



COMMUNAUTÉ
**Touraine-Est
Vallées**

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2024

 Stratégie résidentielle

PLH



Décembre 2019

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	3
I. OFFRIR LA POSSIBILITÉ D'UN PARCOURS RÉSIDENTIEL À L'ÉCHELLE DE TOURAINE-EST VALLÉES	4
1. CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ET LA VITALITÉ DU TERRITOIRE	4
Un accroissement raisonnable du nombre d'habitants	4
Une attention portée aux jeunes, aux familles et aux séniors	4
2. DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS.....	5
3. ADAPTER LA PROGRAMMATION AUX SPÉCIFICITÉS DES TERRITOIRES	6
Une capacité de développement variable.....	6
Des segments de marché différents.....	8
4. RÉPONDRE AUX BESOINS PARTICULIERS DE CERTAINS PUBLICS	9
II. VEILLER À LA QUALITÉ DE L'HABITAT	10
1. ENCOURAGER UNE CONSTRUCTION NEUVE QUI PRENNE D'AVANTAGE SOIN DES HABITANTS ET DE LEUR ENVIRONNEMENT.....	10
La préservation d'un territoire à haute qualité environnementale	6
L'amélioration des conditions de vie des habitants	6
2. ACCOMPAGNER L'AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT	11
III. FAIRE ÉVOLUER LES MODES DE FAIRE	12
1. CONSOLIDER LE PILOTAGE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT.....	12
Une plus grande coordination de la politique de l'habitat	12
Une large information	13
Une observation partenariale.....	13
2. ŒUVRER POUR UNE PLUS GRANDE MAÎTRISE DES OPÉRATIONS	14
Vers une stratégie foncière.....	14
Un collectif de réflexion	15
3. INTÉGRER LA STRATÉGIE RÉSIDENTIELLE DANS UNE VISION GLOBALE DES PRATIQUES	15



PRÉAMBULE

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) s'articule autour d'une stratégie résidentielle qui prend appui sur un état des besoins et une analyse prospective, puis se décline de manière opérationnelle dans un programme d'actions. Sont présentées ici ces orientations stratégiques, autrement dit les objectifs et les ambitions qui sous-tendent l'ambition résidentielle.

La Communauté de communes Touraine-Est Vallées est née de la fusion de deux précédentes intercommunalités au 1^{er} janvier 2017. Le PLH constitue la première politique sectorielle menée à cette échelle. Il a donc été l'occasion de poser les bases du travail collectif et de stabiliser la vision communautaire en matière d'habitat.

Pour ce qui est du travail collectif, avant même le démarrage des travaux du PLH, un atelier réunissant les élus des différentes communes a permis de définir la façon de mener l'élaboration de cette politique publique.

Les sujets à investiguer ont été priorisés. Des temps d'échange avec les différents collèges d'acteurs et leur finalité ont été identifiés. Le caractère participatif et coconstructif de la démarche a été affirmé. Il s'est, entre autres, traduit par une enquête auprès de la population (perception du territoire et des besoins en logement), une enquête auprès des communes (perspective de développement et gisement foncier), 13 comités de pilotage, 8 séminaires élargis aux acteurs de l'habitat et des rencontres bilatérales avec certains partenaires particuliers.

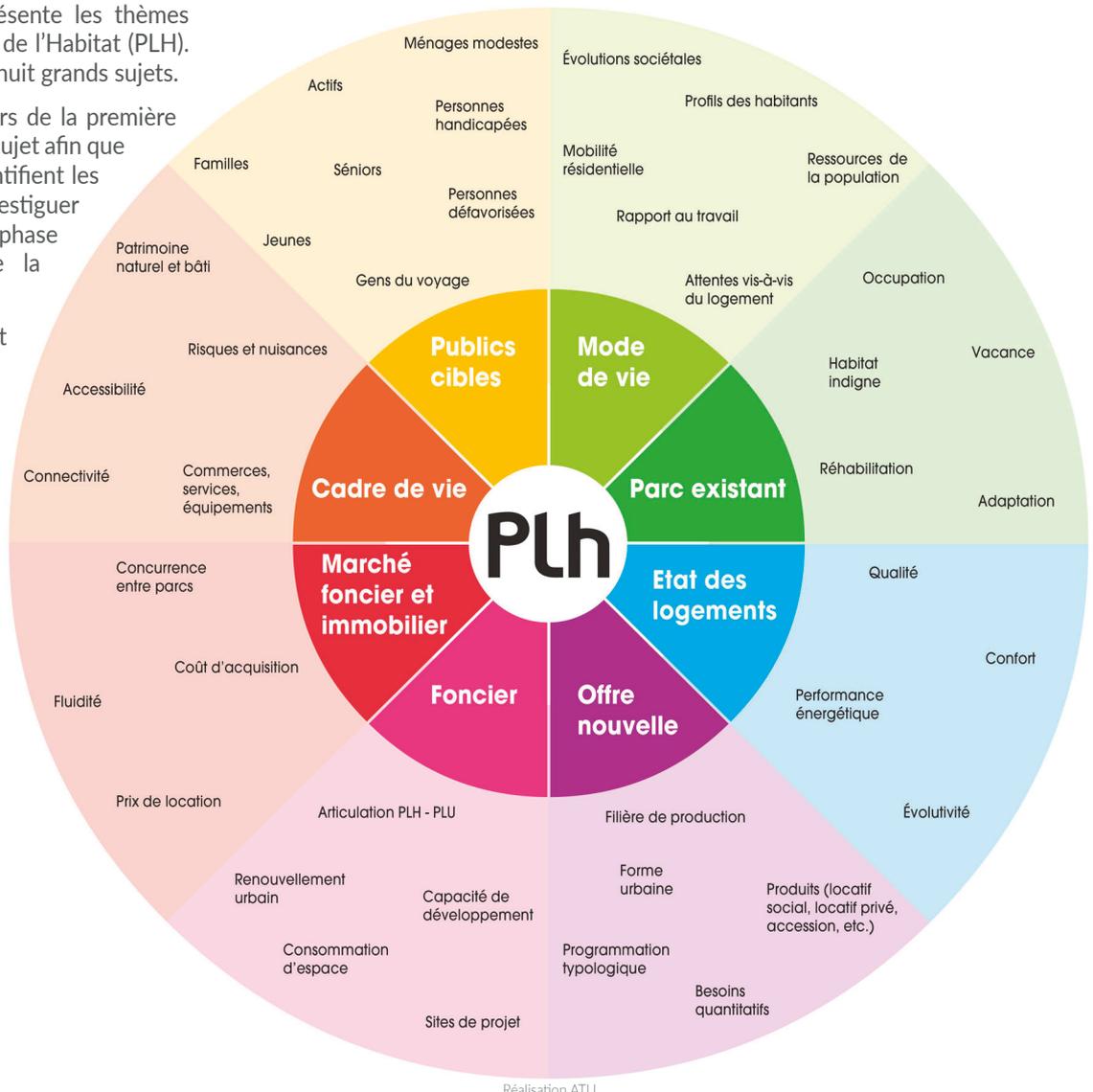
Quant à la vision communautaire de la stratégie résidentielle, elle peut se résumer ainsi : **une dynamique d'accueil renouvelée, attachée à la qualité de l'habitat.** En effet, les élus de Touraine-Est Vallées souhaitent que l'action engagée assure la vitalité du territoire, tout en préservant le cadre de vie et en contribuant à la satisfaction et au bien-être des habitants.

PLH DE QUOI PARLE-T-ON ?

Le schéma ci-contre présente les thèmes liés au Programme Local de l'Habitat (PLH). Ils s'articulent autour de huit grands sujets.

Ce visuel a été utilisé lors de la première réunion de travail sur ce sujet afin que les élus du territoire identifient les thèmes prioritaires à investiguer dans le cadre de la phase d'approfondissement de la connaissance.

Les choix effectués ont donné lieu à quatre séminaires thématiques dédiés à la qualité de l'habitat, au logement abordable, au cadre de vie et aux besoins spécifiques de certains publics.



Réalisation ATU.

I. OFFRIR LA POSSIBILITÉ D'UN PARCOURS RÉSIDENTIEL À L'ÉCHELLE DE TOURAINE-EST VALLÉES

La politique menée par Touraine-Est Vallées en matière d'habitat vise à satisfaire les besoins, tant quantitatifs que qualitatifs, de la population actuelle et de pérenniser l'attractivité du territoire, illustrée par l'accueil de nouveaux ménages. Elle contribue ainsi à la viabilité des équipements, à l'animation et au dynamisme de la vie locale.

La diversité de la population et l'hybridation des parcours de vie structurent une demande devenue protéiforme et invitent à renouveler l'offre d'habitat présente sur la Communauté de communes. Une production de logements moins monotypée doit permettre de proposer un parcours résidentiel à l'échelle de Touraine-Est Vallées. Des réponses sont également apportées aux difficultés d'accès à un logement ou à un hébergement adaptés rencontrées par des populations présentant des besoins spécifiques.

1. CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ET LA VITALITÉ DU TERRITOIRE

Par la politique résidentielle mise en œuvre, les élus de Touraine-Est Vallées souhaitent voir s'accroître le nombre d'habitants de la Communauté de communes et envisagent un rajeunissement de la population.

Un accroissement raisonnable du nombre d'habitants

L'augmentation estimée du nombre d'habitants s'inscrit dans un volume compatible avec la capacité des équipements existants (exemples : écoles, station d'épuration des eaux usées, etc.) et dans une volonté forte de préservation du cadre de vie d'exception proposé par le territoire. Ainsi, la population de Touraine-Est Vallées atteindrait 41.840 habitants à horizon 2024, soit 3.130 de plus qu'en 2015.

Compte tenu des hypothèses retenues (cf. encadré ci-contre), l'ambition de Touraine-Est Vallées est de produire environ 1.300 logements sur 6 ans, soit entre 210 et 220 logements par an. Il s'agit d'un rythme de production que le territoire a déjà connu (244 logements produits en moyenne chaque année entre 2004 et 2009) mais pas sur la période la plus récente (180 logements produits en moyenne chaque année au cours de la période 2010-2015).

Une attention portée aux jeunes, aux familles et aux seniors

La vitalité recherchée pour le territoire ainsi que les besoins exprimés par la population amènent à identifier des publics cibles pour lesquels l'offre de logements aujourd'hui disponible sur le territoire de Touraine-Est Vallées n'est pas tout à fait satisfaisante. Les actions et la programmation du PLH 2019-2024 leur sont plus particulièrement adressées.

Les jeunes constituent la catégorie de population prioritaire. Il s'agit de permettre aux décohabitants qui le souhaitent (18-25 ans) de rester sur le territoire. L'objectif est également de faciliter l'arrivée dans la Communauté de communes de jeunes familles avec enfants (membres du couple âgés de moins de 30 ans). Ces cibles supposent de faire évoluer la typologie et les prix de sortie de l'offre neuve, d'autant que les ménages modestes, notamment les primo-accédants, font partie des populations sur lesquelles l'action publique va être focalisée. En parallèle, une attention forte est portée aux seniors résidant déjà sur le territoire de Touraine-Est Vallées. Ils sont souvent propriétaires de maisons anciennes, non adaptées au vieillissement de la population et à ses incidences. Une offre dédiée permettrait de mieux répondre à leurs besoins, tout en libérant potentiellement des logements satisfaisant la demande des familles.

Hypothèses retenues

pour établir le besoin en logements pour la période 2019-2024 :

- Maintien du poids de la population dite hors ménages (c'est-à-dire vivant dans des communautés, sans-abris, itinérants, etc.) → 2% à horizon 2025.
- Baisse de la taille moyenne des ménages entre 2015 et 2025, sur un rythme semblable à celui observé entre 2010 et 2015 → 2,35 personnes par ménage à horizon 2025.
- Réduction de la vacance pour revenir à un niveau semblable à celui de 2010 → 4,7% de logements vacants à horizon 2025.
- Stabilité du parc de résidences secondaires → environ 400 logements de ce type à horizon 2025.
- Absence de projet de démolition majeur.

Source : INSEE, communes membre de Touraine-Est Vallées.



2. DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) vise la satisfaction des besoins en logements de l'ensemble de la population. S'il s'attache à proposer des produits habitat diversifiés pour répondre aux attentes de tous, certains ménages font l'objet d'une attention plus particulière. Comme évoqué précédemment, il s'agit des jeunes, des familles, des ménages modestes et des séniors.

Étant donné la relative homogénéité du parc de logements existant actuellement sur le territoire de Touraine-Est Vallées, les publics ciblés par la stratégie résidentielle et la diversité des besoins exprimés, la programmation du PLH pour la période 2019-2024 se veut plus variée que ce qui a été produit par le passé. Elle fera notamment davantage de place au locatif, public comme privé, et à des typologies intermédiaires ou collectives.

Au final, elle prévoit la réalisation de :

- petits logements (T2/T3) en location ou accession, pour que les jeunes comme les séniors puissent demeurer ou s'installer sur le territoire ;
- résidences spécialisées à destination des séniors ;
- logements abordables, en location (parc social) comme en accession (vente HLM, dispositif type PSLA, etc.) afin de proposer des produits adaptés aux revenus des ménages modestes ;
- logements individuels en accession libre, comme il en a été réalisé beaucoup par le passé, mais dans une moindre proportion, afin de poursuivre la vocation d'accueil traditionnelle de Touraine-Est Vallées.

Le PLH 2019-2024 traduit un projet réaliste. Aussi, au vu de la mobilisation possible des aides à la pierre, l'objectif de production de logements locatifs sociaux est fixé à 21%* de la programmation.

Objectifs programmatiques de Touraine-Est Vallées pour la période 2019-2024

LOCATIF SOCIAL 21 %

- Individuel
- Appartement T2/T3
- Appartement T4 ou +

LOCATIF PRIVÉ 14 %

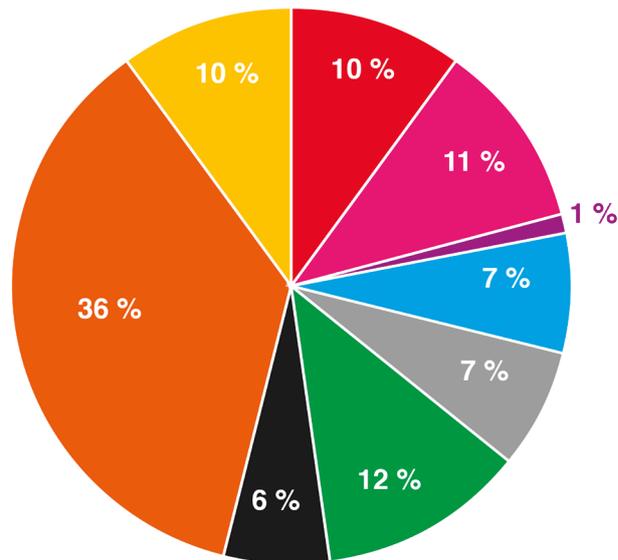
- Individuel
- Appartement T2/T3

ACCESSION "ABORDABLE" 18 %

- Individuel
- Appartement T3

ACCESSION LIBRE 47 %

- Individuel
- Appartement T3



Source : Communes membre de Touraine-Est Vallées, Traitement ATU.

Effets attendus de la programmation de logements de Touraine-Est Vallées pour la période 2019-2024

	Aujourd'hui	Le projet	À horizon 2025
Logement locatif social	9,7 %	21 % *	10,2 % ↗ +
Logement locatif privé	14,4 %	14 %	14,3 % → =
Propriétaire	74,5 %	65 %	73,7 % ↘ -
Maison	88 %	66 %	83 % ↘ -

Source : INSEE - RP2015, Touraine-Est Vallées ; Traitement ATU, 2015.

* Cette proportion variera en fonction de la production de logements locatifs sociaux réalisés sur la commune de la Ville-aux-Dames, comme expliqué page 14.

Comité de pilotage dédié au projet résidentiel



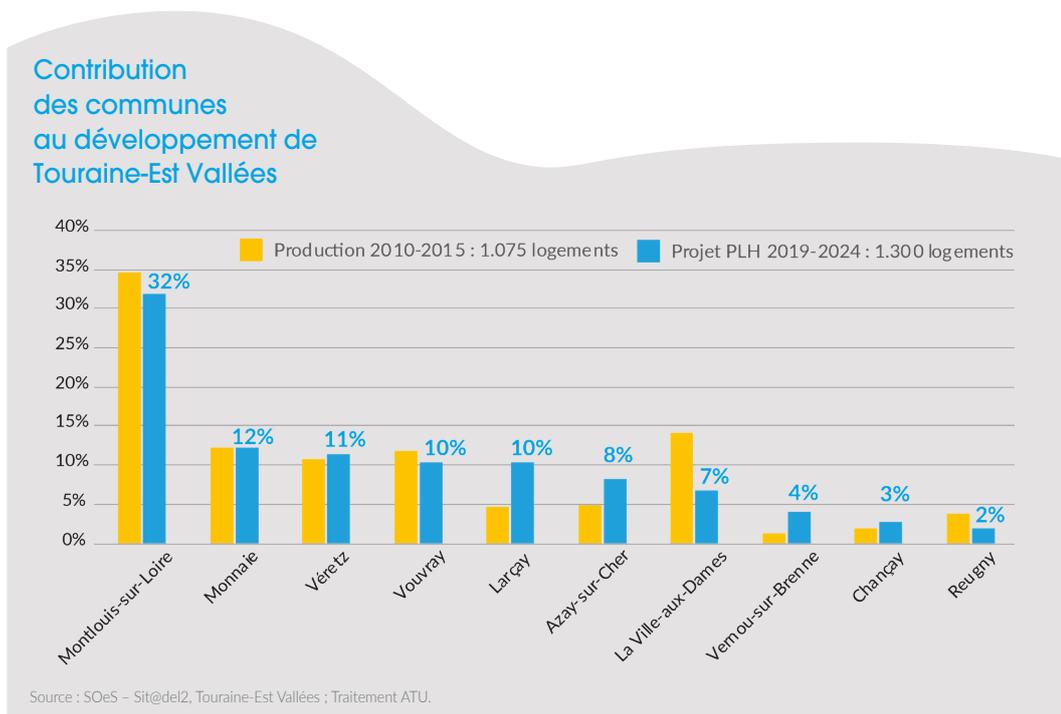
3. ADAPTER LA PROGRAMMATION AUX SPÉCIFICITÉS DES TERRITOIRES

Une capacité de développement variable

Afin de pouvoir mettre en œuvre les objectifs de développement résidentiel de Touraine-Est Vallées, les communes ont identifié des sites de projet pouvant accueillir une production de logements équivalente à 1.300 unités sur la durée du PLH. Si toutes participent à la concrétisation des objectifs communautaires, la répartition de cette offre entre les communes tient compte de leur ambition et de leur capacité de développement. Elle est ainsi adaptée aux opportunités foncières, à la sensibilité de tout ou partie du territoire à l'urbanisation (risques, enjeu patrimonial, préservation de l'espace agro-naturel, etc.), au degré d'équipement et d'accessibilité.

L'équilibre et la mixité recherchés conduisent à une contribution de chacun qui, comparée à la période précédente, fait apparaître :

- une place toujours prépondérante, mais en légère diminution, de Montlouis-sur-Loire qui devrait accueillir près d'un tiers de l'offre nouvelle.
- un groupe de quatre communes assurant en moyenne chacune 11% de la production de logements projetée. Parmi elles, la contribution de Larçay au dynamisme communautaire est en nette augmentation du fait du déblocage récent d'un projet.
- un groupe de deux communes assurant en moyenne chacune 8% de la production de logements projetée. En outre, la contribution d'Azay-sur-Cher augmente, en lien avec l'existence d'opportunités foncières. Celle de La Ville-aux-Dames est divisée par deux compte tenu des faibles opportunités foncières.
- un groupe de trois communes avec des capacités ou des ambitions plus mesurées.

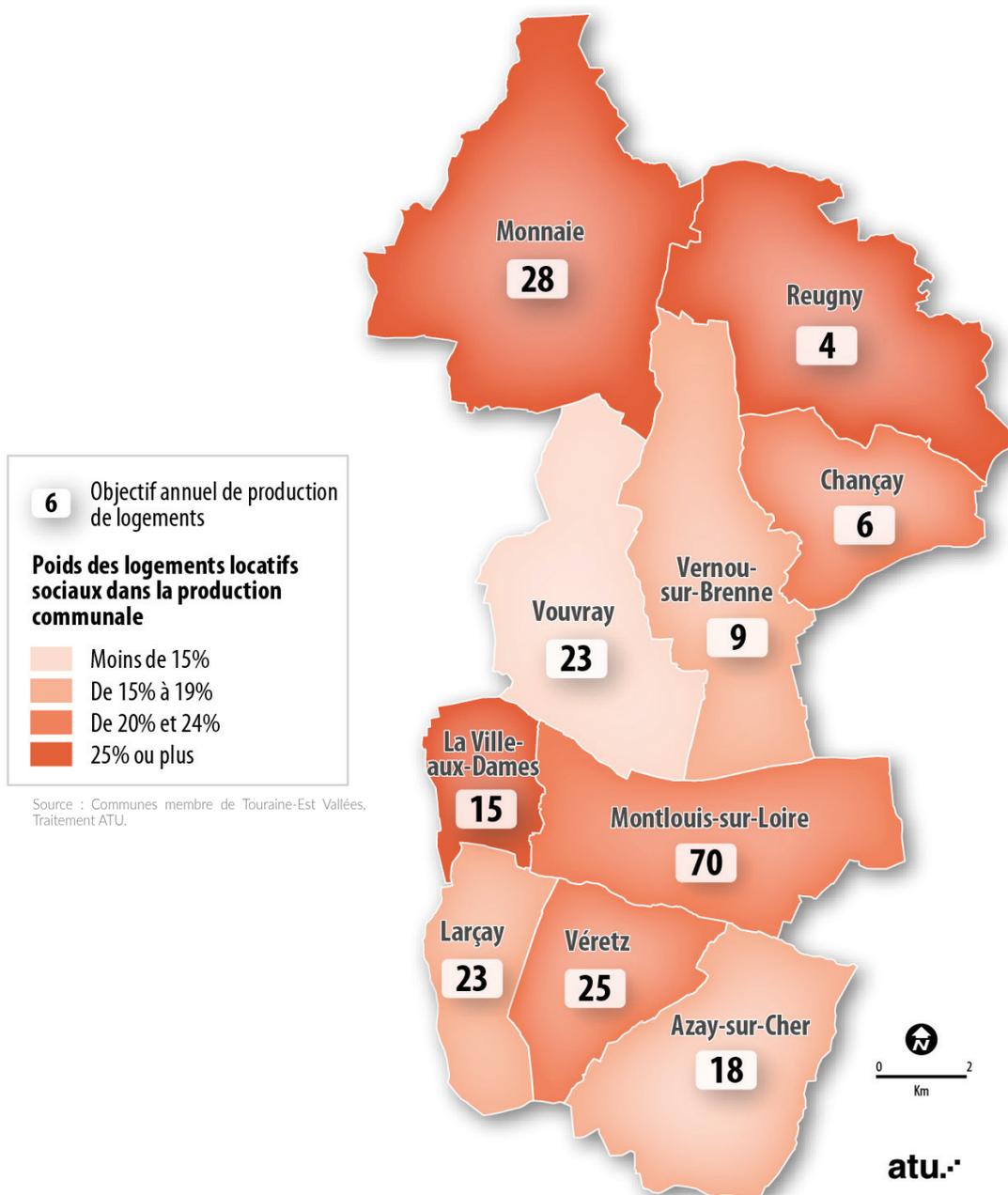




Comité de pilotage dédié au projet résidentiel



Objectifs annuels de production de logements pour la période 2019-2024



Des segments de marché différents

Le parc de logements de Touraine-Est Vallées est largement monotypé, avec ces dernières années une tendance à la diversification par endroit et au renforcement de la spécialisation à d'autres. Si l'ambition de la Communauté de communes est de tendre vers un parcours résidentiel à l'échelle de son territoire et donc de proposer des offres de logements plus variées, cela ne signifie pas que l'ensemble des typologies envisagées se développe sur chacune des communes. Le projet résidentiel de la Communauté de communes s'appuie sur les complémentarités des différents parcs de logements, contextes géographiques, potentiels d'absorption lié au positionnement sur le marché résidentiel, etc. Ainsi, sur les neuf typologies de logements ordinaires projetées dans le développement de l'offre sur la période 2019-2024, les communes en accueillent entre trois et huit chacune. Point commun à toutes : la production de logements individuels en locatif social, accession abordable et accession libre.

De fait, dès le démarrage des travaux sur le projet résidentiel de Touraine-Est Vallées, le comité de pilotage a acté la nécessité que l'ensemble des communes participent à la réalisation de logements locatifs sociaux. Sur ce segment particulier, il y a des variations fortes entre les objectifs quantitatifs de chacune d'elles. L'ambition collective de dédier 21% de la production nouvelle au logement locatif social se traduit à l'échelle communale entre 8% à Vouvray et 50% à La Ville-aux-Dames.

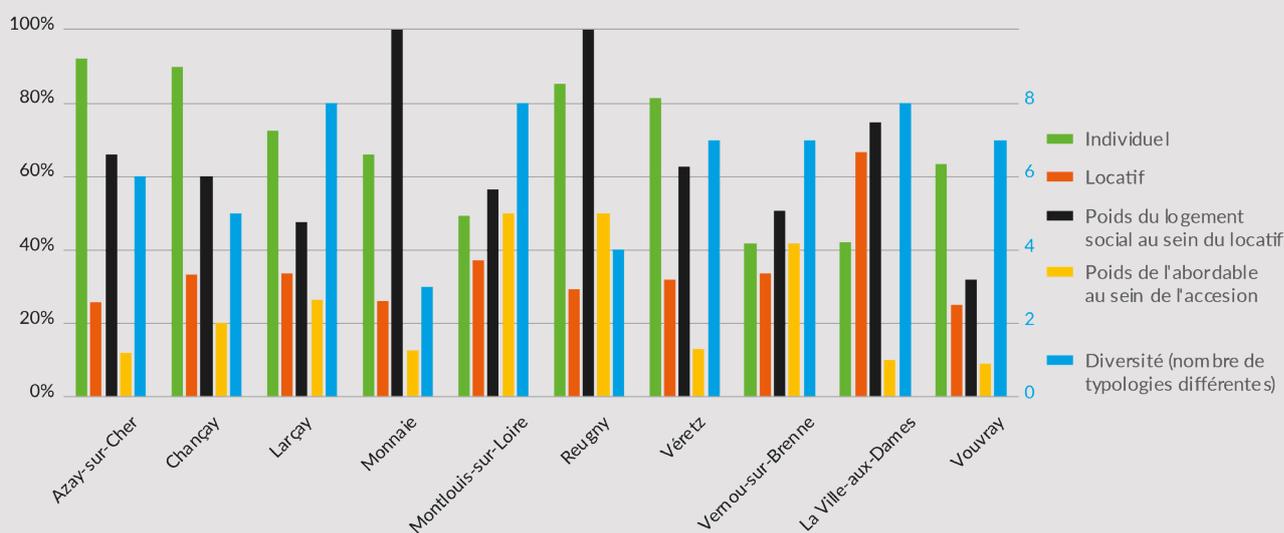
La situation de La Ville-aux-Dames, commune du Val inondable fortement impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, nécessite des investigations complémentaires. En effet, les capacités restreintes pour construire sur le territoire ont des conséquences sur la

production de logements, y compris de locatifs sociaux. À ce jour, l'appréciation des répercussions de cette contrainte d'urbanisation diffère, selon l'analyse de l'État d'une part, du territoire d'autre part. Aussi, il a été convenu de procéder collégialement à une étude fine du foncier disponible et mobilisable pour le développement de l'habitat, sans augmenter significativement la population exposée au risque d'inondation. Ce travail s'engage à l'automne 2019. Une première réunion réunissant la commune concernée, Touraine-Est Vallées, les services de l'État et l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) est d'ores-et-déjà programmée en octobre.

Afin de ne pas retarder l'approbation et par conséquent la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH), le volume de logements locatifs sociaux porté dans la stratégie et le programme d'actions pour la commune de La Ville-aux-Dames n'inclut pas complètement la dernière période triennale (2023-2025). L'objectif de production sur cette période résultera du travail commun évoqué précédemment. Le PLH, dans ses différentes composantes, sera mis à jour dès la fin de cette étude et au plus tard à l'occasion du bilan à mi parcours. À ce stade, la réalisation de 45 logements locatifs sociaux sur la période 2019-2022 devrait satisfaire les obligations légales de La Ville-aux-Dames pour les trois années visées (31 logements locatifs sociaux agréés en 2017, 18 en 2019 dont 8 PLS et 15 sollicités en 2020, soit 49 logements minimum qui devraient être mis en service sur la période 2020-2022).

Au-delà de la production de ce type de logements, la mixité sociale recherchée s'illustre également dans la stratégie de peuplement du parc social. La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) installée en 2019 travaillera, entre autres, sur la politique d'attribution des logements locatifs sociaux à l'échelle de Touraine-Est Vallées.

Diversité de la programmation de logements de Touraine-Est Vallées pour la période 2019-2024



Source : SOeS - Sit@del2, Touraine-Est Vallées ; Traitement ATU.



4. RÉPONDRE AUX BESOINS PARTICULIERS DE CERTAINS PUBLICS

Les orientations définies en matière de diversification de l'offre devraient permettre de satisfaire les besoins des ménages au travers d'une production de logements dits "ordinaires" sur le marché desquels un certain nombre d'opérateurs est susceptible de se positionner. Pour ce qui est des besoins spécifiques de certaines personnes, une intervention plus importante de la Communauté de communes est nécessaire. Il s'agit, entre autres, de populations fragilisées pour lesquelles le PLH s'attache à mettre en œuvre les actions inscrites dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Ainsi, Touraine-Est Vallées affiche comme ambition que le volume de PLAi* représente un tiers de la production de locatifs sociaux réalisés sous cette forme ou par l'intermédiaire d'un PLUS**. Ces logements seront destinés aux personnes en **fragilité économique** et éventuellement sociale. Selon les besoins, des locatifs sociaux sous forme de PLS*** pourront également être produits. Par ailleurs, la Communauté de communes souhaite être plus efficace en termes d'hébergement de secours temporaire. Face à des habitants en **situation d'urgence**, une réponse rapide est essentielle. Elle pourrait s'améliorer au travers de la réalisation d'un logement mutualisé dédié à l'échelle de Touraine-Est Vallées et par des partenariats avec les acteurs locaux œuvrant dans le secteur du tourisme.

Pour ce qui est des **gens du voyage**, la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) actuellement en cours doit permettre de préciser les besoins, les lieux et formes de réponse possibles. En outre, la Communauté de communes, en accord avec le schéma départemental

*Prêt Locatif Aidé d'Intégration.

**Prêt Locatif Aidé à Usage Social.

***Prêt Locatif Social.

consacré à ce sujet, programme la réalisation de terrains familiaux représentant 12 places caravane.

Par ailleurs, pour certaines populations évoquées précédemment (jeunes et seniors), une intervention publique particulière est envisagée afin d'inciter au développement d'une offre inédite sur le territoire. À destination des **séniors**, Touraine-Est Vallées devrait accompagner un ou plusieurs projets innovants localisés en centre-bourg. Le public jeune (exemple : apprentis, saisonniers, etc.) et ses besoins nécessitent, quant à eux, d'être mieux cernés. Le travail engagé par la Communauté de communes s'attachera donc à mieux connaître cette population. Il veillera également à rendre davantage lisible l'offre susceptible de l'intéresser, de faciliter la mise en relation entre offre et demande, voire de développer des produits spécifiques le cas échéant.

Chiffres clés

- Près de 900 allocataires de la Caf dont les ressources sont constituées à au moins 50% de prestations sociales.
- Quelques demandes par an pour un hébergement d'urgence ou au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO).
- 92 assignations en vue de la résiliation du bail au cours des 3 dernières années, nombre en progression.
- Offre à destination des gens du voyage : 2 aires d'accueil totalisant 64 places caravane et 10 logements adaptés.
- Près de 60 terrains privés occupés par des gens du voyage.
- 18% des habitants ont au moins 65 ans.

Source : Caf Touraine, DDT 37 - Porter à connaissance de l'État, CD37 - Schéma d'accueil des gens du voyage, INSEE.

Séminaire avec les acteurs de l'habitat



17 mars 2018

II. VEILLER À LA QUALITÉ DE L'HABITAT

1. ENCOURAGER UNE CONSTRUCTION NEUVE QUI PRENNE DAVANTAGE SOIN DES HABITANTS ET DE LEUR ENVIRONNEMENT

La politique résidentielle de Touraine-Est Vallées, traduite dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), s'inscrit dans le cadre plus général de son projet de développement durable du territoire. Aussi, une attention particulière est portée d'une part à la préservation du cadre de vie dans lequel s'insèrent les projets de nouveaux logements, d'autre part au bien-être des habitants. Cette intention se concrétise à la fois dans la poursuite d'actions existantes et dans le soutien à de nouvelles pratiques et à l'innovation.

La préservation d'un territoire à haute qualité environnementale

Les caractéristiques paysagères de Touraine-Est Vallées en font un cadre de vie de qualité où le patrimoine naturel et bâti occupe une place importante. Cette richesse, source d'attractivité, rend le territoire sensible à l'urbanisation. La présence de zones à risque, notamment inondables, et de l'activité agricole, notamment viticole, renforcent cette spécificité.

Aussi, la Communauté de communes désire favoriser une construction de logements plus économe en foncier. La mobilisation du parc existant, notamment vacant, est souhaitée, plus particulièrement dans les centres-bourgs et au sein du tissu urbain existant. Cette localisation, en plus de la compacité de l'urbanisation, favorise une plus grande proximité de l'habitat avec les commerces, services et équipements. La très large majorité de l'offre nouvelle étant réalisée sous forme de constructions neuves, il est impératif d'inciter à une évolution des modèles développés précédemment, en vue d'une optimisation de l'usage du foncier. Ainsi, des formes d'habitat individuel plus denses, des logements intermédiaires et des petits collectifs seront proposés, dans les secteurs où cela semble opportun et en étant vigilant aux conditions d'une densité bien vécue.

En outre, le traitement des interfaces entre les nouveaux développements d'habitat et le tissu urbain existant ou l'espace agro-naturel constitue un axe de travail essentiel. Il s'agit de préserver la cohérence paysagère, de ménager les liaisons, visuelles ou physiques, d'améliorer la cohabitation, etc. Des actions de sensibilisation, de formation et de partage d'expériences seront mises en place. Une articulation plus particulière avec la politique agri-urbaine sera recherchée, notamment dans le cadre de l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

La gestion des chantiers et l'utilisation de matériaux à la fois locaux et biosourcés constituent également des pistes qui pourraient être explorées afin de prendre davantage soin des habitants et de leur environnement.

L'amélioration des conditions de vie des habitants

La satisfaction quantitative des besoins en logements et en hébergements a été évoquée précédemment (cf. I. Assurer l'attractivité et la vitalité du territoire). Ici, il s'agit de spécifier l'attention portée à la sécurité et à la santé des personnes ainsi qu'à la vie en société.

La sécurité et la santé des habitants interpellent la résilience du territoire et de son parc de logements. Cette capacité à résister à un choc et à revenir à la normale le plus rapidement possible en cas de crise est développée dans le cadre de la prise en compte des risques et des pollutions qui affectent potentiellement Touraine-Est Vallées. La politique menée en matière d'habitat seule ne suffit pas à se préparer à des épisodes problématiques. Sur cet enjeu plus particulièrement, l'articulation des différentes politiques publiques sectorielles (habitat, économie, équipement, mobilité, etc.) est primordiale à la cohérence et à l'efficacité de l'action publique. Elle est donc recherchée.

La réduction de la vulnérabilité au risque inondation prend forme dans la mise en œuvre de la Stratégie Locale de Gestion du Risque d'Inondation (SLGRI), traduite dans le Programme d'Actions et de Prévention des Inondations (PAPI). Autre exemple : l'attention portée à la lutte contre le réchauffement climatique et les pollutions atmosphériques, sonores, lumineuses, etc. s'illustre, entre autres, dans le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Le PLH prend directement sa part de ces enjeux au travers des actions menées en termes de réhabilitation du parc existant et de lutte contre l'habitat indigne (cf. II.2. Accompagner l'amélioration du parc existant). En outre, la production de logements bioclimatiques, économes ou autosuffisants est accompagnée, par exemple sous la forme d'un appel à projets. Le recours à des procédés constructifs novateurs, à des matériaux sains et biosourcés est également encouragé. En ce sens, PLH et PCAET œuvrent de concert pour un développement durable du territoire. La politique résidentielle de Touraine-Est Vallées porte également une attention particulière à l'accessibilité des logements (réponse aux besoins des personnes âgées ou handicapées à mobilité réduite).



Par ailleurs, améliorer les conditions de vie des habitants suppose de mettre en œuvre une politique de cohésion sociale et de faciliter le vivre-ensemble. La mixité sociale développée au travers de la programmation habitat (cf. I. Assurer l'attractivité et la vitalité du territoire) contribue à cet objectif. La composition des projets de développement y participe également. