrir à l'urbanisation des secteurs. Des procédures de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet restent possibles dans certains cas.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUM, de nouvelles servitudes de mixité sociale seront à identifier par la ville lors du travail sur le zonage. Il peut être envisagé d'étendre cette servitude sur l'ensemble d'une ou plusieurs zones urbaines. L'opportunité de mettre en place des emplacements réservés pour le logement devra également être étudiée.

Au-delà d'un taux ou d'un nombre de logements imposés, les servitudes de mixité sociale et les emplacements réservés peuvent imposer des typologies de financement (PLAI, PLUS, PLS) permettant d'atteindre l'équilibre qualitatif attendu.

3) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever

Le PLH3 2018-2023 a programmé, sur 6 ans, la production de 306 logements sur Chanceaux-sur-Choisille dont 122 LLS. Pour les communes déficitaires, il a fixé l'objectif de produire un tiers de l'offre nouvelle en LLS avec au moins 30 % de PLAI conformément à l'objectif qualitatif imposé par le dispositif SRU.

Sur le plan quantitatif, sur la période 2018-2022, 43 agréments de LLS⁴ ont été délivrés sur Chanceaux-sur-Choisille. Les LLS représenteraient ainsi 35 % de l'objectif de production de logements aidés. Selon les données Sitadel, au total 126 logements ont été autorisés de 2018 à 2022, soit un taux de 34 % de LLS agréés par rapport à ce total. Sur le plan qualitatif, 8 logements agréés sont des PLAI, 24 des PLUS et 11 des PLS, soit une part de 19 % de PLAI. Les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de LLS fixés par le PLH n'ont pas été atteints, le taux de LLS dans la production globale de logements témoigne cependant de l'effort produit.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Tours Métropole val de Loire apporte :

- Des aides qui sont orientées vers la production des logements les plus abordables avec, depuis 2020, une subvention de 11 250 € par logement financé en PLAI ;
- Une garantie de 50 %, en contrepartie d'une garantie de 50 % de la commune concernée, pour les emprunts des opérations de création (foncier, construction et acquisition-amélioration).

⁴Y compris les opérations de reconstitution dans le cadre de la mise en œuvre du NPNRU.
Commune de Chanceaux-Sur-Choisille – Contrat de mixité sociale

La métropole a adopté en 2022 un nouveau barème qui permet aux bailleurs sociaux de majorer les loyers en fonction de la qualité des opérations sur la base de critères de performance énergétique et environnementale, de qualité de service, de localisation et de mode de production (construction neuve ou acquisition-amélioration).

L'État accorde des aides à la pierre aux bailleurs sociaux sous forme de subventions, prêts à taux privilégiés et aides fiscales. Ces aides de l'État sont orientées vers la production des logements les plus abordables avec une aide de 8200 € par logement financé en PLAI, TVA à taux réduit (5,5 %). Les logements financés en PLAI et PLUS et réalisés en acquisition-amélioration peuvent faire l'objet d'une subvention supplémentaire de 4 000 € par logement.

Afin de permettre aux organismes HLM d'équilibrer financièrement des opérations pouvant présenter des surcoûts et n'entraînant pas de consommations d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (acquisition-amélioration, sur-élévation d'un habitat collectif, opérations sur des friches avec contraintes de dépollution, démolition-reconstruction...), une enveloppe budgétaire sobriété foncière a été mise en place par l'État, en 2023, à l'échelle régionale pour un montant de 987 000 €. Les projets susceptibles de mobiliser cette enveloppe sobriété foncière pourraient être étudiés en collaboration bailleur, commune, délégataire, État.

Au regard du coût du foncier, le développement d'une offre en bail réel solidaire (BRS) locatif : BRS locatif « privé » assimilé à du PLUS, BRS locatif social en PLUS ou PLAI selon son agrément pourra être un levier à mobiliser.

Le parc privé peut constituer une source complémentaire de production de logement conventionné social et très social et participer à créer de la mixité sociale dans le diffus. Il permet également le maintien des ménages modestes en centre ancien en redynamisant les îlots dégradés et/ou en perte d'attractivité. Il contribue aussi à densifier des espaces et à lutter contre l'étalement urbain.

En lien avec le service métropolitain Artémis, des actions de communication seront à déployer vers les propriétaires bailleurs, les propriétaires de logements vacants, notamment ceux qui auront pu être identifiés dans l'inventaire foncier menée par l'ATU. Par ailleurs, le développement d'une offre de logements en intermédiation locative par la captation et gestion de logements du parc privé dans un objectif d'intégration de ménages en difficulté pourrait être produite par la mobilisation de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale.

Le développement d'une offre en accession abordable en BRS accession en veillant à l'équilibre qualitatif (les logements en accession ainsi produit correspondant à du PLS) pourra être étudié.

La commune devra veiller à l'équilibre qualitatif des produits de financement sur le volume des opérations qui seront programmées en 2023. Le dispositif SRU impose la production d'un minimum de 30 % de PLAI et d'un maximum de 30 % de PLS.

4) Attribution aux publics prioritaires

Connaissance et partage des enjeux :

Les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires favoriseront l'accès au logement social des publics prioritaires. Pour chaque contingent, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, sont consacrées :

- ✓ Aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO ;
- ✓ Ou, à défaut, aux personnes prioritaires au sens de l'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation précisant les publics du PDALHPD d'Indre-et-Loire.

Le tableau ci-dessous détaille les taux d'attributions au profit des publics prioritaires par réservataire et pour les bailleurs sociaux.

	2019	2020	2021
Etat	30%	36,4%	19,1%
Communes	22%	17,5%	18,0%
Bailleurs sociaux	30%	25,3%	53,6%
Action Logement	18%	17,6%	7,3%
Autres		3,1%	2,0%

La commune de Chanceaux-sur-Choisille a signé des conventions de réservations avec les organismes de logement social. En 2021, les pourcentages de stock de logements réservés par bailleur social étaient les suivants :

3F Centre - Val de Loire	3,4%
Touraine Logement	55,77%
Val Touraine Habitat	20%
Tours Habitat	20%

Attributions aux ménages du 1er quartile hors quartiers prioritaires de la politique de la ville :

Pour rappel, 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, doivent être consacrées :

- À des demandeurs dont le niveau de ressources est inférieur au seuil du premier quartile de ressources des demandeurs du territoire.
- Et/ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.

La convention intercommunale d'attribution (CIA) 2019-2023 vise un rééquilibrage progressif de l'occupation du parc locatif social :

	Attributions hors QPV pour les ménages du 1er quartile						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Objectif			18%	19%	21%	23%	25%
Réalisé	12%	12%	13,7%	15,9%	15,1%	15,6%	
Nombre d'attributions hors associations	-	-	361	326	362	326	

Plusieurs difficultés peuvent expliquer la non atteinte des objectifs fixés :

- Un seuil des plafonds de ressources des ménages du 1er quartile très bas (qui est calculé sur la base de données déclaratives au moment du dépôt de la demande de logement social et dans un certain nombre de dossiers, les ressources renseignées par les demandeurs sont à zéro ce qui mécaniquement diminue fortement le niveau de seuil) ;
- La structuration du parc de chaque bailleur social (localisation, niveau de loyers, typologie de logements...);
- La non prise en compte des logements mis à disposition d'associations œuvrant pour le logement et l'insertion des publics défavorisés relevant de facto du 1er quartile ;
- L'accompagnement social des ménages du 1er quartile dans leur nouveau logement et quartier.

Pour autant, Tours Métropole Val de Loire a lancé, dans le cadre la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux, plusieurs chantiers pouvant faciliter l'atteinte de l'objectif réglementaire :

- La mise en œuvre effective de la cotation de la demande de logement social depuis le 1er mars 2023 ;
- L'actualisation du diagnostic sur l'occupation du parc locatif social ;
- La rédaction d'un document cadre sur la gestion en flux des droits de réservation ;
- Le projet de mise en place d'une bourse d'échange de logements sociaux ;
- La poursuite du dialogue avec les bailleurs sociaux sur l'enjeu de la politique des loyers HLM afin de démultiplier l'offre de loyer abordable hors quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- La poursuite de la participation de Tours Métropole Val de Loire aux CALEOL (1 intervention/an au sein de chaque CALEOL et organisation d'un temps collectif réunissant l'ensemble des membres des CALEOL) ;
- La fiabilisation des ressources déclarées lors du dépôt de la demande de logement social.

Outils de gouvernance :

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de Tours Métropole Val de Loire est installée depuis 2016. Cette instance a adopté dans le cadre de la CIA 2019-2023 des orientations stratégiques en matière d'attributions :



L'élaboration d'une nouvelle CIA couvrant la période 2024 – 2029 est engagée.

L'actuel plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) a été adopté en 2017. Le service d'information et d'accueil des demandeurs (SIAD) repose uniquement sur les guichets d'enregistrement existants (communes, bailleurs sociaux et Action Logement). L'enjeu du prochain PPGDID sera de structurer et d'élargir ce SIAD en tenant compte du projet de création d'une Maison de l'Habitat.

Outils de la politique locale d'attribution :

Le système de cotation de la demande de logement social est opérationnel depuis le 1er mars 2023 sur le territoire de la Métropole. Un kit de communication a été déployé auprès des différents lieux d'accueil afin d'informer au mieux les demandeurs.

S'agissant de la mise en œuvre à venir de la gestion en flux, Tours Métropole Val de Loire a coordonné les réflexions au sein des instances de la CIL. Un document cadre métropolitain a été élaboré et devra être décliné dans les futures conventions de réservation.

3e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1er – Les engagements et actions à mener pour 2023-2025

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

1) Action foncière

La commune s'engage à fournir un diagnostic et un programme d'actions foncières.

Mobilisation de l'EPF de Tours Métropole Val de Loire.

Le conseil municipal mobilisera l'EPF Tours Métropole Val de Loire au travers d'une convention multi-sites pour développer de nouvelles opérations de logements locatifs sociaux.

Conditions d'exercice du droit de préemption urbain (DPU)

La commune se réserve le droit de préemption en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain. La commune sollicitera EPFL (Établissement Public Foncier Local) pour une intervention foncière afin qu'elle procède aux acquisitions des biens par voie amiable, préemption ou expropriation. Pendant la durée du portage, l'EPFL pourra réaliser des travaux avant de rétrocéder le bien à l'opérateur désigné par elle

2) Urbanisme et planification

La commune s'engage à contacter les promoteurs sur le projet de développement de la ZAC afin d'obtenir un nombre plus important de logements sociaux et en conformité avec les objectifs qualitatifs prévus par la loi SRU.

La commune en lien avec Tours Métropole s'attachera dans le cadre des travaux du PLUM à favoriser l'émergence d'outils favorable à la production de logements sociaux (servitudes de mixité, emplacement réservé etc).

L'élaboration du PLUM comporte un recensement des dents creuses, sites potentiels de renouvellement urbain, des logements vacants au sein de l'enveloppe urbanisée. La commune s'engage à s'appuyer sur ce travail pour établir un programme d'actions foncière, identifier les secteurs sur lesquels il sera pertinent d'exercer le droit de préemption.

Les objectifs de production de logements sociaux définis au présent contrat seront inscrits au sein du PLH4.

3) Programmation et financement

Perspective pluriannuelle du parc public

La commune constituera un vivier d'opérations potentielles permettant de programmer des opérations de logements locatifs sociaux.

Tours Métropole Val de Loire s'engage à tenir informé la commune des échanges qu'elle peut avoir avec les opérateurs sur les projets.

La métropole mobilisera les subventions intercommunales pour contribuer à équilibrer les opérations des bailleurs sociaux. Elle s'engage à prioriser les subventions au profit des communes signataires d'un contrat de mixité sociale.

En complément de la garantie d'emprunt apportée par Tours Métropole Val de Loire, la commune s'engage à apporter sa garantie aux emprunts contractés par les bailleurs sociaux. Il est rappelé que cette garantie n'est pas comptabilisée dans l'endettement des communes.

L'État se tient à la disposition de la commune pour toute précision concernant les modalités de déduction des dépenses engagées par la commune, par rapport au prélèvement sur les ressources financières.

Les signataires s'engagent à étudier les projets présentant des surcoûts et n'entraînant pas de consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers afin de solliciter le cas échéant l'enveloppe sobriété foncière mise en place par l'État.

Conventionnement du parc privé

La commune pourra inciter les propriétaires bailleurs à conventionner avec l'ANAH en vue de produire du logement social.

En lien avec le service métropolitain Artémis, des actions de communication seront déployées vers les propriétaires bailleurs, les propriétaires de logements vacants. La commune mobilisera l'Agence Immobilière à Vocation Sociale afin d'étudier les possibilités de développement d'une offre de logements en intermédiation locative par la captation et gestion de logements du parc privé.

4) Attributions aux publics prioritaires

L'élaboration d'une nouvelle convention intercommunale d'attributions 2024 – 2029 par Tours Métropole Val de Loire fixera de nouveaux objectifs d'attributions aux publics prioritaires.

Article 2 - Objectifs de rattrapage pour 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du Code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Chanceaux-sur-Choisille correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants. Au 1^{er} janvier 2022, le déficit de logement sociaux s'élève à 147, l'objectif de logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023- 2025 sera donc de 48.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des projets de constructions de logements sociaux entre 2023-2025, la commune de Chanceaux-sur-Choisille ne souhaite pas utiliser les possibilités d'abaissement.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 48 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30 % de PLAI et 30 % de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 15 logements PLAI et un maximum de 14 logements en PLS ou assimilés.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

La liste ci-dessous correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessous devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Répartition par typologie des logements sociaux 2023/2025

Nom de l'Opération	Maître d'ouvrage de l'opération	Adresse	Référence cadastrales	Nombre de logements projetés et réalisés	Nombre de logements sociaux	PLAI	PLUS	PLS	Année de Financement	Observations
	GAMBETTA	1-3 rue de la Fuye	ZP 69-70-301	36	6			6	2023	6 PSLA équivalent à des PLS sur le volet qualitatif PC 22 N0019 accordé le 3/11/2022 et décision de financement prévue en 2023, demande de COOPEA.
	VALLOIRE HABITAT	33, rue de la Mairie (Tranche 1)	C142-143-281-282-283-284	17	17	6	11		2021	Agrément délivré en 2021 pour 18 LLS (6 PLAI et 12 PLUS) Permis de construire n°21 N20 M01 accordé le 17/01/2023 pour 17 LLS dont 6 PLAI et 11 PLUS Mise en service : 2024 ou 2025. Si mise en service en 2025, l'opération ne sera pas comptabilisée sur 2023-2025
	VALLOIRE HABITAT	2-4, allée des Cyprès (tranche 2)	C142-143-281-282-283-284	27	20	2	10	8	2022	Permis de construire n°22 N20 accordé le 28/02/2023 pour 27 logements Nombre de LLS et financements à stabiliser avec le bailleur car 29 logements dans l'opération déposée
ZAC nord	secteur CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER	Impasse Honoré de Balzac Rue Simone Veil Rue Marcel Proust Place Emile Zola Place René Goscinny	YL 8-9-96-97 ZN 8-45-45	193	14				2023-2024	Typologie de financements inconnue à cette date. 4 tranches pour un total de 193 logements avec pour les LLS en prévisionnel : tranche 1 : 14 LLS tranche 2 : 0 LLS tranche 3 : 35 LLS tranche 4 : 0 LLS Seuls les agréments de la tranche sont prévus sur 2023-2025
	TOURS HABITAT	1, place Catherine Law	ZP 99-100-102-552-553	38	38	12	23	3	2016 à 2019	PC 17 N0036M 02 Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux du 11/02/2022 Entrée dans l'inventaire au 1 ^{er} janvier 2023
Total				311	95	20	44	17		
Total LLS							81			Les 14 logements sociaux de la ZAC secteur nord (tranche 1) ne sont pas pris dans les 81 identifiés

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Gouvernance et pilotage stratégique

Le comité de pilotage sera composé, pour la commune, du Maire, pour Tours Métropole Val de Loire, de la Vice-Présidente déléguée à la politique du logement et de l'habitat ou de ses représentants, pour l'État, de la Direction Départementale des Territoires (DDT) ou de ses représentants. Le comité de pilotage se réunira une fois par an à l'initiative de la commune.

En amont de chaque COPIL, la commune établira un bilan annuel d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat de mixité sociale.

Animation et suivi opérationnels

Le suivi technique sera assuré par le groupe opérationnel composé des représentants des services techniques de la mairie, de la direction du développement urbain de la métropole, du service habitat construction de la DDT. La mission principale sera de suivre les projets identifiés à l'article 3.

À l'initiative de la commune, le groupe opérationnel se réunira une fois par an en amont des comités de pilotage afin d'en préparer les réunions. Il pourra se réunir à la demande d'un signataire, sur un projet rencontrant des difficultés particulières. La première réunion devra se tenir avant la fin du premier semestre 2024 pour analyser le besoin d'évolution de la programmation.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31/12/2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le 18 1 DEC. 2023

Pour la commune de
Chanceaux-sur-Choisille,
Le Maire,

Gérard DAVIET

Pour
Tours Métropole Val de Loire,
P/ Le Président,

Pour le Président,
La Vice-Présidente déléguée,

AUDE GOBLET

Pour
l'État,
Le préfet d'Indre-et-Loire,

Patrice LATRON

Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de FONDETTE

Entre

La commune Fondettes, représentée par Cédric DE OLIVEIRA, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 27 juin 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Tours Métropole Val de Loire dont la commune est membre représentée par Frédéric AUGIS président, vu la délibération du conseil métropolitain du 25 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Monsieur Patrice LATRON, Préfet d'Indre-et-Loire,

Préambule :

Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

Les dispositions de la loi SRU s'appliquent à la commune depuis 2002 suite à la promulgation de la loi en 2000.

Avec un taux de logements sociaux de 10 % en 2014, la ville de Fondettes cumulait un retard important au regard de son obligation de produire 20 % de logements sociaux. Malgré un rattrapage important opéré depuis cette date (+ 35 % entre 2014 et 2019 contre +10 % de résidences principales sur la même période), force est de constater que le taux de LLS reste inférieur à 20 % au regard de la part actuelle qui est de 12,8 % en 2022.

Il est à noter que Fondettes a été exemptée des obligations SRU en 2018 et 2019 au titre du faible taux de tension locative et a été carencée pour la période 2020 à 2022 (prélèvements 2021 à 2023 calculés sur l'inventaire au 01/2020 à 01/2022).

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

Afin d'encourager la ville à poursuivre ses efforts tout en prenant en considération les enjeux environnementaux, urbains et architecturaux, la commune de Fondettes a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Fondettes d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le présent contrat a fait l'objet d'une élaboration conjointe associant la commune, Tours Métropole Val de Loire, la DDT 37, Val Touraine Habitat au cours de deux réunions de travail organisées les 12 avril et 31 mai 2023.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1er volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune de Fondettes

L'espace urbain de Fondettes et plus généralement son espace bâti résulte de l'histoire de son développement selon un modèle expansif.

L'occupation traditionnelle était déjà relativement dispersée et diversifiée : des ports (Vallières, la Guignière, Foucault), le bourg de Fondettes, de belles propriétés, des bâtiments ruraux. Du fait de cette occupation humaine ancienne et relativement dense, le territoire est émaillé de nombreux éléments de patrimoine.

À partir des années 60, le développement périurbain qui débute prend principalement deux formes :

- un caractère diffus, au gré des opportunités, les styles architecturaux spécifiques à chaque époque donnent un caractère diversifié, voire "hétéroclite", à certains quartiers et certaines rues ;
- un urbanisme d'opérations qui va devenir de plus en plus prépondérant avec des opérations plus denses à proximité du centre.

Au cours des années 70 apparaissent les premiers immeubles et les premiers logements sociaux. Nouvelle étape dans les années 2000 avec la construction de logements collectifs privés.

Tout cela dessine deux espaces urbains principaux :

- le centre bourg développé en couronne et où sont rassemblés la plupart des équipements nécessaires au quotidien des habitants ;
- le plateau au Sud de l'avenue du Général de Gaulle avec une urbanisation moins structurée.

Par ailleurs, le coteau de la Loire et le plateau ont toujours été occupés, à toutes les époques de nouvelles constructions y ont été construites.

La construction de logements s'est élevée à 65 logts/an entre 2013 et 2019 (Source : logements commencés - SoeS - Sit@del2 - Données arrêtées fin novembre 2021).

Ce développement a généré un réseau viaire important qui résulte :

- de la taille de la commune ;
- d'une organisation de voirie complexe qui engendre des allongements de parcours (impasses, lotissements étanches...).

Ces caractéristiques entraînent un usage important de la voiture... mais aussi des vélos au détriment de la marche à pied.

Longtemps peu aisée malgré la proximité, les relations avec le cœur de l'agglomération sont grandement facilitées grâce au périphérique.

En termes de transport en commun, la desserte en bus a progressé avec l'existence de deux lignes de bus permettant de rejoindre le centre de Tours : la ligne 11 et la ligne 68. Il existe aussi une gare, aujourd'hui fermée, située à l'entrée de la commune.

Des aménagements pour circulations douces existent et sont confortés chaque année. Le parc de logement de Fondettes est plutôt récent et reflète une urbanisation et un développement démographique régulier. En 2018, il s'élève à 4 665 logements (INSEE RP2018 exploitation principale).

Aujourd'hui la commune de Fondettes est à un point de basculement entre une commune périurbaine et une ville du cœur de l'agglomération. De par le volume de son parc de logement, c'est maintenant une commune urbaine. Cependant les caractéristiques

de ce parc sont encore très périurbaines (maisons individuelles, propriétaires occupants, logements de très grandes tailles).

Fondettes est partie prenante du PLH de Tours Métropole Val de Loire. Les objectifs du PLH3 pour la période 2018-2023, après bilan à mi-parcours, sont de 92 logements/an dont 42 logements locatifs sociaux.

La commune de Fondettes a dépassé le seuil des 10 000 habitants. Elle comptait 10 824 habitants en 2019 (INSEE RP2019 exploitation principale).

La croissance démographique est portée par les mouvements migratoires. De plus cet apport de population nouvelle soutient un solde naturel (excédent des naissances sur les décès) positif mais qui diminue ces dernières années.

Bien que par sa structure par âges, la population fondettoise apparaisse comme une population de ménages d'âge mûr, elle reste encore une population plutôt familiale.

Le lien entre le niveau d'accessibilité et l'activité économique est important tant en termes d'attractivité générale que des types d'activités (production, services, commerces ...). En effet, plus l'accessibilité est bonne plus le secteur sera recherché par les activités de commerces et de services.

Une activité économique est déjà bien présente sur la commune :

- la zone d'activités de la Haute Limougière voit son rôle renforcé avec l'aménagement du site des Deux Croix et sa qualification de pôle économique d'agglomération ;
- le centre bourg qui compte une part importante d'équipements et de services collectifs ainsi que l'activité commerciale ;
- le diffus, on y trouve des activités économiques isolées dont des grands établissements ou des petits regroupements à l'image du parc d'activités de Vallières.

Le nombre d'emplois s'élève à 3 347 emplois en 2018 (INSEE RP2018 exploitation principale), à mettre en perspective avec les 4539 actifs qui vivent à Fondettes.

Par ailleurs, l'activité économique génère de nombreux déplacements domicile-travail.

Le PLU de la commune de Fondettes a été approuvé par délibération du conseil municipal le 7 octobre 2013. Suite au jugement prononcé par le tribunal administratif le 14 avril 2015, il a dû être ré approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2015.

Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet d'une première modification le 28 juin 2016, puis une deuxième le 25 septembre 2017. Une mise à jour a été approuvée le 7 novembre 2018 puis une deuxième le 13 février 2020. Une déclaration de projet a été approuvée le 27 mai 2021 (pour la réalisation du projet du Parc de la Perrée), enfin une dernière déclaration de projet a été approuvée le 23 janvier 2023.

L'élaboration du PLUM a été prescrite par une délibération du conseil métropolitain le 28 février 2022. En parallèle, la ville de Fondettes est couverte par le 3^{ème} PLH de la métropole de Tours. Un 4^{ème} PLH est en cours d'élaboration. Il définit la stratégie en matière d'habitat à l'échelle de la Métropole pour la période 2024-2029. Enfin, la ville de Fondettes est couverte par un SCOT approuvé en 2013 et mis en révision en 2017.

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Évolution du taux de logement social

En 2014, 411 logements sociaux composaient le parc résidentiel de Fondettes, représentant ainsi 10,01 % de la totalité des logements. En 2019, nous comptabilisons 541 logements sociaux, représentant une progression de +31,6 % alors que dans le même temps, l'augmentation du nombre de résidences sur le territoire communal s'est limitée à +9,8%. Cette progression est le témoin d'une accélération initiée depuis la mandature de 2014.

En effet, le nombre de logements sociaux en 2002 était de 252 pour 3 333 logements, soit 7,56 %. En 2014, le nombre de logements sociaux est passé à 411 pour 4 105 logements (soit 10,01%). Ainsi, entre 2002 et 2014, le taux de croissance annuel de la part des logements sociaux dans le parc global fût de +2,7 % par an sur cette période.

Cela signifie que le taux de progression annuel de logements sociaux sur la période 2014-2019 est presque deux fois supérieur à la période 2002-2014.

La ville de Fondettes entend bien poursuivre cet effort. En effet, sur la période 2020-2021, ce sont 92 logements sociaux qui ont été conventionnés.

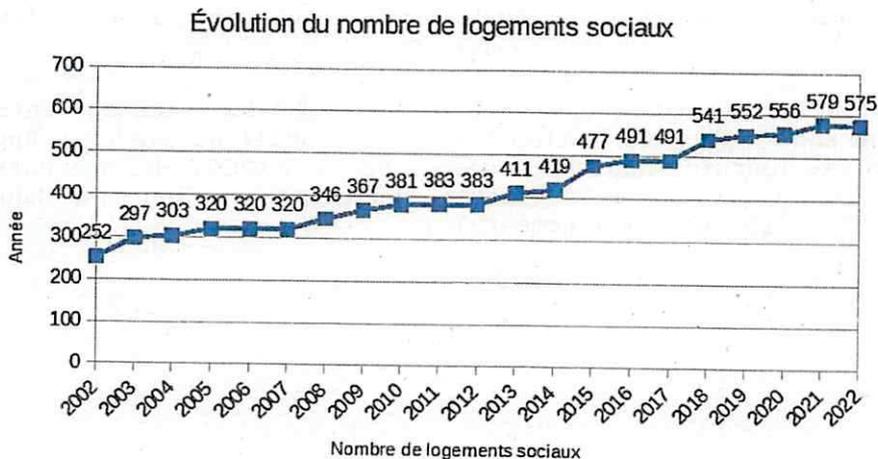
Depuis 2020, d'importants permis de construire ont été accordés :

- La résidence de la Villa des Lys, 17 logements sociaux ;
- Le parc de Chantelouze, 14 logements sociaux ;
- Le Hameau de la Thibaudière avec 15 logements inclusifs gérés par Tours Habitat ;
- La résidence Charles de Beaumont avec 14 logements sociaux ;
- La résidence de la Perrée avec 20 logements sociaux ;
- La résidence de la Morandière avec 13 logements sociaux.

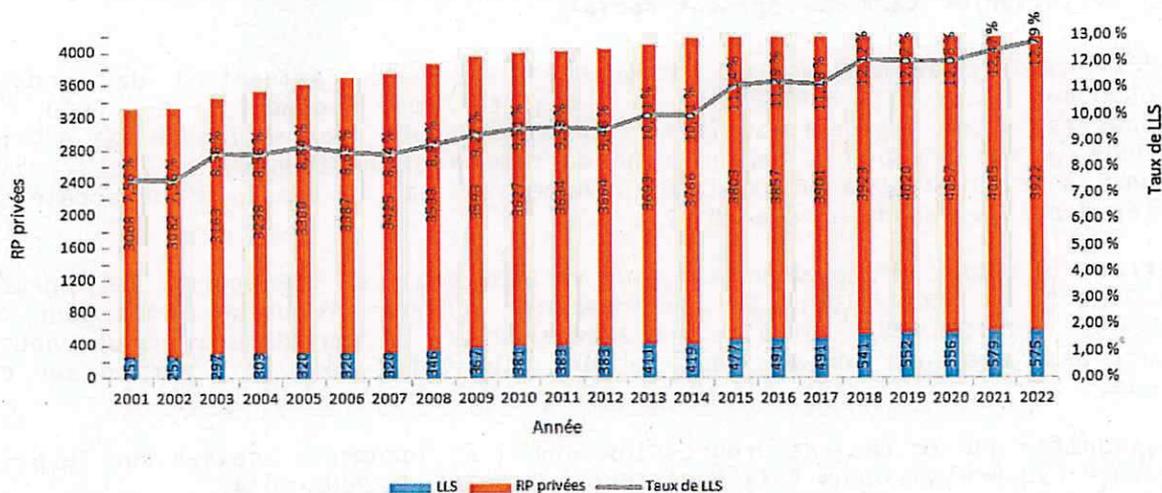
Ainsi, au 1^{er} janvier 2022, la ville de Fondettes comptait 12,79% de logements locatifs sociaux.

La politique volontariste de la ville continue à se vouloir harmonieuse, inclusive et respectueuse des résidents. En effet, la ville de Fondettes exige que toutes les opérations immobilières réalisées depuis 2014 sur son territoire soient parfaitement intégrées dans un environnement qualitatif et paysager. La ville de Fondettes est attachée à offrir des logements de qualité pour les résidents de ces immeubles et ce, quel que soit le niveau de leur revenu. Cette approche inclusive est indispensable pour les habitants d'une ville au travers de laquelle ils s'identifient.

Les graphiques ci-dessous présentent l'évolution du taux de logement social sur la commune de Fondettes depuis son entrée dans le dispositif SRU ainsi que l'évolution du nombre de logements sociaux et de celle des résidences principales hors logements sociaux.



Évolution du taux de LLS, du nombre de LLS et de résidence principales (hors LLS)



Source mobilisable : inventaires annuels SRU, résidences principales, données fournies par la DGFIP

Depuis 2002, première année de soumission au dispositif, le nombre de logements locatifs sociaux a plus que doublé, de 252 à 575 (+ 323 logements) et le taux est passé de 7,6 % à 12,8 %.

