

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



## Programme d'actions thématique

Juin 2024

NOVASCOPIA

CÉRUR\_



# Sommaire

Préambule.....	4
Action 1 : Renforcer la maîtrise publique du foncier.....	5
Orientation 1 <b>Contribuer à l'amélioration de la qualité de vie et à la transition écologique</b> .....	7
Action 2 : Concilier sobriété foncière et attractivité de l'offre de logements.....	8
Action 3 : Composer avec les enjeux environnementaux.....	10
Action 4 : Amplifier l'amélioration de l'habitat existant.....	12
4.1 Volet parc privé.....	12
4.2 Volet parc social.....	20
Orientation 2 <b>Proposer des offres adaptées aux besoins des habitants dans leur diversité</b> .....	22
Action 5 : Développer l'accession à prix abordable à la propriété dans le neuf et dans l'existant.....	23
Action 6 : Poursuivre le développement et le rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale.....	25
Action 7 : Mieux répondre aux besoins en logement des jeunes.....	27
Action 8 : Mieux répondre aux besoins en logement des seniors.....	29
Action 9 : Mieux répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement.....	31
Action 10 : Mieux répondre aux besoins des personnes en situation de handicap.....	33
Action 11 : Répondre aux besoins en accueil des gens du voyage.....	35
Orientation 3 <b>Organiser les équilibres entre les communes et les quartiers pour répondre aux besoins des habitants dans la proximité</b> .....	37
Action 12 : Diversifier l'offre d'habitat dans les différents secteurs et mettre l'accent sur les centres-villes et centers-bourgs.....	38
Action 13 : Poursuivre les actions engagées pour améliorer la mixité dans le parc locatif social.....	40
Orientation transversale <b>Mobiliser des moyens et un dispositif d'observation, de suivi et de gouvernance adaptés</b> .....	42
Action 14 : Mobiliser les partenaires de la Métropole pour accompagner la mise en œuvre de la politique de l'Habitat, informer les habitants et susciter l'innovation.....	43
Action 15 : Renforcer l'animation de la politique métropolitaine de l'habitat et l'expertise de la Métropole.....	45
Tableau de synthèse des moyens financiers.....	46

# Préambule

Le programme d'actions thématique est composé de 15 actions et est structuré selon les trois orientations stratégiques du projet habitat.

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

- 1 Développer une offre de logements en locatif et en accession financièrement plus accessibles, dans le neuf et dans l'existant
- 2 Répondre à la diversité des besoins en logements des jeunes, des seniors et des personnes en situation de handicap
- 3 Produire du logement autrement
- 4 Amplifier l'amélioration de l'habitat existant

Il a été coconstruit avec les communes et les acteurs de l'habitat et du logement, dans le cadre de différents temps d'échange :

- 4 ateliers partenariaux (cf. ci-contre).
- Des rencontres individuelles avec les élus et techniciens des communes.
- Un Comité Technique Transversal associant les services concernés de TMVL.

Le programme du PLH a été conçu dans deux optiques :

- **Créer les conditions pour mettre en œuvre la stratégie habitat-logement de la Métropole définie dans le projet habitat.**
- **Mettre en place des mesures d'urgence pour contribuer à sortir de la crise du logement, en soutenant le marché immobilier local et en répondant aux besoins des publics les plus vulnérables.**

## Renforcer la maîtrise publique du foncier

Des outils de maîtrise du foncier ont été mis en place, notamment :

- Des opérations publiques d'aménagement pilotées par les communes qui ont permis ces dernières années de produire du logement mais qui sont quasiment terminées.
- La création récente d'un Etablissement Public Foncier Local (EPFL) qui monte en puissance dans ses interventions.

Cependant, la maîtrise du foncier reste encore à ce stade insuffisante pour :

- Assurer la production de logements dans les prochaines années et mettre en œuvre la territorialisation des objectifs du PLH.
- Produire du logement en accession abordable.
- Tendre vers la sobriété foncière puis le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).



### Objectifs

- Assurer la production de logements dans les prochaines années conformément aux objectifs du PLH.
- Produire 25% de logements locatifs sociaux - avec une ambition de poursuivre le rééquilibrage territorial de l'offre- et 20% de logements en accession à la propriété à prix maîtrisés.
- Mobiliser prioritairement l'existant pour produire du logement afin de tendre vers la sobriété foncière puis le Zéro Artificialisation Nette.



### Modalités de mise en œuvre

→ **Intégrer des servitudes de mixité dans le PLU actuel de Tours** sans attendre l'approbation du PLUm **pour favoriser, notamment, le développement de l'accession à prix maîtrisés.**

→ **Développer le volet foncier de l'observatoire habitat-foncier**

- Réalisation d'un diagnostic exhaustif du foncier disponible ou mutable sur chacune des communes pour le repérer et le qualifier.
- Mise en place d'un SIG composé d'une base de données et d'une cartographie permettant d'avoir un recensement actualisé du foncier disponible et de suivre la consommation foncière ; actualisation dynamique.

→ **Définir une stratégie foncière à l'échelle intercommunale**

1) En s'appuyant sur le recensement réalisé dans le cadre du PLH et du PLUm, pour chaque foncier à enjeu identifié : **déterminer leur vocation** (habitat, développement économique...) **et préciser** :

- Les conditions de leur mobilisation : outils règlementaires du PLUm (expropriation, négociation amiable, portage foncier...) et outils financiers et juridiques à mobiliser.
- Les intervenants/partenaires à associer (rôle du public / du privé).
- La temporalité de mobilisation (selon enjeu et facilité de mobilisation).
- Si possible en fonction de l'état d'avancement de la réflexion, le contenu du programme à viser, les produits à développer (locatif / accession, niveaux de prix, formes d'habitat, prestations...).

2) Ordonner dans le temps / hiérarchiser la mobilisation des différents fonciers / opportunités immobilières.

3) Sur cette base, définir un programme d'intervention à impulser dans le programme pluriannuel d'investissement (PPI) de l'EPFL.

→ Mobiliser une boîte à outils plus diversifiée et adaptée aux différents contextes communaux :

- Instaurer le droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones U et AU du futur PLUm.
- Développer les outils règlementaires dans le cadre du PLUm : secteurs de mixité sociale et / ou emplacements réservés pour des opérations de logement social et/ou d'accèsion à prix maîtrisés, secteurs de taille minimale, OAP, Secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées (Stecal) pour l'habitat mobile.
- Montée en puissance de l'EPFL pour des acquisitions foncières.
- Outils fiscaux : majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour lutter contre la rétention foncière de terrains constructibles.



### Calendrier

Pilotes	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DAUF	Modification du PLU de Tours	✓					
ATU	Mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier	✓					
DAUF	Définition de la stratégie foncière intercommunale		✓				
DAUF	Mobilisation d'une boîte à outils diversifiée			✓	✓	✓	✓



### Partenaires

- Les communes alimentent le volet foncier de l'observatoire lors de la rencontre annuelle avec les services de TMVL, participent à la définition de la stratégie foncière intercommunale et la mise en place d'outils dans le cadre du PLUm.
- L'EPFL soutient la mise en œuvre de la stratégie foncière intercommunale via la mobilisation d'une enveloppe dédiée pour l'habitat sur TMVL.
- L'Agence d'Urbanisme accompagne la Métropole dans la création et l'actualisation de l'observatoire de l'habitat et du foncier.



### Moyens de TMVL

#### Moyens humains

- Ingénierie DAUF

#### Moyens financiers

- Une enveloppe dédiée par l'EPFL pour l'action foncière en matière d'habitat de 7 500 000 € sur 5 ans.



### Suivi et évaluation

#### Bilan quantitatif

- Degré d'atteinte des objectifs du PLH, tous logements confondus et par segment de produit
- Evolution de la consommation foncière pour l'habitat et répartition des logements produits entre renouvellement urbain et extension
- Montant financier effectivement mobilisé par l'EPFL

#### Bilan qualitatif

- Mobilisation de nouveaux outils : PLUm, outils fiscaux...
- Contribution des différents partenaires à la mise en œuvre de l'action

## Orientation 1

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

Cette orientation du projet habitat a pour objectif :

- **De mobiliser prioritairement le parc existant pour développer des logements tout en étant vigilant à proposer un environnement de qualité et adapté aux attentes des ménages**
- **D'innover pour composer avec les contraintes climatiques et environnementales, contribuer à réduire la vulnérabilité du territoire.**
- **D'amplifier l'amélioration et l'adaptation de l'habitat existant.**
- **De poursuivre une montée en qualité des opérations de construction et de réhabilitation**

Des efforts ont d'ores et déjà été faits sur le territoire pour :

- Economiser le foncier : ces dernières années, la consommation foncière globale pour l'habitat a diminué alors que le nombre de logements produits est resté stable, ce qui reflète une tendance à la densification des opérations.
- Composer avec l'environnement, dans un contexte de contraintes relativement fortes (inondations, mouvements de terrain, nuisances sonores).
- Réhabiliter l'habitat existant. Tours Métropole Val de Loire a ainsi mis en place différents outils pour améliorer l'habitat existant, notamment le service Artémis.

Ces efforts seront amplifiés dans les prochaines années pour :

- Traduire localement les objectifs de la loi Climat et Résilience tant en termes de sobriété foncière que de lutte contre les passoires thermiques.
- Être en capacité de proposer sur le territoire un habitat de qualité, plus performant et durable et ainsi contribuer à lutter contre le dérèglement climatique et améliorer les conditions de vie des habitants.

Ceci impliquera :

- De mobiliser davantage l'existant (renouvellement urbain) pour produire du logement tout en s'assurant de proposer des offres de logements attractives – y compris du logement individuel ou des formes d'habitat s'en rapprochant – et correspondant aux attentes des ménages. Cette ambition est fondamentale pour être en capacité de fidéliser des ménages qui pourraient être tentés de déménager dans des territoires limitrophes pour vivre dans un logement individuel.
- D'adapter la production de logements aux contraintes environnementales et d'intégrer de manière plus systématique des solutions écologiques dans la conception des opérations.
- D'amplifier la rénovation du parc existant. Face à l'ampleur des besoins et des enjeux, les élus ont priorisé les cibles suivantes pour les 6 prochaines années :
  - Priorité 1 : viser le 0 logement indigne à horizon 2 PLH (2035).
  - Priorité 2 : accompagner la rénovation des logements privés E, F et G, en particulier en copropriété, pour anticiper leur possible sortie du parc.
  - Priorité 3 : viser l'excellence dans le parc locatif social (stratégie bas carbone).

## Concilier sobriété foncière et attractivité de l'offre de logements



### Objectifs

- S'inscrire dans la trajectoire définie par la loi Climat et Résilience de sobriété foncière et de trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
- Développer une offre de logements moins consommatrice de ressources mais attractive par rapport aux attentes des ménages, avec l'objectif de fidéliser des ménages qui pourraient être tentés de déménager dans des territoires limitrophes pour vivre dans un logement individuel



### Modalités de mise en œuvre

#### → Mobiliser de nouvelles opportunités foncières dans le tissu urbain existant pour produire du logement sans artificialiser :

- Identifier dans le cadre du déploiement de l'observatoire de l'habitat et du foncier (action °1) l'ensemble des potentiels fonciers mobilisables, y compris :
  - **Les friches** (industrielles, économiques ou commerciales) : en s'appuyant sur l'observatoire des friches économiques de TMVL, réalisation d'études de faisabilité pour déterminer le potentiel et les conditions de mobilisation des friches, et mobilisation du fonds friches et de l'EPFL, avec l'objectif d'un changement d'usage suffisamment anticipé pour qu'il n'y ait pas de friche.
  - **Le potentiel de surélévation** des bâtiments existants, à partir d'un recensement cartographique exhaustif.
- Définir une stratégie globale afin d'amplifier la mise en œuvre du plan de lutte contre la vacance : approfondir la connaissance de la vacance frictionnelle et structurelle (lancement d'une étude/ AMO) pour déterminer et déployer les outils adaptés, non seulement pour traiter la vacance de longue durée mais aussi limiter la durée de la vacance frictionnelle (rénovation, restructuration, acquisition-amélioration, recyclage immobilier...). Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, actuellement en cours, des objectifs chiffrés de remise sur le marché de logements privés vacants pourraient être déterminés.
- Mobiliser des fonciers / immobiliers pour de l'habitat temporaire (habitat intercalaire) : biens maîtrisés par puissance publique pour un projet futur + partenariat avec des communes, opérateurs et associations pour identifier les terrains / biens qui pourraient être concernés et définition d'un plan d'action ; une enveloppe financière dédiée de TMVL de 200 000 € en moyenne par an sur les 3 premières années du PLH pour répondre à la crise actuelle du logement.
- Dans le cadre du fonds d'innovation, accompagner une opération phare de logements réversibles et de changement de destination (appui recherche / ingénierie).

#### → Sensibiliser les habitants à l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et Zéro émission Nette (ZEN)

- En s'appuyant sur la concertation et la communication menée plus globalement dans le cadre du PCAET sur le dérèglement climatique.

#### → Développer des offres attractives pour les ménages correspondant à leurs attentes et répondant notamment au souhait de pouvoir accéder à du logement individuel ou comparable à du logement individuel (accès à un espace extérieur, rangements...)

##### Dans l'offre nouvelle :

- **pour l'habitat collectif** : dans le PLUm, privilégier les localisations proches des aménités, prévoir autant que possible des balcons, toitures-terrasses et espaces verts extérieurs partagés.
- **pour l'habitat individuel** : expérimenter de nouvelles formes d'habitat groupé denses avec des tailles de terrain compactes, des maisons mitoyennes en mettent l'accent sur le respect de l'intimité (isolation phonique et verdissement des façades) et les espaces communs partagés (aire de jeux, espaces verts)

à travailler à l'échelle du quartier) à travers la mise en place d'appels à projets sur des zones préférentielles à identifier dans le PLUm .

**Dans le parc existant** : surélever / densifier les parcelles pour produire de nouveaux logements tout en améliorant la qualité de vie (balcons, coursives extérieures, belvédères).

- organisation de visites d'opérations similaires dans d'autres territoires.
- identifier les bâtiments qui pourraient se prêter à des réhabilitations de ce type.
- lancer des expérimentations, en priorité sur les bâtiments appartenant à des bailleurs sociaux avec un appui financier dans le cadre du fonds d'innovation.

**Trois outils complémentaires seront à articuler : élaboration d'une charte / référentiel qui fixe les ambitions, et deux outils opérationnels de concrétisation : le fonds d'innovation et les appels à projets.**



## Calendrier

Pilotes	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DDU	Etude de la vacance		✓				
DDU	Mobiliser de nouvelles opportunités foncières dans le tissu urbain existant	✓					
DTE	Sensibilisation de la population		✓	✓	✓	✓	✓
DAUF	Appels à projets sur des zones identifiées dans le PLUm pour développer des expérimentations d'habitat individuel			✓	✓	✓	✓
DDU	Visites d'opérations	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Expérimentations dans le parc existant			✓	✓	✓	✓



## Partenaires

- Les opérateurs sociaux et privés se mobilisent pour répondre aux appels à projet et aux sollicitations de TMVL pour mener des expérimentations. Ils priorisent leurs interventions dans l'existant au sens large pour contribuer à la trajectoire vers le ZAN.
- La DDT partage les expériences menées ailleurs pour inspirer de nouvelles pratiques.
- Les associations sont parties prenantes du développement de l'habitat intercalaire.



## Moyens de TMVL

### Moyens humains

- Ingénierie DDU, DAUF et DTE

### Moyens financiers

- Financements de la DAUF pour la réalisation d'études de faisabilité
- Lancement d'une étude AMO sur la vacance : 50 000 € sur les 6 ans du PLH
- Une enveloppe dédiée au développement de l'habitat intercalaire par le PLH : 200 000 € par an sur les 3 premières années du PLH, soit 600 000 € sur l'ensemble du PLH
- Visites d'opérations : budget ressources humaines de TMVL



## Suivi et évaluation

### Bilan quantitatif

- Nombre de logements nouveaux produits dans le tissu urbain existant (dont friches et surélévation)
- Nombre de logements vacants remis sur le marché et évolution de la vacance structurelle et frictionnelle
- Nombre de logements réalisés en habitat intercalaire.
- Nombre et caractéristiques des opérations de surélévation / densification dans l'existant.

### Bilan qualitatif

- Bilan des expérimentations menées : publics accueillis, plus-value par rapport à des offres d'habitat plus classiques

## Composer avec les enjeux environnementaux



### Objectifs

- Adapter la production de logements aux enjeux environnementaux
- Systématiser les solutions écologiques dans la conception des opérations de logement



### Modalités de mise en œuvre

#### → Intégrer les enjeux environnementaux dans l'habitat

- 1) S'assurer que la réglementation est bien respectée, en s'appuyant sur la DAUF et avec l'appui des services de l'Etat.
- 2) Sensibiliser, informer et accompagner les habitants pour faire face aux risques environnementaux, (exemple des mouvements de terrain).
  - Mettre à disposition des guides de bonnes pratiques, existants ou à élaborer.
  - Au sein de TMVL, identification d'une personne ressource experte sur les sujets.
  - Capitalisation de l'expertise d'autres collectivités dans des régions européennes ayant déjà changé leurs manières de construire.
  - Inciter les opérateurs à intégrer des matériaux plus résilients (cf. ci-dessous).

#### → Favoriser la résilience de l'habitat au changement climatique, au travers de nouvelles solutions : recyclage des eaux pluviales, utilisation des eaux brunes, isolation des bâtiments, installation d'équipements pour le développement d'énergies renouvelables, utilisation de matériaux biosourcés, réemploi...

- Dans le cadre du PCAET, sensibilisation des habitants et des professionnels
- Préciser les attendus dans la charte de l'habitat, de la construction et de la réhabilitation - à élaborer en transversalité en régie.
- En lien avec la direction du développement économique : développer des filières d'approvisionnement, contribuer à la formation des artisans et salariés du BTP...
- Mise en place d'abondements financiers de TMVL pour :
  - L'utilisation de matériaux biosourcés dans le parc locatif social pour la production ou la réhabilitation et / ou le réemploi :
    - Une enveloppe de 720 000 € sur les 6 ans du PLH – 180 logements aidés avec un montant moyen d'aide de 4 000 € par logement.
  - Propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes éligibles aux aides de l'Anah ou les propriétaires bailleurs dont le logement est conventionné Anah (logement à loyer social, très social ou intermédiaire), abondement des aides pour soutenir l'utilisation de matériaux biosourcés :
    - Une enveloppe de 300 000 € sur les 6 ans du PLH – 30 logements aidés avec un montant moyen d'aide de 10 000 € par logement.



## Calendrier

Pilotes	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DAUF	Contrôle du respect de la réglementation	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DTE	Sensibilisation, information et accompagnement des habitants		✓	✓	✓	✓	✓
DAUF et DDU	Elaboration de la charte de l'habitat, de la construction et de la réhabilitation		✓				
Direction Développement économique	Développement des filières, formation des artisans et salariés du BTP		✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Abondements financiers	✓	✓	✓	✓	✓	✓



## Partenaires

- La DDT met à disposition les guides de bonnes pratiques existants sur la prise en compte des contraintes environnementales et partage avec TMVL les expériences d'autres territoires.
- Avec l'appui financier de TMVL, les bailleurs sociaux intègrent davantage de matériaux biosourcés et pratiquent davantage le réemploi.



## Moyens de TMVL

### Moyens humains

- Ingénierie DAUF, DDU, DTE, Direction du développement économique
- Participation de TMVL à la diffusion des bonnes pratiques

### Moyens financiers

- Abondement financier pour l'utilisation de matériaux biosourcés et de réemploi dans le parc locatif social : une enveloppe de 120 000 € par an soit 720 000 € sur la durée du PLH.
- Abondement aux aides de l'Anah pour l'utilisation de matériaux biosourcés : une enveloppe de 50 000 € par an soit 300 000 € sur la durée du PLH



## Suivi et évaluation

### Bilan quantitatif

- Nombre de logements produits ou réhabilités avec des matériaux biosourcés et du réemploi dans le parc privé et social

### Bilan qualitatif

- Bilan des impacts des contraintes environnementales sur la production de logement, échanges sur le respect de la réglementation
- Bilan de mise en œuvre du contenu de la charte

## Amplifier l'amélioration de l'habitat existant

### Volet parc privé



#### Objectifs

- Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne
- Soutenir le marché du logement locatif en luttant contre la sortie des passoires énergétiques
- Renforcer l'attractivité du parc ancien par l'amélioration de sa performance énergétique et son adaptation

#### De manière transversale, renforcer l'accompagnement des ménages



#### Modalités de mise en œuvre

- **Pérenniser le dispositif d'accompagnement des ménages pour la rénovation du parc privé**
- **Plus globalement, renforcer les moyens d'ingénierie d'Artémis** (création de postes de conseillers supplémentaires à compter de 2024 et/ou renforcement par prestations de services) pour accompagner la rénovation du parc privé
- **S'appuyer sur les dispositifs d'accompagnement des partenaires de la Métropole et notamment ceux des Compagnons Bâisseurs** pour les ménages en très grande précarité (auto réhabilitation, plate-forme Solibat, expérimentation nationale Territoires zéro exclusion énergétique...)
- **Coordonner les intervenants du dispositif Mon Accompagnateur Rénov (MAR)** pour assurer une massification de qualité
- **Mobiliser les aides de Tours Métropole Val de Loire et de l'ANAH**



#### Calendrier

Pilotes	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DDU	Renforcement des moyens d'Artémis	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Actions d'auto réhabilitation des Compagnons Bâisseurs	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Coordination des MAR	✓	✓	✓	✓	✓	✓



#### Partenaires

- Les communes orientent les ménages vers Artémis
- L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) contribue au financement des dossiers des propriétaires éligibles via les aides nationales et les aides à la pierre déléguées.



## Moyens de TMVL

### Moyens humains :

- Ingénierie DDU
- Des moyens humains à renforcer sur l'accompagnement technique et social des ménages en lien avec le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) et le projet de SLIME départemental.

### Moyens financiers :

- En investissement : des aides de Tours Métropole Val de Loire correspondant à une enveloppe de 455 000 € par an pour la rénovation des logements individuels des ménages modestes et très modestes, soit 2 730 000 € sur la durée du PLH.
- En fonctionnement, un coût annuel actuel pour le fonctionnement du service Artémis : 450 000 € par an (à renforcer), soit 2 700 000 € sur la durée du PLH.



## Suivi et évaluation

### Bilan quantitatif

- Nombre d'ETP au sein du dispositif Artémis
- Bilan d'activité d'Artémis : nombre de contacts, de ménages accompagnés...

### Bilan qualitatif

- Retours des communes et des usagers sur l'offre de service proposée par Artémis

## 1. Viser le 0 logement indigne à horizon 2 PLH (2035)

### Modalités de mise en œuvre

#### → Amplifier le repérage et les signalements

- Envisager la lutte contre l'habitat indigne de manière transversale en lien notamment avec la lutte contre la vacance et la non décence des logements
- Faire connaître l'outil Histologe auprès de l'ensemble des acteurs et des habitants pour faire remonter les signalements
- Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle qui sera réalisée en 2024, être en capacité d'identifier l'existence de poches d'habitat indigne Selon les résultats de cette analyse, et si des poches d'habitat indigne sont repérées, l'étude pré-opérationnelle permettra d'identifier la pertinence d'instaurer le permis de louer.
- Mobiliser les communes :
  - Associer les communes au comité technique habitat indigne métropolitain qui a vocation à renforcer la coordination entre les Villes et les autres acteurs du territoire impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne (Métropole, ARS, CAF, DDT, Préfecture etc.)
  - Identifier un référent dans chaque Ville pour faire remonter les signalements, orienter les ménages concernés, assurer une veille de terrain pour s'assurer que les logements indignes ne sont pas reloués sans travaux ;
  - Organiser des temps d'informations / de formation en lien avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
  - Mettre à leur disposition une cartographie présentant l'ensemble des acteurs et précisant « qui fait quoi ».
- Observer, développer la connaissance avec des partenaires pour mesurer le phénomène des divisions. Si une problématique de division de logements est identifiée, étudier l'opportunité de mobiliser l'outil du permis de diviser.

#### → Pérenniser les actions d'accompagnement et développer de nouveaux outils :

- Pour le volet incitatif de la lutte contre l'habitat indigne, renforcer les moyens d'action d'Artémis pour l'accompagnement des propriétaires dans le cadre des dispositifs opérationnels en cours et à venir à partir de 2025
- Renforcer le rôle de Tours Métropole Val de Loire dans l'articulation des différents échelons territoriaux et des volets incitatifs et coercitifs, notamment via l'animation des Comités techniques habitat indigne métropolitains et la participation aux instances du PDLHI.
- La mise en place d'un Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie (SLIME) à l'échelle départementale pourrait permettre de mener des actions de sensibilisation aux dépenses énergétiques et à la réduction des consommations d'eau, avec une cible prioritaire, celle des ménages en situation de précarité énergétique



## Calendrier

Pilotes	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DDU	Comité Technique Habitat Indigne Métropolitain	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Mobilisation et formation des communes	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Etude pré-opérationnelle	✓					
DDU	Mise en place de dispositifs adaptés suite à l'étude pré-opérationnelle		✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Accompagnement d'Artémis	✓	✓	✓	✓	✓	✓



## Partenaires

- L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) co-finance les dispositifs.
- L'EPFL contribue à la mise en œuvre de procédures d'éradication au travers de dispositifs de portage foncier.
- Les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne siégeant au sein du PDLHI
- Les différents partenaires contribuant au signalement des situations et à leur traitement dans le cadre du Comité Technique Habitat Indigne Métropolitain.



## Moyens de TMVL

### Moyens humains

- Ingénierie DDU

### Moyens financiers

- 24 000 € en 2024 pour l'étude pré-opérationnelle (pour un budget total de 48 000 €).



## Suivi et évaluation

### Bilan quantitatif

- Nombre de situations repérées et nombre de situations traitées
- Evolution du parc privé potentiellement indigne

### Bilan qualitatif

- Bilan des dispositifs mis en place suite à l'étude pré-opérationnelle
- Fonctionnement du Comité Technique Habitat Indigne Métropolitain

## 2. Accompagner la rénovation des logements les plus énergivores (E, F et G)

### Modalités de mise en œuvre

#### → Approfondir la connaissance et le suivi du parc énergivore

- Intégrer la connaissance et le suivi du parc énergivore dans l'observatoire de l'Habitat et du Foncier - mobilisation de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Tourangelle.
- L'étude pré-opérationnelle évoquée précédemment permettra de déterminer l'intérêt d'expérimenter le permis de louer. Cet outil pourrait permettre non seulement de lutter contre l'habitat indigne mais aussi d'identifier et d'accompagner la rénovation des logements énergivores.

#### → Accompagner les propriétaires de logements énergivores

- Coordination par Tours Métropole Val de Loire des MAR
- Poursuite des modalités d'accompagnement mises en place dans le dispositif Artémis
- Poursuivre la communication auprès des propriétaires bailleurs (conséquences de la loi Climat et Résilience, possibilité d'accompagnement technique et financier, en s'appuyant notamment sur des acteurs relais) ; sensibilisation des agences immobilières à la rénovation énergétique et ses enjeux...).
- Une aide ciblée de la Métropole pour favoriser :
  - L'utilisation de matériaux biosourcés pour les publics relevant des aides de l'Anah (cf. action 3)
  - Les projets basse consommation : une prime de 5 000 € sera accordée pour 10 projets par an sur la durée du PLH (sans condition de ressources).

### Calendrier

Pilotes	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ATU	Module dédié aux logements énergivores de l'observatoire de l'Habitat et du Foncier		✓				
DDU	Accompagnement par Artémis des propriétaires	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Appui financier pour des projets basse consommation		✓	✓	✓	✓	✓

### Partenaires

- L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) apporte des aides aux propriétaires éligibles dans le cadre des aides à la pierre.
- L'Agence d'Urbanisme accompagne TMVL dans la mise en place d'un module d'observation sur les logements énergivores au sein l'observatoire de l'Habitat et du Foncier
- MAR, Dorémi...

### Moyens de TMVL

#### Moyens humains

- Ingénierie DDU

### Moyens financiers

- Une enveloppe de 50 000 € par an pour accompagner des projets basse consommation de particuliers, soit 300 000 € sur la durée du PLH



### Suivi et évaluation

#### Bilan quantitatif

- Evolution du nombre de logements éneergivores
- Nombre de passoires thermiques rénovées ayant bénéficié d'aides de l'Anah et / ou d'un accompagnement par Artémis
- Nombre de projets basse consommation financés

#### Bilan qualitatif

- Analyse sur un échantillon de logements accompagnés de la qualité et de la durabilité de la réalisation réalisée
- Analyse approfondie des dossiers basse consommation accompagnés

### 3. Amplifier la rénovation des copropriétés

#### Modalités de mise en œuvre

##### → Renforcer l'observation et la connaissance de l'état du parc privé afin de prioriser les actions

- Mise en place d'un dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) – action en cours – un financement de 95 940 € pour la VOC de TMVL sur la durée du PLH.
- Dans ce cadre, organiser des temps de sensibilisation / partage des enseignements avec les élus et techniciens des communes, partager les expériences.

##### → Faire de la copropriété, un enjeu de toutes les politiques publiques (PLUm, PCAET...)

##### → Sensibiliser les copropriétaires et former inciter à la formation des syndicats de copropriétés : une action déjà engagée par Artémis et qui sera à conforter dans les prochaines années

- Information / sensibilisation auprès des copropriétés sur la réglementation et les enjeux de rénovation énergétique.
- En lien avec la Direction du développement économique de TMVL, accompagner la mise en réseau des professionnels (CAPEB, CMA...) :
  - Constituer un annuaire d'un réseau de professionnels.
  - Organiser des événements/ temps d'échange (exemple : petits déjeuners de la rénovation).

##### → Poursuivre les actions d'incitation des copropriétés à réaliser des travaux, à travers la sensibilisation puis l'accompagnement technique et financier :

- Pour l'ensemble des copropriétés :
  - Intervenir en tant que tiers de confiance auprès des copropriétaires tout au long du projet de rénovation.
  - Coordonner les AMO Ma Prime Rénov' (MPR) copropriétés agréés pour agir sur la Métropole.
  - Aides aux travaux de Tours Métropole Val de Loire et de l'ANAH.
- Pour les petites copropriétés **de 10 lots ou moins** :
  - Une aide financière de la Métropole de 30% HT pour la réalisation d'audits énergétiques, plafonnée à 2 500 € HT, soit une enveloppe financière annuelle de 25 000 €.
  - Etudier l'intérêt et les implications de création d'un syndicat d'intérêt général pour les copropriétés au syndicat bénévole.
  - Mettre en place des appels à projets pour accompagner financièrement les travaux performants (niveau BBC) – une enveloppe de 270 000 € sur la durée du PLH pour financer environ 12 projets avec une aide moyenne de 22 500 € par copropriété (soit 2 225 € par logement pour une copropriété de 10 logements).
- Dans les secteurs concernés par un périmètre Monuments historiques, associer en amont l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) pour trouver collectivement des solutions permettant de concilier rénovation et préservation du patrimoine bâti.
- Déployer l'intervention sur les copropriétés en difficulté identifiées dans le cadre de la VOC en apportant un appui financier de la Métropole.



## Calendrier

Pilotes	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DDU	Mise en place d'un dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés	✓					
DDU	Sensibilisations des copropriétaires et incitation à la formation des syndicats de copropriétés	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Pour l'ensemble des copropriétés : accompagnement aux projets de rénovation et aides de l'Anah	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Pour les petites copropriétés : appui financier de TMVL pour la réalisation d'audits énergétiques et la réalisation de travaux dans le cadre d'appels à projets	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Financement pour les copropriétés en difficulté		✓	✓	✓	✓	✓



## Partenaires

- L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) apporte des aides aux propriétaires éligibles dans le cadre des aides à la pierre et co-finance le dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC).
- Les AMO Ma Prime Rénov' (MPR) copropriétés agréées sur le territoire.
- L'ensemble des acteurs contribue à faire connaître les dispositifs d'accompagnement du territoire.



## Moyens de TMVL

### Moyens humains :

- Ingénierie DDU

### Moyens financiers de TMVL :

- En fonctionnement : 95 940 € pour la VOC sur la durée du PLH.
- En investissement : aides propres de TMVL pour un montant de 385 000 € par an, soit 2 310 000 € sur la durée du PLH.
- En investissement, pour les petites copropriétés :
  - Financements d'audits : une enveloppe de 25 000 € par an, soit 150 000 € sur la durée du PLH.
  - Appels à projets pour la réalisation de travaux, en plus des aides de l'Anah : 45 000 € par an pour aider en moyenne 2 copropriétés à hauteur de 22 500 €, soit une enveloppe de 270 000 € sur la durée du PLH.



## Suivi et évaluation

### Bilan quantitatif

- Nombre de copropriétés accompagnés par Artémis
- Nombre de copropriétés ayant réalisé des travaux, avec distinction selon le nombre de lots.
- Nombre de petites copropriétés ayant réalisé des audits et par la suite des travaux

### Bilan qualitatif

- Echanges avec les petites copropriétés accompagnées financièrement par TMVL pour mesurer l'effet levier des dispositifs

## Amplifier l'amélioration de l'habitat existant

### Volet parc social



#### Objectifs

- Accompagner les bailleurs sociaux du territoire dans la mise en œuvre d'opérations de réhabilitation ambitieuses du point de vue énergétique et en termes de qualité de vie (accessibilité, renaturation, balcons, restructuration de typologies...) afin de garantir l'attractivité du parc dans la durée et d'améliorer les équilibres de peuplement.



#### Modalités de mise en œuvre

→ **Etablir un état des lieux partagé des enjeux / possibilités d'intervention** (intérieur des logements, rénovation énergétique, amélioration des espaces extérieurs) sur les différentes résidences et **définir une stratégie partagée d'intervention, priorisée dans le temps**

- Sur cette base, mieux flécher et anticiper ces réhabilitations à travers une programmation partagée d'intervention sur le parc locatif social à N+2.
- Lors des renouvellements des Conventions d'Utilité Sociale (CUS), conduire un travail avec chaque bailleur pour identifier les objectifs et les moyens à mobiliser sur le territoire. L'expérimentation du statut d'Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH) créé par la loi 3DS permettrait à TMVL de formaliser des conventions territorialisées avec les bailleurs.

→ **Encourager la réalisation de rénovations globales**

- Accompagner financièrement les bailleurs sociaux pour les inciter à l'atteinte de critères de qualité intégrant une ambition de rénovation globale, allant au-delà du traitement des passoires thermiques (étiquettes E, F et G) :
  - La liste des critères / types d'opérations sera précisée ultérieurement. Elle pourrait notamment intégrer les types de travaux suivants : restructuration de typologies, rénovation en BBC, adaptation au vieillissement, création d'espaces extérieurs / renaturation, amélioration de l'accessibilité des logements et du bâti, création d'espaces de vie communs...
  - Une enveloppe de 1 000 000 € par an pour accompagner la réhabilitation de 200 logements par an avec un montant moyen d'aide de 5 000 € par logement.
- Inciter les bailleurs à des montages financiers ambitieux (FEDER, Plans de relance...).
- Le fonds d'innovation pourra également être mobilisé - cf. action n°14.

→ **Finaliser la mise en œuvre du NPRU**



#### Calendrier

Pilotes	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DDU	Définition d'une programmation partagée à N+2 avec les communes et les bailleurs sociaux	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Contribution à la définition des CUS et / ou élaboration de CUS territorialisées		✓	✓	✓		
DDU	Appui financier de TMVL	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Finalisation mise en œuvre du NPRU	✓	✓	✓	✓	✓	✓



## Partenaires

- La définition d'une programmation partagée associera les communes, les services de l'Etat, les bailleurs sociaux et Action Logement.
- Les partenaires, notamment la DDT, la Caisse des Dépôts, la Banque des Territoires accompagnent les bailleurs sociaux dans la recherche de financements complémentaires à ceux de TMVL.



## Moyens de TMVL

### Moyens humains

- Ingénierie DDU

### Moyens financiers

- Une enveloppe de 1 000 000 € par an pour accompagner des réhabilitations ambitieuses, soit un total de 6 000 000 € sur la durée du PLH



## Suivi et évaluation

### Bilan quantitatif

- Nombre de logements réhabilités avec un appui financier de TMVL et caractéristiques des projets (degré d'ambitions, nouveaux sujets investis...)
- Evolution des DPE des logements locatifs sociaux, en s'appuyant sur le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS).
- Nombre de logements réhabilités en BBC dans le parc locatif social – remontée des informations de la part des bailleurs.

### Bilan qualitatif

- Processus de travail pour aboutir à une programmation partagée et son actualisation

## Orientation 2

# Proposer des offres adaptées aux besoins des habitants dans leur diversité

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

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

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

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

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

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

L'action sur le parc existant et la programmation de l'offre nouvelle doit prendre en compte la diversité des besoins des habitants actuels et futurs de la Métropole.

**L'orientation n°2 se décline opérationnellement au travers de 7 actions :**

- Action n°5 : développer l'accession à prix abordable à la propriété dans le neuf et dans l'existant
- Action n°6 : poursuivre le développement et le rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale
- Action n°7 : mieux répondre aux besoins en logement des jeunes
- Action n°8 : mieux répondre aux besoins en logement des seniors
- Action n°9 : mieux répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement
- Action n°10 : mieux répondre aux besoins des personnes en situation de handicap
- Action n°11 : répondre aux besoins en accueil des gens du voyage

## Développer l'accèsion à prix abordable à la propriété dans le neuf et dans l'existant



### Enjeux et objectifs

- Mieux fidéliser les familles, et notamment les ménages biactifs qui quittent le territoire pour s'installer dans les EPCI limitrophes, notamment parce que les prix immobiliers ont augmenté de manière significative sur le territoire.
- L'objectif est de produire de l'accèsion abordable à la propriété, dans le neuf (à hauteur de 20% de la production) et dans le parc existant.



### Modalités de mise en œuvre

#### → Dans le neuf

- Mobiliser les **outils de maîtrise foncière** - cf. action n°1 : opérations publiques d'aménagement, OAP, secteurs de mixité sociale
- Encourager le **développement du Bail Réel Solidaire (BRS)**, avec la mise en place d'un appui financier incitatif de TMVL pour les opérations qui seront réalisées par Tours Habitat. Une enveloppe de 600 000 € est prévue sur la durée du PLH.
- Accompagner financièrement la **production de Prêt Social Location Accèsion** dans des communes moins tendues (hors cœur métropolitain) dès 2024. Il s'agit d'une aide aux ménages, le montant correspondant sera défalqué par l'opérateur dans le prix de vente. Une enveloppe de 1 200 000 € est prévue sur la durée du PLH.
- Tester la mise en place d'une **offre de financement spécifique** (taux réduits, frais de dossier offerts) en montant un partenariat TMVL, Tours Habitat et Action Logement.

#### → Dans l'existant

- Organiser et encadrer la vente de logements locatifs sociaux au travers de la mise en place d'une charte (en particulier, éviter la vente HLM à proximité des gares et station de tramway pour maintenir une offre locative accessible à proximité des Transports en Commun)
- Expérimenter le Bail Réel Solidaire avec l'appui financier de TMVL – une enveloppe de 210 000 € sur la durée du PLH.

#### → En transversal, améliorer l'information et l'accompagnement des ménages pour qu'ils puissent mobiliser l'ensemble des aides existantes :

- cf. action n° 14, notamment la création d'une maison de l'habitat.



### Calendrier

Pilotes	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DAUF	Mobilisation des outils de maîtrise foncière	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Appui financier de TMVL pour le développement du Bail Réel Solidaire dans le neuf et dans l'existant	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Appui financier de TMVL pour le PSLA	✓	✓	✓	✓	✓	✓



## Partenaires

- Dans leurs projets, les communes favorisent le développement de ce type de produits.
- L'EPFL soutient au travers de ses acquisitions foncières le développement de l'accèsion à prix abordables.
- La DDT accompagne TMVL, les communes et leurs partenaires dans le développement du Prêt Social Location Accession et du Bail Réel Solidaire.
- Les opérateurs sociaux – en particulier Tours Habitat – s'engagent à développer avec le soutien de la collectivité des logements en Bail Réel Solidaire dans le cœur métropolitain et des PSLA dans les autres communes.
- Les opérateurs privés (promoteurs, aménageurs) contribuent à l'atteinte de l'objectif d'accèsion à prix maîtrisée à travers la mise en place de mécanismes de péréquation dans leurs opérations.



## Moyens de TMVL

### Moyens humains

- Ingénierie DDU et DAUF

### Moyens financiers

- Une enveloppe globale de 335 000 € par an soit 2 010 000 € sur la durée du PLH :
  - 600 000 € pour développer le Bail Réel Solidaire dans le neuf (100 000 € par an en moyenne)
  - 210 000 € pour développer le Bail Réel Solidaire dans le parc existant (35 000 € par an en moyenne)
  - 1 200 000 € pour le Prêt Social Location Accession (200 000 € par an en moyenne)



## Suivi et évaluation

### Bilan quantitatif

- Nombre de BRS et de PSLA produits, dans le neuf et/ou l'existant, caractéristiques des produits.
- Degré d'atteinte des objectifs du PLH.

### Bilan qualitatif

- Echanges avec les opérateurs sur les profils de ménages ayant bénéficié de ces offres – notamment pour mesurer la part des familles.

## Poursuivre le développement et le rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale



### Enjeux et objectifs

- La demande locative sociale reste soutenue. Il est donc important de poursuivre le développement du parc locatif social en mettant l'accent sur la diversification des produits (petites typologies, logements adaptés) et la répartition territoriale (rééquilibrage en cours et à poursuivre)
- L'objectif est de consacrer 25% de la production au logement locatif aidé, avec une attention particulière sur la répartition territoriale et les typologies de financement : viser 30% de logements PLAI et amplifier la part de logements PLUS dans les opérations.



### Modalités de mise en œuvre

- Renforcement de la maîtrise publique du foncier - cf. action n°1
- Etablir la programmation avec les bailleurs sociaux et les communes, en lien avec les services de l'Etat
- Apporter un appui financier ciblé pour soutenir les opérations les plus vertueuses par rapport aux ambitions du PLH et les plus complexes à monter et à équilibrer, par exemple : l'acquisition-amélioration, le PLA-I, les petites typologies, les logements adaptés pour les seniors et personnes en situation de handicap, les opérations en renouvellement urbain, en densification (cœurs de bourg, centres-villes), la reconversion de friches...

A noter que certaines opérations pourront bénéficier d'autres formes d'appui : la maîtrise foncière par la puissance publique (action n°1), l'apport de financements dans le cadre du fonds d'innovation...

Une enveloppe d'environ 8 700 000 € est prévue sur la durée du PLH soit 1 450 000 € par an.

11 250 € par PLAI pour 100 PLAI + 5 000 € par logement en PLAI adapté pour 10 PLAI adaptés par an + enveloppe dédiées à diverses bonifications à préciser.

- Expérimenter le développement de baux emphytéotiques pour favoriser le développement du logement social.
- Poursuivre le rééquilibrage territorial du logement locatif social
  - Territorialisation des objectifs de production dans le cadre du PLH et bonus spécifique pour les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU à envisager dans le dispositif d'appui financier.



### Calendrier

Pilotes	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DDU	Programmation du logement social (délégation des aides à la pierre)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Expérimentation de mise à disposition de baux emphytéotiques		✓	✓	✓	✓	✓



### Partenaires

- La DDT délègue à TMVL la gestion des aides à la pierre pour le développement du logement social et participe à la définition de la programmation.
- Les bailleurs sociaux réalisent des programmes répondant aux objectifs de diversification et de rééquilibrage du PLH.



## Moyens de TMVL

### Moyens humains

- Ingénierie DDU

### Moyens financiers

- Une enveloppe de 1 450 000 € par an soit 8 700 000 € sur la durée du PLH



## Suivi et évaluation

### Bilan quantitatif

- Nombre de logements locatifs aidés produits et caractéristiques des produits (typologies, logements familiaux / offres dédiées, financements...)
- Poids de l'offre locative aidée au sein de la production et degré d'atteinte des objectifs du PLH à l'échelle métropolitaine
- Localisation des logements locatifs aidés produits et degré d'atteinte des objectifs territorialisés

### Bilan qualitatif

- Bilan des modalités de travail entre les différents partenaires.
- Degré d'adéquation entre les produits visés par le PLH et les projets réalisés

## Mieux répondre aux besoins en logement des jeunes



### Enjeux et objectifs

- Mieux quantifier et qualifier les besoins des jeunes dans leur diversité
- Mieux répondre aux besoins des jeunes, avec l'enjeu de mixer les publics (polyvalence des offres) et de développer une diversité d'offres (structures dédiées, petites typologies dans le parc de droit commun, logements chez l'habitant)
- Mieux informer et accompagner les jeunes dans leur parcours logement pour leur permettre de connaître les offres et de davantage les mobiliser
- Adapter les solutions de logements au développement de l'alternance



### Modalités de mise en œuvre

#### → Structurer la connaissance des besoins des publics jeunes

- Elargir la réflexion actuellement menée dans le cadre de la création de l'observatoire Territorial du Logement étudiant à l'ensemble des publics jeunes dans leur diversité : recours à un prestataire extérieur pour réaliser une étude spécifique sur le sujet - une enveloppe de 30 000 € est prévue dans le PLH.

#### → Améliorer l'information, l'accueil et l'orientation des jeunes

- Structurer le dispositif d'information, d'accueil et d'accompagnement des jeunes sur le territoire - le rendre lisible (ingénierie TMVL)
- Faire connaître davantage les solutions alternatives (chambres chez l'habitant, logement dans des résidences intergénérationnelles...) : monter un groupe de travail pour explorer toutes ces opportunités en s'appuyant sur le recensement réalisé dans le cadre de la plateforme régionale e.logement et étudier avec la Région la possibilité de réactiver cette dernière.

#### → Développer des produits adaptés aux besoins des publics jeunes identifiés dans le cadre de l'observatoire

- Développer des offres dans le parc de droit commun : dans le cadre de la programmation du logement social (action n°7), intégrer des petites typologies.
- Pour les saisonniers, expérimenter le développement de solution d'habitat léger et mobile (quelques logements) en lien avec le projet de Maison de l'Habitat.
- Pour les étudiants, le PLH prévoit le développement de logements dédiés pour les jeunes afin de mieux répondre à leurs besoins, notamment :
  - 660 logements en résidences étudiantes pour être en capacité d'accueillir 10% des étudiants qui résideront sur le territoire en 2028 (48 608 étudiants contre 43 941 en 2022-2023)
  - Dont 50% seront à vocation « sociale » en particulier pour loger les étudiants boursiers et les plus modestes : 250 logements seront réalisés par le CROUS et 110 par des bailleurs ou acteurs publics.
  - Et 50% en offre privée, soit 330 logements sur les 6 ans
- Engager un travail avec le CROUS et les gestionnaires de résidences étudiantes privées pour adapter l'offre au développement de l'alternance et optimiser son occupation tout au long de l'année (accueil pendant les mois de césure de stagiaires, de saisonniers touristiques, de touristes...).
- Créer des nouvelles offres dédiées pour les jeunes travailleurs et alternants. 2 projets sont envisagés à Tours Centre (30 logements) et à Tours Nord (20 logements) ; un appui spécifique de TMVL, au-delà des aides pour le logement social : une subvention d'environ 5 000 € par logement pour un total de 50 logements sur la durée du PLH, soit une enveloppe financière de 250 000 € sur les 6 ans du PLH.



## Calendrier

Pilotes	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DDU	Identification des besoins en logements des jeunes	✓					
ATU	Création de l'Observatoire Territorial du Logement Etudiant	✓					
DDU	Information, accueil et orientation des jeunes		✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Production de petites typologies dans le parc de droit commun	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Expérimentation habitat léger et mobile pour les saisonniers		✓	✓	✓	✓	✓
DDU / Direction Enseignement Supérieur	Création logements jeunes + logements CROUS + logements étudiants			✓	✓	✓	✓



## Partenaires

- Les différents partenaires (communes, DDT, DDETS, Département, bailleurs sociaux, CAF, AFEV, centres de formation, Mission Locale, Association Jeunesse et Vie, Action Logement) contribuent à :
  - Alimenter l'observatoire, en fonction des besoins.
  - A contribuer à l'accueil, l'information et l'accompagnement des jeunes selon la structuration qui sera définie.
- Le Département pilote le déploiement du dispositif « chez soi d'abord jeunes ».
- Le CROUS et les opérateurs du logement – bailleurs sociaux et promoteurs – contribuent au développement d'offres pour les jeunes.



## Moyens de TMVL

### Moyens humains

- Ingénierie DDU et Direction de l'enseignement supérieur

### Moyens financiers

- Une enveloppe de 20 000 € en 2024 pour la réalisation d'une étude spécifique.
- Une enveloppe de 250 000 € sur les 6 ans du PLH - soit 41 667 € en moyenne par an - pour apporter un abondement financier supplémentaire aux subventions pour le logement social à la production de résidences type Hôtel de l'Alternance et FJT.



## Suivi et évaluation

### Bilan quantitatif

- Nombre de places / de solutions développés pour les jeunes (étudiants, apprentis, jeunes sortants de l'ASE...).

### Bilan qualitatif

- Connaissance et suivi des besoins des différents publics : acquis et marges de progrès
- Bilan des besoins satisfaits / non satisfaits

## Mieux répondre aux besoins en logement des seniors



### Enjeux et objectifs

- Répondre au vieillissement de la population en cours, qui va se poursuivre dans les prochaines années et qui concerne toutes les communes
- Poursuivre l'adaptation et la diversification de l'offre d'habitat pour offrir des parcours résidentiels aux seniors
- Améliorer l'accès et le maintien dans le logement pour les seniors



### Modalités de mise en œuvre

#### → Structurer la connaissance des besoins

- Etude sur les besoins en logements dédiés aux seniors sur TMVL au regard de la diversité des situations en lien avec le schéma départemental des solidarités du CD37 ; une enveloppe de 30 000 € en 2025.

#### → Développer des offres adaptées à la diversité des besoins

- Dans le parc locatif social, développer des offres adaptées, au travers de l'offre nouvelle (cf. action n°7) ou des adaptations / restructurations qui pourront être réalisées lors des opérations de réhabilitation (cf. action n°5).
- Expérimenter le développement de logements locatifs intermédiaires en termes de prix / niveaux de loyer : à tester dans le cadre d'une opération maîtrisée par la puissance publique ou d'un appel à projet – un sujet à négocier avec des opérateurs.
- Amplifier la dynamique d'adaptation des logements dans le parc privé existant (MA PRIME ADAPT') : s'appuyer sur les acteurs relais pour mieux faire connaître les aides existantes ; une aide Tours Métropole Val de Loire à l'adaptation des logements privés des ménages modestes et très modestes pour 85 000 € par an 510 000 € sur la durée du PLH.
- Développer l'habitat inclusif : mobilisation de foncier public et appui technique de la Métropole et des communes pour répondre à des appels à projets et aller chercher des financements départementaux, régionaux, nationaux, européens ; organisation de visites d'opérations pour les élus, mobilisation du fonds d'innovation (cf. action n°14)
- Solliciter le Département et les services de l'Etat pour qu'une réflexion soit engagée concernant la prise en charge des seniors en très grande précarité (sortants d'hébergement, sans domicile)

#### → Faire connaître les solutions existantes

- Faire connaître les dispositifs d'hébergements et de logements seniors existant, à travers un recensement des offres actuelles et d'une communication inclusive pour ces publics en lien avec la plateforme départementale Touraine Reper'Age



### Calendrier

Pilotes	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DDU	Etude sur les besoins en logements des seniors		✓				
DDU	Développement d'offres adaptées dans le parc locatif social, offre nouvelle et parc existant	✓	✓	✓	✓	✓	✓

DDU	Appels à projets / négociation sur un foncier public pour développer du logement locatif intermédiaire			✓	✓		
DDU	Mieux faire connaître ma Prim'Adapt (parc privé existant)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU / Département	Appui technique pour mobiliser des financements et appels à projets pour développer l'habitat inclusif	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Département	Réflexion sur la prise en charge des personnes en grande précarité		✓				



### Partenaires

- Le Département accompagne TMVL dans une réflexion sur la prise en charge des personnes âgées en grande précarité et apporte un appui technique auprès des porteurs de projets pour développer l'habitat inclusif.
- L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) apporte un appui financier aux seniors les plus modestes via le nouveau dispositif Ma Prim'adapt.
- Les opérateurs intègrent dans leurs programmes des offres adaptées pour les seniors.



### Moyens de TMVL

#### Moyens humains

- Ingénierie DDU

#### Moyens financiers

- Une enveloppe de 30 000 € pour réaliser une étude spécifique en 2025.
- Aides de Tours Métropole Val de Loire à l'adaptation des logements privés des ménages modestes et très modestes pour 85 000 € par an 510 000 € sur la durée du PLH



### Suivi et évaluation

#### Bilan quantitatif

- Evolution du nombre de petites typologies par segment de parc.
- Taux de satisfaction de la demande des seniors dans le parc locatif social.
- Nombre d'adaptations réalisés dans le parc social (recensement auprès des bailleurs) et privé (Ma Prim'Adapt).

#### Bilan qualitatif

- Evolution des conditions de logement des seniors sur le territoire : analyses statistiques et un temps d'échange annuel dédié avec l'ensemble des acteurs
- Bilan des offres créées et de leur adéquation avec les besoins.

## Mieux répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement

- Une difficulté à quantifier et qualifier les besoins.
- Une Métropole compétente sur les aides à la pierre et la gestion du FSL.
- Une expérimentation en cours sur la Ville de Tours du déploiement de la stratégie du logement d'abord.
- Des besoins qui concernent notamment le développement du logement accompagné.



### Enjeux et objectifs

- Travailler en lien étroit avec les services de l'Etat, le Département et la ville de Tours (dans le cadre du Plan Logement d'abord) pour mieux mesurer les besoins et adapter l'offre proposée
- Gérer le Fonds de Solidarité Logement (FSL)
- Accompagner le développement du logement accompagné



### Modalités de mise en œuvre

#### → Contribution de TMVL au développement accéléré du Plan Logement d'abord sur la ville de Tours

- Aide métropolitaine au développement de l'offre adaptée, FSL, politique d'attributions HLM, captation dans le parc privé...
- Deux projets de pensions de famille sont prévus sur la Ville de Tours : une opération à Tours Centre (20 logements) et une opération à Tours Nord (20-25 logements). Au-delà des aides pour le logement social, des aides métropolitaines spécifiques seront mobilisées par TMVL pour financer ces structures ; une enveloppe de 225 000 € sur les 6 ans du PLH, soit 5.000 € / logement en complément des aides dédiées au logement social.

#### → Des sujets à travailler sous pilotage Etat et Département pour répondre aux enjeux mis en évidence dans le diagnostic :

- Hébergement d'urgence : identifier, conforter et adapter l'offre (familles)
- Mieux mesurer les besoins, notamment pour les publics fragiles à la rue
- Favoriser le développement du logement accompagné, dans le parc social et privé, tout en coordonnant les différentes associations / dispositifs (éviter des effets de concurrence dans la captation des logements).

#### → Gestion du Fonds de Solidarité Logement (FSL)

#### → Participation aux instances du SIAO37, de la CCAPEX, de la commission DALO



### Calendrier

Pilotes	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DDU	Gestion du Fonds de Solidarité Logement	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Département / Etat	Réflexions sur les publics à la rue et l'hébergement d'urgence		✓	✓	✓	✓	✓

DDU	Participation aux instances départementales	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Mobilisation des aides à la pierre pour le financement de deux pensions de famille à Tours	✓	✓	✓	✓	✓	✓



### Partenaires

- Le Département et l'Etat aideront TMVL à mieux mesurer les besoins et à faire évoluer l'offre en conséquence dans leur domaine de compétence.
- Les opérateurs du logement et les associations se mobilisent pour accompagner TMVL, l'Etat, le Département et la Ville de Tours dans le développement d'offres de logement accompagné.



### Moyens de TMVL

#### Moyens humains

- Ingénierie DDU

#### Moyens financiers

- Cf. aides à la pierre
- Enveloppe dédiée aux structures type pension de famille : 225 000 € sur la durée du PLH, soit 37 500 € en moyenne par an.



### Suivi et évaluation

#### Bilan quantitatif

- Nombre de logements accompagnés créés sur le territoire
- Réalisation des pensions de famille
- Bilan du déploiement de la stratégie du logement d'abord sur la Ville de Tours
- Bilan plus global réalisé dans le cadre du PDALHPD

#### Bilan qualitatif

- Echanges dans le cadre du PDALHPD

**Enjeux et objectifs**

- Améliorer l'accès et le maintien dans le logement pour les personnes en situation de handicap

**Modalités de mise en œuvre****→ Mieux identifier les besoins :**

- Pour la demande de logement social, faire en sorte que la fiche handicap soit mieux renseignée : former les agents d'enregistrement dans le cadre des temps d'animation du SIAD (PPGDID), communiquer auprès des demandeurs qui font leur demande en ligne (solliciter le fichier partagé pour qu'une information spécifique puisse être donnée sur le site <https://www.demandelogement37.fr/>)
- S'appuyer sur l'APF pour recenser les demandes hors logement social - transmission au Département et notamment à la MDPH pour voir comment cette dernière peut les accompagner

**→ Développer une offre adaptée :**

Dans les programmes neufs :

- Négociation avec les promoteurs pour intégrer quelques logements dans leurs opérations : en contrepartie, TMVL et les communes mettent en relation les opérateurs avec des associations en amont de la conception de l'opération ; le recensement des besoins (cf. ci-avant) aura permis d'identifier des candidats.
- Bailleurs sociaux : appui technique (idem qu'avec les opérateurs privés) et appui financier dans le cadre du financement du logement social (action 5) voire dans le cadre du fonds d'innovation.

Dans l'existant :

- Communiquer sur Ma Prime Adapt' pour les travaux d'adaptation dans le parc privé
- Amplifier la dynamique d'adaptation dans le parc social
  - Recenser les logements adaptés / adaptables dans le parc locatif social avec les différents niveaux d'adaptation (plateforme d'enregistrement qui pourrait également être étendue aux bailleurs privés) - à mener dans le cadre de la CIL avec un pilotage USH.
  - Appui financier dans le cadre des réhabilitations du patrimoine locatif social (cf. action n°4). Il s'agira d'être en capacité de proposer des offres adaptés et attractives en termes de surfaces et de loyers. Il conviendra de privilégier une approche plus globale dans les diagnostics : est-il possible de rester à domicile ou non ? Quelles opportunités partager son logement avec d'autres profils de publics ?
  - Travailler l'accessibilité de l'environnement des logements : dans le cadre de la Commission Intercommunale d'Accessibilité, engager un diagnostic par commune pour estimer les travaux nécessaires.

**→ Favoriser le rapprochement offre / demande :**

- Mobiliser et faire connaître Access 37 pour les situations les plus lourdes et pour les autres situations, créer une instance intercommunale pilotée par TMVL, associant les communes et les bailleurs sociaux.

**→ Mieux informer et orienter les ménages concernés :**

- Information des communes et de l'ensemble des acteurs pour orienter vers la plateforme "communautés 360" gérée par l'APF (temps d'information, mails)
- Transmission d'un annuaire de contacts à l'APF pour que cette dernière puisse communiquer et faire connaître la plateforme ; intervention de l'APF en Commission Habitat pour présenter la plateforme



## Calendrier

Pilotes	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DDU / Département	Formation des agents enregistreurs et transmission demandes par l'APF à la MDPH	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU / communes	Dans l'offre nouvelle : mise en relation des opérateurs et des associations		✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Appui financier de TMVL pour le parc locatif social (production et réhabilitation)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Communication Ma Prim'Adapt	✓	✓	✓	✓	✓	✓
USH	Recensement des logements adaptés et adaptables dans le parc locatif social		✓	✓			
Commission Intercommunale d'Accessibilité	Diagnostic sur l'environnement des logements par commune			✓	✓		
DDU	Instance intercommunale pour favoriser le rapprochement offre-demande		✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Information / formations des communes et des acteurs relais (vers qui orienter)	✓	✓	✓	✓	✓	✓



## Partenaires

- L'AFP recense les demandes hors logement social et les transmet à la MDPH ; elle communique auprès des acteurs sur la plateforme "communautés 360".
- La MDPH accompagne les publics en situation de handicap et les oriente vers les bons interlocuteurs s'agissant des problématiques de logement.
- L'Union Sociale pour l'Habitat réalise avec les bailleurs sociaux un recensement des logements adaptés et adaptables.
- Les opérateurs sociaux et privés s'engagent à intégrer des logements spécifiques dans leurs opérations.
- L'Agence Nationale de l'Habitat finance à partir de 2024 Ma Prim'Adapt.
- Les communes, les bailleurs sociaux et les acteurs de l'accompagnement participent à l'instance intercommunale de rapprochement de l'offre et de la demande et sont forces de propositions pour trouver des solutions adaptées (logement et accompagnement).



## Moyens de TMVL

### Moyens humains

- Ingénierie DDU

### Moyens financiers

- Cf. aides à la pierre et actions 4 et 5.
- Cf. moyens financiers fiche 8



## Suivi et évaluation

### Bilan quantitatif

- Nombre de logements adaptés au handicap créés dans l'offre nouvelle ou dans le parc existant, privé et social.
- Taux de satisfaction des demandes de logement social avec le handicap ou la perte d'autonomie comme motif exprimé.

### Bilan qualitatif

- Un temps d'échange partenarial pour mesurer les effets des autres actions, notamment l'orientation des usagers vers la plateforme « communautés 360 », le transfert des demandes de ménages non éligibles au logement social à la MDPH, résolution des situations dans le cadre d'Access 37 et de l'instance intercommunale...

## Répondre aux besoins en accueil des gens du voyage



### Enjeux et objectifs

- Assurer la gestion des aires d'accueil permanentes et de l'aire de grands passages
- Poursuivre la rénovation des aires d'accueil existantes
- Réaliser les Terrains Familiaux Locatifs (44 places en caravane) et l'habitat adapté (10 logements PLAI adaptés) prescrits par le schéma départemental en vigueur
- Prévoir une aire de grands passages provisoire



### Modalités de mise en œuvre

- Gestion déléguée des équipements dédiés de TMVL : 621 000 € annuels
- Financement métropolitain des travaux de modernisation des aires d'accueil de TMVL : 700 000 € sur 6 ans
- Financement métropolitain des 44 places caravane (TFL) : 3 060 000 € sur les 6 ans du PLH
- Prospection foncière pour l'aire d'accueil de grands passages provisoire



### Calendrier

Pilotes	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DDU	Financement de la gestion des aires d'accueil	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Travaux de modernisation des aires d'accueil	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Création de TFL	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Création de 10 logements adaptés	✓	✓	✓			
DDU	Prospection foncière pour l'aire d'accueil de grands passages provisoires	✓					



### Partenaires

- Les communes et les bailleurs sociaux contribuent au développement de Terrains Familiaux Locatifs (TFL) et de PLA-I adaptés.



### Moyens

#### Moyens humains

- Ingénierie DDU

#### Moyens financiers

- Gestion des aires d'accueil : 621 000 € par an en fonctionnement pour soit 3 726 000 sur la durée du PLH

- Modernisation des aires d'accueil : 116 667 € par an soit 700 000 € sur la durée du PLH
- Création de Terrains Familiaux Locatifs : 510 000 € par an soit 3 060 € sur la durée du PLH



## Suivi et évaluation

### Bilan quantitatif

- Nombre de TFL créés
- Nombre de PLA-I-I adaptés produits

### Bilan qualitatif

- Dans le cadre du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, établir un bilan de la réponse aux besoins.
- Bilan du fonctionnement des aires d'accueil avec l'association gestionnaire et les améliorations apportées par les travaux de modernisation.
- Enquête sur le fonctionnement des TFL et des PLA-I adaptés

## Orientation 3

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

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

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

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

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

- La **mise en œuvre du NPNRU** constitue un outil majeur pour contribuer à l'atteinte de cet objectif.
- Dans le cadre de la **conférence intercommunale du logement, Tours Métropole Val de Loire entend poursuivre la mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions**, traduite dans :
  - Une **nouvelle convention intercommunale d'attribution** visant, sur 2024-2029, à concilier l'accès au logement social des plus fragiles et préservation de la mixité sociale.
  - Un **nouveau plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs** visant, sur 2024-2029, notamment à consolider et animer le service d'information et d'accueil des demandeurs adossé à la **Maison de l'habitat** que la Métropole souhaite créer pour rapprocher les acteurs du logement des usagers.
- A travers son PLH, la Métropole souhaite créer les conditions pour la mise en œuvre de ces différents objectifs, notamment via le développement d'une offre plus abordable hors des QPV, et plus globalement pour améliorer la mixité au sein du parc.

En lien avec les évolutions règlementaires et l'impératif de sobriété foncière, Tours Métropole Val de Loire affirme sa volonté de mettre l'accent sur les centres-bourgs et les centres-villes de ses communes. Cela nécessite une **mobilisation prioritaire des fonciers situés au sein de l'enveloppe urbaine existante**. Pour concilier cet objectif avec l'enjeu d'attractivité, de qualité de vie pour les habitants et de préservation de l'identité communale, Tours Métropole Val de Loire souhaite initier une **réflexion sur les formes urbaines et les modalités de production de l'habitat de demain**.

**L'orientation n°3 se décline opérationnellement au travers de 2 actions :**

- Action n°12 : diversifier l'offre d'habitat dans les différents secteurs et mettre l'accent sur les centres-villes et centres-bourgs.
- Action n°13 : poursuivre les actions engagées pour améliorer la mixité dans le parc locatif social.

## Diversifier l'offre d'habitat dans les différents secteurs et mettre l'accent sur les centres-villes et centres-bourgs



### Enjeux et objectifs

- Programmer les produits à développer en fonction des enjeux de diversification spécifiques aux différents secteurs, avec l'objectif de répondre aux besoins dans la proximité
- Mettre l'accent sur les centres-villes et les centres-bourgs.



### Modalités de mise en œuvre

- **Territorialisation des objectifs du PLH** de manière à contribuer à diversifier l'offre d'habitat dans les différents secteurs et communes.
- Une attention particulière sera portée par TMVL dans l'analyse des projets envisagés par les communes / portés par les opérateurs pour s'assurer que ces derniers contribuent à diversifier l'offre d'habitat et à combler des manques identifiés.
- **Dans les dispositifs d'intervention de la Métropole** (renforcement de la maîtrise publique du foncier ; aides financières à la production de logement social et d'accession à prix abordables, à la réhabilitation du parc locatif social,...), **des bonus seront envisagés pour les centres-villes / centres-bourgs.**



### Calendrier

Pilotes	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DDU/ communes	Mise en œuvre des objectifs territorialisés du PLH	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Mise en place de bonification pour les centres-villes et les centres-bourgs dans les dispositifs d'intervention de la Métropole dans le cadre du PLH	✓	✓	✓	✓	✓	✓



### Partenaires

- Les communes mettent en œuvre les objectifs de production de logements territorialisés dans le cadre du PLH.
- Les communes et les acteurs de la production privilégient les actions dans les centres-villes et les centres-bourgs.



### Moyens

#### Moyens humains

- Ingénierie DDU

#### Moyens financiers

- Cf. enveloppes financières des autres actions.



## Suivi et évaluation

### Bilan quantitatif

- Degré d'atteinte des objectifs par commune, identification des conditions facilitatrices et des difficultés / points de blocage.
- Nombre et proportion de projets accompagnés par TMVL dans le cadre des dispositifs d'appui du PLH.

### Bilan qualitatif

- Dans le cadre des temps d'échanges partenariaux, réaliser un focus sur l'évolution de l'habitat dans les centres-villes et les centres-bourgs.



**Enjeux et objectifs**

- Concilier accès au logement social et mixité sociale
- Poursuivre le travail engagé sur les équilibres de peuplement dans le parc locatif social dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).



**Modalités de mise en œuvre**

- Mettre en œuvre le PPGDID 20214-2029 avec notamment, en lien avec la Maison de l'Habitat, la structuration du service d'information du demandeur (outillage des guichets d'enregistrement, harmonisation auprès des demandeurs...)
- Mettre en œuvre la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) 2024-2029 avec notamment :
  - La réflexion sur l'appui à l'organisation d'une vacance volontaire dans les résidences socialement fragiles.
  - L'exonération du supplément de loyer de solidarité (SLS) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans les anciens quartiers de veille active.
  - La dérogation des plafonds de ressources pour l'accès au parc social déterminée dans le cadre de la Délégation des Aides à la Pierre.
- Exonérer l'application du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) :
  - Conformément à l'article L441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation sur les 13 quartiers prioritaires de la politique de la ville :
    - À Tours : Le Sanitas, Les Fontaines, Les Rives du Cher, Europe-Chateaubriand, Maryse Bastié, Les Bords de Loire, Rochepinard et Les Tourettes,
    - À Joué-lès-Tours : La Rabière et Le Morier,
    - À La Riche : Niqueux-Bruère- Marcel Pagnol,
    - À Saint-Pierre-des-Corps : La Rabaterie et La Galboisière.
  - Conformément aux dispositions de l'article L.441-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, et en accord avec l'objectif de favoriser la mixité sociale et de maintenir les équilibres de peuplement au sein des quartiers les plus fragilisés de la métropole, sur les 3 quartiers suivants (anciens territoires de veille active de la Politique de ville) :
    - À Tours : La Bergeonnerie
    - À Joué-lès-Tours : La Vallée Violette
    - À La Riche : Le Petit Plessis
- Poursuivre le rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale – cf. action n°6.



**Calendrier**

Pilotes	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DDU	Mise en œuvre du PPGDID	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Mise en œuvre de la CIA	✓	✓	✓	✓	✓	✓

DDU	Rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale	✓	✓	✓	✓	✓	✓
-----	---	---	---	---	---	---	---



### Partenaires

- Les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement contribuent à la mise en œuvre du PPGDID et de la CIA.
- Les bailleurs sociaux contribuent au travers de leurs opérations au rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale.



### Moyens de TMVL

#### Moyens humains

- Ingénierie DDU



### Suivi et évaluation

#### Bilan quantitatif

- Bilan CIA
- Nombre et lieu de résidence de ménages exonérés du SLS.
- Nombre et lieu de résidence des ménages ayant bénéficié d'une dérogation de ressources pour accéder au logement social.
- Nombre de logements rendus volontairement vacants dans des résidences socialement fragiles.
- Nombre de ménages ayant bénéficié de la bourse d'échange du logement HLM.

#### Bilan qualitatif

- Bilan PPGDID

## Orientation transversale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Mobiliser les partenaires de la Métropole pour accompagner la mise en œuvre de la politique de l'Habitat, informer les habitants et susciter l'innovation



### Enjeux et objectifs

- Mobiliser les "satellites" de la Métropole (Agence d'urbanisme, EPFL, Tours Habitat, ...) pour mieux s'outiller et accompagner la mise en œuvre de la politique de l'habitat
- Accompagner l'innovation dans l'habitat
- Améliorer l'information et l'accompagnement des habitants sur toutes les questions relatives au logement (enregistrement de la demande de logement social, promotion des offres en accession abordable à la propriété, ...)



### Modalités de mise en œuvre

#### → Mobiliser davantage les satellites de la Métropole

- Conforter le rôle de l'EPFL comme un outil majeur pour du portage foncier destiné à l'habitat
- S'appuyer sur le savoir-faire de l'Agence d'urbanisme pour créer l'observatoire de l'habitat et du foncier, mener des études spécifiques évoquées précédemment...
- Renforcer l'action de Tours Habitat au service de la politique métropolitaine de l'habitat : signature d'une convention spécifique avec des engagements réciproques portant sur la production, la réhabilitation, la vente de LLS...

#### → Mettre en place un **fonds d'innovation** de 100 000 € par an pour accompagner des projets sur :

- Des logements réversibles et de changement de destination (appui recherche / ingénierie).
  - Dans le parc existant : surélever / densifier les parcelles pour produire de nouveaux logements tout en améliorant la qualité de vie (balcons, coursives extérieures, belvédères) .
  - Développement du parc locatif social : accompagner les opérations plus complexes pour optimiser leur effet levier, par exemple : l'acquisition-amélioration, le PLA-I adapté, les petites typologies, les logements adaptés pour les seniors et personnes en situation de handicap, les opérations en renouvellement urbain, en densification (cœurs de bourg, centres-villes), la reconversion de friches
  - Requalification du parc locatif social: accompagner des projets ambitieux sur différents sujets : rénovation énergétique, amélioration de l'attractivité et des équilibres de peuplement, restructuration de grands logements hors QPV pour développer des petites typologies.
  - La prise en compte de la transition écologique.
- ⇒ Appels à projets sur des fonciers maîtrisés par la puissance publique

#### → Créer une Maison de l'Habitat

- Proposer un guichet unique pour simplifier le parcours des usagers sur les questions liées au logement et à l'habitat : amélioration de l'habitat privé, enregistrement/renouvellement des demandes de logement social, conseils juridiques, financiers et fiscaux, solutions de logement pour les jeunes et seniors, animation d'un réseau des professionnels...



### Calendrier

Pilotes	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029
EPF	Portage foncier pour l'habitat	✓	✓	✓	✓	✓	✓

ATU	Observatoire de l'habitat et du foncier, études spécifiques	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Signature d'une convention avec Tours Habitat	✓					
DDU	Mise en place et animation d'un fonds d'innovation	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Création d'une maison de l'habitat		✓	✓	✓	✓	✓



## Partenaires

- L'EPF accompagne TMVL et ses communes dans l'acquisition et le portage de foncier.
- L'ATU actualise et anime l'observatoire de l'habitat et du foncier et réalise différentes études spécifiques inscrites au programme d'actions du PLH.
- Tours Habitat est un acteur majeur de mise en œuvre de la stratégie métropolitaine pour le logement social.
- L'ensemble des acteurs contribue à faire connaître le fonds d'innovation et la Maison de l'Habitat.



## Moyens de TMVL

### Moyens humains et techniques :

- Ingénierie DDU

### Moyens financiers

- Fonds d'innovation : 100 000 € par an soit 600 000 € sur la durée du PLH
- Moyens pour la Maison de l'Habitat en fonction de la vocation donnée à cette structure.



## Suivi et évaluation

### Bilan quantitatif

- Acquisition et portage de foncier : cf. action 1.
- Nombre de projets accompagnés dans le cadre du fonds d'innovation.

### Bilan qualitatif

- Bilan de mise en œuvre de la convention signée avec Tours Habitat.
- Enquête de satisfaction en continu auprès des usagers de la Maison de l'Habitat.
- Bilan des projets accompagnés dans le cadre du fonds d'innovation.

## Renforcer l'animation de la politique métropolitaine de l'habitat et l'expertise de la Métropole



### Enjeux et objectifs

- Permettre un suivi permanent du déploiement de la politique publique
- Améliorer la régulation de l'action publique
- Partager et ajuster la feuille de route annuelle
- Consolider l'ingénierie opérationnelle de la Métropole
- Accompagner et soutenir les communes dans une démarche globale de redynamisation et de reconquête de leur centralité afin de favoriser leur attractivité



### Modalités de mise en œuvre

- **Réaliser un bilan annuel du PLH et organiser un temps d'échange partenarial** pour alimenter le bilan du point de vue qualitatif et envisager si besoin des ajustements dans le programme d'actions. Un bilan plus approfondi sera réalisé à mi-parcours (3 ans).
- **Prévoir un temps d'échange annuel avec chaque commune** pour faire le point sur l'état d'avancement des projets, le degré de mise en œuvre des objectifs et les besoins en termes d'outils et d'actions d'accompagnement
- **Organiser le passage en délégation des aides publiques à la pierre de type 3 : structurer un service dédié à l'instruction des aides publiques – un passage à négociier progressivement à compter de 2025 pour le parc public et de 2026 pour le parc privé**
- **Candidater au statut d'Autorité Organisatrice de l'Habitat**, une fois les conditions réunies (PLUm, CIA, DAP, PLH).



### Calendrier

Pilotes	Moyens	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DDU	Bilan annuel du PLH, bilan à 3 ans	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Rencontre annuelle avec chaque commune	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DDU	Passage progressif en délégation de type 3 puis candidature au statut d'AOH		✓	✓	✓	✓	✓



### Partenaires

- L'ensemble des acteurs de l'habitat participe aux temps d'échanges annuels sur le bilan du PLH et fournissent des données si besoin à la demande de TMVL.
- Les communes rencontrent une fois par an la DDU et la DAUF.
- La DDT accompagne TMVL dans le passage en délégation de type 3 puis en statut d'AOH.



## Moyens de TMVL

### Moyens humains :

- Ingénierie DDU
- Service d'instruction des aides à la pierre à créer progressivement à partir de 2025 : 40 000 € par an pour un instructeur, soit une enveloppe estimée de 880 000 € en fonctionnement sur les 6 ans du PLH.



## Suivi et évaluation

### Bilan quantitatif

- Nombre de temps d'échanges partenariaux sur le bilan du PLH
- Nombre de rencontres avec les communes
- Nombre de réunions d'information / de formation des services de l'Etat pour le passage en type 3 puis en AOH

### Bilan qualitatif

- Apports des temps d'échange avec les partenaires et les communes pour alimenter le bilan du PLH et si besoin ajuster son contenu
- Plus-value du passage en type 3 de la délégation et de l'accès au statut d'AOH

## Tableau de synthèse des moyens financiers

N°	Action	Investissement		Fonctionnement	
		Sur 6 ans	En moyenne annuelle	Sur 6 ans	En moyenne annuelle
1	Renforcer la maîtrise publique du foncier	7 500 000 € (budget EPFL)	1 250 000 € (budget EPFL)	Ingénierie TMVL	
<b>Orientation n°1 : contribuer à l'amélioration de la qualité de vie et la transition énergétique</b>					
2	Concilier sobriété foncière et attractivité de l'offre de logements	600 000 €	100 000 €	50 000 €	8 333 €
3	Composer avec les enjeux environnementaux	1 020 000 €	170 000 €	Ingénierie TMVL	
4	Amplifier l'amélioration de l'habitat existant - Volet parc privé	5 760 000 €	960 000 €	2 819 940 €	469 990 €
	Amplifier l'amélioration de l'habitat existant - Volet parc social	6 000 000 €	1 000 000 €	Ingénierie TMVL	
<b>Orientation n°2 - proposer des offres adaptées aux besoins des habitants dans leur diversité</b>					
5	Développer l'accèsion à prix abordable à la propriété dans le neuf et dans l'existant	2 010 000 €	335 000 €	Ingénierie TMVL	
6	Poursuivre le développement et le rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale	8 700 000 €	1 450 000 €	Ingénierie TMVL	
7	Mieux répondre aux besoins en logement des jeunes	250 000 €	41 667 €	20 000 €	3 333 €
8	Mieux répondre aux besoins en logement des seniors	510 000 €	85 000 €	30 000 €	5 000 €
9	Mieux répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement	225 000 €	37 500 €	Ingénierie TMVL	
10	Mieux répondre aux besoins des personnes en situation de handicap	Ingénierie TMVL ; actions 4, 5 et 8			
11	Répondre aux besoins en accueil des gens du voyage	3 760 000 €	626 667 €	3 726 000 €	621 000 €
<b>Orientation 3 : organiser les équilibres entre les communes et les quartiers pour répondre aux besoins des habitants dans la proximité</b>					
12	Diversifier l'offre d'habitat dans les différents secteurs et mettre l'accent sur les centres-villes et centres-bourgs	Cf. autres actions			
13	Poursuivre les actions engagées pour améliorer la mixité dans le parc locatif social	Ingénierie TMVL			
<b>Orientation transversale : mobiliser des moyens et un dispositif d'observation, de suivi et de gouvernance adaptés</b>					
14	Mobiliser les partenaires de la Métropole pour accompagner la mise en œuvre de la politique de l'Habitat, informer les habitants et susciter l'innovation	600 000 €	100 000 €		
15	Renforcer l'animation de la politique métropolitaine de l'habitat et l'expertise de la Métropole			880 000 €	146 667 €
<b>Total programme d'actions</b>		<b>29 435 000 €</b>	<b>4 905 833 €</b>	<b>7 525 940 €</b>	<b>1 254 323 €</b>