Cette progression témoigne d'une accélération initiée depuis la mandature de 2014. En effet, le nombre de logements sociaux en 2002 était de 252 pour 3 334 logements, soit 7,6 %. En 2014, le nombre de logements sociaux est passé à 411 pour 4 104 logements (soit 10,01 %). Ainsi, entre 2002 et 2014, le taux de croissance annuel de la part des logements sociaux dans le parc global fut de +2,7 % par an. Ce même taux de croissance de 2014 à 2019 a été de +4,96 % par an. Concrètement, cela signifie que le taux de progression annuel de logements sociaux sur la période 2014-2019 a été presque deux fois supérieur à la période 2002-2014.

2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

2-1) État des lieux du parc social

Le parc social existant selon l'inventaire SRU au 1er janvier 2022, compte 575 logements. Il se répartit de la façon suivante :

- 532 logements locatifs sociaux familiaux des organismes HLM ;
- 32 logements en structure ;
- 9 logements locatifs sociaux « personnes physiques » ;
- 2 logements privés conventionnés Anah social (équivalents à un financement PLUS).

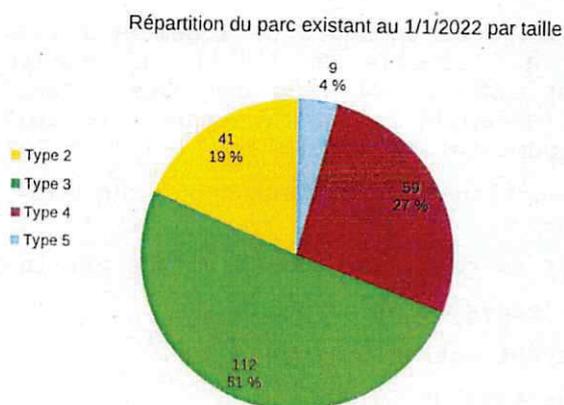
Les logements en structure rentrant dans l'inventaire SRU sont les suivants :

- la résidence pour personnes handicapées « les Papillons Blancs » appartenant au bailleur Val Touraine Habitat et gérée par l'ADAPEI (18 logements) ;
- la pension de famille « la Vallière » appartenant à Touraine Logement et géré par la SCI Ficosil (12 logements) ;

- 2 logements en diffus du centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) gérés par l'association Entraide et Solidarité.

Au 1^{er} janvier 2022, le parc de logements locatifs sociaux familiaux est composé de 19,9 % de PLAI¹ (106 LLS), 70,1 % de PLUS (373 LLS) et 10,0 % de PLS (53 LLS). La part de PLAI dans le parc est en diminution depuis 2017 (22% en 2017) au profit des PLS (de 4,8 % en 2017 à 10 % en 2021). Le parc compte 363 logements collectifs et 169 individuels.

Le graphique ci-dessous détaille la répartition du parc HLM par taille de logements.



Sources : RPLS

Les niveaux de loyer pratiqués au m² sur le patrimoine en service en 2022 sont les suivants (source RPLS) :

- logements financés en PLAI : 6,57 € par m² ;
- logements financés en PLUS : 6,12 € par m² ;
- logements financés en PLS : 7,74 € par m².

Les loyers moyens par taille de logement sont donnés dans le tableau ci-dessous (source : site « Demande de logement 37 ») :

Loyer moyen	Studio - 1 pièce	T2 - 2 pièces	T3 - 3 pièces	T4 - 4 pièces	T5 - 5 pièces	Total
Appartement	257 €	331 €	427 €	495 €	582 €	398 €
Maison	0 €	414 €	507 €	572 €	546 €	526 €
Total	257 €	337 €	450 €	533 €	562 €	438 €

Le calcul des loyers moyens est établi sur la répartition suivante des logements :

Catégorie	Studio - 1	T2 - 2	T3 - 3	T4 - 4	T5 - 5	Total
-----------	------------	--------	--------	--------	--------	-------

1 PLAI : prêt locatif aidé d'intégration, PLUS : prêt locatif à usage social, PLS : prêt locatif social

2 La production récente de logements en PLAI explique ce niveau de loyer supérieur à celui des logements en PLUS plus anciens.

de logement	pièce	pièces	pièces	pièces	pièces	
Appartement	24	155	156	74	12	421
Maison	0	18	85	73	15	191
Total	24	173	241	147	27	612³

Au 1/1/2022, le taux de vacance de plus de 3 mois, avec 1,47 %, est faible sur le parc de logements locatifs sociaux familiaux.

2-2) Demande locative sociale

À fin décembre 2022, le nombre de demandes de logement social en cours est de 262 soit 1,86 % des demandes à l'échelle de l'EPCI. Il s'agit à 59 % de demandes externes (154 demandes sur 262) et 44 % de demandes datant de plus d'un an. La demande n'a cessé de croître depuis 2017 (141 demandes en 2017). La tension⁴ sur le parc social est en forte augmentation depuis 2017 : 1,1 en 2017 pour 6,7 en 2022.

Concernant les demandes externes, 73 demandeurs sur 154 (demandes externes) résident déjà sur la commune.

La répartition des demandes en cours par tranche d'âge est la suivante :

- 15 % de demandes de jeunes de moins de 30 ans ;
- 65 % de demandeurs ayant entre 30 et 59 ans ;
- 20 % de demandeurs de plus de 60 ans.

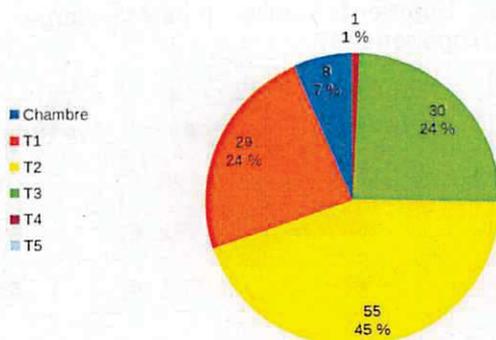
47% des demandeurs sont des ménages d'une seule personne.

60 % des demandeurs ont des niveaux de ressources sous le plafond de ressources leur permettant d'accéder à un logement financé en PLAI.

Au 31/12/2022, la demande porte à 37 % sur des logements T3, à 51 % sur des T4 et des T5. Quelques demandes de petits logements (T1 et T2) sont recensées (7%).

Le taux de rotation à fin décembre 2022 est de 8,7 % sur le parc ; il s'agit d'un taux plutôt faible par rapport à celui de l'EPCI (10,1 %) ou du département (10,4 %).

Répartition des demandes par taille de logement au 31/12/2022



3 Écart entre le nombre de logements du RPLS (532) et celui du site « Demande de logement 37 » (612) essentiellement sur le patrimoine de Valloire Habitat : plus 64 logements pour ce bailleur dans le site « Demande de logement 37 ».

4 La tension (ou pression) de la demande sociale à une date T (généralement au 1/12//N) correspond au ratio du nombre de demandes (hors mutation) en stock par le nombre d'attributions (hors mutation).

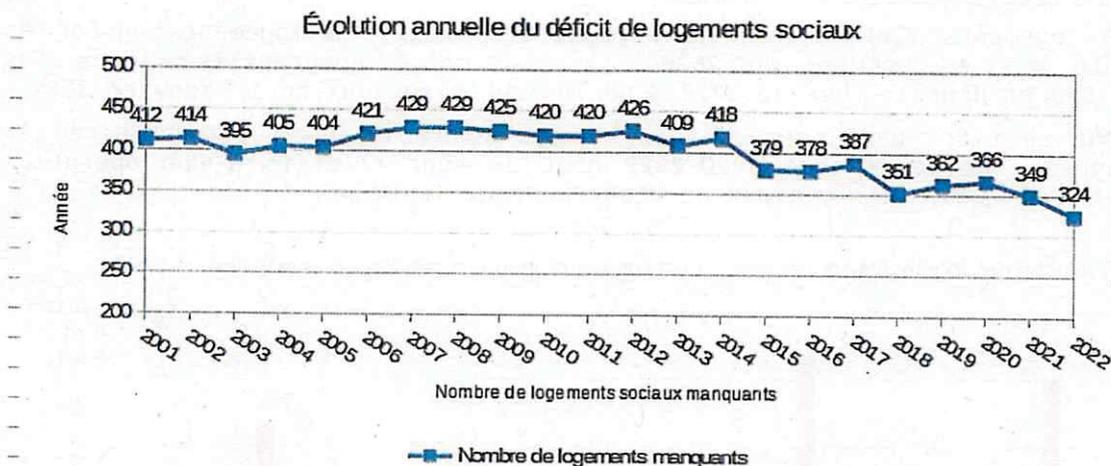
Source : Système national d'enregistrement (SNE),

3) Dynamique de rattrapage SRU

Les résultats obtenus sur les dernières périodes triennales sont exposés dans le tableau récapitulatif suivant :

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017- Exemption 2018 et 2019		2020-2022	
Objectifs		102		41		181	
Réalisés		61		23		154	
Taux d'atteinte		59,8 %		56,1 %		85,1 %	
% de PLAI	% de PLS	4,9 %	33,3 %	0 %	78,3 %	14,9 %	62,4 %

Au-delà des résultats des bilans triennaux, la courbe graphique d'évolution annuelle ci-dessous montre la légère diminution du nombre de logements manquants, sur la période considérée (414 logements manquants en 2001 pour 324 en 2022), avec une évolution un peu plus marquée à partir de 2014.

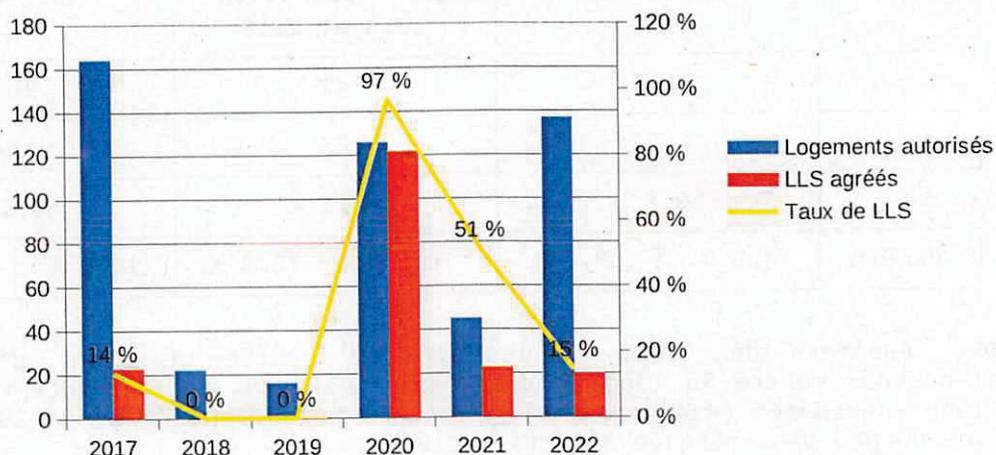


Source mobilisable : inventaires annuels SRU

Le diagramme suivant fait apparaître la part que les logements sociaux mis en service représentent dans l'augmentation des résidences principales.

Sur la période 2017-2021, 373 logements ont été autorisés sur la commune de Fondettes. Sur cette même période, 168 logements locatifs sociaux ont fait l'objet d'une décision de financement soit 45 % des logements autorisés. L'évolution annuelle est représentée dans le graphique ci-dessous.

Nombre total de logements autorisés et nombre de LLS agrés

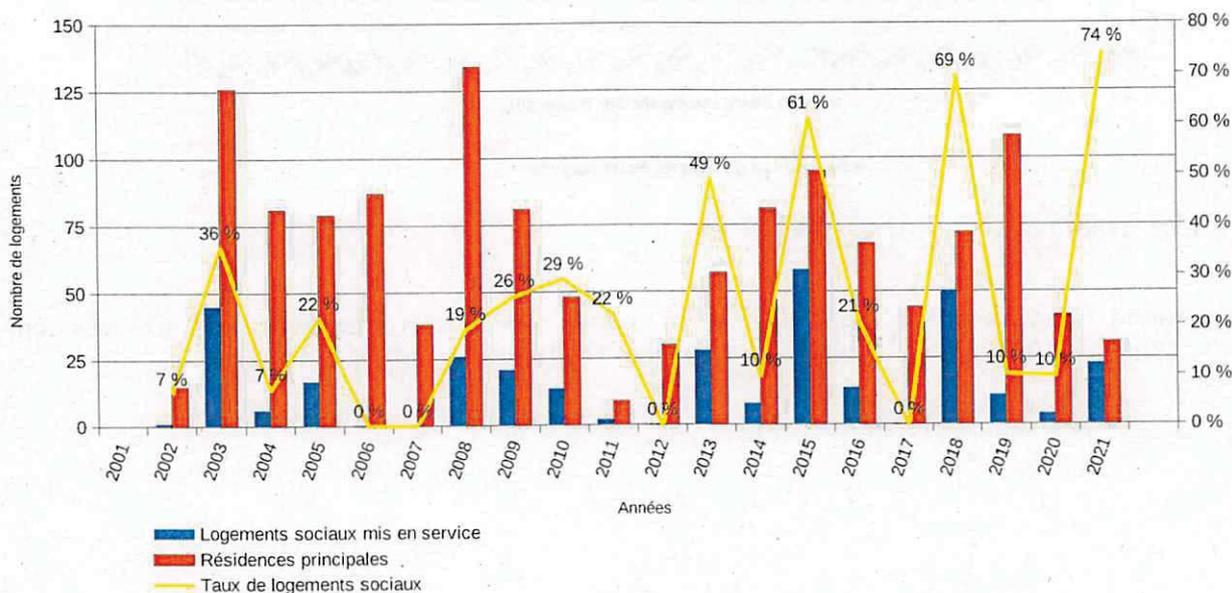


Agréments et mise en service depuis 2017

Sur les 188 logements financés sur la période 2017-2022, 23 logements agrés en 2017 ont été mis en service en 2020. Ils sont déjà comptabilisés dans les inventaires SRU et dans le taux de 12,8 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022.

Il reste donc au titre des logements non encore comptabilisés à l'inventaire 165 logements agrés sur la période 2020-2022 dont 23 sont relatifs à une opération ANRU. Sur 2018 et 2019, il n'y a pas eu d'agrément de logement.

Évolution des logements sociaux mis en service par rapport aux résidences principales



En 2021, une opération de 10 logements PLS agréés en 2015 (Rue Ernest Dupuy dont le bailleur est CDC Habitat Grand Ouest) et une opération de 1 logement PLS en 2016 (Rue Ernest Dupuy dont le bailleur est CDC Habitat Grand Ouest) ont été annulées.

Il est à noter que sur les 165 agréés 2020-2022 non encore comptabilisés, 27 sont des PLAI soit 16,4%.

Sources mobilisés : inventaires annuels SRU, Galion-Sisal / SITADEL

4) Les modes de production du logement social

Après l'approche quantitative et qualitative de la production de logement social, il s'agit d'avoir une attention particulière aux filières de production du logement locatif social et notamment à la répartition entre la part des logements locatifs sociaux réalisés en VEFA et celle sous maîtrise d'ouvrage directe des organismes HLM.

Pour la période 2017-2022, 89 logements sur 188 financés sont réalisés en VEFA soit 47,3 % de la production. Sur cette même période, aucune opération de logements en acquisition-amélioration n'a été financée. Il est essentiel d'identifier les marges de développement de cette modalité de production du logement social, ainsi que les conditions pour le faciliter.

Source mobilisable : Galion-Sisal

2. volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière

Difficultés observées et défis à relever

Les principales réserves foncières ouvertes à l'urbanisation de la commune appartiennent à des propriétaires privés. Aussi, il est difficile de maîtriser les futurs projets d'aménagement sur ces secteurs. La ville de Fondettes favorise au mieux les échanges avec les promoteurs. Dès en amont, elle tente de travailler avec eux pour que les opérations de construction répondent aux besoins de la ville. Il s'agit toutefois d'un travail périlleux puisque le foncier n'appartient pas à la commune et qu'elle dispose de moyens coercitifs limités pour que les promoteurs adhèrent à leurs exigences. Toutefois, en tant qu'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme la ville tente toujours d'orienter au mieux les opérations privées.

Par ailleurs, en parallèle des grandes emprises foncières restantes, il y a encore quelques dents creuses à exploiter dans le centre-ville de Fondettes. S'il y en a qui appartiennent à la ville, la grande majorité est privée. Toutefois, si ces dents creuses peuvent permettre de créer du logement, il s'agit en réalité principalement d'emprises foncières sur lesquelles ne peuvent s'implanter que des pavillons et qui n'ont pas le dimensionnement pour accueillir du collectif. La marge de manœuvre pour créer du logement social dans ces poches reste donc très limitée.

Également, les zones 2AU prévues dans le Plan Local d'Urbanisme adopté en 2013 ont été reclassées en zone N en octobre 2022. Il s'agit d'emprises foncières majeures qui avaient vocation à recevoir du logement et qui ne sont, à ce jour, plus constructibles. Ces réserves foncières représentaient un peu plus de 10 hectares.

La ville de Fondettes est également confrontée à des problématiques de zones humides qui contraignent fortement les possibilités de construction dans des secteurs qui étaient amenés à recevoir des logements ou activités.

Enfin, la métropole de Tours ayant lancé son Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, il n'est désormais plus possible de prévoir des révisions de Plan Local d'Urbanisme, qui auraient pu être utilisées pour ouvrir à l'urbanisation des secteurs.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

La ville de Fondettes veille à la conservation de son caractère de ville jardin. Si les zones UB, UC du Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'opérations d'aménagement de plus grandes ampleurs, cela n'aurait pas de sens dans la zone UD du PLU, plus éloignée du centre-ville et pavillonnaire. Elle a donc agi activement en faveur de la réalisation de collectifs comprenant du logement social dans les secteurs où cela avait du sens. Depuis 2022, 3 opérations sont en cours de construction, et deux autres démarrent très prochainement. C'est colossal à l'échelle de la ville.

Par ailleurs, face à l'urgence climatique et pour des raisons qui sont évidentes, ces constructions d'immeubles collectifs doivent prendre en compte l'importance d'une végétalisation renforcée. La ville de Fondettes met un point d'honneur à ce que les habitants puissent jouir d'espaces verts de qualité. Ces espaces se font nécessairement au détriment de surfaces construites qui permettraient de créer plus de logements. Cette végétalisation est à mettre en corrélation avec la nécessité de densifier les villes.

Également, la mise en place du Zéro Artificialisation Nette dans le cadre du PLUM va fortement contraindre les emprises foncières constructibles. L'articulation des deux (création de logements et zéro artificialisation nette) sera déterminante dans les possibilités de création de logements sociaux, or la ville de Fondettes a un contrôle limité sur ces outils.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUM, la ville de Fondettes est toutefois vigilante et proactive dans les outils qui pourront faciliter la réalisation de logement social. Notamment, elle se questionne d'ores et déjà sur la mise en place d'emplacements réservés, ou de secteurs particuliers (secteurs de mixité sociale ou OAP par exemple.) dans le futur document de planification.

La ville de Fondettes conserve également la possibilité de recourir à des modifications de PLU pour ajouter ces emplacements réservés ou bien mettre en œuvre des déclarations de projet pour modifier des secteurs afin de faciliter la réalisation de projets ou ouvrir à l'urbanisation des zones dédiées.

La ville de Fondettes étudie également, lorsque nécessaire, la possibilité de recourir aux Déclarations d'Utilité Publiques pour mettre en œuvre des projets de logements.

La ville de Fondettes se tient par ailleurs au fait des transactions immobilières sur son territoire et plus particulièrement dans le secteur où elle jouit du droit de préemption urbain, ce afin de pouvoir se porter acquéreur de biens en vue de la réalisation de projets si nécessaire. Pour cela, elle assure un suivi hebdomadaire des déclarations d'intention d'aliéner qui lui sont adressées.

2) Urbanisme et aménagement

Difficultés observées et défis à relever

En dépit de la nécessité de construire encore de nombreux logements sociaux, la ville de Fondettes ne souhaite toutefois pas les concentrer. Il ne s'agit pas d'adopter une posture de facilité en réalisant des opérations entièrement dédiées au logement social pour rattraper du retard mais au contraire, elle souhaite favoriser la mixité sociale, indispensable pour ne pas « stigmatiser » des catégories sociales.

Aussi, il n'y a pas d'opération 100% logement social, à l'exception d'une seule opération à venir, parce que le secteur le justifie. Cela explique que le rattrapage soit plus long, puisqu'il se fait dans la volonté de créer des quartiers qualitatifs, dans lesquels la notion de mixité sociale prend tout son sens.

D'autre part, la ville de Fondettes est confrontée, comme toute collectivité, à une judiciarisation des permis de construire, et donc notamment pour des projets qui comportent du logement social. Ce fut le cas pour des permis très importants sur la commune : Villa des Lys et Résidence des Cèdres. Les travaux de la Villa des Lys n'ont pu démarrer qu'en 2022 alors que les permis de construire avaient été délivrés en 2015 (90 logements dont 28 logements sociaux). Les travaux de la Résidence des Cèdres ne peuvent démarrer puisque le permis de construire fait l'objet d'un recours contentieux (5 logements sociaux).

Par ailleurs, la ville de Fondettes accorde beaucoup d'importance à la concertation et à l'association des habitants aux projets de constructions. Cette concertation est indispensable pour tenir compte de l'avis des riverains et ainsi éviter les recours qui peuvent retarder de plusieurs années les projets. Bien qu'efficace, cette concertation a tendance à ralentir la production de logement social.

Enfin, la ville de Fondettes accorde une importance fondamentale à la bonne intégration des opérations dans le tissu urbain existant pour assurer une

construction de la ville pérenne et qualitative. Les projets ne peuvent donc pas être réalisés au hasard, simplement dans un but de rentabilité. La qualité est primordiale.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

La ville de Fondettes milite pour une bonne intégration dans les programmes de logements neufs des LLS. Au sein d'une même opération, elle ne souhaite pas que l'on puisse distinguer les logements en accession libre des logements sociaux. Cela vaut pour le caractère architectural des constructions mais également pour la qualité de ceux-ci, leur fonctionnalité, etc.

De même, il ne s'agit pas de créer du logement social dans des secteurs dans lesquels cela n'aurait pas de sens. Leur implantation est nécessairement réfléchie, et donc limitée à certains sites, pour que les locataires de logement social puissent résider à proximité des commerces, des transports, ainsi que des équipements et services.

C'est la raison pour laquelle un périmètre de mixité sociale a été créé. Dans ce secteur, les programmes de logements de 4 logements et plus (exceptés les opérations de réhabilitation) sont autorisés à condition de comprendre une part minimale de LLS de 30 %. Le périmètre de mixité sociale est établi à proximité des équipements publics et des commerces.

Il n'est pas question par ailleurs de densifier dans des secteurs qui ne sont pas dimensionnés pour recevoir des logements collectifs, notamment pour un manque d'infrastructures viaires adaptées, ou parce que le tissu urbain environnant n'en permettrait pas la bonne intégration.

Il est important de rappeler que chaque projet d'aménagement entraîne une certaine méfiance auprès des riverains et plus largement auprès des habitants. La ville de Fondettes accorde donc beaucoup d'importance à la pédagogie et à la concertation, et tient compte des inquiétudes formulées par ces derniers.

Dans le cadre des opérations à venir, la ville de Fondettes souhaite « sensibiliser » les promoteurs, ou du moins évoquer avec eux l'importance de l'anticipation des mutabilités et réversibilité des logements selon l'évolution des besoins. En effet, notamment avec les enseignements de la crise du COVID, on note que de nombreuses constructions neuves à usage de bureaux ou commerces sont restés et restent inoccupées ou sous occupées parce que la destination ne répond pas aux besoins réels. Dans ces cas précis, il apparaît nécessaire que le bâtiment puisse être modifié à moindre coût et soit utilisé différemment. Également, avec le phénomène du desserrement des ménages, il est opportun d'anticiper les besoins en logements des habitants (logements parfois plus grands avec des ménages plus petits). Cela se prévoit suffisamment en amont pour que les constructions qui voient le jour puissent évoluer et s'adapter aux besoins (agencement des logements, adaptation des logements selon les structures porteuses, etc.).

Également, la ville de Fondettes travaille en partenariat avec l'EPF pour être plus efficace dans la mise en œuvre de ses projets. Ce partenariat lui donne un champ d'action plus important et lui permet d'être plus réactive notamment lorsqu'elle souhaite préempter un bien immobilier, acquérir du foncier. La ville de Fondettes a, pour cela, donné délégation à l'EPF pour la préemption de biens jusqu'à hauteur de 500 000 euros dans une délibération du 13 décembre 2022. Jusqu'alors, cette délégation ne s'appliquait que jusqu'à 50 000 euros.

La ville de Fondettes va par ailleurs mettre en œuvre des outils de communication suffisants pour informer les particuliers de leur possibilité de subventionner leurs logements via des conventions avec l'ANAH. Ces logements seraient comptabilisés dans le décompte de LLS communal (en PLAI ou PLUS), or, lors des rendez-vous avec les particuliers, nous avons constaté que ces derniers sont rarement informés de cette possibilité. En échange, ils bénéficient pourtant d'une

prime pour la réduction de loyer ou de subventions pour la réalisation de travaux. Une vraie communication auprès des particuliers pour que soient subventionnés leurs logements doit être mise en place, en insistant sur la possibilité pour eux d'être accompagnés par les services d'ARTEMIS, à leur disposition pour mener à bien ces projets.

Enfin, il est à noter l'importance de l'incidence de la conjoncture économique actuelle, qui entraîne des difficultés de financements des opérations de promotion et donc nécessairement des logements sociaux, rencontrés par les promoteurs et les bailleurs. Les promoteurs insistent par ailleurs sur la difficulté de montage des opérations et opposent systématiquement la nécessité de créer toujours plus de logements en contrepartie des demandes de la ville de Fondettes à créer toujours plus de logement social (minimum 40% dans les dernières opérations et systématiquement à l'avenir). Cela est parfois incompatible avec les orientations de la commune, pour les raisons citées précédemment.

Élaboration du PLUM en cours menée par TMVL

La métropole de Tours ayant lancé son Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, il n'est désormais plus possible de prévoir des révisions de Plan Local d'Urbanisme, qui auraient pu être utilisées pour ouvrir à l'urbanisation des secteurs. Des procédures de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet restent possibles dans certains cas.

L'opportunité de mettre en place des emplacements réservés pour le logement pourra également être étudiée.

Au-delà d'un taux ou d'un nombre de logements imposés, les servitudes de mixité sociale et les emplacements réservés peuvent imposer des typologies de financement (PLAI, PLUS, PLS) permettant d'atteindre l'équilibre qualitatif attendu.

3) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever

Le PLH3 2018-2023 a programmé, sur 6 ans, la production de 552 logements sur Fondettes dont 252 LLS. Pour les communes déficitaires, il a fixé l'objectif de produire un tiers de l'offre nouvelle en LLS avec au moins 30 % de PLAI conformément à l'objectif qualitatif imposé par le dispositif SRU.

Sur le plan quantitatif, sur la période 2018-2022, 151 agréments de LLS⁵ ont été délivrés sur Fondettes. Les LLS représenteraient ainsi 60 % de l'objectif de production de logements aidés. Selon les données Sitadel, au total 346 logements ont été autorisés de 2018 à 2022, soit un taux de 44 % de LLS agréés par rapport à ce total. Sur le plan qualitatif, 27 logements agréés sont des PLAI et 110 des PLS, soit une part de 18 % de PLAI. A noter que 5 PLS (CDC Habitat Social, rue des Cèdres) sont inscrits en programmation initiale pour l'année 2023 et qu'une opération de reconstitution au titre du NPNRU reste à engager pour 9 LLS (4 PLAI et 5 PLUS, opération de CDC Habitat Social, la Bruzette). Les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de LLS fixés par le PLH n'ont pas été atteints, le taux de LLS dans la production globale de logements est cependant significatif de l'effort produit.

⁵ Y compris les opérations de reconstitution dans le cadre de la mise en œuvre du NPNRU.

L'offre locative sociale nouvelle produite sur 2018 à 2022 est destinée à un public « généraliste » et comporte peu de petits logements très abordables (PLAI). La réponse aux besoins en logements de public spécifiques (ménages très modestes, étudiants, jeunes actifs, personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap) constitue un enjeu pour la production à venir.

La ville de Fondettes est exigeante avec les promoteurs sur la ventilation des logements sociaux, pour répondre aux objectifs fixés par la loi SRU. Les intérêts n'étant pas toujours les mêmes pour chacune des parties, il est parfois plus long de trouver un point d'entente. Les promoteurs évoquent des arguments financiers face à l'intérêt général porté par la commune.

Par ailleurs, certains montages proposés par les bailleurs n'assurent pas de manière pérenne la comptabilisation en LLS. C'est le cas de l'accession abordable dans le cadre du PSLA, de l'ULS... si ces dispositifs assurent une comptabilisation des logements en LLS dans un premier temps, ces derniers finissent par sortir de l'inventaire des LLS au bout de plusieurs années, ce qui entraînera à nouveau un déséquilibre dans le comptage des logements sociaux de la ville. Les BRS (baux réels solidaires) ne sont toutefois pas concernés par cette sortie d'inventaire. Cependant, bien qu'ils aient un intérêt certain et soient nécessaires au parcours résidentiel des habitants, ils ne constituent pas une solution en soi pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU.

Or, certains promoteurs n'hésitent pas à utiliser ces dispositifs, et font preuve d'un manque de transparence puisqu'ils n'en informent pas la collectivité.

Par ailleurs, l'arrêté de carence, qui est un bon argument pour la commune dans la mise en œuvre de certains projets puisqu'il est opposable directement au projet des promoteurs, ne s'applique que pour certains projets, sous conditions de nombre de logements ou de minimum de surface plancher. En dehors de ces cas-là et des secteurs de mixité sociale instaurés dans le PLU, la ville ne dispose d'aucun argument réglementaire pour l'imposer aux promoteurs. Ce qui rend les négociations parfois difficiles. Il y aurait un intérêt à ce que les seuils de l'arrêté de carence soient revus à la baisse puisqu'il s'agit là d'un outil coercitif à disposition des communes.

Enfin, la ville souhaite s'assurer désormais que les logements construits répondent bien aux besoins, comme indiqué précédemment (phénomène de desserrement des ménages, recours accru au télétravail, besoins en extérieurs, etc.).

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Là encore, la ville de Fondettes prend le temps nécessaire pour négocier avec les promoteurs et les orienter au mieux afin de trouver la meilleure ventilation de LLS.

Elle prend également toujours le temps de rappeler aux promoteurs et porteurs de projet les obligations qui pèsent sur les collectivités en termes de logement.

Enfin, la ville de Fondettes entretient avec les bailleurs sociaux des relations régulières et une bonne communication afin que les projets aboutissent au mieux.

Tours Métropole val de Loire apporte :

- des aides qui sont orientées vers la production des logements les plus abordables avec, depuis 2020, une subvention de 11 250 € par logement financé en PLAI ;

- une garantie de 50%, en contrepartie d'une garantie de 50 % de la commune concernée, pour les emprunts des opérations de création (foncier, construction et acquisition-amélioration).

La métropole a adopté en 2022 un nouveau barème qui permet aux bailleurs sociaux de majorer les loyers en fonction de la qualité des opérations sur la base de critères de performance énergétique et environnementale, de qualité de service, de localisation et de mode de production (construction neuve ou acquisition-amélioration).

L'État accorde des aides à la pierre aux bailleurs sociaux sous forme de subventions, prêts à taux privilégiés et aides fiscales. Ces aides de l'État sont orientées vers la production des logements les plus abordables avec une aide de 8200 €⁶ par logement financé en PLAI, TVA à taux réduit (5,5%). Les logements financés en PLAI et PLUS et réalisés en acquisition-amélioration peuvent faire l'objet d'une subvention supplémentaire de 4 000 € par logement.

Afin de permettre aux organismes HLM d'équilibrer financièrement des opérations pouvant présenter des surcoûts et n'entraînant pas de consommations d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (acquisition-amélioration, sur-élévation d'un habitat collectif, opérations sur des friches avec contraintes de dépollution, démolition-reconstruction...), une enveloppe budgétaire sobriété foncière a été mise en place par l'État, en 2023, à l'échelle régionale pour un montant de 987 000 €. Les projets susceptibles de mobiliser cette enveloppe sobriété foncière pourraient être étudiés en collaboration bailleur, commune, délégataire, État.

Au regard du coût du foncier, le développement d'une offre en bail réel solidaire (BRS) locatif : BRS locatif « privé » assimilé à du PLUS, BRS locatif social en PLUS ou PLAI selon son agrément pourra être un levier à mobiliser.

Dans le parc privé, le développement du conventionnement Anah en social et très social de logements du parc privé permettra d'accroître l'offre locative sociale sur la commune. En lien avec le service métropolitain Artémis, des actions de communication seront à déployer vers les propriétaires bailleurs, les propriétaires de logements vacants, notamment ceux qui auront pu être identifiés dans l'inventaire foncier menée par l'ATU. Par ailleurs, le développement d'une offre de logements en intermédiation locative par la captation et gestion de logements du parc privé dans un objectif d'intégration de ménages en difficulté pourrait être produite par la mobilisation de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale.

Le développement d'une offre en accession abordable en BRS accession en veillant à l'équilibre qualitatif (les logements en accession ainsi produits correspondant à du PLS) devra être étudié.

La commune veillera à l'équilibre qualitatif des produits de financement sur le volume des opérations qui seront programmées en 2023. Le dispositif SRU impose la production d'un minimum de 30 % de PLAI et d'un maximum de 30 % de PLS.

4) Attribution aux publics prioritaires

Connaissance et partage des enjeux :

Les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires favoriseront l'accès au logement social des publics prioritaires. Pour chaque contingent, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, sont consacrées :

- Aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO ;

- Ou, à défaut, aux personnes prioritaires au sens de l'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation précisant les publics du PDALHPD d'Indre-et-Loire.

Le tableau ci-dessous détaille les taux d'attributions au profit des publics prioritaires par réservataire et pour les bailleurs sociaux.

	2019	2020	2021
Etat	30%	36,4%	19,1%
Communes	22%	17,5%	18,0%
Bailleurs sociaux	30%	25,3%	53,6%
Action Logement	18%	17,6%	7,3%
Autres	-	3,1%	2,0%

La commune de Fondettes a signé des conventions de réservations avec les organismes de logement social. En 2021, les pourcentages de stock de logements réservés par bailleur social étaient les suivants :

CDC Habitat	20,34%
LIGERIS	22%
Touraine Logement	34,18%
Val Touraine Habitat	48%
Valloire Habitat	2,9%

Attributions aux ménages du 1^{er} quartile hors quartiers prioritaires de la politique de la ville :

Pour rappel, 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, doivent être consacrées :

- À des demandeurs dont le niveau de ressources est inférieur au seuil du premier quartile de ressources des demandeurs du territoire.
- Et/ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.

La convention intercommunale d'attribution (CIA) 2019-2023 vise un rééquilibrage progressif de l'occupation du parc locatif social :

	Attributions hors QPV pour les ménages du 1 ^{er} quartile						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Objectif			18%	19%	21%	23%	25%
Réalisé	12%	12%	13,7%	15,9%	15,1%	15,6%	
Nombre d'attributions hors associations	-	-	361	326	362	326	

Plusieurs difficultés peuvent expliquer la non atteinte des objectifs fixés :

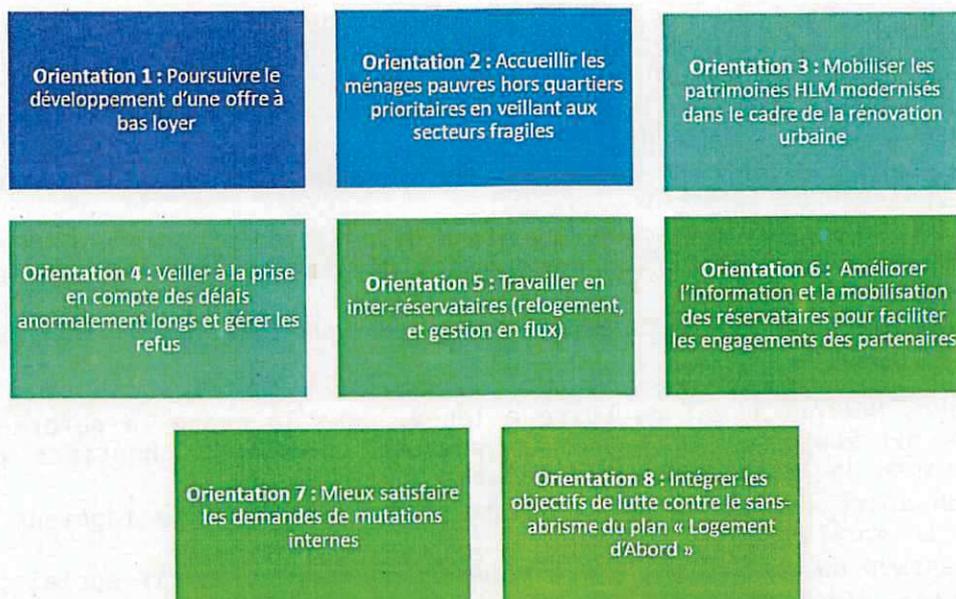
- Un seuil des plafonds de ressources des ménages du 1^{er} quartile très bas (qui est calculé sur la base de données déclaratives au moment du dépôt de la demande de logement social et dans un certain nombre de dossiers, les ressources renseignées par les demandeurs sont à zéro ce qui mécaniquement diminue fortement le niveau de seuil) ;
- La structuration du parc de chaque bailleur social (localisation, niveau de loyers, typologie de logements...) ;
- La non prise en compte des logements mis à disposition d'associations œuvrant pour le logement et l'insertion des publics défavorisés relevant de facto du 1^{er} quartile ;
- L'accompagnement social des ménages du 1^{er} quartile dans leur nouveau logement et quartier.

Pour autant, Tours Métropole Val de Loire a lancé, dans le cadre la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux, plusieurs chantiers pouvant faciliter l'atteinte de l'objectif réglementaire :

- La mise en œuvre effective de la cotation de la demande de logement social depuis le 1^{er} mars 2023 ;
- L'actualisation du diagnostic sur l'occupation du parc locatif social ;
- La rédaction d'un document cadre sur la gestion en flux des droits de réservation ;
- Le projet de mise en place d'une bourse d'échange de logements sociaux ;
- La poursuite du dialogue avec les bailleurs sociaux sur l'enjeu de la politique des loyers HLM afin de démultiplier l'offre de loyer abordable hors quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- La poursuite de la participation de Tours Métropole Val de Loire aux CALEOL (1 intervention/an au sein de chaque CALEOL et organisation d'un temps collectif réunissant l'ensemble des membres des CALEOL) ;
- La fiabilisation des ressources déclarées lors du dépôt de la demande de logement social.

Outils de gouvernance :

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de Tours Métropole Val de Loire est installée depuis 2016. Cette instance a adopté dans le cadre de la CIA 2019-2023 des orientations stratégiques en matière d'attributions :



L'élaboration d'une nouvelle CIA couvrant la période 2024 - 2029 est engagée.

L'actuel plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) a été adopté en 2017. Le service d'information et d'accueil des demandeurs (SIAD) repose uniquement sur les guichets d'enregistrement existants (communes, bailleurs sociaux et Action Logement). L'enjeu du prochain PPGDID sera de structurer et d'élargir ce SIAD en tenant compte du projet de création d'une Maison de l'Habitat.

Outils de la politique locale d'attribution :

Le système de cotation de la demande de logement social est opérationnel depuis le 1^{er} mars 2023 sur le territoire de la Métropole. Un kit de communication a été déployé auprès des différents lieux d'accueil afin d'informer au mieux les demandeurs.

S'agissant de la mise en œuvre à venir de la gestion en flux, Tours Métropole Val de Loire a coordonné les réflexions au sein des instances de la CIL. Un document cadre métropolitain a été élaboré et devra être décliné dans les futures conventions de réservation.

3. volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1^{er} - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

La ville entreprendra les actions suivantes.

1) Actions foncières

- Renforcement du partenariat avec l'EPF
- Mobilisation du foncier public en faveur d'opérations sociales
- Identification des secteurs dans lesquels développer le recours au droit de préemption urbain
- Réflexion sur l'opportunité de mener une étude de gisements fonciers et des logements vacants
- Veiller à la valorisation du foncier appartenant aux bailleurs sociaux

2) Urbanisme et planification

- Instauration de secteurs de mixité sociale élargis dans le PLUM et renforcement du secteur de mixité sociale existant
- Identification des secteurs voués à recevoir des OAP logements et emplacements réservés à vocation d'habitat
- Étude des potentiels de surélévation de bâtiments
- Sensibilisation auprès des promoteurs (mutabilité des logements, logements répondant à des besoins précis etc.)
- Identification des logements et propriétaires cibles pour envisager des conventionnements
- Communication auprès des particuliers sur les conventionnements ANAH en lien notamment ARTEMIS et SOLIHA

3) Programmation et financement du logement social

- Poursuite des partenariats avec les bailleurs
- Poursuite des négociations avec les promoteurs
- Poursuite des garanties d'emprunt d'opérations de logements locatifs sociaux par Tours Métropole Val de Loire et la commune
- Mobilisation de subventions intercommunales pour contribuer à équilibrer les opérations des bailleurs sociaux
- étude des projets présentant des surcoûts et n'entraînant pas de consommations afin de solliciter le cas échéant l'enveloppe sobriété foncière mise en place par l'État

4) Attributions aux publics prioritaires

- Élaboration d'une nouvelle convention intercommunale d'attributions 2024 - 2029.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8 du Code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Fondettes correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 106 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023- 2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des difficultés observées sur la commune, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 81 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Nom de la commune	Nombre de LLS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Fondettes	324	33%	106	25%	81

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% maximum de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 25 logements PLAI et un maximum de 24 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 - Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

Les objectifs fixés dans le cadre du présent contrat deviennent les objectifs légaux de rattrapage. La procédure de bilan triennal et les modalités de report s'appliqueront sur les objectifs abaissés fixés ci-dessus.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Dans le cadre de la période triennale 2023-2025, la ville de Fondettes s'engage sur la réalisation de 201 logements, parmi lesquels seront réalisés 81 logements locatifs sociaux répartis comme suit :

- 37 PLAI
- 25 PLUS
- 19 PLS (y compris les PSLA qui permettent l'accès abordable à la propriété).

Parmi l'une des opérations pour atteindre cet objectif, l'opération Jardins de Musset, rue André Chénier, prévoit un programme de logements réparti comme suit :
36 logements au total dont 14 PLAI (soit 38,88% de LLS pour cette opération).

Article 4 - Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Gouvernance et pilotage stratégique

Le comité de pilotage (COFIL) sera composé pour la commune, du Maire, de l'Adjointe à l'Aménagement Urbain, pour Tours Métropole Val de Loire, de la Vice-Présidente déléguée à la politique du logement et de l'habitat ou de ses représentants, pour l'État, des représentants de la Direction Départementale des Territoires (DDT).

En amont de chaque COFIL, la commune établira un bilan annuel d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat de mixité sociale.

Animation et suivi opérationnels

Le suivi technique sera assuré par le comité technique (COTECH) composé des représentants de la direction de l'aménagement urbain de la mairie, de la direction du développement urbain de la métropole, du service habitat construction de la DDT.

À l'initiative de la commune, le COTECH se réunira une fois par an à la mairie de Fondettes en amont des comités de pilotage afin d'en préparer les réunions. Il suivra l'évolution des dossiers et pourra se réunir à la demande d'un signataire, sur un projet rencontrant des difficultés particulières.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le 10 DEC. 2023

Pour la commune de
Fondettes,
Le Maire

Cédric DE OLIVEIRA

Pour Tours Métropole Val
de Loire,

Pour le Président,
La Vice-Présidente déléguée,

Aude GOBLET

Pour l'État,
Le préfet d'Indre-et-Loire.

Patrice LATRON

1945
The American Library Association

Annexe

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage de l'opération	Nombre de logements projetés	Nombre de logements sociaux projetés ⁷	PLAI ou équivalents	PLUS ou équivalents	PLS ou équivalents	Année de financement prévisionnelle	Année de financement	Observations ⁸
Résidence Réalité	Rue Noël Carlotti de Chantelouze		CDC	31	13	6	5	2	2023		VEFA avec le promoteur Réalité Nécessite démolition d'un ancien garage
Chénier	Rue André Chénier		CDC	36	14				2023		VEFA avec Bouygues Permis de construire qui devrait être validé en juin
Moulin à vent 1			VTH	50	50	20	17	13	2025		Foncier ville de Fondettes
Moulin à vent 2			En recherche	60	40	15	14	11	2025		Foncier ville de Fondettes
Total				197	117	41	36	26			

⁷ Au sens de l'inventaire SRU

⁸ Observations permettant d'identifier l'état d'avancement des grandes étapes nécessaires à l'aboutissement du projet (modification du zonage du PLU, maîtrise foncière, étude de faisabilité, dépôt du permis de construire, dépôt de la demande d'agrément). Il sera important d'indiquer s'il s'agit d'un projet d'initiative publique ou privée.

**PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ville de Notre Dame d'Oé



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

**Objectifs, engagements et actions pour la production
de logement social sur la commune de
NOTRE-DAME-D'OÉ**

Entre

La commune de Notre-Dame-d'Oé, représentée par Patrick LEFRANÇOIS, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 19 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Tours Métropole Val de Loire dont la commune est membre et délégataire des aides à la pierre représentée par Frédéric AUGIS, Président, vu la délibération du conseil métropolitain du 25 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Monsieur Patrice LATRON, Préfet d'Indre-et-Loire,

Préambule :

Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Notre-Dame-d'Oé est soumise aux obligations SRU depuis 2010. Avec 12,7 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022 au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

Il est à noter que Notre-Dame-d'Oé a été exemptée des obligations SRU en 2017 et 2018 au titre du faible taux de tension locative.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Notre-Dame-d'Oé a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Notre-Dame-d'Oé d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le Contrat de Mixité Sociale a été élaboré de manière collaborative par les membres du comité de pilotage au cours de deux réunions de travail organisées les 14 avril et 30 mai 2023. La composition du COPIL a été la suivante :

- Ville de Notre-Dame-d'Oé ;
- Préfecture d'Indre et Loire représentée par la DDT d'Indre et Loire ;
- Tours Métropole Val de Loire.

Les partenaires suivants ont été associés :

- Touraine Logement ;
- Val Touraine Habitat ;
- Valloire Habitat.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1er volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune de Notre-Dame-d'Oé

Notre-Dame-d'Oé est membre de la métropole Tours Métropole Val de Loire qui rassemble 22 communes, et représente une population de près de 300 000 habitants.

Située à la porte nord de Tours, Notre-Dame-d'Oé est une commune proche des grands axes de circulation (RN 10, A10, A28) et de l'aéroport Tours Val de Loire. Elle est également desservie par la voie ferrée Tours-Paris.

D'une superficie de 773 hectares, cette commune résidentielle est très attractive : la part des jeunes au sein de la population est supérieure à la moyenne de la Métropole.

- 1968 : 568 habitants ;
- 2008 : 3 472 habitants ;
- 2021 : 4 246 habitants.

Pour répondre à cette croissance démographique, elle s'est dotée d'un parc de logements neufs essentiellement en habitat pavillonnaire individuel, en accession à la propriété. La commune, avec le soutien de Tours Métropole Val de Loire, développe aussi des programmes de logements locatifs intégrés au tissu urbain.

La commune compte plusieurs groupes d'habitations en logements locatifs sociaux :

- Le Hameau
- Place Senghor
- Rue de Provence
- La Galardrie
- Grande Noue 1
- Garances
- Grande Noue 2
- Les Terrasses 1
- Les Perrets
- Les Damoiselles
- Jardin des dames
- Les Terrasses 2
- La Gare
- Le Bourg
- Les Charmilles

Mais également 10 logements locatifs sociaux du domaine privé.

La ville dispose d'un logement d'urgence géré par le [CCAS](#).

Depuis 2015, la Ville dispose d'un guichet d'enregistrement des demandes de logement social (14 guichets à TMVL). Fin 2022, sur 18 646 demandes de logements sociaux en Indre-et-Loire, 736 (4%) concernent Notre-Dame-d'Oé (tous choix confondus), dont 121 avec Notre-Dame-d'Oé en choix n°1.

La commune dispose d'une Commission Communale d'Attribution de Logement, composée de 9 membres du CCAS. Elle se réunit préalablement aux réunions des commissions d'attributions de logements des bailleurs sociaux. La commune est représentée au sein des commissions de logements de l'ensemble des bailleurs sociaux.

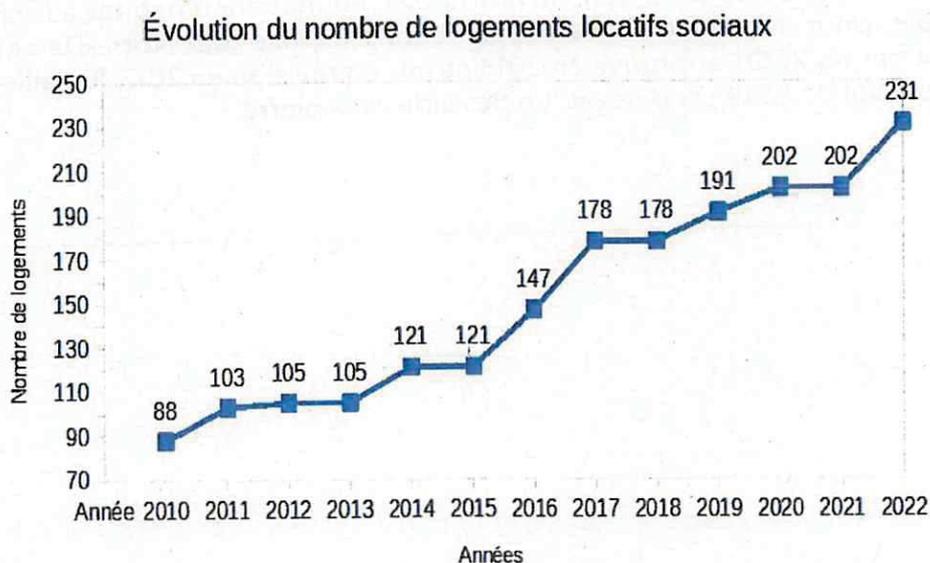
Le PLU de la commune de Notre-Dame-d'Oé a été approuvé par délibération du conseil municipal le 9 mai 2011. Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution. En particulier, les modifications n°1 et 2 approuvées respectivement les 7 novembre 2016 et 16 décembre 2019, la mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 25 septembre 2017 ont eu pour objectif de favoriser la production de logements sociaux.

À l'échelle de Tours Métropole Val de Loire, l'élaboration du PLUM a été prescrite par une délibération du conseil métropolitain le 28 février 2022. Le territoire métropolitain est couvert par le PLH 3 portant sur la période 2018-2023. Un 4^e PLH est en cours d'élaboration. Il définira la stratégie en matière d'habitat à l'échelle de la Métropole pour la période 2024-2029. Enfin, la ville de Notre-Dame-d'Oé est couverte par un SCOT approuvé en 2013 et mis en révision en 2017. Par ailleurs, Tours Métropole Val de Loire est délégataire des aides à la pierre.

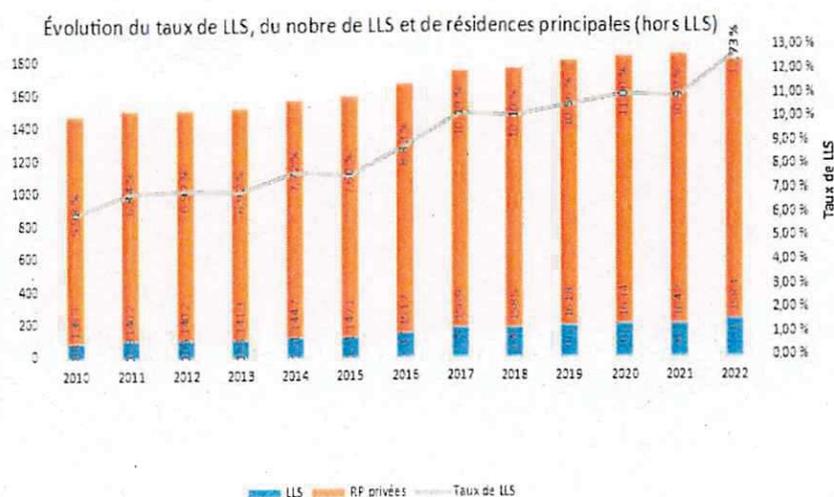
1er volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Évolution du taux de logement social

Les graphiques ci-dessous présentent l'évolution du taux de logement social sur la commune de Notre-Dame-d'Oé depuis son entrée dans le dispositif SRU ainsi que l'évolution du nombre de logements sociaux et de celle des résidences principales hors logements sociaux.



Depuis 2010, première année de soumission au dispositif, le nombre de logements locatifs sociaux a plus que doublé, de 88 à 231 (+ 143 logements) et le taux est passé de 5,98 % à 12,73 %.



Source mobilisée : inventaires annuels SRU

2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

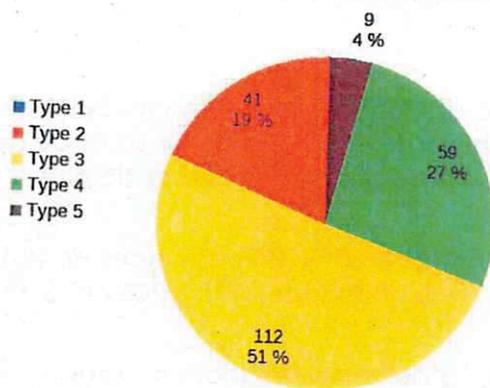
Le parc social existant selon l'inventaire SRU au 1er janvier 2022 comporte 231 logements. Il est composé à 93 % de logements du parc HLM¹ et se répartit de la façon suivante :

- 221 logements locatifs sociaux familiaux des bailleurs sociaux ;
- 2 logements locatifs sociaux « personnes physiques » ;
- 8 logements privés conventionnés Anah social (équivalents à un financement PLUS – dont 6 déconventionnés et encore comptabilisés à l'inventaire au 01/2022).

Au 1^{er} janvier 2022, le parc social est composé de 17 % de PLAI² (39 LLS), 83 % de PLUS (190 LLS) et 1 % de PLS (2 LLS). Il comporte 174 logements collectifs et 47 individuels.

Le graphique ci-dessous détaille la répartition du parc HLM par taille de logements.

Répartition du parc existant au 1/1/2022 par taille



Les niveaux de loyer pratiqués au m² sur le patrimoine en service en 2022 sont les suivants (source RPLS) :

- logements financés en PLAI : 5,59 € par m² ;
- logements financés en PLUS après 1977 : 6,27 € par m².

Les loyers moyens par taille de logement sont donnés dans le tableau ci-dessous (source : site « Demande de logement 37 ») :

Loyer moyen	Studio - 1 pièce	T2 - 2 pièces	T3 - 3 pièces	T4 - 4 pièces	T5 - 5 pièces	Total
Appartement	0 €	329 €	412 €	507 €	702 €	418 €
Maison	0 €	0 €	444 €	543 €	660 €	488 €
Total	0 €	329 €	419 €	514 €	684 €	430 €

¹ Parc HLM = logements locatifs sociaux familiaux et logements-foyers conventionnés à l'APL

² PLAI : prêt locatif aidé d'intégration, PLUS : prêt locatif à usage social, PLS : prêt locatif social

Le calcul des loyers moyens est établi sur la répartition suivante des logements (source : site « Demande de logement 37 ») :

Catégorie de logement	Studio - 1 pièce	T2 - 2 pièces	T3 - 3 pièces	T4 - 4 pièces	T5 - 5 pièces	Total
Appartement	24	55	118	48	5	226
Maison	0	0	31	12	4	47
Total	0	55	149	60	9	273 ³

Sources mobilisées : inventaires annuels SRU, Répertoire du parc locatif social (RPLS), site « Demande de logement 37 »

Au 1/1/2022, le taux de vacance de plus de 3 mois, avec 1,81 %, est faible sur le parc de logements locatifs sociaux familiaux.

Demande locative sociale

À fin décembre 2022, le nombre de demandes de logement social en cours est de 125 soit 0,89 % des demandes à l'échelle de l'EPCI. Il s'agit à 67 % de demandes hors mutation (84 demandes sur 125) et 37 % de demandes datant de plus d'un an.

La demande n'a pas cessé de croître depuis 2017 (64 demandes en 2017). La tension sur le parc social est en moyenne de 3 sur la période 2017 à 2022 (3,5 en 2022).

Concernant les demandes externes, 19 demandeurs (hors mutation) sur 84 résident déjà sur la commune, soit 23 des demandes.

La répartition des demandes en cours par tranche d'âge est la suivante :

- 22 % de demandes de jeunes de moins de 30 ans ;
- 61% de demandeurs ayant entre 30 et 59 ans ;
- 17 % de demandeurs de plus de 60 ans.

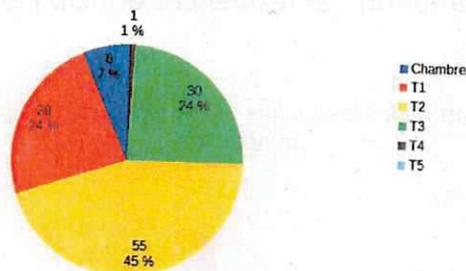
38 % des demandeurs sont des ménages d'une seule personne.

46 % des demandeurs ont des niveaux de ressources sous le plafond de ressources leur permettant d'accéder à un logement financé en PLAI.

Le taux de rotation à fin décembre 2022 est de 12,6 % sur le parc ; il s'agit d'un taux plus élevé que celui de l'EPCI (10,1 %) ou du département (10,4 %).

³ Écart entre le nombre de logements du RPLS (221) et celui du site « Demande de logement 37 » (273). La différence de 52 logements correspond notamment à une opération de 43 logements pour Valloire Habitat mise en service fin 2022 ou début de 2023, pas encore rentrée dans le RPLS et à 9 logements pour Val Touraine Habitat.

Répartition des demandes par taille de logement au 31/12/2022



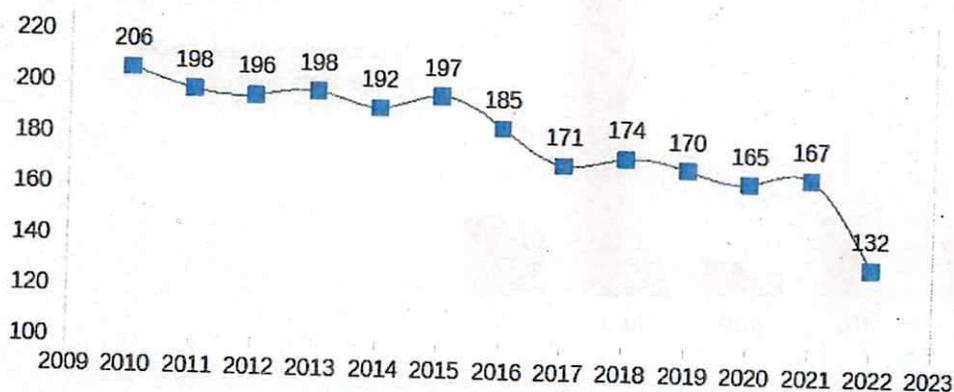
Source mobilisée : Système national d'enregistrement (SNE)

3) Dynamique de rattrapage SRU

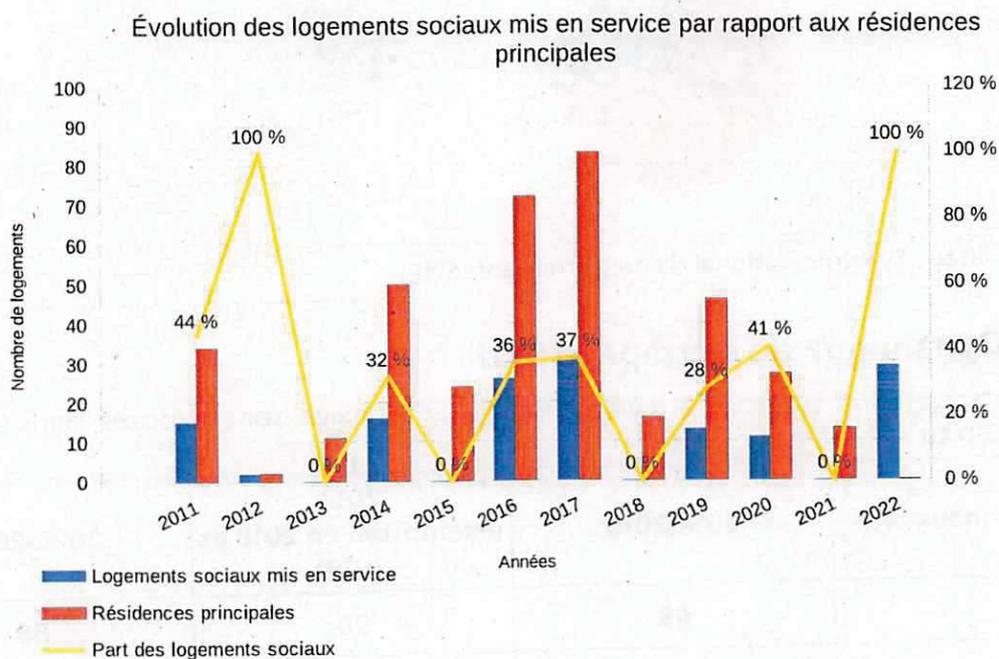
Les résultats obtenus sur les dernières périodes triennales sont exposés dans le tableau récapitulatif suivant :

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017 (exemption en 2018 et 2019)		2020-2022	
Objectifs		49		20		85	
Réalisés		70		69		129	
Taux d'atteinte		142 %		345 %		152 %	
% de PLAI	% de PLS	30 %	13,33 %	30 %	0 %	31 %	29 %

Au-delà des résultats des bilans triennaux, la courbe graphique d'évolution annuelle du nombre de logements manquants traduit l'effort produit et la légère diminution du nombre de logements manquants, avec en 2010, 206 logements manquants et en 2022, 132 logements manquants.

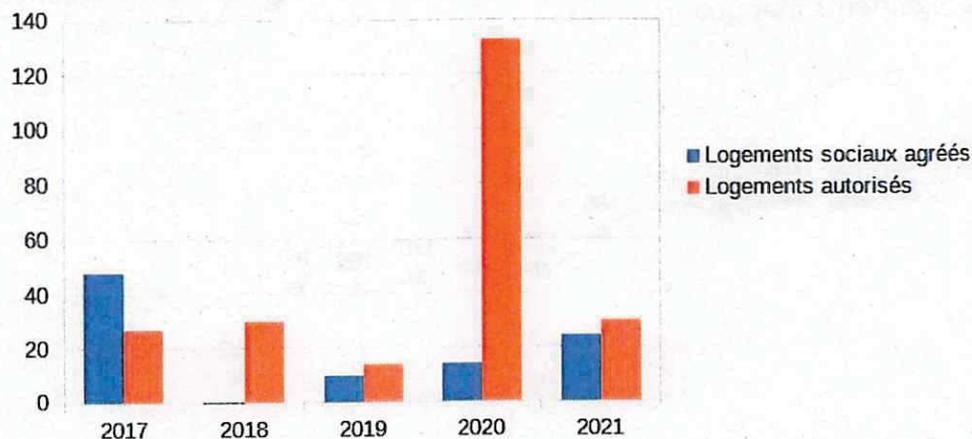


Le diagramme suivant fait apparaître la part que les logements sociaux mis en service représentent dans l'augmentation des résidences principales.



Sur la période 2017-2021, 234 logements ont été autorisés sur la commune de Notre-Dame-d'Oé. Sur cette même période, 97 logements locatifs sociaux ont fait l'objet d'une décision de financement soit 41 % des logements autorisés. L'évolution annuelle est représentée dans le graphique ci-dessous.

Evolution des logements sociaux agréés par rapport au logements autorisés



Agréments depuis 2017 :

Sur les 142 logements financés entre 2017 et 2022, 9 logements agréés en 2017 ont été mis en service en 2018 et 17 en 2021. Ils sont déjà comptabilisés dans les inventaires SRU et dans le taux de 12,73 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022.

Il reste donc au titre des logements non encore comptabilisés à l'inventaire, 22 au titre des agréés 2017, 10 au titre des agréés 2018 et 84 logements agréés sur la période 2020-2022 dont 43 sont relatifs à une opération ANRU soit au total 116 logements. Sur 2018, il n'y a pas eu d'agrément de logement.

Il est à noter que sur les 116 logements agréés non encore comptabilisés, 35 sont des PLAI soit 30,2 %.

Sources mobilisées : Galion-Sisal / SITADEL

4) Les modes de production du logement social

Après l'approche quantitative et qualitative de la production de logement social, il s'agit d'avoir une attention particulière aux filières de production du logement locatif social et notamment à la répartition entre la part des logements locatifs sociaux réalisés en VEFA et celle sous maîtrise d'ouvrage directe des organismes HLM.

Sur la période 2017-2022, 52 logements sur 142 financés sont réalisés en VEFA soit 36,6 % de la production. Sur cette même période, aucune opération en acquisition-amélioration n'a été financée. Il est essentiel d'identifier les marges de développement de cette modalité de production du logement social, ainsi que les conditions pour le faciliter.

2e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

Persuadé que la construction de logements sociaux est un dispositif de solidarité, qu'il constitue un outil essentiel pour favoriser la mixité sociale et mobiliser les communes à l'effort de développement de l'offre locative sociale, la Ville de Notre-Dame-d'Oé souhaite souligner un certain nombre de difficultés quant à son objectif quantitatif.

La commune de Notre-Dame-d'Oé est un petit territoire de 773 ha qui dispose de très faibles réserves foncières qui ne lui permettront pas de répondre à court terme à une forte évolution urbanistique. L'élaboration du PLU Métropolitain à l'horizon 2026 ne permet pas à la ville aujourd'hui de pouvoir activer les procédures de déclaration de projet.

Dans ce contexte, l'objectif fixé à moyen terme de logements sociaux risque de ne pas être atteint (CMS 2026-2029).

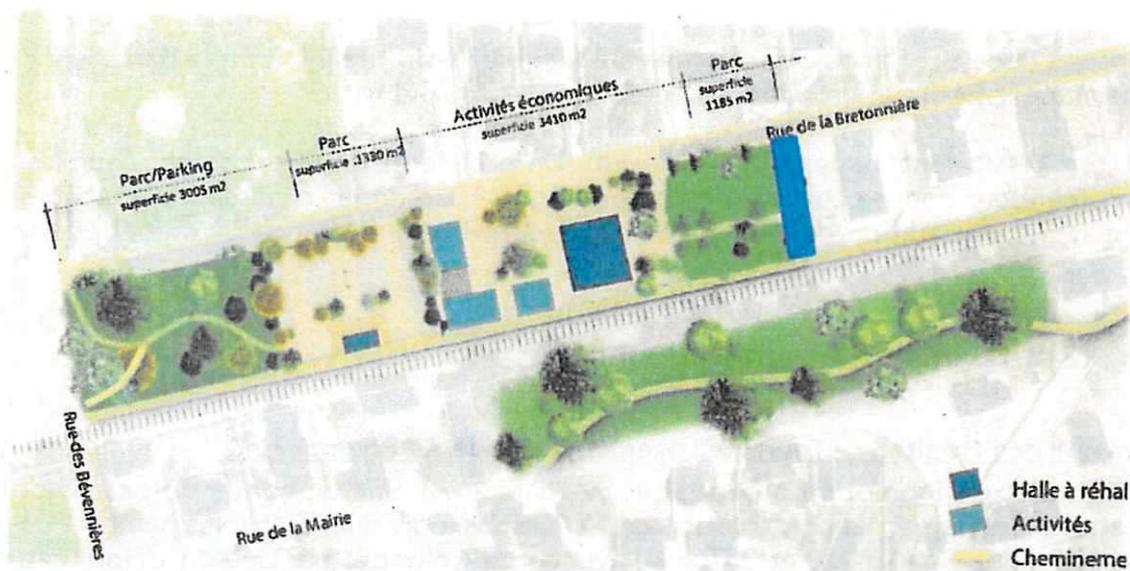
D'autres contraintes sur les secteurs à urbaniser sont également à intégrer et notamment la difficulté à maîtriser le foncier : exemple de la friche industrielle appartenant à la SNCF, site également pollué dont la situation est bloquée depuis plus de trois ans.

1) Action foncière

Friche industrielle – ex-site Derichebourg, rue de la Bretonnière

Le site industriel de plus de 7 000 m² situé au nord de la voie ferrée, sur la parcelle cadastrée AD337, rue de la Bretonnière a été un marqueur important du territoire oésien avec l'exploitation de métaux depuis 1967. En effet, ce site, actuellement propriété SNCF, a été occupé, depuis 1967, par une activité de traitement et recyclage des métaux dans sa partie Ouest. Trois exploitants se sont succédé jusqu'en 2020, le dernier étant la société Derichebourg. La partie est était utilisée en zone de stockages par la SNCF. Le site constitue une friche industrielle sur laquelle 6 sources potentielles de pollution ont été recensées (pollution des sols et des sous-sols).

La Ville de Notre-Dame-d'Oé a à cœur de voir aboutir la requalification de ce site en zone urbaine. Pour ce faire, en décembre 2020 et février 2021, des ateliers se sont tenus avec l'agence d'urbanisme (ATU), pour définir un programme, des orientations d'aménagement. À l'issue, la commune a pu définir des orientations d'aménagement assez précises, comme le montre le schéma suivant :



Dans le cadre de l'appel à projet 2021 « reconversion de friches polluées – accompagnement des études – dans le cadre du plan de relance », la Ville de Notre-Dame-d'Oé a bénéficié d'une aide financière. Elle a pu engager les études nécessaires à la réalisation d'un diagnostic des sols, d'un plan de gestion afin de s'assurer de la mise en adéquation entre le projet municipal et les éventuelles pollutions résiduelles, de façon à se prémunir d'un excès de risque sanitaire pour les futurs usages.

Les résultats de ces études montrent les résidus de pollution concentrés sur la partie ouest et notamment :

- Aucune mesure nécessaire pour les gaz de sol ;
- Des teneurs résiduelles en HCT trop élevées ;
- Des anomalies en métaux lourds dans les terrains superficiels ;
- Des concentrations en TPH dans les gaz de sols.

Une dépollution complémentaire de 590 m³ serait nécessaire mais sans incidence sur le projet d'aménagement envisagé sur cette zone du site (parc et parking).

Suite aux résultats de ces études, la Ville de Notre-Dame-d'Oé a entamé une nouvelle phase de son projet à savoir l'acquisition des espaces auprès de la SNCF.

Difficultés observées et défis à relever

Le coût d'achat du terrain est en cours de négociation en lien avec les services de France Domaine. Il nécessite de prendre en compte les coûts de dépollution du site. Il serait opportun de mettre en place un système permettant à cet établissement de céder ce terrain à un prix inférieur à celui fixé par les domaines lorsqu'il s'agit d'opérations de logements sociaux. Le soutien de l'État est essentiel pour l'évolution favorable de ce dossier.

Extension du site de l'EHPAD – Les jardins d'Iroise, avenue de Champeigné

Depuis plusieurs années, le gestionnaire de l'EHPAD « les jardins d'Iroise », envisage une extension du site pour y intégrer des logements dans le cadre d'un pôle gérontologique. Il est à étudier si ces logements pourraient faire l'objet d'un conventionnement PLS.

Ce projet nécessite l'acquisition foncière d'une partie du site jouxtant la parcelle, occupé actuellement par un bassin de rétention des eaux pluviales

L'ATU et TMVL sont associés à la réflexion. De premières esquisses seront soumises par l'architecte dans le courant de l'automne 2023. Ce projet nécessitera l'établissement d'une déclaration de projet pour le déclassement du foncier (zone N / zone AU).

2) Urbanisme et aménagement

Domaine de l'Hopiteau – Touraine Logement, avenue de Champeigné

La société Exeo Promotion a déposé, le 12 mars 2020, une demande de permis de construire portant sur la construction de 14 maisons individuelles, sur les parcelles cadastrées section AM n°229 et 231, sises avenue de Champeigné, Lieu-dit L'Hopiteau, sur la commune de Notre-Dame-d'Oé.

Par un arrêté n° PC 37172 20 N0008, en date du 24 septembre 2020, Monsieur le Maire de Notre-Dame-d'Oé a accordé l'autorisation sollicitée, sous réserve du respect de prescriptions.

Par une requête auprès du Tribunal administratif d'Orléans, des riverains ont demandé l'annulation du permis de construire. Le Tribunal administratif a annulé l'arrêté du Maire de Notre-Dame-d'Oé en date du 24 septembre 2020, portant permis de construire, car le projet prévoyait l'implantation du local à vélo à une distance inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Par une requête en appel deux riverains ont interjeté appel à l'encontre de ce jugement, pris en sa totalité. La Cour d'Appel de Versailles a débouté les riverains.

Ce projet, porté par Touraine Logement, propriétaire du foncier, prévoit 14 logements en accession sociale (financement en PSLA⁴). Les procédures en cours ont induit un retard de 3 ans sur ce programme de construction. Ce projet a été agréé par la métropole, notamment au titre de la compensation.

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

Le plan local d'urbanisme métropolitain est un document d'urbanisme intercommunal, qui fixera les règles générales d'utilisation du sol sur tout le territoire de la métropole. À la fois stratégique et réglementaire, le PLUM exprimera le projet politique d'aménagement et de développement du territoire métropolitain sur dix à quinze ans aux regards des différents enjeux.

Ce document doit viser à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire, et conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales, dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols. Il remplacera à terme, les PLU communaux des 22 communes membres de la métropole, à l'except-

⁴ PSLA : prêt social location accession.

tion du périmètre couvert par le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Tours.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUM, la commune en lien avec Tours Métropole Val de Loire devra examiner l'intérêt d'utiliser les outils de mixité sociale que sont les servitudes de mixité sociale et les emplacements réservés pour le logement.

Au-delà d'un taux ou d'un nombre de logements imposés, les servitudes de mixité sociale et les emplacements réservés peuvent imposer des typologies de financement (PLAI, PLUS, PLS) permettant d'atteindre l'équilibre qualitatif attendu.

La commune devra s'appuyer sur le recensement des dents creuses, sites potentiels de renouvellement urbain, des logements vacants au sein de l'enveloppe urbanisée qui seront identifiés dans le cadre du PLUM. Les outils de mixité sociale du PLUM peuvent être mobilisés sur ces secteurs. Il est essentiel que la commune s'appuie sur ce travail pour établir un programme d'actions foncière, identifier les secteurs sur lesquels il sera pertinent d'exercer le droit de préemption.

Jusqu'à l'approbation du PLUM, ce sont les PLU communaux qui s'appliquent et qui restent opposables. Les 22 communes du territoire sont couvertes par un PLU, certains d'entre eux feront potentiellement l'objet d'une procédure d'évolution durant la période d'élaboration du PLUM.

Plan Local d'Urbanisme de Notre-Dame-d'Oé

Le bailleur social, Val Touraine Habitat, est propriétaire d'une parcelle classée AU, dans le cadre du PLU de Notre-Dame-d'Oé. Il est nécessaire d'attendre l'approbation du PLUM pour envisager une évolution du site et la définition d'un programme de logements sociaux. La Ville a la volonté de soutenir ce projet, en accompagnant la classification de cette parcelle en AU dans le cadre du PLUM.

Certains espaces sont protégés, notamment dans le centre-bourg, et resteront en zone UP.

Site de la Prévauderie et Orientations d'aménagement et de programmation

Dans le cadre du PLU communal, la commune a identifié un site de développement de l'habitat : le site de la Prévauderie rue Marguerite Yourcenar. Ce site est couvert par des Orientations d'aménagement et de programmation. La Ville sera attentive à l'intégration de logements sociaux dans l'opération d'aménagement. Elle impose au propriétaire 20 % de logements dans le programme immobilier à venir.

Droit de préemption urbain

Les DIA resteront déléguées à TMVL.

3) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées

Le PLH3 2018-2023 a programmé, sur 6 ans, la production de 210 logements sur Notre-Dame-d'Oé dont 124 LLS. Pour les communes déficitaires, il a fixé l'objectif de produire un tiers de l'offre nouvelle en LLS avec au moins 30 % de PLAI conformément à l'objectif qualitatif imposé par le dispositif SRU.

Sur le plan quantitatif, sur la période 2018-2022, 70 agréments de LLS ont été délivrés sur Notre-Dame-d'Oé. Les LLS représenteraient ainsi 56 % de l'objectif de production de logements aidés. Selon les données Sitadel, au total 275 logements ont été autorisés de 2018 à 2022, soit un taux de 25 % de LLS agréés par rapport à ce total. Sur le plan qualitatif, 28 logements agréés sont des PLAI et 2 des PLS, soit une part de 40 % de PLAI. A noter qu'une opération de reconstitution dans le cadre du NPNRU est programmée mais pas encore engagée, opération la Borde de 2 de Val Touraine Habitat de 15 logements (9 PLAI et 6 PLUS). L'objectif quantitatif est atteint à 70 %, l'objectif qualitatif est largement atteint.

La situation financière des bailleurs sociaux est également à prendre en compte pour répondre dans un contexte budgétaire contraint. La rareté du foncier entraîne une hausse des prix du foncier, à laquelle s'ajoute l'augmentation des coûts des matériaux.

De plus, la double obligation de répondre à la fois à de nouvelles normes en termes de rénovation thermique et de constructions nouvelles aura un effet report dans les volumes à atteindre.

Les trois dernières opérations de construction ont également enregistré de forts retards dans la réalisation de programmes de logement locatifs (+ 9 mois).

Enfin, dans un contexte de densification urbaine, les oppositions des riverains de quartiers résidentiels sont vives et ils n'hésitent pas à ester en justice. Ceci conduit à des reports importants au regard de la lenteur des procédures judiciaires. Le Code de l'urbanisme apparaît aujourd'hui extrêmement complexe, et source d'insécurité juridique.

Outils mis en œuvre

Tours Métropole val de Loire apporte :

- des aides qui sont orientées vers la production des logements les plus abordables avec, depuis 2020, une subvention de 11 250 € par logement financé en PLAI ;
- une garantie de 50 %, en contrepartie d'une garantie de 50 % de la commune concernée, pour les emprunts des opérations de création (foncier, construction et acquisition-amélioration).

La métropole a adopté en 2022 un nouveau barème qui permet aux bailleurs sociaux de majorer les loyers en fonction de la qualité des opérations sur la base de critères

de performance énergétique et environnementale, de qualité de service, de localisation et de mode de production (construction neuve ou acquisition-amélioration).

L'État accorde des aides à la pierre aux bailleurs sociaux sous forme de subventions, prêts à taux privilégiés et aides fiscales. Ces aides de l'État sont orientées vers la production des logements les plus abordables avec une aide de 8200 €1 par logement financé en PLAI, TVA à taux réduit (5,5 %). Les logements financés en PLAI et PLUS et réalisés en acquisition-amélioration peuvent faire l'objet d'une subvention supplémentaire de 4 000 € par logement.

Leviers à mobiliser :

Afin de permettre aux organismes HLM d'équilibrer financièrement des opérations pouvant présenter des surcoûts et n'entraînant pas de consommations d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (acquisition-amélioration, sur-élévation d'un habitat collectif, opérations sur des friches avec contraintes de dépollution, démolition-reconstruction...), une enveloppe budgétaire sobriété foncière a été mise en place par l'État, en 2023, à l'échelle régionale pour un montant de 987 000 €. Les projets susceptibles de mobiliser cette enveloppe sobriété foncière pourraient être étudiés en collaboration bailleur, commune, délégataire, État.

Au regard du coût du foncier, le développement d'une offre en bail réel solidaire (BRS) locatif : BRS locatif « privé » assimilé à du PLUS, BRS locatif social en PLUS ou PLAI selon son agrément pourra être un levier à mobiliser.

Dans le parc privé, le développement du conventionnement Anah en social et très social de logements du parc privé permettra d'accroître l'offre locative sociale sur la commune. En lien avec le service métropolitain Artémis, des actions de communication seront à déployer vers les propriétaires bailleurs, les propriétaires de logements vacants, notamment ceux qui auront pu être identifiés dans l'inventaire foncier menée par l'ATU. Par ailleurs, le développement d'une offre de logements en intermédiation locative par la captation et gestion de logements du parc privé dans un objectif d'intégration de ménages en difficulté pourrait être produite par la mobilisation de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale.

Le développement d'une offre en accession abordable en PSLA ou BRS accession en veillant à l'équilibre qualitatif (les logements en accession ainsi produits correspondant à du PLS) devra être étudié.

4) Attribution aux publics prioritaires

Connaissance et partage des enjeux :

Les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires doivent favoriser l'accès au logement social des publics prioritaires. Pour chaque contingent, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, sont consacrées :

- Aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO ;
- Ou, à défaut, aux personnes prioritaires au sens de l'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation précisant les publics du PDALHPD d'Indre-et-Loire.

Le tableau ci-dessous détaille les taux d'attributions au profit des publics prioritaires par réservataire et pour les bailleurs sociaux.

	2019	2020	2021
Etat	30%	36,4%	19,1%
Communes	22%	17,5%	18,0%
Bailleurs sociaux	30%	25,3%	53,6%
Action Logement	18%	17,6%	7,3%
Autres	-	3,1%	2,0%

La commune de Notre-Dame-d'Oé a signé des conventions de réservations avec les organismes de logement social. En 2021, les pourcentages de stock de logements réservés par bailleur social étaient les suivants :

Touraine Logement	18,64 %
Val Touraine Habitat	38 %

Attributions aux ménages du 1er quartile hors quartiers prioritaires de la politique de la ville :

Pour rappel, 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, doivent être consacrées :

- À des demandeurs dont le niveau de ressources est inférieur au seuil du premier quartile de ressources des demandeurs du territoire.
- Et/ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.

La convention intercommunale d'attribution (CIA) 2019-2023 vise un rééquilibrage progressif de l'occupation du parc locatif social :

	Attributions hors QPV pour les ménages du 1er quartile						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Objectif			18 %	19 %	21 %	23 %	25 %
Réalisé	12 %	12 %	13,7 %	15,9 %	15,1 %	15,6 %	
Nombre d'attributions hors associations	-	-	361	326	362	326	

Plusieurs difficultés peuvent expliquer la non atteinte des objectifs fixés :

- Un seuil des plafonds de ressources des ménages du 1er quartile très bas (qui est calculé sur la base de données déclaratives au moment du dépôt de la demande de logement social et dans un certain nombre de dossiers, les

ressources renseignées par les demandeurs sont à zéro ce qui mécaniquement diminue fortement le niveau de seuil) ;

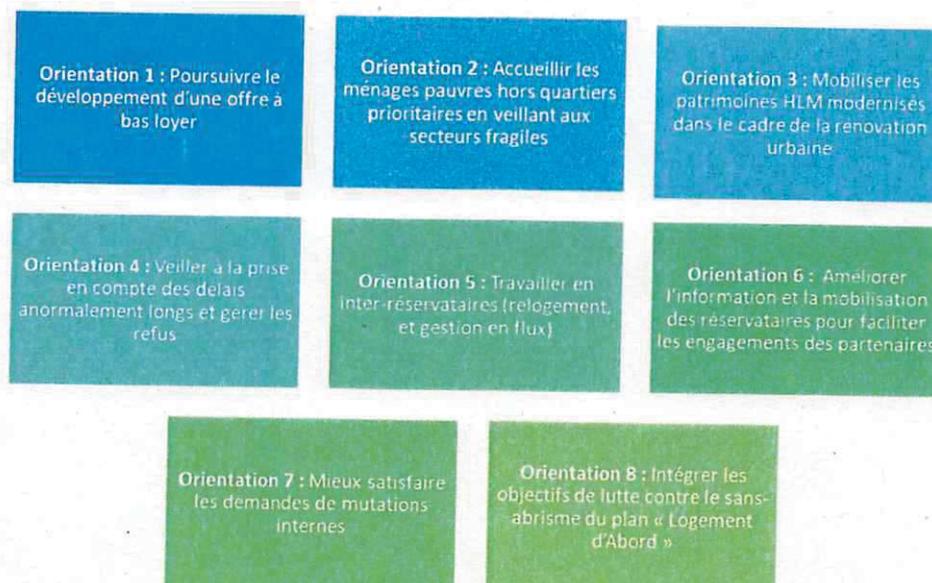
- La structuration du parc de chaque bailleur social (localisation, niveau de loyers, typologie de logements...);
- La non prise en compte des logements mis à disposition d'associations œuvrant pour le logement et l'insertion des publics défavorisés relevant de facto du 1er quartile ;
- L'accompagnement social des ménages du 1er quartile dans leur nouveau logement et quartier.

Pour autant, Tours Métropole Val de Loire a lancé, dans le cadre la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux, plusieurs chantiers pouvant faciliter l'atteinte de l'objectif réglementaire :

- La mise en œuvre effective de la cotation de la demande de logement social depuis le 1er mars 2023 ;
- L'actualisation du diagnostic sur l'occupation du parc locatif social ;
- La rédaction d'un document cadre sur la gestion en flux des droits de réservation ;
- Le projet de mise en place d'une bourse d'échange de logements sociaux ;
- La poursuite du dialogue avec les bailleurs sociaux sur l'enjeu de la politique des loyers HLM afin de démultiplier l'offre de loyer abordable hors quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- La poursuite de la participation de Tours Métropole Val de Loire aux CALEOL (1 intervention/an au sein de chaque CALEOL et organisation d'un temps collectif réunissant l'ensemble des membres des CALEOL) ;
- La fiabilisation des ressources déclarées lors du dépôt de la demande de logement social.

Outils de gouvernance :

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de Tours Métropole Val de Loire est installée depuis 2016. Cette instance a adopté dans le cadre de la CIA 2019-2023 des orientations stratégiques en matière d'attributions :



L'élaboration d'une nouvelle CIA couvrant la période 2024 – 2029 est engagée.

L'actuel plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) a été adopté en 2017. Le service d'information et d'accueil des demandeurs (SIAD) repose uniquement sur les guichets d'enregistrement existants (communes, bailleurs sociaux et Action Logement). L'enjeu du prochain PPGDID sera de structurer et d'élargir ce SIAD en tenant compte du projet de création d'une Maison de l'Habitat.

Outils de la politique locale d'attribution :

Le système de cotation de la demande de logement social est opérationnel depuis le 1er mars 2023 sur le territoire de la Métropole. Un kit de communication a été déployé auprès des différents lieux d'accueil afin d'informer au mieux les demandeurs.

S'agissant de la mise en œuvre à venir de la gestion en flux, Tours Métropole Val de Loire a coordonné les réflexions au sein des instances de la CIL. Un document cadre métropolitain a été élaboré et devra être décliné dans les futures conventions de réservation.

3e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1er – Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

La Ville de Notre-Dame-d'Oé affirme son ambition de développement de logements sociaux sur son territoire. À cet effet, elle participe activement à l'élaboration du PLH et du PLUM et sera attentive à l'intégration de ses orientations.

La Ville de Notre-Dame-d'Oé sollicitera le soutien de l'État, notamment sur les éléments bloquant de certains projets.

1/ Action foncière :

- La Ville s'engage à poursuivre les démarches pour l'acquisition de la friche industrielle – ex-site Derichebourg, rue de la Bretonnière et sollicite le soutien accru de l'État.
- Le partenariat avec l'EPFL sera renforcé afin de définir la stratégie et les modalités d'intervention pour l'acquisition de foncier, notamment en centre-bourg.
- Une veille sur la valorisation du foncier appartenant aux bailleurs sociaux sera menée. Une attention sera notamment apportée sur la rénovation du quartier du Hameau par Touraine Logement (années 90).

2/ Urbanisme

La Ville sera attentive à l'intégration de logements sociaux dans l'opération d'aménagement programmé identifiée dans le PLU communal, rue Marguerite Yourcenar. Elle imposera au propriétaire 20 % minimum de logements dans le programme immobilier à venir.

La commune en lien avec Tours Métropole s'attachera dans le cadre des travaux du PLUM à favoriser l'émergence d'outils favorable à la production de logements sociaux (servitudes de mixité, emplacement réservé etc).

L'élaboration du PLUM comporte un recensement des dents creuses, sites potentiels de renouvellement urbain, des logements vacants au sein de l'enveloppe urbanisée.

La commune s'engage à s'appuyer sur ce travail pour établir un programme d'actions foncière, identifier les secteurs sur lesquels il sera pertinent d'exercer le droit de pré-emption.

3/ Programmation et financement

Dans le cadre des projets d'extension et d'aménagement de l'EHPAD « les jardins d'Iroise », la possibilité d'un financement en PLS sera étudiée.

Les garanties d'emprunt par Tours Métropole Val de Loire et la commune seront poursuivies.

4/ Attributions aux publics prioritaires

La Ville est associée et investie dans l'élaboration d'une nouvelle convention intercommunale d'attributions 2024 – 2029, en lien avec TMVL.

En matière de logement, la diversification du parc social est une des priorités de l'action municipale oésienne. Elle vise à favoriser la mixité sociale au moyen de différents modes de conventionnement (PLAI, PLUS, PLS) et à une bonne répartition des logements sociaux sur l'ensemble du territoire.

À ce titre, il est à noter le programme des « Charmilles » de Valloire Habitat livré en janvier 2023. Cette opération de reconstitution de logements démolis au titre de l'ANRU à la maille métropolitaine, est particulièrement tournée vers une production de logements très sociaux (60 % en financement PLAI).

Pour les locataires en situation de grande précarité, faute d'être propriétaire d'un véhicule automobile, la Ville de Notre-Dame-d'Oé manque d'attractivité puisqu'elle est mal desservie par les transports en commun. L'accès au transport collectif public est limité, bus exclusivement et l'offre en termes de nombre de passage est restreinte. Si la ville offre de nombreux services, en revanche en termes d'emploi ou de recherche d'emploi, la mobilité urbaine reste un enjeu majeur lorsque ces locataires habitent en première couronne de la Métropole. En conséquence l'attribution des 25 logements en PLAI du programme des Charmilles a rencontré des difficultés et enregistré des refus, puisque le mode de déplacement est un critère essentiel pour les locataires dans le choix d'un logement. La ville souhaite que soit prise en compte cette difficulté dans l'élaboration de programmes à venir.

Article 2 – Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du Code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Notre-Dame-d'Oé correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 43 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Le bilan triennal réalisé sur la période 2020-2022 permet de reporter 44 logements agréés entre 2020 et 2022 sur la période triennale 2023-2025. Au vu de ces éléments, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 43 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

Les Charmilles (la Sainterie)

Rue Simone Veil – Notre-Dame-d'Oé

Maître d'ouvrage : Valloire Habitat -ANRU

Nb logements	Nb Logements sociaux	Typologie logements sociaux	Année de financement	Année prévisionnelle de mise en service
43	43	25 PLAI 18 PLUS	2020	2023

La Borde 1

Rue des hautes saugueuses et rue Gabriella Mistral – Notre-Dame-d'Oé

Maître d'ouvrage : Val Touraine Habitat

Nb logements	Nb Logements sociaux	Typologie logements sociaux	Année de financement	Année prévisionnelle de mise en service
62	25	PSLA PLUS	2021	2023

Domaine de l'Hôpiteau

Avenue de Champeigné – Notre-Dame-d'Oé

Maître d'ouvrage : Touraine Logement

Nb logements	Nb Logements sociaux	Typologie logements sociaux	Année de financement	Année prévisionnelle de mise en service
14	14	14 PSLA	2020	2024

Opération 24, rue de la Mairie

Maître d'ouvrage : Val Touraine Habitat

Nb logements	Nb Logements sociaux	Typologie logements sociaux	Année de financement	Année prévisionnelle de mise en service
14	2	PLS	2022	2026

Récapitulatif

Opération	Maître d'ouvrage	Nb logements	Nb Logements sociaux	Typologie logements sociaux	Année de financement	Année prévisionnelle de mise en service
Les Charmilles (la Sainterie)	Valloire Habitat	43	43	25 PLAI 18 PLUS	2020	2023
La Borde 1	VTH	62	25	10 PSLA 15 PLUS	2021	2023
L'hôpiteau	Touraine Logement	14	14	14 PSLA	2020	2024
24, rue de la Mairie	VTH	2	2	2 PLS	2022	2026
Total		121	84			

Sur ces 84 logements ayant fait l'objet d'une décision de financement entre 2020 et 2022, 40 sont déjà pris en compte dans le bilan triennal 2020-2022. 44 sont donc comptabilisés comme des reports sur la période triennale 2023-2025.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

L'objectif quantitatif correspondant à 33 % du nombre de logements manquants sur la commune étant déjà atteint, l'objectif du contrat est de permettre l'émergence de nouveaux projets de logements sociaux en poursuivant les engagements listés dans l'article du présent volet.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, ces engagements feront l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Gouvernance et pilotage stratégique

Le comité de pilotage sera composé :

- pour la commune, du Maire,
- pour Tours Métropole Val de Loire, de la Vice-Présidente déléguée à la politique du logement et de l'habitat ou de ses représentants,
- pour l'État, de la Direction Départementale des Territoires (DDT) ou de ses représentants.

Le comité de pilotage se réunira une fois par an à l'initiative de la commune.

En amont de chaque COPIL, la commune établira un bilan annuel d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat de mixité sociale.

Les partenaires associés, et notamment les bailleurs sociaux, pourront être mobilisés.

Animation et suivi opérationnels

Le suivi technique sera assuré par le groupe opérationnel composé des représentants des services techniques de la mairie, de la direction du développement urbain de la métropole, du service habitat construction de la DDT. La mission principale sera de suivre les projets identifiés à l'article 3.

À l'initiative de la commune, le groupe opérationnel se réunira une fois par an en amont des comités de pilotage afin d'en préparer les réunions. Il pourra se réunir à la demande d'un signataire, sur un projet rencontrant des difficultés particulières.

Effets, durée d'application, modalités de modification

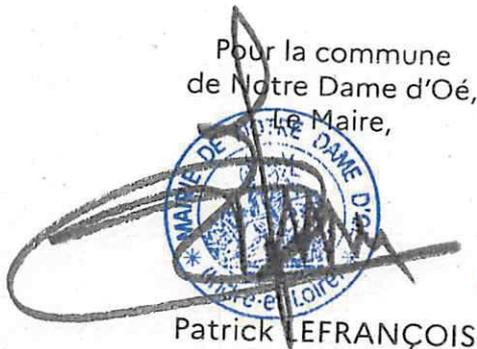
Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le **1 DEC. 2023**

Pour la commune
de Notre Dame d'Oé,
Le Maire,



Patrick LEFRANÇOIS

Pour Tours Métropole Val de
Loire,
Le Président,
Pour le Président,
La Vice-Présidente déléguée,

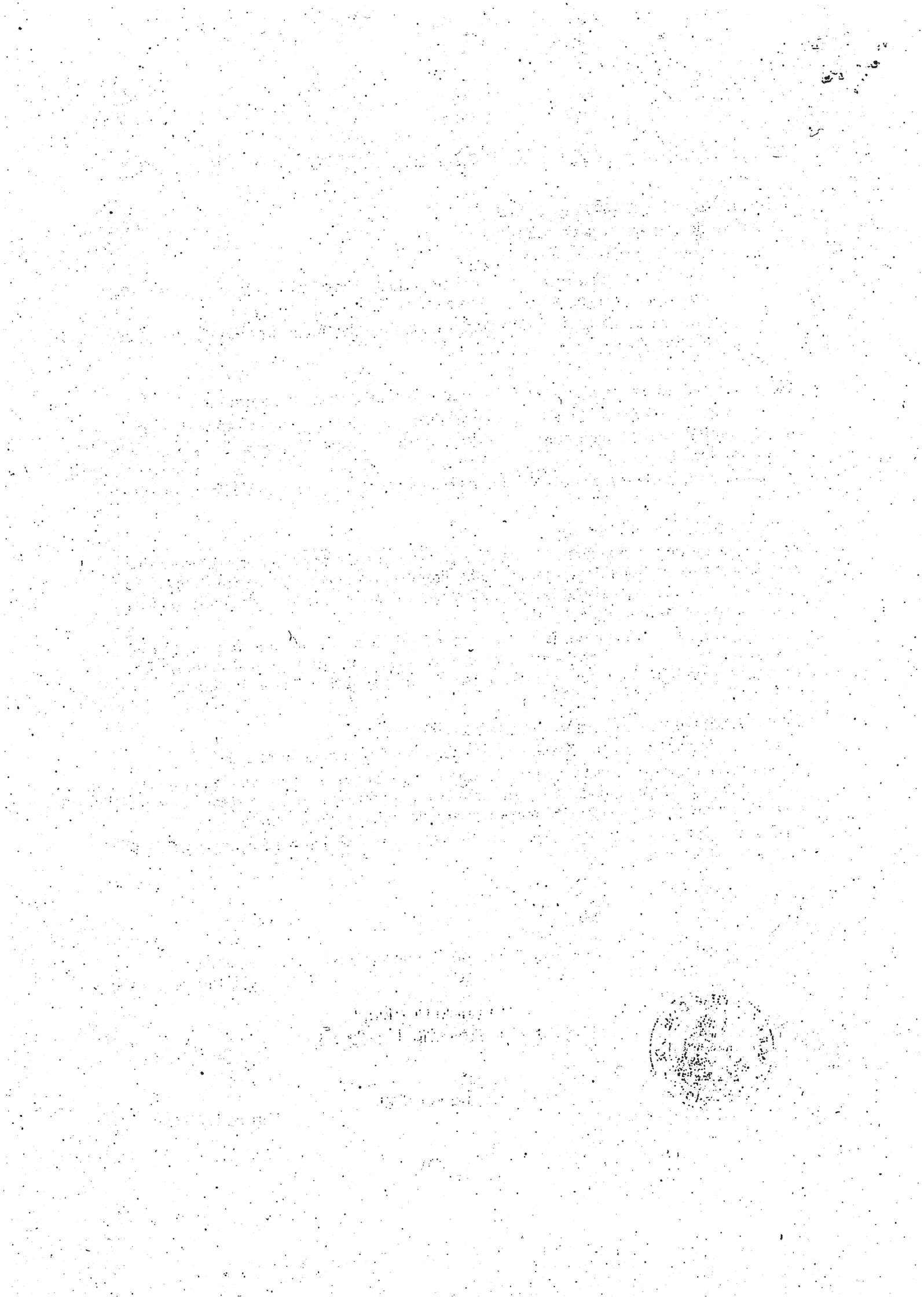


Aude GOBLET

Pour l'État,
Le préfet d'Indre-et-Loire,



Patrice LATRON



COPIE



**PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Ville de
Saint-Avertin



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Saint-Avertin

Entre

La **commune de Saint-Avertin**, représentée par Monsieur Laurent RAYMOND, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 5 juillet 2023 n°2023/50, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'**EPCI dont la commune est membre** représentée par Frédéric AUGIS, vu la délibération du conseil métropolitain du 25 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'**État**, représenté par Monsieur Patrice LATRON, Préfet d'Indre-et-Loire,

Préambule :

Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Saint-Avertin est soumise aux obligations SRU depuis 2002. Avec 16,8 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022 au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Saint-Avertin a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Saint-Avertin d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le présent contrat a fait l'objet d'une élaboration conjointe associant la commune, Tours Métropole Val de Loire, la DDT 37, Val Touraine Habitat, Valloire Habitat au cours de deux réunions de travail organisées les 13 avril et 25 mai 2023.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune de Saint-Avertin

Commune de la métropole tourangelle, Saint-Avertin se situe en rive Sud du Cher, dans la continuité urbaine de la ville de Tours. Limitrophe avec les communes de Saint-Pierre-des-Corps, Chambray-lès-Tours, Tours et Larçay, elle constitue une porte d'entrée dans le cœur de l'agglomération par la traversée au Nord de la RD976 et au Sud de la RD943 qui constituent des axes majeurs reliés aux autoroutes A10 et A85. La proximité du Cher et du relief qui l'accompagne, a participé depuis toujours à la constitution d'un cadre de vie particulièrement recherché et a guidé une croissance urbaine marquée par la présence visible du végétal. Surnommée la « Ville Parc » Saint-Avertin dispose de près de 40 % de zones naturelles avec des espaces protégés aménagés en lieux de promenade et 25 km de pistes cyclables. En grande partie protégée par le périmètre délimité des abords présents sur la partie nord et ouest de la commune, elle est également située en totalité dans la zone tampon du périmètre du Val de Loire, inscrit au Patrimoine Mondial de l'Unesco au titre des paysages culturels vivants depuis le 30 novembre 2000. La partie basse du territoire communal est quant à elle soumise au risque d'inondation et concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation Val de Tours – Val de Luynes approuvé en 2016.

Saint-Avertin présente une topographie caractéristique du Val de Loire, marquant trois grandes entités paysagères : la vallée, le coteau et le plateau. Les espaces agricoles sont aujourd'hui fortement restreints, largement concurrencés depuis l'après-guerre par l'urbanisation se portant majoritairement sur le plateau. La ville affiche une diversité de quartiers qui offre des ambiances urbaines très différentes : centre ancien, hameau avec une trame urbaine resserrée, quartiers d'habitat collectif, zones d'activités, habitat récent pavillonnaire avec des "lotissements jardins" établis sur un parcellaire peu dense.

Selon les données de recensement de l'INSEE, au 1^{er} janvier 2020, Saint-Avertin compte une population totale de 15 075 habitants. L'évolution de la population montre une forte croissance démographique depuis les années 60 puisque Saint-Avertin a doublé sa population (7415 habitant en 1968 à 15 075 en 2020) cette tendance a néanmoins ralenti depuis la fin des années 90 avec une variation annuelle située entre -0.1 et 0.2 (données INSEE 2021).

Face à la croissance démographique, le nombre de logements est en constante augmentation depuis les années 68 passant de 2287 en 1968 à 7232 en 2019¹, on note un recul des résidences secondaires depuis 2013 (-24%) et une augmentation de la vacance (+162 entre 2013 et 2019, soit 6.2 % du parc).

Au cœur des carrefours stratégiques d'échanges, Saint-Avertin a su profiter de ses nombreux avantages pour dynamiser son économie et favoriser l'emploi dans le site tertiaire Les Granges-Galand, la zone industrielle Les Aubuis - Jean-Perrin et autour de l'Hôpital Trousseau, elle représente un des pôle économiques de la métropole de Tours. Ces sites dynamiques concentrent la majorité des emplois à Saint-Avertin. Au 31 décembre 2020, la ville compte 1355 établissements toutes activités confondues et une évolution croissante de création d'entreprises et établissements (113 créations d'entreprise en 2017 contre 203 en 2021 soit +79 % et 136 créations d'établissement en 2017 contre 230 en 2021 soit +69%). La ville représente également un pôle culturel majeur de l'agglomération tourangelle grâce à une riche programmation artistique.

Dotée d'un Plan Local de l'Urbanisme révisé le 27 novembre 2017 et modifié le 23 mai 2022, Saint-Avertin est engagée dans la révision du Schéma de Cohérence Territoriale par le Syndicat mixte de l'agglomération tourangelle, l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme Métropolitain (PLUM) et du Programme Local de l'Habitat (PLH) n°4 par Tours-Métropole-Val-de-Loire. La mixité sociale est un enjeu majeur identifié au sein des volets habitats de ces différents documents de planification, de programmation et d'urbanisme. La ville a conscience des efforts à fournir pour répondre aux dispositions de la loi SRU. C'est en ce sens que la dernière modification du PLU a été approuvée notamment par le déploiement de la servitude de mixité sociale sur son territoire et par l'augmentation du pourcentage imposé sur ces secteurs. Ces efforts seront maintenus et confortés dans l'élaboration du PLUM et inscrits dans le PLH 4.

¹ Insee RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales géographie au 01/01/2022

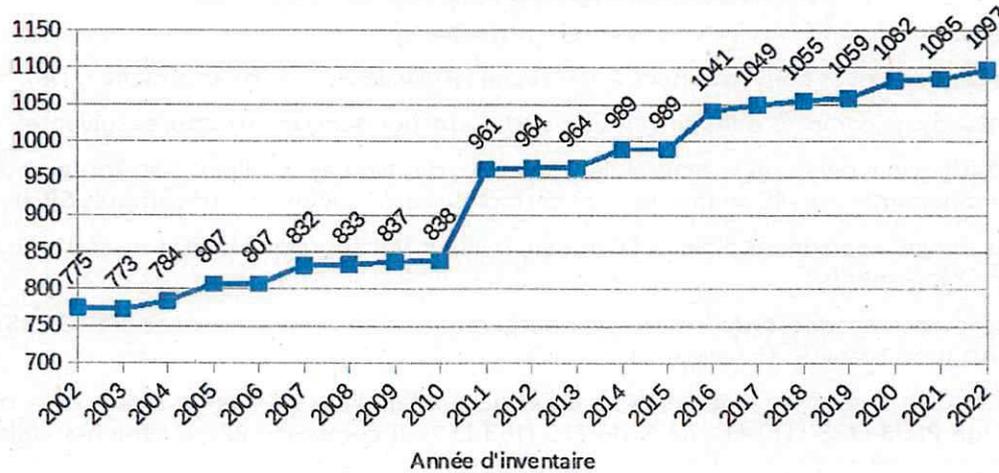
C'est avec conviction que Saint-Avertin s'engage dans la signature du contrat de mixité sociale. Il s'agira de surmonter les difficultés rencontrées et de mener une action volontariste pour œuvrer en faveur de la production de logements sociaux afin d'atteindre les objectifs énoncés pour la période triennale 2023-2025.

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

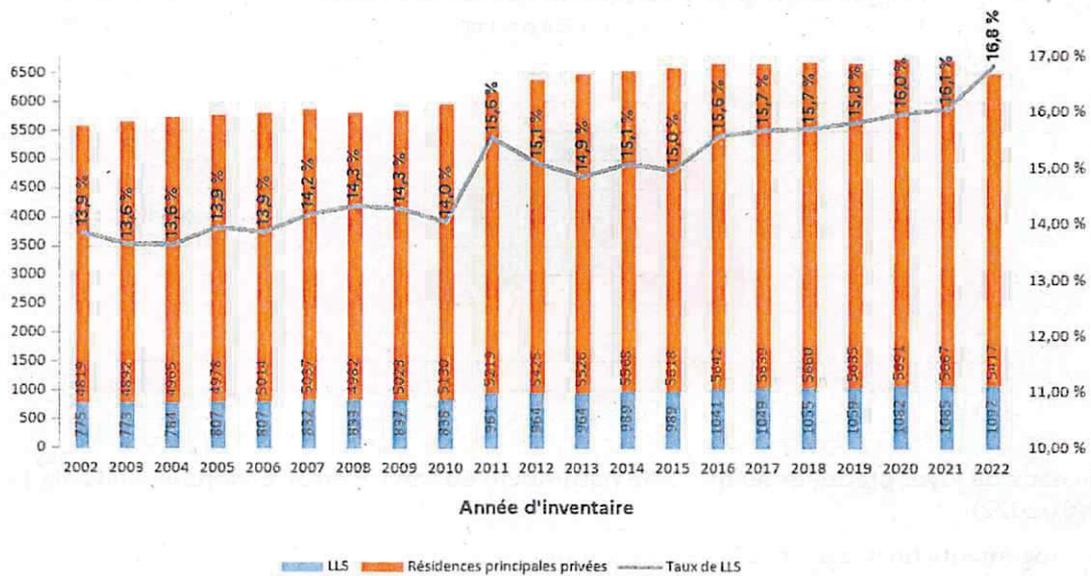
1) Évolution du taux de logement social

Les graphiques ci-dessous présentent l'évolution du taux de logement social sur la commune de Saint-Avertin depuis son entrée dans le dispositif SRU ainsi que l'évolution du nombre de logements locatifs sociaux (LLS) et de celle des résidences principales hors logements sociaux.

Evolution du nombre de logements sociaux



Évolution du taux de LLS, du nombre de LLS et de résidences principales (hors LLS)



Sources mobilisées : inventaires annuels SRU, résidences principales, données fournies par la DGFiP

Depuis 2002, première année de soumission au dispositif, le nombre de logements locatifs sociaux a progressé régulièrement (+ 322 logements) et le taux est passé de 13,9 % à 16,8 %.

2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

2-1) État des lieux du parc social

Le parc social existant selon l'inventaire SRU au 1er janvier 2022 compte 1097 logements. Il se répartit de la façon suivante :

- 942 logements locatifs sociaux familiaux ;
- 69 logements-foyers ;
- 70 logements locatifs sociaux communaux ;
- 11 logements locatifs sociaux « personnes physiques » ;
- 5 logements privés conventionnés Anah social (équivalents à un financement PLUS).

Les logements-foyers comptés dans l'inventaire SRU correspondent aux structures suivantes :

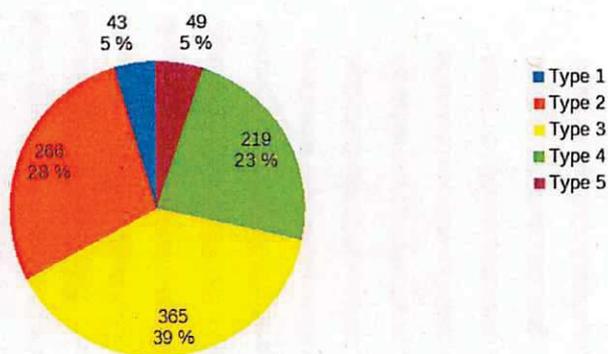
- la résidence « personnes âgées » le Doyenné de Vencay, bailleur Val Touraine Habitat et gestionnaire Konian (45 chambres conventionnées et 15 logements décomptés SRU) ;
- la résidence « personnes âgées » l'Ormeau, bailleur Val Touraine Habitat et gestionnaire Konian avec 52 logements ;
- 2 logements en diffus du centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) gérés par l'association Entraide et Solidarité.

Au 1^{er} janvier 2022, le parc de logements locatifs sociaux familiaux est composé de 4,4 % de PLAI² (41 LLS), 67,7 % de PLUS (738 LLS) et 17,3 % de PLS (163 LLS). Il comporte 922 logements collectifs et 20 individuels.

Le graphique ci-dessous détaille la répartition du parc HLM par taille de logements.

Parc de LLS familiaux au 1er janvier 2022

Répartition par taille



Les niveaux de loyer pratiqués au m² sur le patrimoine en service en 2022 sont les suivants (source RPLS au 01/01/2022) :

- logements financés en PLAI : 5,82 € par m² ;
- logements financés en PLUS : 5,00 € par m² ;
- logements financés en PLS : 7,12 € par m².

²PLAI : prêt locatif aidé d'intégration, PLUS : prêt locatif à usage social, PLS : prêt locatif social

À titre indicatif, les loyers moyens par taille de logement sont donnés dans le tableau ci-dessous (source : site « Demande de logement 37 ») :

Loyer moyen	Studio - 1 pièce	T2 - 2 pièces	T3 - 3 pièces	T4 - 4 pièces	T5 - 5 pièces	Total
Appartement	182 €	289 €	349 €	365 €	436 €	312 €
Maison	0 €	356 €	528 €	407 €	0 €	393 €
Total	182 €	289 €	352 €	369 €	407 €	314 €

Le calcul des loyers moyens est établi sur la répartition suivante des logements :

Catégorie de logement	Studio - 1 pièce	T2 - 2 pièces	T3 - 3 pièces	T4 - 4 pièces	T5 - 5 pièces	Total
Appartement	210	306	441	236	43	1236
Maison	0	3	7	24	3	37
Total	210	309	448	260	46	1273 ³

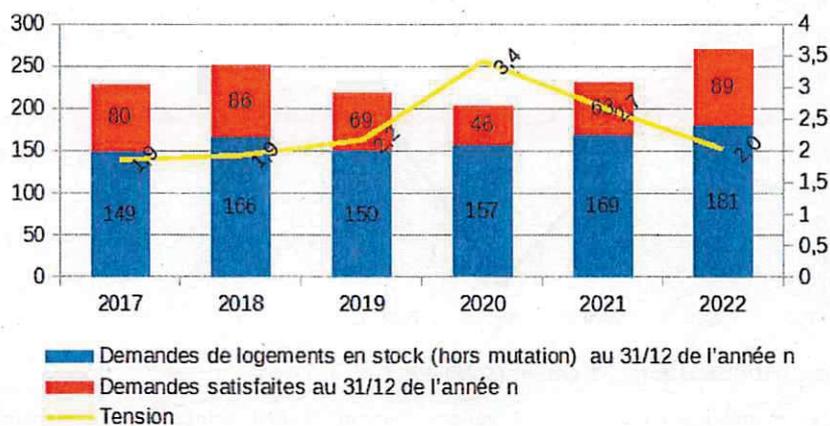
Au 1^{er} janvier 2022, le taux de vacance du parc de logements locatifs sociaux familiaux est de 2,7 %. Il s'agit essentiellement de logements vacants depuis moins de 3 mois. La vacance de plus de 3 mois est quasiment nulle sur ce parc et ce depuis 2017. Ces données témoignent d'une certaine pression sur le parc de logements HLM de la commune.

Sources mobilisées : inventaires annuels SRU, Répertoire du parc locatif social (RPLS), site « Demande de logement 37 »

2-2) Demande locative sociale

À fin décembre 2022, le nombre de demandes de logement social en cours est de 327 soit 2,33 % des demandes à l'échelle de l'EPCI. Il s'agit à 55 % de demandes externes⁴ (181 demandes sur 327) et 40 % de demandes datant de plus d'un an. La demande n'a cessé de croître depuis 2017 (261 demandes en 2017).

Etat de la demande et des attributions de 2017 à 2022



³ Écart entre le nombre de logements du RPLS (942) et celui du site « Demande de logement 37 » (1273). L'écart est lié notamment à l'intégration dans le recensement du site « Demande de logement 37 » des logements non conventionnés à l'APL

⁴ Demandes externes = hors mutation dans le parc social

Si l'on écarte les deux années 2020 et 2021, marquées par la crise sanitaire et caractérisées par une tension plus forte liée à une baisse des attributions, la tension⁵ sur le parc social est stable sur la période regardée avec une moyenne de 2,0.

Concernant les demandes externes, au 31/12/2022, 110 demandeurs sur 181, soit 60 % résident déjà sur la commune.

La répartition des demandes en cours par tranche d'âge est la suivante :

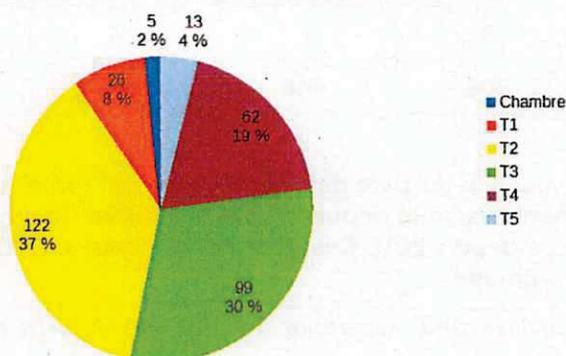
- 21 % de demandes de jeunes de moins de 30 ans ;
- 59 % de demandeurs ayant entre 30 et 59 ans ;
- 20 % de demandeurs de plus de 60 ans.

49 % des demandeurs sont des ménages d'une seule personne.

63 % des demandeurs ont des niveaux de ressources sous le plafond de ressources leur permettant d'accéder à un logement financé en PLAI (cf. en annexe 1 : les plafonds de ressource pour l'année 2023).

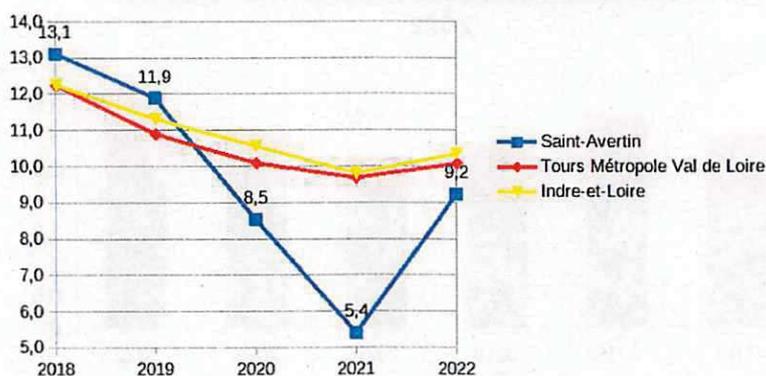
La répartition de la demande par taille de logement au 31/12/2022 est représentée dans le graphique ci-dessous :

Demande par taille de logement au 31/12/2022



Le graphique ci-dessous présente l'évolution de la mobilité ou taux de rotation⁶ sur le parc HLM de la commune depuis 2017. Depuis 3 ans, la mobilité des ménages est en baisse sur la commune avec des taux plus faibles que ceux constatés à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire (10,1 %) ou du département (10,4 %). À noter le taux de 5,4 % au 31/12/2021 correspondant à la forte baisse des emménagements pendant l'année 2020 marquée par la crise sanitaire.

Evolution du taux de mobilité dans le parc HLM



Sources mobilisées : système national d'enregistrement (SNE), RPLS

⁵La tension (ou pression) de la demande sociale à une date T (généralement au 1/12//N) correspond au ratio du nombre de demandes (hors mutation) en stock par le nombre d'attributions (hors mutation).

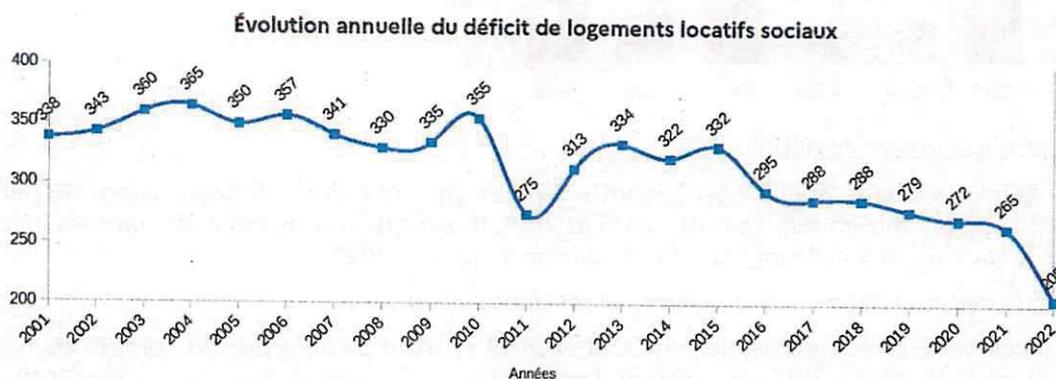
⁶Taux de rotation : nombre de logements libérés au cours de l'année divisé par le nombre de logements dans le parc en fin d'année.

3) Dynamique de rattrapage SRU

Les résultats obtenus sur les dernières périodes triennales sont exposés dans le tableau récapitulatif suivant :

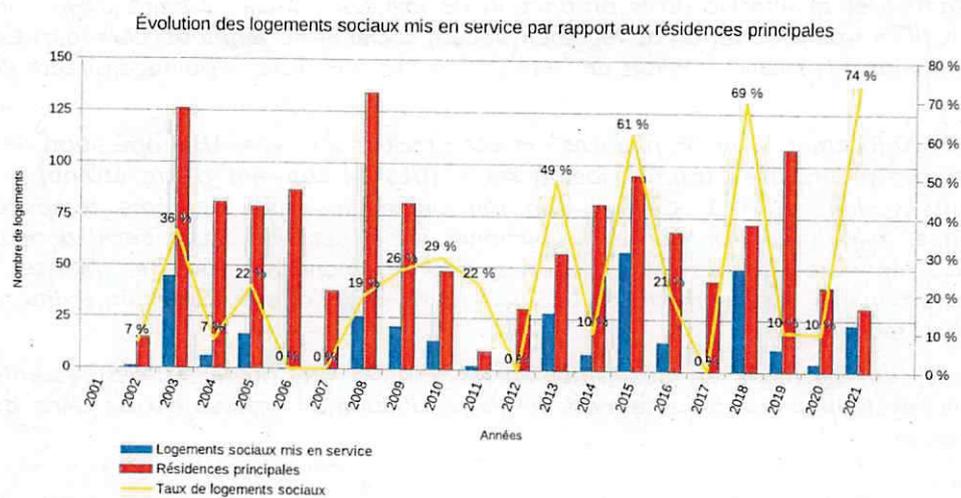
Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017 (exemption en 2018 et 2019)		2020-2022	
Objectifs		83		32		139	
Réalisés		52		33		42	
Taux d'atteinte		62,7 %		100 %		30,2 %	
% de PLAI	% de PLS	12 %	8 %	31,3 %	12,5 %	16,3 %	58,1 %

Sur la période 2017-2019, le bilan a été réalisé sur la seule année 2017 en raison de l'exemption de Saint-Avertin des obligations SRU en 2018 et 2019 au titre du faible taux de tension locative.



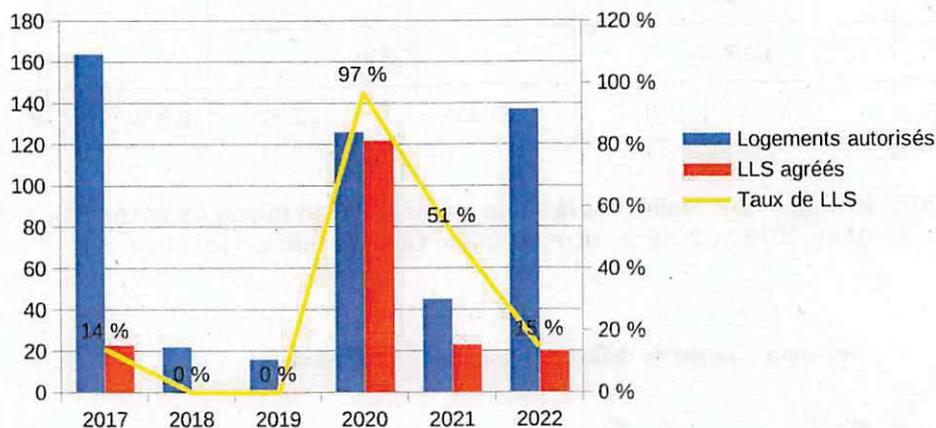
Au-delà des résultats des bilans triennaux, la courbe graphique ci-dessus montre l'évolution annuelle du nombre de logements manquants, sur la période considérée. Elle met en avant la difficulté pour la commune à atteindre l'objectif, la chute constatée en 2022 étant essentiellement liée à la diminution des résidences principales recensées par la DGFIP.

Le diagramme ci-dessous montre que la part de logements sociaux mis en service par rapport aux résidences principales est en augmentation depuis 2014 traduisant l'effort porté par la commune



Sur la période 2017-2021, 297 logements ont été autorisés sur la commune de Saint-Avertin. Sur cette même période, 71 logements locatifs sociaux ont fait l'objet d'une décision de financement soit 24 % des logements autorisés. L'évolution annuelle est représentée dans le graphique ci-dessous. Si la part des logements agréés dans le total des logements autorisés sur les années 2017 et 2018 est en phase avec l'objectif de rattrapage, celle constatée sur les 3 dernières années est largement insuffisante.

Nombre total de logements autorisés et nombre de LLS agréés



Agréments et mise en service depuis 2017

Sur les 96 logements locatifs sociaux agréés entre 2017 et 2022 (y compris les opérations de personnes physiques), 33 ont été mis en service entre 2018 et 2021. Ils sont déjà comptabilisés dans les inventaires SRU et dans le taux de 16,8 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022.

Il reste donc 63 logements non encore comptabilisés dans l'inventaire.

Sur ces 63 logements, 28 ont été agréés en 2018 et 2019 et n'ont pas été pris en compte dans le bilan triennal de la période 2017 – 2019 en raison de l'exemption de la commune sur les années 2018 et 2019. Ces logements mis en service en 2022 ou 2023 pourront donc être comptabilisés au titre de la période 2023-2025.

Sources mobilisées : inventaires SRU, résidences principales fournies par la DDFIP, Galion-Sisal / SITADEL

4) Les modes de production du logement social

Après l'approche quantitative et qualitative de la production de logement social, il s'agit d'avoir une attention particulière aux filières de production du logement locatif social et notamment à la répartition entre la part des logements locatifs sociaux réalisés en VEFA et celle sous maîtrise d'ouvrage directe des organismes HLM.

Sur la période 2017-2022, 20 logements sur 96 financés ont été produits en VEFA. Une opération de 6 logements a fait l'objet d'un montage en usufruit locatif social (ULS). Il convient d'être attentif à la production de logements sociaux en ULS. Celle-ci doit s'accompagner dans le même temps du développement pluriannuel majoritaire d'une offre de logement social pérenne. Seule cette dernière pourra en effet à la fois répondre aux besoins de court terme des ménages modestes, faciliter le relogement des ménages occupants des logements en ULS, à la fin de la période de l'usufruit, et inscrire dans le temps long la mixité recherchée.

Sur cette même période, un logement en acquisition-amélioration a été financé. Il est essentiel d'identifier les marges de développement de cette modalité de production du logement social, ainsi que les conditions pour le faciliter.

Source mobilisable : Galion-Sisal

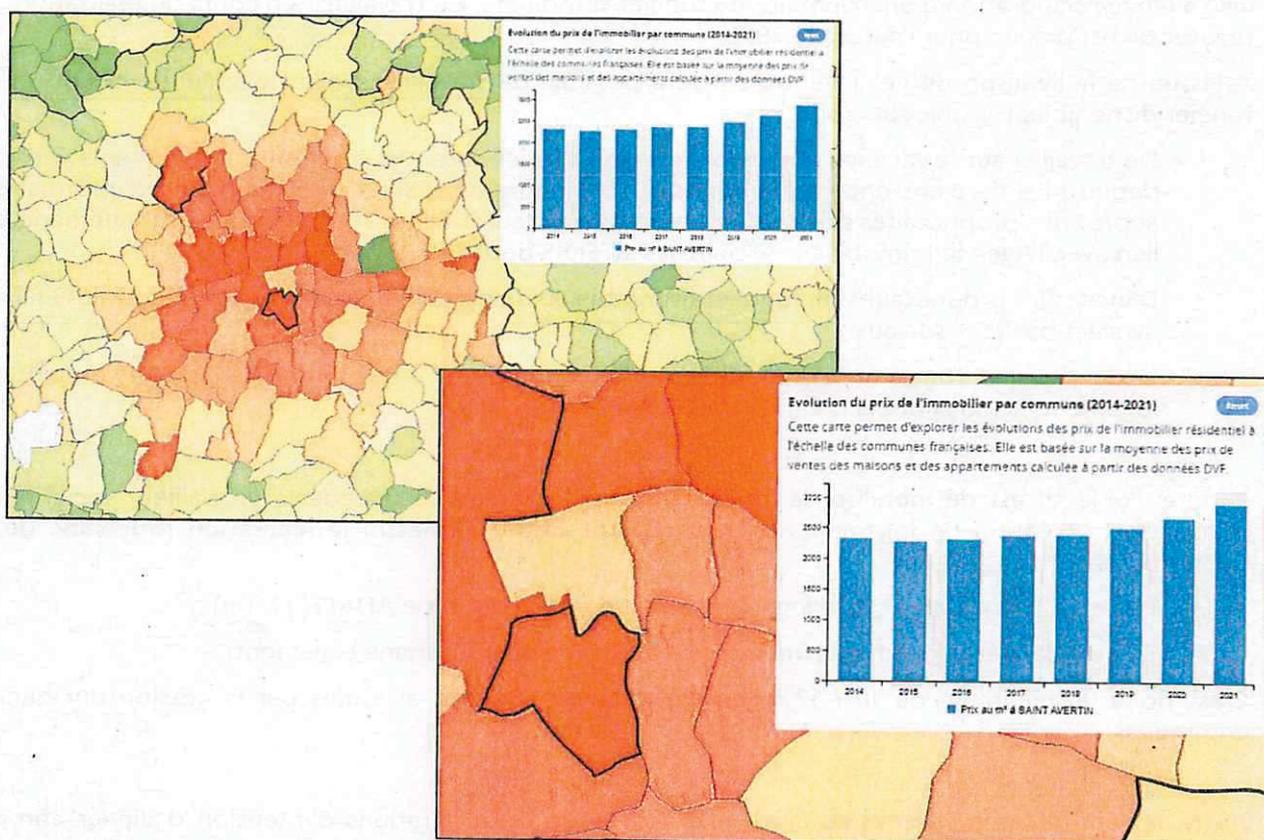
1) Action foncière

Difficultés observées et défis à relever

La commune de Saint-Avertin présente un foncier disponible de plus en plus rare. Ce phénomène génère une hausse du prix des terrains à bâtir et une forte tension sur le marché. Le prix de vente des terrains à bâtir sur les deux récents lotissements illustre parfaitement cette tendance puisque la moyenne de vente des lots se situe à 407€/m² pour le Domaine des Claies et à 301 €/m² au Puits Coellier. Il s'agit d'un réel obstacle à la réalisation de programmes de logements, notamment sociaux.

La valeur des biens immobiliers a également fortement augmenté ces dernières années, le prix au m² atteint 2 921 €/m² en 2021. Un autre indicateur permet de compléter cette analyse, celui de la valeur locative (niveau de loyer annuel théorique). Les renseignements extraits du rôle général 2022 indiquent une valeur locative moyenne de 5 196 €/an alors que la moyenne à l'échelle de la métropole est de 3 354 €/an. Saint-Avertin présente la valeur locative la plus forte de la métropole.

Evolution du prix de l'immobilier en Indre-et-Loire



<https://www.data.gouv.fr/fr>, basé sur la moyenne des prix de ventes des maisons et des appartements, calculée à partir des données DVF.

La tension sur le marché provoque un ralentissement des projets privés (bailleurs et promoteurs). Ils énoncent des difficultés quant à l'équilibre des opérations, notamment lorsqu'ils se situent en secteur protégé (contraintes architecturales) et pour la réalisation de « petites » opérations en gestion ou en construction. A cela s'ajoute le contexte économique peu favorable à l'investissement (hausse des taux d'intérêt, des matières premières et de l'énergie). Ce ralentissement se constate également par la chute des dépôts de permis de construire pour du logement collectif (libre ou social confondus) puisqu'en

2022, la ville recense aucun dépôt de permis présentant du logement collectif. On ne peut également pas exclure l'impact de la crise sanitaire sur le faible taux de production de logements sociaux lors de la période triennale précédente.

Le foncier disponible étant essentiellement situé en « dents creuses », les opérations de grandes échelles ne sont pour l'instant pas envisageables. Il faut attendre l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU et la transformation d'une zone d'activité en habitat (secteur des Masnières et du Portail).

Une autre difficulté peut être relevée : l'augmentation des résidences principales construites en diffus par les nombreuses divisions parcellaires. Par le passé, les propriétés ont été bâties sur des parcelles de grandes surfaces (1500 / 3 000 m²). La rareté du foncier et le vieillissement des populations entraînent des divisions parcellaires en vue de lotir de l'habitat individuel, isolé. Ce phénomène aggrave le déficit sans moyen d'action puisque sur la période 2020-2022 ont été recensés 58 nouveaux logements individuels autorisés et 52 nouveaux logements collectifs (hors logements locatifs sociaux).

Enfin, la ville a rencontré des difficultés pour finaliser des préemptions sur des biens situés dans le bourg, les propriétaires se sont rétractés de la vente avant la fin de la procédure.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Saint-Avertin tente de surmonter ces difficultés par la mise en place de plusieurs pistes d'action.

Premièrement, elle s'est engagée dans la réalisation d'un état des lieux le plus exhaustif possible concernant le foncier disponible. Dès 2022, avec l'Agence d'Urbanisme de l'agglomération de Tours la ville a lancé l'élaboration d'un inventaire du foncier disponible. Ce travail est en cours de réalisation, la restitution est prévue pour l'automne 2023.

À l'issue de la livraison de cet inventaire il sera possible de travailler sur les logements vacants et le foncier disponible. Les objectifs sont :

- De travailler sur la vacance qui ressort comme un réel potentiel d'action : 70 logements vacants depuis plus de 3 ans ont été identifiés. Il conviendra de réaliser une campagne d'information auprès des propriétaires pour les inciter à rénover leur bien en vue d'un conventionnement, en lien avec l'Agence Immobilière Sociale et ARTEMIS de TMVL ;
- D'inciter les propriétaires du foncier disponible au développement d'opérations sociales en lien avec les bailleurs sociaux ;
- D'identifier les zones de foncier libre au PLU en imposant un pourcentage de 50 % ou plus de logements sociaux dès la création de 2 logements.

Ensuite, l'objectif est de mobiliser le foncier disponible en vue de le céder à un bailleur social pour permettre la création de logements sociaux. Cette action permettra la réalisation prochaine de 2 opérations :

- Place du 11 novembre : 8/10 logements minimum (programme ADAPEI / VTH) ;
- Rue de Cangé : 2 logements (maisons individuelles avec Touraine Logement).

C'est donc un minimum de 10 / 12 logements sociaux qui sont attendus par la cession du foncier communal.

Autre action, la commune exerce une veille active sur les déclarations d'intention d'aliéner afin de déclencher en fonction des opportunités son droit de préemption urbain. Les secteurs privilégiés pour préempter en vue de créer du logement social sont : le bourg de Saint-Avertin, pour des raisons de centralité notamment (accès aux services et transports collectifs) et tous les secteurs identifiés en droit de préemption urbain renforcé, conformément à la délibération du conseil municipal n°2015/145 (Grand Champs, Château Fraisier, Onze Arpents, Avenue du Lac).

Ainsi, un bien situé dans le bourg, 15 place Richemont a été préempté en avril 2022 avec pour objectif la création d'un PLAI (agrément 2022, conventionnement signé en juin 2023), puis en septembre 2022 un bien situé 8 rue Maurice COTTIER contigüe à des propriétés de la ville dont l'ensemble sera cédé à

un bailleur social dans le cadre d'une opération plus dense (projet cité précédemment place du 11 novembre).

Un partenariat avec l'EPFL sur ce sujet doit être renforcé afin d'être le plus réactif possible sur les possibilités de préemption et la levée de fonds.

Cette veille est également en place avec les bailleurs sociaux pour une possible délégation du droit de préemption. Il sera possible pour la ville d'être réactif en cas de délégation, en effet, la délibération n°2020/16 encadre les délégations du conseil municipal au Maire et notamment la possibilité « d'exercer, au nom de la Commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la Commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L.211-2 ou au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code sur les secteurs U et AU tels que définis par la délibération n°2017/47 et ses annexes ; D'exercer, au nom de la Commune, le droit de préemption urbain renforcé, instauré par la délibération n°2015/145, sur les secteurs du territoire tels que définis sur les plans annexés à cette délibération ».

Par cet outil de préemption, Saint-Avertin a engagé une stratégie de réserve foncière sur le long terme puisqu'en 2022, la ville a préempté six parcelles sur la zone AU des Masnières.

Également, le conventionnement APL des logements propriétés de la ville a été identifié comme une piste à développer. Nous serons vigilants dès la sortie des baux en cours (10 logements potentiels identifiés) afin de mettre en place une amélioration de la performance énergétique de ces biens et un conventionnement APL sous plafond de ressources PLUS dans le cadre d'une amélioration thermique du logement. Le conventionnement des logements déjà occupés pourra également être étudié.

Enfin, l'accompagnement des avants projets sur le foncier privé est primordial. Plusieurs projets sont en cours de réflexion et notamment des projets de logements étudiants et de logements inclusifs. Saint-Avertin encouragera et accompagnera la promotion immobilière sur ces projets constitutifs de logements sociaux.

Trois avants projets sont en discussion :

- Le premier est situé rue de la petite Alouette / Paul Louis Courier, parcelle nue de 0,4 ha appartenant au CHRU. Cette parcelle a fait l'objet de la modification du PLU en 2022 avec la création d'une servitude de mixité sociale 50% et le passage en zone UBI. Cette opération portée par NEXITY présente un potentiel de 65 logements sociaux (logements inclusifs portés par les Elfes et logements étudiants par VTH). La ville souhaite la réussite de ce projet qui est capital pour la réussite de ses objectifs. Une vigilance particulière sera apportée concernant la programmation afin que soit proposé une mixité des financements. Sur l'aspect réglementaire, une modification du PLU est nécessaire en ce qui concerne les places de stationnement requises par l'article UB10 du PLU car les logements inclusifs ne nécessitent pas de place pour les résidents, il conviendra donc de définir uniquement les places nécessaires pour les visiteurs.
- Le second projet se situe rue du chemin rouge deux parcelles bâties limitrophes au CHRU d'une surface de 7143m². Il s'agit d'un programme de logements étudiants. Le site est en zone UB (hors zone de mixité sociale) mais Saint-Avertin est en discussion avec les promoteurs afin qu'ils intègrent 40% de logements locatifs sociaux à minima.
- Le troisième projet est situé avenue du Lac, en entrée de ville. Les parcelles sont bâties, le projet nécessite une démolition / reconstruction en UAa du PLU avec un minimum de 25 % de logements sociaux.

La modification du PLU a instauré une OAP sur le secteur de la Houssaye, et intégré un secteur 100% social (UBIb 6 200 m²). Les propriétaires sont informés et vivement encouragés à se mettre en relation avec un bailleur pour la réalisation d'une opération.

2) Urbanisme et aménagement

Difficultés observées et défis à relever

Concernant la planification, la servitude de mixité sociale inscrite au PLU 100 % et 50 % en zone UBla, UB1b et UB1 n'est pour l'instant pas suffisamment incitative auprès des propriétaires privés qui demeurent encore frileux pour se lancer dans les opérations sociales (terrains libres rue de Cormery; rue des Claies, la Houssaye). Ils évoquent des difficultés d'équilibre si le projet inclut du social. On constate que dans les opérations immobilières comportant une mixité, les promoteurs peinent à trouver des bailleurs sociaux pour la reprise des logements sociaux (opération 31 rue de Grandmont 5 logements sociaux sont en attente, lots sociaux dans les lotissements).

Les propriétaires vont alors parfois opter pour la cession de leur terrain en vue de développer de l'activité. Dans le cas des lotissements dont le règlement devient caduc après 10 ans, si aucune autre mesure réglementaire n'est instaurée à l'issue de ces 10 années, le lot affecté au social peut être finalement attribué à du logement classique.

De plus, hors zone de mixité sociale (secteur UB majoritaire sur la commune), le PLU n'impose pas la création de logements sociaux et certains terrains avec division parcellaire ou mutation (démolition / reconstruction) échappent donc à cette règle.

Ensuite une difficulté importante pour le territoire est celle de la densité des opérations qui engendre la multiplication des surfaces de stationnement ayant pour conséquence l'augmentation de la circulation notamment sur l'axe Cormery qui est saturé et provoque des problèmes de sécurité publique.

Au-delà de ces difficultés liées au trafic, la densité de certaines opérations en secteur pavillonnaire peut provoquer un contraste architectural et un déséquilibre de la trame urbaine tendant à perturber la quiétude des quartiers où l'on retrouve une forte inquiétude et opposition des riverains. La ville se trouve fréquemment en difficulté pour faire accepter de nouveaux projets de constructions auprès des populations.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Mise en œuvre d'une servitude de mixité sociale au PLU

Dès 2017 avec l'approbation de la révision du PLU, la ville a œuvré pour le développement du logement social sur son territoire en instaurant une servitude de mixité sociale sur certains secteurs.

Ce zonage a permis de développer des opérations sociales et d'intégrer du logement social au sein des opérations de lotissement accordées depuis 2017. A ce jour, en prévisionnel sont en attente sur les lots destinés au social des permis de construire sur deux lotissements accordés en 2021 et 2022 :

- Domaine des Claies rue de Cormery / rue du Nouveau Bois : 4 logements sociaux minimum ;
- Le Puits Coellier rue de Cangé / rue du Placier : 3 logements sociaux.

Ces permis de construire sont attendus sur la période triennale 2023-2025 et permettront la création de 7 logements sociaux minimum.

Dans l'éventualité où aucun PC n'est mis en œuvre durant cette période triennale et pour éviter que sous 10 ans ces lots ne tombent dans le droit commun, il conviendra d'appliquer un emplacement réservé en vue de la réalisation de programmes de logements conformément à l'article L. 151 41 du Code de l'urbanisme.

En 2022, la servitude de mixité sociale a été renforcée par une modification du PLU. Celle-ci a été approuvée en mai 2022 et a permis la création d'un zonage UBla (100 % social sur un terrain de 0.5 ha) et un passage à 50 % sur les secteurs déjà identifiés UB1 et UB1b dès création d'au moins 2 logements (30 % auparavant à compter de 4 logements).

Enfin, dans le cadre des échanges avec les promoteurs, la commune incite systématiquement à la création de logements sociaux même hors zone de mixité sociale. Ces échanges ont permis la réalisation en zone UB d'opérations non contraintes par cette servitude : rue de la Sagerie 11 logements sociaux sur 15 soit plus de 70 % ; rue Louis Pasteur 15 logements sociaux sur 25 soit 60 % et rue du Chemin rouge 40% de logements sociaux sont en discussion sur une opération de logements étudiants.

Agir contre la multiplication des résidences principales en diffus

La modification du PLU a également été l'occasion pour Saint-Avertin de créer des cœurs d'îlots paysagers en fond de parcelle et ainsi protéger ces espaces naturels paysagers. La ville a limité la longueur des accès aux terrains à 30 m. Ces règles ont pour conséquence de préserver davantage les espaces verts et de limiter les divisions parcellaires anarchiques qui augmentent le parc des résidences principales.

Étude de mobilité et concertation

Concernant la densification sur des axes et quartiers préservés, une étude de mobilité a été lancée pour tenter de pallier aux difficultés de trafics sur l'axe Cormery notamment. Sur l'aspect architectural et contrainte de voisinage, une communication est à anticiper auprès des riverains en amont de chaque projet. Celle-ci sera menée par la ville en cas de maîtrise d'ouvrage et fortement encouragée auprès des promoteurs dans le but d'éviter tout recours des tiers qui aurait notamment pour conséquence de retarder les chantiers.

Élaboration du PLUm en cours menée par TMVL

La métropole de Tours ayant lancé son Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, il n'est désormais plus possible de prévoir des révisions de Plan Local d'Urbanisme, qui auraient pu être utilisées pour ouvrir à l'urbanisation des secteurs. Des procédures de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet restent possibles dans certains cas.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUm, de nouvelles servitudes de mixité sociale « UBI » seront à identifier par la ville lors du travail sur le zonage. Il doit être envisagé d'étendre cette servitude sur l'ensemble d'une ou plusieurs zones urbaines et d'inclure des périmètres de lotissements qui en sont aujourd'hui exemptés. L'opportunité de mettre en place des emplacements réservés pour le logement devra également être étudiée.

Au-delà d'un taux ou d'un nombre de logements imposés, les servitudes de mixité sociale et les emplacements réservés devront imposer des typologies de financement (PLAI, PLUS, PLS) permettant d'atteindre l'équilibre qualitatif attendu. Des secteurs ont déjà été identifiés pour introduire ces servitudes ; la zone du Portail (1,8 hectares mobilisables) ainsi que le foncier disponible issu de l'inventaire en cours de réalisation.

L'ouverture de la zone des Masnières actuellement en zone AU avec la création d'une orientation d'aménagement et de programmation est une opportunité pour l'application d'une servitude de mixité sociale qui permettra la création de logements sociaux à grande échelle, il s'agit de 24ha mobilisables. Une stratégie de réserve foncière a été menée sur ce site depuis quelques années, comme indiqué précédemment. Saint-Avertin est propriétaire aujourd'hui de 14 parcelles soit environ ¼ de la surface située en zone AU. Néanmoins, la ville souligne que cette surface est à inscrire avec prudence au regard du Zéro Artificialisation Nette qui risque de contraindre chaque territoire sur l'ouverture de ces zones non encore urbanisées.

3) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever

Le PLH3 2018-2023 a programmé, sur 6 ans, la production de 360 logements sur Saint-Avertin dont 197 LLS. Pour les communes déficitaires, il a fixé l'objectif de produire un tiers de l'offre nouvelle en LLS avec au moins 30 % de PLAI conformément à l'objectif qualitatif imposé par le dispositif SRU.

Sur le plan quantitatif, sur la période 2018-2022, 63 agréments de LLS ont été délivrés sur Saint-Avertin. Les LLS représenteraient ainsi 32 % de l'objectif de production de logements aidés. Selon les données Sitadel, au total 283 logements ont été autorisés de 2018 à 2022, soit un taux de 22 % de LLS agréés par rapport à ce total. Sur le plan qualitatif, 13 logements agréés sont des PLAI et 26 des PLS, soit une part de 20 % de PLAI. À noter que 21 LLS sont inscrits en programmation initiale pour l'année 2023 dont 8 PLAI et 5 PLS. Les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés par le PLH sont donc loin d'être atteints et le taux de LLS reste insuffisant dans la production globale de logements.

L'offre locative sociale nouvelle produite sur 2018 à 2022 est destinée à un public « généraliste » et comporte peu de petits logements très abordables (PLAI). La réponse aux besoins en logements de public spécifiques (ménages très modestes, étudiants, jeunes actifs, personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap) constitue un enjeu pour la production à venir.

La commune constate et entend régulièrement les difficultés évoquées pour les investisseurs privés de se lancer dans le parcours du conventionnement malgré l'accompagnement de l'État, de l'intercommunalité et de la ville, la procédure est complexe et les taux d'intérêts rédhibitoires (abandon de projets constaté : 301 rue de Cormery, 35 rue de la Pinterie).

Sur les typologies et la qualification du logement social, l'action de la ville est limitée car cela ne s'impose pas encore réglementairement dans le cadre du permis de construire et du PLU, l'incitation est la seule alternative possible. Celle-ci n'est parfois pas suffisante, l'équilibre des opérations portant bien souvent par la création de PLS.

Dans le parc privé, l'offre locative sociale et très sociale via un conventionnement Anah avec ou sans travaux d'amélioration est peu présente et celle en intermédiation locative pour des ménages en difficulté est inexistante.

Outils mis en œuvre

Lors de présentation d'avant-projet, quel que soit le secteur, la commune demande aux bailleurs et promoteurs de développer une typologie diversifiée (forte demande en petits logements) et des dispositifs de prêts variés (PLUS / PLAI notamment).

En 2022, Saint-Avertin a préempté pour la création d'un logement PLAI avec financement en fond propre et prêt avec la banque des territoires pour les travaux d'amélioration. Des subventions de TMVL et de l'État sont mobilisables dans ce contexte. La ville a intérêt à communiquer sur ces subventions et avantages fiscaux afin d'encourager ce mode de financement.

Tours Métropole val de Loire apporte :

- des aides qui sont orientées vers la production des logements les plus abordables avec, depuis 2020, une subvention de 11 250 € par logement financé en PLAI ;
- une garantie de 50%, en contrepartie d'une garantie de 50 % de la commune concernée, pour les emprunts des opérations de création (foncier, construction et acquisition-amélioration).

La métropole a adopté en 2022 un nouveau barème qui permet aux bailleurs sociaux de majorer les loyers en fonction de la qualité des opérations sur la base de critères de performance énergétique et environnementale, de qualité de service, de localisation et de mode de production (construction neuve ou acquisition-amélioration).

L'État accorde des aides à la pierre aux bailleurs sociaux sous forme de subventions, prêts à taux privilégiés et aides fiscales. Ces aides de l'État sont orientées vers la production des logements les plus abordables avec une aide de 8 200 €⁷ par logement financé en PLAI, TVA à taux réduit (5,5%). Les logements financés en PLAI et PLUS et réalisés en acquisition-amélioration peuvent faire l'objet d'une subvention supplémentaire de 4 000 € par logement.

⁷ Montant moyen 2023

Leviers à mobiliser :

Afin de permettre aux organismes HLM d'équilibrer financièrement des opérations pouvant présenter des surcoûts et n'entraînant pas de consommations d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (acquisition-amélioration, sur-élévation d'un habitat collectif, opérations sur des friches avec contraintes de dépollution, démolition-reconstruction...), une enveloppe budgétaire sobriété foncière a été mise en place par l'État, en 2023, à l'échelle régionale pour un montant de 987 000 €. Les projets susceptibles de mobiliser cette enveloppe sobriété foncière pourraient être étudiés en collaboration bailleur, commune, délégataire, État.

Au regard du coût du foncier, le développement d'une offre en bail réel solidaire (BRS) locatif : BRS locatif « privé » assimilé à du PLUS, BRS locatif social en PLUS ou PLAI selon son agrément pourra être un levier à mobiliser.

Dans le parc privé, le développement du conventionnement Anah en social et très social de logements du parc privé permettra d'accroître l'offre locative sociale sur la commune. En lien avec le service métropolitain Artémis, des actions de communication seront à déployer vers les propriétaires bailleurs, les propriétaires de logements vacants, notamment ceux qui auront pu être identifiés dans l'inventaire foncier mené par l'ATU. Par ailleurs, le développement d'une offre de logements en intermédiation locative par la captation et gestion de logements du parc privé dans un objectif d'intégration de ménages en difficulté pourrait être produite par la mobilisation de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale.

Le développement d'une offre en accession abordable en PSLA ou BRS accession en veillant à l'équilibre qualitatif (les logements en accession ainsi produits correspondant à du PLS) devra être étudié en lien avec les objectifs qui seront définis dans le PLH4.

Points de vigilance :

La commune doit veiller à l'équilibre qualitatif des produits de financement sur le volume des opérations qui seront programmées en 2023. Le dispositif SRU impose la production d'un minimum de 30 % de PLAI et d'un maximum de 30 % de PLS. Une attention particulière doit être portée aux projets de logements étudiants envisagés ; un statut de résidence étudiante imposera un financement en PLS. Des logements ordinaires avec un fléchage « jeunes » permettraient de mixer les typologies de financement PLAI – PLUS – PLS.

La production de LLS en usufruit locatif social (ULS) doit être limitée ; les logements ainsi produits cessent d'être décomptés dans les logements sociaux cinq après l'issue de la durée de jouissance de l'usufruit (durée minimale de l'ULS de 15 ans). L'examen de toute demande d'agrément en ULS et son inscription dans la programmation prendra en compte l'exigence de développement diversifié en termes de typologie de financement de l'offre nouvelle.

4) Attribution aux publics prioritaires

Connaissance et partage des enjeux :

Les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires doivent favoriser l'accès au logement social des publics prioritaires. Pour chaque contingent, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, sont consacrées :

- Aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO ;
- Ou, à défaut, aux personnes prioritaires au sens de l'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation précisant les publics du PDALHPD d'Indre-et-Loire.

Le tableau ci-dessous détaille les taux d'attributions au profit des publics prioritaires par réservataire et pour les bailleurs sociaux.

	2019	2020	2021
Etat	30%	36,4%	19,1%
Communes	22%	17,5%	18,0%
Bailleurs sociaux	30%	25,3%	53,6%
Action Logement	18%	17,6%	7,3%
Autres	-	3,1%	2,0%

La commune de Saint-Avertin a signé des conventions de réservations avec les organismes de logement social. En 2021, les pourcentages de stock de logements réservés par bailleur social étaient les suivants :

CDC Habitat	9,16%
Touraine Logement	75%
Val Touraine Habitat	49%
Valloire Habitat	16,67%

Attributions aux ménages du 1^{er} quartile hors quartiers prioritaires de la politique de la ville :

Pour rappel, 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, doivent être consacrées :

- À des demandeurs dont le niveau de ressources est inférieur au seuil du premier quartile de ressources des demandeurs du territoire.
- Et/ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.

La convention intercommunale d'attribution (CIA) 2019-2023 vise un rééquilibrage progressif de l'occupation du parc locatif social :

	Attributions hors QPV pour les ménages du 1 ^{er} quartile						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Objectif			18%	19%	21%	23%	25%
Réalisé	12	12%	13,7%	15,9%	15,1%	15,6	
Nombre d'attributions hors associations	-	-	361	326	362	326	

Plusieurs difficultés peuvent expliquer la non atteinte des objectifs fixés :

- Un seuil des plafonds de ressources des ménages du 1^{er} quartile très bas (qui est calculé sur la base de données déclaratives au moment du dépôt de la demande de logement social et dans un certain nombre de dossiers, les ressources renseignées par les demandeurs sont à zéro ce qui mécaniquement diminue fortement le niveau de seuil) ;
- La structuration du parc de chaque bailleur social (localisation, niveau de loyers, typologie de logements...) ;
- La non prise en compte des logements mis à disposition d'associations œuvrant pour le logement et l'insertion des publics défavorisés relevant de facto du 1^{er} quartile ;
- L'accompagnement social des ménages du 1^{er} quartile dans leur nouveau logement et quartier.

Pour autant, Tours Métropole Val de Loire a lancé, dans le cadre la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux, plusieurs chantiers pouvant faciliter l'atteinte de l'objectif réglementaire :

- La mise en œuvre effective de la cotation de la demande de logement social depuis le 1^{er} mars 2023 ;
- L'actualisation du diagnostic sur l'occupation du parc locatif social ;
- La rédaction d'un document cadre sur la gestion en flux des droits de réservation ;
- Le projet de mise en place d'une bourse d'échange de logements sociaux ;
- La poursuite du dialogue avec les bailleurs sociaux sur l'enjeu de la politique des loyers HLM afin de démultiplier l'offre de loyer abordable hors quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- La poursuite de la participation de Tours Métropole Val de Loire aux CALEOL (1 intervention/an au sein de chaque CALEOL et organisation d'un temps collectif réunissant l'ensemble des membres des CALEOL) ;
- La fiabilisation des ressources déclarées lors du dépôt de la demande de logement social.

Outils de gouvernance :

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de Tours Métropole Val de Loire est installée depuis 2016. Cette instance a adopté dans le cadre de la CIA 2019-2023 des orientations stratégiques en matière d'attributions :



L'élaboration d'une nouvelle CIA couvrant la période 2024 – 2029 est engagée.

L'actuel plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) a été adopté en 2017. Le service d'information et d'accueil des demandeurs (SIAD) repose uniquement sur les guichets d'enregistrement existants (communes, bailleurs sociaux et Action Logement). L'enjeu du prochain PPGDID sera de structurer et d'élargir ce SIAD en tenant compte du projet de création d'une Maison de l'Habitat.

Outils de la politique locale d'attribution :

Le système de cotation de la demande de logement social est opérationnel depuis le 1^{er} mars 2023 sur le territoire de la Métropole. Un kit de communication a été déployé auprès des différents lieux d'accueil afin d'informer au mieux les demandeurs.

S'agissant de la mise en œuvre à venir de la gestion en flux, Tours Métropole Val de Loire a coordonné les réflexions au sein des instances de la CIL. Un document cadre métropolitain a été élaboré et devra être décliné dans les futures conventions de réservation.

3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1^{er}- Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

1/ Action foncière

Signataires concernés : Etat, TMVL, Ville

- La ville s'engage à finaliser l'inventaire du foncier disponible en 2023. Ce document permettra d'établir un diagnostic le plus exhaustif possible du territoire et de mettre en place des actions auprès des propriétaires (biens vacants et foncier disponible). Livraison du document prévue à l'automne 2023. Action à mettre en place auprès des propriétaires (courriers, rencontres) avec l'appui de TMVL/Artémis et de l'Agence immobilière sociale de SOLIHA dès 2024.
- La ville poursuit la mobilisation du foncier public en faveur d'opérations sociales et abordables avec la cession de terrains :
 - Place du 11 novembre : cession à Val Touraine Habitat, délibération prévue pour juillet 2023, avant-projet pour 8/10 logements sociaux. Réalisation 2023-2025 ;
 - Rue de Cangé (château d'eau) : création de deux maisons individuelles sociales.
- Une veille renforcée des DIA sera mise en place par la commune afin de saisir chaque opportunité et avoir recours au droit de préemption urbain dès que possible. La commune mobilisera l'EPFL afin qu'une stratégie et des modalités d'intervention soient définies pour l'acquisition de foncier.

2/ Urbanisme

- Instauration de deux dispositifs dans le futur PLUm : servitudes de mixité sociale et emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements. Pour ces deux dispositifs, la détermination des catégories de logements sera inscrite. Ainsi le règlement intégrera les types de logements locatifs sociaux à construire par référence aux catégories de prêts (PLUS, PLAI, PLS) – Échéance 2026
- Inscription de ces objectifs au sein du PLH4

3/ Programmation et financement

- Mise en place d'un plan d'action foncière avec un budget dédié aux acquisitions foncières destinées au logement social (autorisation de programme).
- Mobilisation de subventions communales pour équilibrer les opérations des bailleurs sociaux, pour ciblage des aides financières mobilisées et pour faciliter l'émergence de projets complexes (acquisition-amélioration, reconfiguration du tissu urbain, etc.).
- Mobilisation de subventions intercommunales pour contribuer à équilibrer les opérations des bailleurs sociaux.
- Poursuite des garanties d'emprunt par Tours Métropole Val de Loire et la commune.
- Étude des projets présentant des surcoûts et n'entraînant pas de consommations afin de solliciter le cas échéant l'enveloppe sobriété foncière mise en place par l'État.

4/ Attributions aux publics prioritaires

- Élaboration d'une nouvelle convention intercommunale d'attributions 2024 – 2029.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du Code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Saint-Avertin correspond à 50 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 103 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023- 2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des difficultés observées sur la commune concernant la disponibilité du foncier, des projets identifiés, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 40% du nombre de logements sociaux manquants, soit 82 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

On considérera dans ce décompte les 28 logements sociaux qui sont en cours de livraison et non encore comptabilisés à l'inventaire 2022. Ces logements sociaux seront donc comptabilisés sur la période 2023-2025 à leur entrée dans l'inventaire.

Par conséquent, ce sont 54 logements sociaux qui doivent être lancés (agréments obtenus) sur cette période triennale.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires. Il a été fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L. 302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation. Pour rappel, le taux plancher de rattrapage qu'il était possible de fixer en fonction de la situation de la commune est de 40 % (cf. tableau ci-dessous).

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
SAINT AVERTIN	206	50%	103	40%	82

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au maximum 30 % de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 25 logements PLAI et un maximum de 24 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 - Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

Les objectifs fixés dans le cadre du présent contrat deviennent les objectifs légaux de rattrapage. La procédure de bilan triennal et les modalités de report s'appliqueront sur les objectifs abaissés fixés ci-dessus.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Adresse	Maître d'ouvrage	Référence cadastrale	Nombre de logements projetés	Nombre de logements sociaux	Typologies	Année de financement prévisionnelle	Observations
39 boulevard Paul Doumer	Touraine Logement	AW 27	22	22	15 PLUS 7 PLAI		Mise en service 2023
11 rue Francis Poulenc	SCI BRAGUIMAR	AY 336	1	1	1 PLS		Mise en service 2023
16 Bis rue de Verdun	Val Touraine Habitat	AX 84-86	15	3	1 PLAI 2 PLUS		Mise en service 2023
13- 13 bis rue Francis Poulenc	SCI BIARRITZ	AY 335	2	2	2 PLS		Mise en service 2023
Total agréments reportés sur bilan 2023-2025				28	8 PLAI 17 PLUS 3 PLS		Reste 54 logements à produire dont 17 PLAI minimum et 21 PLS maximum
31 Rue de Grandmont	de ROMA	BZ 146	20	5	PLS	2023	Agrément à prévoir en 2023 Initiative privée
Lotissement domaine des Claies - rue de Cormery	Touraine Logement	BS 388p	16	4		2023	Initiative privée PC attendu en 2023
Lotissement Puits Coellier - rue de Cangé/Placier	GNR Promotion	AZ 178p	12	3		2023/2024	Initiative privée PC attendu en 2023
Place du 11 novembre 1918	Val Touraine Habitat	BZ 339 BZ 353 BZ 354	8/10	8/10	8/10 PLAI	2023/2024	Initiative publique (foncier ville) PC attendu en 2023/2024
Rue de Cangé	Touraine Logement	AY 269	2	2		2024/2025	Initiative publique (foncier ville) PC attendu en 2023/2024
Rue de la petite Alouette	NEXITY	CD 170	65	65		2025	Initiative privée Logement inclusif avec les Elfes et logements étudiants Nécessité de modifier le PLU (Art 12 Stationnement) PC attendu en 2024/2025
Avenue du Lac (Orthofiga / Batterie)	REALITES	BZ 330 BZ 331 BZ 334 BZ 335		25%		2024/2025	Initiative privée PC attendu en 2024
TOTAL PROJETE				87 / 89 au minimum	5 PLS 8/10 PLAI		

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Gouvernance et pilotage stratégique

Le comité de pilotage sera composé :

Pour la commune, du Maire, pour Tours Métropole Val de Loire, de la Vice-Présidente déléguée à la politique du logement et de l'habitat ou de ses représentants, pour l'État, de la Direction Départementale des Territoires (DDT) ou de ses représentants. Le comité de pilotage se réunira une fois par an à l'initiative de la commune.

En amont de chaque COPIL, la commune établira un bilan annuel d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat de mixité sociale.

Animation et suivi opérationnels

Le suivi technique sera assuré par le groupe opérationnel composé des représentants des services techniques de la mairie, de la direction du développement urbain de la métropole, du service habitat construction de la DDT. La mission principale sera de suivre les projets identifiés à l'article 3.

A l'initiative de la commune, le groupe opérationnel se réunira une fois par an en amont des comités de pilotage afin d'en préparer les réunions. Il pourra se réunir à la demande d'un signataire, sur un projet rencontrant des difficultés particulières.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31/12/2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le **11 DEC. 2023**

Pour la commune de Saint-
Avertin,
Le Maire,

Laurent Raymond

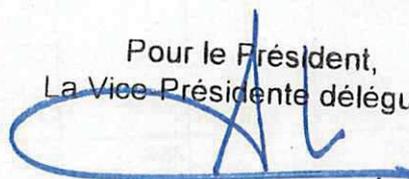


Signé électroniquement

Pour Tours Métropole Val de
Loire,

Pour le Président,
La Vice-Présidente déléguée,

Aude GOBLET



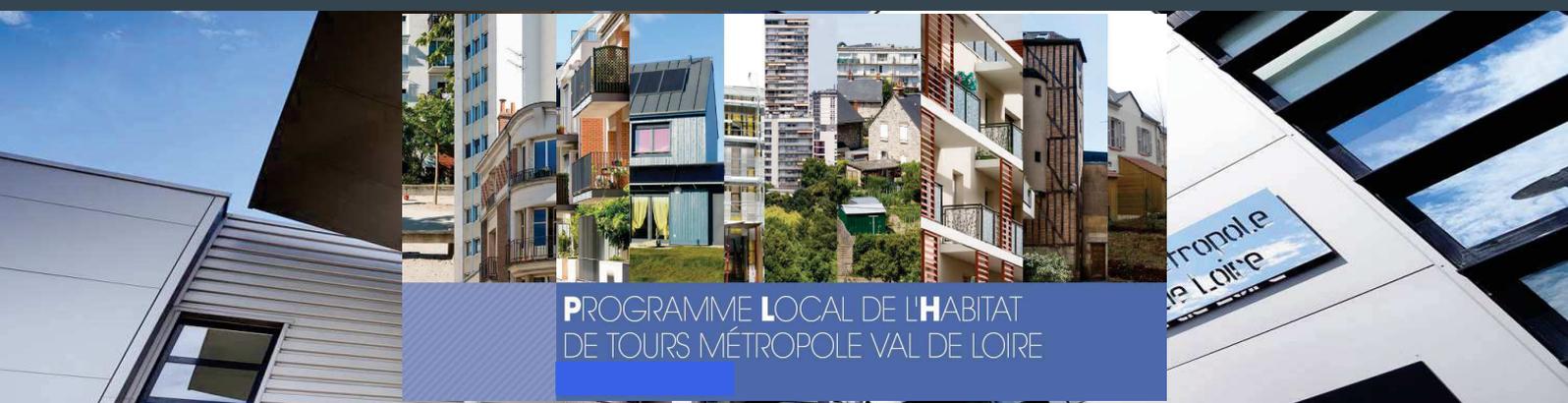
Pour l'État,
Le préfet d'Indre-et-Loire,

Patrice Latron



Elaboration du 4^{ème} PLH de Tours Métropole Val de Loire 2024-2029

Le retour des attentes des habitants – enquête en ligne



Le retour des habitants sur leurs attentes

Les résultats de l'enquête en ligne (251 répondants)

www.tours-metropole.fr



Quelles attentes exprimées en termes de cadre de vie ?

Classement des critères déterminants d'un cadre de vie agréable selon les répondants



1. Espaces verts
2. Sécurité – ville apaisée
3. Services
4. Commerces
5. Transports
6. Espaces pour se promener, faire du sport
7. Avec de l'espace, peu dense
8. Proximité du travail
9. Animation
10. Diversité de profils d'habitants



Pour vous, un endroit où il fait bon vivre et où vous vous sentez bien, c'est :

Un endroit avec des **espaces verts** ou à **proximité de la nature** = 1^{er} critère **pour 40%** des répondants

Le sentiment de sécurité (notamment apaisement des circulations) = 1^{er} critère **pour 18%** des répondants

L'offre de services et de commerces = 1^{er} critère pour **15%** des répondants légèrement devant l'offre de transports en commun

85% des enquêtés habitant Tours Métropole Val de Loire sont **satisfaits de leur cadre de vie** actuel



15% des enquêtés ne sont **pas satisfaits** de leur cadre de vie, pour des raisons de **bruit**, de **manque de services**, de **manque d'espaces verts** et de **sentiments d'insécurité** notamment lors des déplacements piétons ou à vélo

Des répondants qui souhaitent majoritairement rester sur la Métropole



- Peu de répondants souhaitent quitter la Métropole.
 - La majorité cherche d'ailleurs uniquement sur la Métropole.
 - Néanmoins, une part non négligeable (30%) des ménages souhaitant déménager cherchent aussi bien dans la Métropole qu'à l'extérieur.
- Les motifs principaux de déménagement mettent en effet en avant l'importance de la taille du logement, de l'accès à la propriété, et de la recherche de calme.



**CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT
DE TOURS MÉTROPOLÉ VAL DE LOIRE**

RAPPORT

**POUR UN PLH4 DE TRANSITION
AMBITIEUX ET REALISTE**

Préconisations citoyennes



PRÉSENTATION

Après avoir pris connaissance en particulier du précédent PLH (PLH3) et des éléments de diagnostic du PLH4 qui montrent l'accentuation régulière du déséquilibre de population au sein de la métropole, le Conseil de Développement (CoDev) propose à Tours Métropole Val de Loire de **prioriser les objectifs de réalisation du PLH4** en cours d'élaboration vers un nombre restreint mais puissant d'actions ciblées visant à **rééquilibrer les populations** tout en **relevant le défi du changement climatique** et l'**équilibre économique et culturel**.

CONTEXTE

Tours Métropole Val de Loire construit actuellement son quatrième Plan Local de l'Habitat (PLH 4) qui doit entrer en vigueur dès 2024. Ce document de programmation stratégique définira des objectifs et des actions à mettre en œuvre. Il devra être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le plan climat, air, énergie territorial (PCAET) également en cours d'élaboration. Le futur plan local d'urbanisme métropolitain (PLUM), effectif à partir de 2026, devra permettre de répondre aux objectifs du PLH4.

En accord avec ses missions, le **CoDev a été sollicité par la Métropole pour formuler des préconisations sur le PLH4**. Cette sollicitation, intervenue très tardivement, a été confiée à l'Atelier "Aménagement du territoire", qui a disposé d'un **délaï de seulement 2 mois** pour rendre le présent avis. **Le CoDev regrette cependant de n'avoir pas pu, pour son étude, disposer du document du projet de PLH 4**. Pour élaborer ses recommandations, l'atelier Aménagement du Territoire s'est appuyé sur diverses sources incluant notamment :

- Le PLH 3 ;
- L'avis du CoDev sur le PLH 3 ;
- Les différents éléments de diagnostic élaborés en vue du PLH 4 ;
- Des présentations de la Direction du développement urbain de Tours Métropole Val de Loire
- Des ateliers du SCoT, et l'expertise de ses membres.

Parmi les éléments marquants de contexte, le CoDev note en particulier :

- Un échec de la priorité n°1 du PLH 3, qui visait à renforcer la vocation résidentielle de la métropole. À l'inverse, un **renforcement de la stratification des populations** habitant la métropole est constaté. La tendance lourde est, pour schématiser, la suivante : les locataires et personnes seules résident au centre alors que les familles s'installent en dehors de la métropole. Le prix du foncier et l'inadaptation de l'offre en sont les principales causes repérées.
- Des **progrès significatifs du PLH 3** sur le rééquilibrage des parcs résidentiels sociaux entre les communes de Tours Métropole Val de Loire.
- Une **crise générale de l'offre immobilière en 2023** et des bailleurs sociaux aux finances très tendues.
- Un **desserrement des ménages**, qui n'est pas encore totalement consolidé.
- Un **effet « Covid » favorisant l'amplification du travail nomade et du télétravail**, qui est encore difficile à chiffrer, avec une augmentation des demandes de pièce supplémentaire au sein des logements des habitations et de lieux de co-working.
- Une métropole qui ne dispose **plus de projet de territoire sur lequel s'appuyer** pour avoir une vision globale des enjeux.

Dans ce contexte, le CoDev propose **8 recommandations** qui visent à **rationaliser** les capacités de Tours Métropole Val de Loire à **rééquilibrer** sa population et à **progresser** vers des habitats plus vertueux, tout en œuvrant pour la **transition** écologique et le **dynamisme** de la métropole.

PRÉCONISATIONS DU CODEV

1) Le PLH 4 doit s'insérer dans un projet de territoire, prévu à l'article L. 5217-1 du code général des collectivités territoriales. Or, aucun projet de territoire n'a été arrêté à ce jour par Tours Métropole Val de Loire, ce qui induit une **segmentation des politiques publiques locales, sans réelle vision globale**.

Les **orientations du PLH 4 peuvent apparaître dispersées** et ne s'appuient pas suffisamment sur une observation exhaustive des réalités et enjeux. Il convient d'**arrêter urgemment un projet de territoire**, qui inclut une vision globale de l'état des lieux du territoire métropolitain et qui impulse une dynamique coordonnée pour tous les champs d'action nécessaires aux défis environnementaux et sociétaux auxquels la métropole doit répondre.

En l'état actuel des connaissances encore trop parcellaires du territoire, face à la crise immobilière, aux enjeux écologiques, à ceux de sobriété énergétique et financière, à la quasi-absence de foncier disponible, au coût de surcroît élevé, et à la nécessité de « dé-stratifier » la population, il convient de **privilégier au sein du PLH 4 un nombre restreint d'actions ciblées**, mais bien dotées financièrement.

2) Afin de ne pas consolider les dérives des déséquilibres de population constatées au sein de la métropole, Tours Métropole Val de Loire est invitée à centrer ses moyens financiers sur les enjeux suivants :

2.1- Utiliser tous les leviers à disposition de Tours Métropole Val de Loire pour **faciliter l'accession à la propriété, en particulier des familles**. Parmi ces leviers, il est possible de mentionner :

- Les **incitations et aides financières**, ainsi que l'appui technique à l'achat et la réhabilitation de « passoires thermiques », qui peuvent s'avérer efficaces ;
- Le **bail réel solidaire** qui doit être impérativement mobilisé;
- L'**action de l'établissement public foncier local (EPFL)**, via l'acquisition de fonciers dont le bâti peut être cédé à prix modéré à des familles, devra être fermement soutenue.

De manière générale, il convient de **privilégier la construction de "grands logements"** (F5-F6) permettant à des familles avec enfants de s'installer sur la métropole et de faciliter le (télé)travail. Une **diversité/adaptabilité de logements est souhaitable** sur ce créneau. La présence de parties extérieures à chaque logement, comme des terrasses, des jardinets, mais aussi des caves ou encore des celliers, doit être pensée afin de rendre ces logements attractifs pour ce segment de population.

2.2- Pour **faire face au nombre élevé et grandissant d'apprenants** (étudiants, apprentis ...) sur le territoire métropolitain, tout en satisfaisant aussi les besoins des seniors, qui vont s'amplifier avec le vieillissement de la population, et des saisonniers et travailleurs mobiles, il convient de **favoriser et soutenir la production** de :

a) petits logements (studios, 2 pièces) à destination en particuliers des apprenants, et intégrant les modalités de formation en expansion (ex. alternance et apprentissage, etc.). Ce dispositif, devra être **approprié à des durées très variables de location** ; dont des courtes. Il permettra également d'apporter une réponse aux besoins des saisonniers et des autres travailleurs mobiles. La Métropole est invitée à **développer une plateforme web recensant l'ensemble des offres de logement à destination de l'ensemble des apprenants** afin de favoriser leur installation au sein du territoire métropolitain.

b) logements créateurs de lien social, soit en intergénérationnel, soit au sein d'un quartier prioritaire. L'idée est de fournir différents **modèles d'échanges de service** en leur sein. Il peut s'agir par exemple de logements aux apprenants pour un loyer relativement modeste, en échange de l'apport de services à destination soit des séniors, soit des populations situées dans un quartier prioritaire, à l'instar de ce qui est proposé par l'AFEV en lien avec certaines collectivités territoriales.

3) Le PLH 4 doit être l'occasion d'**imposer la construction de nouveaux bâtis** respectant les **besoins de la transition écologique** et **l'insertion raisonnée des contraintes écologiques dans la réhabilitation**. Cela implique de :

3.1- Privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés et de tous les éléments limitant la fragilité thermique ainsi que le phénomène de surchauffe urbaine. Pour ce faire, une synergie avec le PLUM en cours d'élaboration doit être impérativement pensée afin d'y intégrer des mesures de végétalisation, un coefficient de biotope par surface, ou encore une diminution du taux d'emprise au sol (cf Rapport CoDev, 2023, « Une métropole en surchauffe ? »).

3.2- Mener une action spécifique sur la rénovation énergétique des copropriétés, en particulier celles classées E à G, en proposant par exemple un dispositif de prêt à taux zéro et des subventions.

4) Le PLH 4 doit **poursuivre l'effort de rééquilibrage des proportions de logements sociaux sur les différentes communes** de la métropole déjà engagé au cours des derniers PLH. Un certain «grand écart» persiste toujours entre plusieurs communes(ex: entre St Pierre des Corps et Rochecorbon/ Fondettes).

5) Le PLH 4 doit **inclure en nombre suffisant des logements accessibles aux personnes en situation de handicap dans les opérations immobilières**. Tours Métropole Val de Loire est invitée en particulier à inciter fortement les bailleurs de tous types à augmenter le nombre de logements accessibles aux personnes en situation de handicap dans les programmes de réhabilitation.

6) Afin d'**éviter le développement de "cités-dortoirs"**, il convient de veiller à ce que la **mobilisation des friches** - industrielles ou commerciales - à des fins d'habitation se fasse avec une attention particulière portée sur :

- La **qualité de l'environnement immédiat** (création d'espaces verts) ;
- La **mixité fonctionnelle** afin de permettre l'accueil de services du secteur tertiaire et d'espaces créateurs de lien social (places de marché, espaces récréatifs, etc.).

7) Le PLH 4 et les différents documents de planification en cours d'élaboration par Tours Métropole Val de Loire et ses partenaires doivent impérativement **prévoir une desserte des opérations immobilières par des transports en commun**, en adéquation avec l'offre de logements.

8) Le PLH 4 se doit d'**être plus ambitieux dans la lutte contre le logement vacant et les dérives de locations touristiques saisonnières** afin de garantir une offre de logement de longue durée à la population. Au préalable, il convient de **réaliser un diagnostic sur les causes de la vacance de logements** au sein de Tours Métropole Val de Loire afin de consolider les connaissances et faciliter la définition d'actions efficaces. Les actions menées dans le cadre de cette préconisation peuvent constituer un levier pour la mise en œuvre des préconisations susmentionnées.

En conclusion, sur la question de l'habitat, Tours Métropole Val de Loire fait face à des défis majeurs dans un contexte financier de plus en plus contraint.

Dans ces conditions, avec ses **8 propositions**, le CoDev suggère fortement à Tours Métropole Val de Loire de **concentrer les moyens mobilisés** dans le cadre du PLH 4 sur un **nombre restreint d'actions ciblées**, qui auront des impacts majeurs sur le dynamisme de sa population et son territoire.

CO-ANIMATEURS DE L'ATELIER AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE - RAPPORTEURS :

Elisabeth BLESBOIS et Thomas THUILLIER

REDACTEURS :

Elisabeth BLESBOIS et Thomas THUILLIER, Christian AVENET, Marine BROCHARD-CASTEX, Vincent CHABIN, Véronique DUTOUR, Nicolas GASPARD, Benoit LAURET, François LOUAULT, Pierre MAZURIER, Nicolas MERLOT, Jean-Pierre PAQUIEN, Jean-Philippe REAU, Clément SVOBODNY et Julien FLEUREAU

DURÉE de l'ATELIER :

2 mois

INTERVENANTS / EXPERTS :

Frédéric JULLIAN (*Directeur du Développement urbain*) – Kristell JAOUEN (*Responsable du Service Habitat public et PLH*)

RÉALISATION et PUBLICATION :

Rafaël LEGERET - Thomas GOTTSCHLING

ANNEXE : Lettre de saisine du CODEV sur le PLH4



DIRECTION GENERALE ADJOINTE
AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE
DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN
Service Habitat public / PLH
Dossier suivi par Kristell JAOUEN
☎ 02.47.80.11.63
Mél : k.jaouen@tours-metropole.fr
Nos Réf : H.2.4.2.2. /FJ/KJ

Madame Lise PINAULT
Monsieur Alain DAYAN
Co-Présidents du Conseil de
Développement
Tours Métropole Val de Loire
60 avenue Marcel Dassault
37200 TOURS

Tours, le 28 JUIN 2023

Objet : Saisine pour association/intégration du CODEV à la démarche d'élaboration du 4^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) de Tours Métropole Val de Loire 2024-2029

Madame, Monsieur, Co-Présidents du Conseil de Développement,

Tours Métropole Val de Loire élabore actuellement avec ses 22 communes et les acteurs de l'habitat et du logement un 4^{ème} PLH pour la période 2024-2029. En lien avec l'élaboration du 1^{er} Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, ce nouveau programme devra reformuler la politique métropolitaine de l'habitat et du logement pour, notamment, faire face aux conséquences de la crise sanitaire, sociale, énergétique et écologique et intégrer les enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de l'empreinte carbone du territoire.

Outil stratégique et feuille de route opérationnelle, le PLH définit pour 6 ans, les moyens mis en œuvre pour que l'offre résidentielle soit adaptée aux besoins en logements et en hébergement, en veillant à une répartition équilibrée sur le territoire et en portant une attention particulière sur le prix et la typologie de logement proposés. D'une certaine manière, en élaborant et en pilotant ce PLH, la Métropole se positionne comme une autorité organisatrice du logement sur son territoire.

Dans ce contexte, il me paraît intéressant de saisir le CODEV. Ses membres pourraient ainsi être associés pour enrichir les réflexions menées par l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement et les témoignages des habitants déjà recueillis (enquête en ligne et micro-trottoir). L'avis du CODEV devra néanmoins être finalisé rapidement afin que cette contribution puisse être prise en compte avant l'arrêt du projet de PLH 2024-2029 par le Conseil métropolitain envisagé à l'automne 2023.

Kristell JAOUEN, responsable du service Habitat public / PLH au sein de la Direction du Développement urbain se tient à votre disposition pour finaliser les modalités de partenariat à ce sujet. (02.47.80.11.63, k.jaouen@tours-metropole.fr).

Je reste à votre disposition pour toutes précisions complémentaires, et vous prie de croire, Madame, Monsieur Les Co-Présidents, en l'assurance de mes salutations respectueuses.



Bruc achatement
Le Président,

Fh
Frédéric AUGIS

Adressez toute correspondance à M. le Président, sans indication de num



CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

 60 avenue Marcel Dassault
CS30651 – 37206 Tours Cedex 3

 codev@tours-metropole.fr

 codev.tours-metropole.fr

 Facebook: [@CODEVToursMetropole](https://www.facebook.com/CODEVToursMetropole)

 Twitter: [@codevtours](https://twitter.com/codevtours)

 [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/codev-tours-metropole)

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE CONTRIBUTION PLH 4 - Association Jeunesse et Habitat -

QUELQUES MOTS SUR NOTRE ASSOCIATION

A la croisée de l'éducation populaire, de l'action sociale et de l'économie sociale est solidaire, notre action se fonde sur des principes de mixité sociale et générationnelle et de promotion des jeunes accueillis. Nous plaçons les jeunes au cœur de notre projet associatif et œuvrons pour qu'une place effective leur soit faite dans la société.

Du « Foyer » à « AJH »



LE FOYER HIER...

Le 2 décembre 1941, le « Foyer » ouvre ses portes près de la gare, au 5 rue Michelet, dans une maison bourgeoise. Le « Foyer Restaurant Ouvrier » dispose alors d'une quinzaine de lits en dortoirs et peut recevoir 60 à 80 convives pour les repas. Rapidement, il fait le plein.

Agé alors de 24 ans, [Henri Fontaine](#) en est le fondateur et l'animateur, aidé de ses amis de la JOC (Jeunesse Ouvrière Chrétienne) d'Indre et Loire. (Il sera aussi plus tard le fondateur du cinéma « les Studios »).

Arrive la fin de la guerre, et le « Foyer », victime de son succès, est devenu trop petit. L'Association trouve alors de nouveaux locaux, rue Bernard Palissy, et ouvre en 1945 [le premier équipement de France à prendre la dénomination de « Foyer des Jeunes Travailleurs »](#).

Le Foyer des Jeunes s'ouvre ensuite à d'autres associations en leur apportant son concours et ses locaux : le premier centre d'hébergement de l'Entraide Ouvrière (Entraide et Solidarités maintenant), le Comité de lutte contre l'alcoolisme, le Groupement d'Achat des collectivités privées, une association de sourds et muets, le ciné club « Film et Culture », un « télé club » pour les habitants du quartier...

[En 1954, l'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs](#), le réseau national des FJT, est constituée.

L'inscription des actions de l'Association dans les politiques sociales de l'Etat (puis des collectivités locales et territoriales), s'impose des années 60 à 80.

Dans les années 90, des actions emblématiques sont à noter : l'inscription de l'Association dans les dispositifs d'accompagnement des jeunes (portage de la PAIO dès 1990 et adhésion à la Mission Locale à partir de 1995), puis la création de Portes et Clefs (aujourd'hui le Service Logement Jeunes) en 1994. L'élargissement de la gamme des logements gérés « hors FJT » date de cette époque.

En 2005, parce que l'association a la volonté d'être perpétuellement en prise avec son époque et parce que progressivement ses actions se sont adressées à l'ensemble de la jeunesse, « Le Foyer » change de nom et devient l'« Association Jeunesse et Habitat » (AJH).

....AJH AUJOURD'HUI



L'Association Jeunesse et Habitat est à la croisée des chemins entre éducation populaire, action sociale et économie sociale et solidaire :

- **gère un parc d'environ 300 logements et porte une action éducative individuelle comme collective**

Depuis 20 ans, nous avons fait le choix de progressivement diversifier l'offre de logements proposée aux jeunes en Indre et Loire. Cette diversification prend plusieurs formes, à partir des besoins recensés en particulier par les politiques sociales de l'habitat. Il est composé d'unités collectives, petites et grandes, de logements en diffus et d'un accompagnement adapté à l'autonomie des jeunes. Nous avons également une politique d'animation riche avec la mise en place d'actions ludiques mais aussi éducatives grâce à la mobilisation d'un partenariat large (L'Espace Santé Jeunes, Planning Familial, la Compagnie La Clef, Jazz à Tours, A et S Formation, le BIJ, les CFA, le CSAPA...).

Ces logements sont situés à Tours, Joué les Tours, la Riche, St Pierre des Corps, Montbazou, Langeais, Montlouis...

- **accueille, informe, oriente, accompagne** environ 1000 jeunes par an dans leur recherche de logement ou d'hébergement, dans l'ensemble du département mais aussi pour des jeunes qui veulent venir en Indre et Loire ou aller vers un autre territoire.
- **loge et accompagne 37 jeunes Mineurs Non Accompagnés** dans le cadre d'une convention passée avec le Conseil Départemental. Ces jeunes sont logés par trois dans des logements en co-hébergement.
- Loge et accompagne 8 jeunes dans le cadre de son service **d'Hébergement d'Urgence d'Insertion**

- **porte une fonction de conseiller Mission Locale associé** pour la Mission Locale de Touraine
- **gère un Restaurant Associatif**, ouvert sur la ville et le quartier, qui accueille environ 300 convives par jour.
- **est présente aux côtés des collectivités et de l'Etat** pour mener des réflexions et des actions autour du logement et de l'autonomie des jeunes.

Ses équipes

Composée d'environ 60 salariés, l'association s'appuie sur la richesse de leur pluridisciplinarité. Ainsi, personnels administratifs, personnels socio-éducatifs, direction, agents d'entretien et de maintenance, chargé-es de gestion locative, employé-es de restauration, mettent en œuvre l'ensemble de ses actions.

Une vingtaine d'administrateurs compose son conseil d'administration dont 9 siègent au sein du Bureau. Ils prennent les grandes décisions stratégiques de l'association dans le respect de son projet associatif.

Son appartenance à un réseau

Sur le département, AJH n'agit pas seule dans le cadre du logement des jeunes.

Trois autres organisations interviennent :

- l'ASHAJ (Association pour l'Habitat des Jeunes) sur le territoire d'Amboise, Château-Renault, Bléré.
- Le CIAS de Loches Sud Touraine
- L'Association CLAAC sur Chinon et Avoine.

Comme elles, nous appartenons au **réseau Habitat Jeunes**. Le niveau national avec l'UNHAJ (Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes) située à Vincennes et le niveau Régional avec l'URHAJ Centre Val de Loire (Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes) située à Tours dans nos locaux.

DONNEES 2021 SUR LES JEUNES ACCOMPAGNES PAR L'ASSOCIATION DANS LEUR RECHERCHE DE LOGEMENT OU D'HEBERGEMENT.

1131 jeunes ont été accueillis en 2021 par nos conseillères habitat sur l'ensemble du département.

Près de 50% sont originaires de la Métropole.

84% recherchent un logement ou un hébergement sur la Métropole (950 jeunes).

Ils sont en grande majorité célibataires et ont essentiellement entre 18 et 25 ans, et recherchent principalement des studios ou T1.

Statut d'activité

2021	Minima sociaux	Alternance	CDD	CDI	DE	Etudiant / scolaire	intérim	Stagiaires Formation pro	Trav indpt	Service civique	Garantie Jeunes
Métropole	11,08%	12,39%	7,87%	11,52%	23,47%	12,54%	4,08%	5,98%	0,73%	1,90%	8,31%

Ressources

2021	> 1065	916-1065	766-915	611-765	461-610	306-460	151-305	1-150	Sans Ressources	En attente
Métropole	18,22%	4,81%	13,56%	7,73%	23,62%	3,94%	1,75%	0,73%	9,04%	16,62%

Près d'un jeune sur 5 reçu perçoit des ressources comprises entre 461 et 610 euros.

12.27% vivent avec moins de 460 euros par mois (hors jeunes sans ressources).

La question d'un niveau de loyer adapté à leurs ressources est donc cruciale.

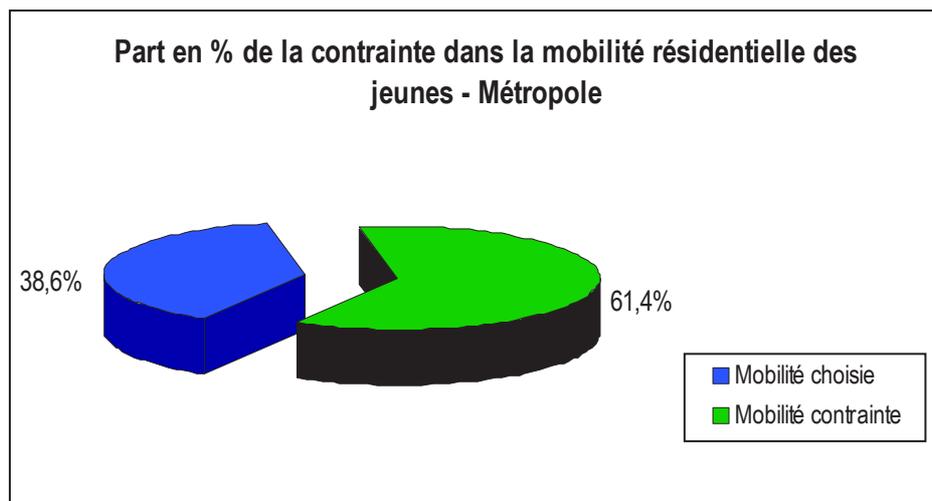
Motif de recherche

2021	Décoh contrainte	Fin contrat heb	Fin PEC ASE	Fin bail par proprio	Formation couple	Hbgt précaire	Log / Env inadapté	Mob pro	Prise d'auto	Rupt conj	Sans log	Info
Métropole	11.66	2.48%	5,83%	1,31%	3,50%	20.85%	7.71%	21.57%	13.56%	2.04%	6,71%	2.04%

Plus de 20 % sont en recherche de logement pour des questions de mobilité professionnelle ou formative.

13.5% souhaitent prendre leur autonomie.

Près de 28% sont en hébergement précaire ou sans abri.



38% des jeunes accompagnés par notre association mobilisent une solution.

5% sont en attente d'attribution dans le parc public.

5.5% doivent reporter leur projet.

10% des jeunes sont venus nous voir pour une demande d'information.

Nous avons clôturé 37% des accompagnements pour cause d'absence aux rendez-vous. Les raisons sont :

- Les jeunes ont trouvé un logement entre temps ou ont reporté leur projet (d'où une porosité importante avec cet autre type de clôture), mais n'en ont pas informé le service.
- Ils ont déposé une demande d'accompagnement à la recherche de logement à la demande d'un tiers, mais ne sont pas encore prêts à faire le pas.
- Ils ont du mal à rassembler les pièces justificatives nécessaires à l'étude du dossier ou ne prennent pas le temps de le faire.
- Le phénomène du « tout tout de suite » dans lequel se trouvent certains jeunes qui ont ainsi tendance à « zapper » les rendez-vous car le service n'a pas répondu à l'immédiateté de leur demande.
- Une première réponse de l'association qui n'est pas en adéquation avec leur souhait (deuil du projet « logement »).
- Les obstacles qu'il rencontre pour accéder à un logement (garantie, ressources...).

Type de solution mobilisée

2021	Habitat Jeunes	Hébergement	Parc privé	Parc public
Métropole	26,04%	10,06%	33,14%	30,77%

Nos différents dispositifs et résidences logent 1 jeune sur 4.

AXES A TRAVAILLER SELON NOUS DANS LE FUTUR PLH, CONCERNANT LE LOGEMENT DES JEUNES

La cohérence de l'offre et la visibilité des projets de développement à l'échelle du territoire :

Un certain nombre d'acteurs agissent désormais autour du logement des jeunes et crée des offres spécifiques à l'échelle de la Métropole. Il serait nécessaire qu'une concertation soit menée pour que la connaissance d'une création d'offre dédiée et les différentes perspectives de développement soit partagée par tous.

Développer un observatoire du logement des jeunes (16-30 ans) :

Dans la continuité du point précédent, constituer ainsi un observatoire spécifique sur le logement des jeunes à l'échelle de la Métropole, tant sur la demande que sur l'offre, nous permettrait d'avoir des données partagées pour construire une offre cohérente et en adéquation avec les besoins repérés.

La difficulté à mobiliser une offre de petits logements :

Lorsque les jeunes ont les ressources adéquates et l'autonomie nécessaire pour occuper un logement de droit commun, encore faut-il qu'ils parviennent à trouver le logement adapté. Or, malgré le partenariat de très grande qualité qui nous unit aux différents bailleurs sociaux, nous rencontrons une difficulté majeure à mobiliser des petits logements.

Nous pourrions développer des solutions alternatives comme le développement de la colocation en partenariat avec des bailleurs sociaux qui pourraient louer ainsi des grands logements ou encore d'une offre qui pourrait résulter d'une préemption communale dans l'attente d'un projet d'ensemble. De même des liens resserrés avec le parc privé, pourraient être structurés. Il y aurait peut-être à réfléchir à la mutualisation de la réflexion sur la question de la captation de logements dans ce parc. Nous sommes en effet plusieurs organisations à mobiliser du temps sur ce sujet, sans de réels résultats.

Développer la communication auprès des prescripteurs et des jeunes sur la possibilité d'être accompagnés dans leurs démarches.

Seuls 30% des jeunes habitent chez leurs parents au moment de leur contact avec notre association. Les autres sont hébergés dans la famille ou chez des amis ou pris en charge dans des structures.

Seuls 15% environ sont déjà locataires.

Ils sont donc plutôt isolés, sans étayage parental pour les accompagner et nécessitent d'être guidés dans leurs démarches.

Par ailleurs, finalement, environ 1000 jeunes chaque année viennent jusqu'à nous. Seulement 1000.... Or, nous pouvons imaginer qu'ils sont bien plus nombreux que cela à être en recherche et pour un certain nombre d'entre eux à se retrouver en difficultés pour mobiliser des solutions alors que des acteurs ont une connaissance fine de l'offre existante.

De la même manière la prescription est relativement mono-typée, plutôt issue de l'action sociale ou de l'insertion professionnelle. Seuls 1.2% des prescriptions provient des entreprises.

Or, nous savons que la possibilité de trouver un logement proche du lieu d'entreprise est un enjeu essentiel dans les politiques de recrutement. Un éloignement entre lieu d'habitat et lieu d'activité crée des contraintes qui se répercutent sur les activités professionnelles.

Ceci amène des jeunes à refuser des offres d'emplois et oblige les entreprises à déterminer des critères de recrutement liés à la capacité de mobilité des postulants, les privant parfois de compétences adaptées au poste visé.

Cela pose finalement la question des nouveaux arrivants. On peut penser que l'un des enjeux d'une Métropole qui se veut attractive est aussi de séduire les nouveaux arrivants et en particulier ceux qui vont la fréquenter à durée déterminée ou de façon séquencée, pour finalement y rester ou y revenir. Nous sommes en mesure de guider les recherches. Mais se pose explicitement et de façon récurrente la question de la communication. Comment un nouvel arrivant sait-il vers qui se tourner pour trouver « la » solution logement qui lui va bien ? Et finalement de manière générale, nouvel arrivant ou pas, comment un jeune connaît-il les acteurs qui peuvent l'aider dans ses démarches ? Cette même question se pose avec l'Université de Tours, avec laquelle nous sommes en lien, au moment de l'inscription des étudiants.

La question spécifique de l'orientation des étudiants

Il est à penser qu'au vu du développement du nombre d'étudiants, l'offre du CLOUS ne suffira pas mais parallèlement les étudiants n'ont pas connaissance des offres alternatives, au-delà du parc privé. Et leurs recherches sont concentrées sur une période précise de l'année.

Pour notre part, nous avons entrepris des rapprochements avec le CROUS pour envisager des collaborations en terme d'offre de logements. Par ailleurs, dans le cadre de l'accompagnement à la recherche de logement, nous accueillons environ chaque année 10 à 12% de jeunes sous statut étudiant.

Il pourrait être imaginé un dispositif d'orientation unique qui mutualise l'ensemble des disponibilités. Une forme de e-logement « étudiants » mais qui au-delà de la mise en visibilité de l'offre, permettrait d'être en lien avec des conseillères pour guider les recherches, aider aux démarches administratives liées au logement.

→ Nous pourrions ainsi réfléchir dans le cadre du PLH à mettre en place une stratégie spécifique de communication sur le logement des jeunes.

Des réponses parcellaires pour des problématiques spécifiques :

Enfin deux problématiques majeures sont repérées qui freinent voire obèrent l'accès au logement du public jeunes :

- **la question des ressources** : les jeunes de moins de 25 ans ne peuvent être solvabilisés par le RSA qui ne leur est pas accessible. Dès lors qu'ils n'accèdent pas à un contrat de travail et que le soutien parental est inexistant, leur parcours logement se limite à des hébergements successifs amicaux qui met en péril voire rend impossible la mise en place d'une insertion professionnelle. De ce fait, ils ne peuvent accéder à des ressources qui leur permettraient d'accéder à un logement. Ils sont ainsi ancrés dans une spirale inextricable : pas de logement, pas d'emploi, pas d'emploi, pas de logement. Nous ne savons pas comment le PLH peut répondre à cet enjeu qui bien évidemment dépasse la responsabilité de la collectivité. Cependant, ces jeunes sont aussi sur le territoire de la Métropole. Des dispositifs existent qui peuvent de manière temporaire répondre à ces profils quand l'accès aux ressources est imminent, portés pour partie par le réseau Habitat jeunes, mais qui ne sont pas suffisants au regard des besoins.

- **la question de la santé mentale/handicap** : depuis plusieurs années, nous repérons qu'un certain nombre de jeunes en sortie d'institutions spécialisées (IME, ITEP, ESAT...), en fin de prise en charge ASE ou pas, se retrouvent sans solution de logement adaptée à leur situation.

Des troubles psychologiques voire psychiatriques peuvent être repérés, un handicap également sans qu'ils ne soient complètement diagnostiqués.

Ce sont des jeunes « borderline » nécessitant un étayage dans la durée, parfois une équipe pluridisciplinaire associant la santé et le social voire l'insertion professionnelle. Souvent, les professionnels doivent « bricoler » pour mobiliser des solutions insatisfaisantes, car ces jeunes ne rentrent dans aucune case. Insuffisamment autonomes pour aller vers du droit commun mais suffisamment pour ne pas relever de dispositifs spécialisés. Une offre innovante doit certainement être réfléchie. La DDETS, le Conseil départemental, la MDPH, nous-mêmes, dans le cadre du groupe « Logement des jeunes » du PDALHPD, lançons un début de réflexion sur le sujet.

Même si tous les jeunes (ou presque) connaissent des difficultés en terme de mobilité formative, professionnelle et ... résidentielle, pour autant, les réponses à apporter en terme d'habitat doivent être pensées pour correspondre à leurs besoins et si possible à leurs attentes. C'est donc une large gamme d'offres qu'il nous faut organiser, notamment sur le plan géographique pour faire se rapprocher les lieux de résidence des lieux d'activité sociale comme professionnelle, mais aussi en terme de typologie.

Dans cette période de la vie où la découverte et l'expérimentation prévalent dans beaucoup de domaines, une information efficace et un accompagnement adapté permettent de limiter les risques d'échec qui peuvent coûter chers tant le risque social est grand.

Tours Métropole
Val de Loire

Tours, le 09 AOUT 2022

11 AOUT 2022

COURRIER ARRIVÉ

DIRECTION DE L'INSERTION,
DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT

Service de l'habitat

Tours Métropole Val de Loire
Madame Aude GOBLET
Vice-Présidente
60 AVENUE MARCEL DASSAULT
CS 30651
37206 TOURS CEDEX 3Objet : Contribution au Programme Local de l'Habitat de Tours Métropole Val de Loire

Madame la Vice-Présidente,

Je fais suite à votre appel à contribution formulé dans le cadre de l'élaboration du 4^{ème} Programme Local de l'Habitat de Tours Métropole Val de Loire.

Au regard du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, dont le Conseil départemental est pilote avec l'Etat, les objectifs ou actions qui mériteraient d'intégrer la nouvelle stratégie métropolitaine en matière d'habitat du point de vue du Département, sont les suivants :

- Le développement d'opérations d'habitat inclusif en faveur des seniors ou personnes en situation de handicap, en articulation avec la stratégie départementale de déploiement de l'Aide à la Vie Partagée ;
- Le renforcement d'une offre de logements en faveur des ménages les plus précaires : logements accessibles économiquement et géographiquement, production de logements T1 et T2, développement de l'intermédiation locative dans le logement privé, création de pensions de familles ;
- La révision de la convention partenariale relative aux missions confiées à la SCI FICOSIL, avec une attention particulière à la mobilisation de foncier ou de logements existants en faveur du développement de logements adaptés à des personnes pour lesquelles l'habitat collectif ne convient pas ;
- La pérennisation du dispositif expérimental « Autonomise-Toit ! » en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des 16-25 ans ;
- Sur un plan organisationnel, une articulation éventuelle à penser entre nos collectivités quant à la gestion intégrée des aides à la pierre.

Je vous prie d'agréer, Madame la Vice-Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président
du Conseil départemental d'Indre-et-Loire,
Pour le Président et par délégation,
La Vice-Présidente,

Pascale DEVALLEE



Florence ALARY-DENECHAUD
Directrice du Crous de Tours
Tél. 02 47 60 90 31
06 08 71 56 18
florence.alary
@crous-orleans-tours.fr

14 allée Ferdinand de Lesseps
37200 Tours

www.crous-orleans-tours.fr

Tours, le 5 mai 2022

De Monsieur Alain CORDINA
Directeur Général du CROUS
d'Orléans- Tours
17 avenue Dauphine
45072 ORLÉANS CEDEX 2

à

Monsieur Frédéric AUGIS
Président de Tours Métropole
60 rue Marcel Dassault
CS 30 651
37 206 Tours Cedex 3

Objet : Groupe de travail PLH 2024-2029

Référence : Votre courrier H.2.4.4/KJ/VL du 26 avril 2022 sur le lancement de la procédure de lancement de la procédure d'élaboration du PLH 4 2024-2029

Pièce jointe: Fiche synthétique

Monsieur le Président,

Par courrier cité en référence, vous me faites part de votre volonté d'intégrer le CROUS comme partenaire dans l'élaboration du futur PLH pour les années 2024-2029.

Je suis tout à fait favorable à cette proposition que j'accepte.

Mme Florence ALARY-DENECHAUD, Directrice du CLOUS de Tours, me représentera pour participer à ces travaux.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Alain CORDINA



Fiche sur les enjeux et les outils des logements Crous

I. Le logement étudiant Crous à Tours

Le parc immobilier du Crous d'Orléans-Tours consacré à l'activité d'hébergement à Tours comprend actuellement 91 368m² et se compose de 12 résidences universitaires et du site de La Croix-Montoire accueillant les stagiaires de la formation organisée par le Cnous, soit 13 structures d'hébergement :

- 5 résidences font l'objet d'un bail emphytéotique au profit de bailleurs sociaux
- 3 résidences affectées au Crous
- 3 résidences sous convention simple
- 2 résidences faisant l'objet d'un bail emphytéotique au profit du Crous.

Le parc immobilier de Tours dispose de 3019 logements (3103 lits) :

- 1777 chambres simples traditionnelles (1777 lits) avec installations communes (cuisines et/ou sanitaires), soit 59% du parc immobilier,
- 1158 studios T1 (1158 lits) avec kitchenette et installations sanitaires privatives, soit 38% du parc,
- 4 T1 Bis et 80 T2, (168 lits) soit 3% du parc.

Ces résidences sont réparties sur 3 secteurs : Tours Sud, Tours Nord et Tours Centre.

Le Crous loge 9,6% des étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur, et s'adresse, en priorité, aux étudiants boursiers, selon une procédure définie au niveau national.

II. Modèle économique et contraintes

L'équilibre de l'activité des résidences gérées par le Crous repose sur les redevances perçues auprès des étudiants, complétées par les aides au logement versées par la CAF. Un dispositif de cautionnement est également proposé.

Les redevances des logements sont fixés par le Conseil d'administration du Crous et dépendent de plusieurs facteurs. Il n'y a pas de politique tarifaire locale, mais le Cnous impose certaines contraintes. Depuis 2 ans, le Crous ne peut plus augmenter les redevances pour tenir compte de ses charges, le Cnous en ayant décidé le gel. Les redevances prennent en compte toutes les charges liées au fonctionnement du logement (eau, électricité, chauffage, ramassage des ordures ménagères, wifi,...). Les étudiants en résidence Crous ne sont pas assujettis au paiement de la taxe d'habitation.

Les redevances dépendent du propriétaire des résidences. Lorsque le propriétaire est un bailleur social, le montant des redevances tient compte des loyers versés par le Crous pour le remboursement de l'emprunt aux bailleurs, des frais de gestion et des provisions pour grosses réparations. Les loyers dépendent ainsi du coût de la construction, de l'emprunt contracté par le bailleur et de la qualité du montage financier. Le coût de la construction peut être renchéri par le coût du foncier disponible et la nécessité de se conformer au PLU (1 place de parking pour 3 logements).

Une autre particularité du logement social étudiant Crous tient au taux d'occupation financier (loyers encaissés/potentiel de location), qui est de 86% dans l'académie d'Orléans-Tours. Le taux de vacance des logements étudiants est supérieur à celui des autres logements sociaux car ils ne sont pas occupés en continu, les étudiants ayant la possibilité d'abandonner leur chambre pendant les vacances d'été.

Le taux d'occupation est influencé par d'autres facteurs, comme l'état des chambres, leur éloignement par rapport aux pôles universitaires ou le montant de la redevance. Ainsi, sur Tours, certaines résidences sont plus prisées que d'autres en raison de leur proximité du Centre-ville ou du lieu d'études. Mais le Crous peine aussi à remplir certaines résidences du fait de l'insécurité environnante du quartier (résidences du Sanitas), du relatif isolement par rapport aux transports, ou encore de la typologie des logements (chambres simples à Grandmont).

III. Schéma directeur et projets

Le parc d'hébergement le plus important du Crous est situé dans le secteur de Tours Sud, avec les résidences universitaires de Grandmont, construites dans les années 1960, qui représentent à elles seules 35% du parc sur Tours, et plus de 60% des chambres simples. C'est parallèlement les

résidences qui répondent le moins aux exigences de confort des étudiants. C'est également à Grandmont que l'on trouve le pourcentage d'étudiants le plus faible (18%) par rapport au potentiel étudiant à proximité du lieu d'enseignement universitaire. Le parc immobilier est important mais en surnombre. Dans le cadre du plan de relance, 5 des 8 bâtiments doivent être rénovés (A, B, D, E et H), pour un total de 672 chambres. Le Crous souhaite relocaliser l'offre des 3 autres bâtiments sur un secteur mieux localisé.

Le quartier du Sanitas est plus éloigné des lieux d'enseignement, malgré la présence du tramway, et est inscrit dans un projet de restructuration lié à l'ANRU. La résidence du Sanitas (127 chambres) doit faire l'objet d'une opération de déplacement/reconstruction. Le Crous se pose aussi la question du maintien des 2 autres résidences présentes sur le secteur.

Le site des Deux Lions est une piste à explorer, avec l'arrivée prévue de près de 2000 étudiants hors université (Excelia, ESG, Brassart), et les progressions attendues des effectifs de l'université sur ce site (déplacement d'une partie des Tanneurs). Le site dispose par ailleurs de foncier encore disponible, avec notamment la friche située derrière l'UFR Droit, Economie, Gestion et Sciences Sociales, propriété de l'Université de Tours dans le cadre de la dévolution du patrimoine. C'est sur cette emprise que le Crous envisage de reconstituer l'offre de la résidence du Sanitas, mais également la relocalisation des 3 bâtiments de Grandmont non réhabilités. Une étude a été réalisée avec l'Université de Tours en 2021. Le Crous a d'ailleurs repositionné les services du Crous sur ce site. En revanche, le dimensionnement du restaurant universitaire du Technopole doit entrer dans la réflexion.

Le secteur des Casernes est également une piste intéressante à explorer en raison de la présence de lieux d'enseignement, mais également d'une restauration universitaire de taille adaptée (RU du Plat d'Étain, RU Tonnelé) à proximité. Le Crous dispose déjà de 3 résidences sur ce secteur. La densification du parc immobilier permet aussi un meilleur service rendu à l'étudiant. Le passage du tramway, et le développement d'une activité culturelle sur ce secteur sont aussi des paramètres de choix dans une offre de logements étudiants.

La recherche de sites de reconstitution de l'offre d'hébergement doit s'opérer en lien étroit avec l'Université de Tours, les autres établissements d'enseignement supérieur, la Ville de Tours et la Métropole de Tours. Il convient de tenir compte aussi de la progressivité du nombre d'étudiants, alors que le Crous a pour cible de loger 10% des étudiants.

La vocation du Crous est de proposer des logements à tarifs sociaux aux étudiants, dans des secteurs qui présentent une certaine attractivité (lieu d'étude, transports en commun, services à l'étudiant, ...), mais où le foncier n'est pas forcément disponible ou accessible. La question du PLU est essentielle dans le montage financier du coût d'une opération, et peut avoir des impacts non négligeables sur le coût de la construction. Il convient de se poser la question de construire des places de parking pour des logements qui ne sont occupés que 10 mois par an. Le logement étudiant doit être pensé en articulation étroite avec la question des mobilités pour diminuer les coûts des résidences, et permettre ainsi que les redevances demandées aux étudiants conservent un caractère social.

CONTRIBUTION DE L'USH CENTRE-VAL DE LOIRE SUR LES ENJEUX RELATIFS AU 4EME PLH DE TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE

juin 2022

Le logement social est un thème majeur pour l'élaboration du prochain PLH de Tours Métropole Val de Loire. A ce titre 3 enjeux majeurs sont recensés par le Mouvement Hlm sur le territoire afin de loger et d'accompagner les ménages, dans toute leur diversité, dans leur accès au logement social ou à l'accession sociale à la propriété.

Produire une offre de logements sociaux diversifiée, équilibrée et adaptée aux besoins de chacun

Afin d'accueillir les ménages du territoire dans toute leur diversité, il est important de mener une réflexion dans le cadre du PLH sur l'adéquation entre les besoins et l'offre de logements sociaux. Cet objectif passe notamment par :

- La diversification de l'offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire métropolitain, du PLAI pour les ménages les plus modestes au PLS en passant par le PLUS ;
- Une aide à l'accession sociale, notamment pour les ménages primo-accédants ;
- Un équilibre dans la répartition de logements sociaux sur le territoire, avec une production accrue sur les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU et une répartition équilibrée des objectifs de reconstitution de l'offre dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;

- Des logements adaptés aux besoins et à la composition des ménages, avec un renforcement de l'offre en logements de type 2 et la poursuite de l'adaptation des logements au handicap et aux besoins des publics seniors.

Accompagner la transition écologique du parc social

Le Mouvement Hlm est, depuis plusieurs années déjà, engagé dans la transition écologique du parc social, notamment via la question du renouvellement urbain et de la rénovation thermique des logements sociaux.

Tours Métropole Val de Loire compte moins de 3% de passoires thermiques, démontrant l'investissement massif déjà réalisé par les organismes Hlm en matière de rénovation thermique. Le PLH doit contribuer à poursuivre cette dynamique avec une politique ambitieuse en matière de rénovation de près de 3 000 logements sociaux énergivores classés E, F ou G qui nécessiteront une rénovation à court ou moyen terme pour respecter les échéances fixées par la loi Climat et Résilience. La question du financement des opérations les plus ambitieuses, avec atteinte du niveau BBC rénovation, se pose clairement pour les bailleurs du territoire.

En parallèle, le renouvellement urbain des quartiers reste sur la Métropole un enjeu majeur pour les bailleurs sociaux qui investissent massivement pour la restructuration, voire dans certains cas la démolition-reconstruction, des immeubles de logement social. Des opérations souvent très coûteuses mais nécessaires pour répondre à l'évolution des besoins des habitants, l'amélioration du cadre de vie et la diversification de l'offre.

Les bailleurs sociaux du territoire développent également le réemploi de matériaux à l'échelle locale, contribuant ainsi à la réduction des déchets issus des chantiers de démolition. Il convient dans le PLH, en lien avec les acteurs de la construction, d'encourager et de structurer ces initiatives de réemploi pour une construction plus durable.

Assurer le financement du logement social dans le neuf comme dans la rénovation

Le financement du logement social reste une question majeure pour apporter à chaque ménage du territoire métropolitain un logement adapté à ses besoins et à ses revenus. Il nous paraît ainsi essentiel que le PLH engage une réflexion sur :

- Un meilleur financement des logements sociaux en PLUS ;

- Une aide au financement des investissements réalisés par les bailleurs dans le cadre des projets d'habitat inclusif, sans passer par une majoration des loyers qui, dans le contexte actuel, impacterait lourdement l'ensemble des locataires ;
- Un travail sur les aides relatives au FSL, l'aide aux bailleurs sociaux pour leurs locataires ayant diminué ces dernières années (alors que les cotisations ont été maintenues au même niveau) ;
- Une aide au financement des démarches de réemploi de matériaux dont les surcoûts liés à la démolition et au reconditionnement.

Nous vous remercions pour la prise en compte de cette contribution et nous nous tenons à votre disposition pour toute précision ou information complémentaire.

Le Président de l'Union sociale pour l'habitat
de la région Centre-Val de Loire



Jean Luc TRIOLLET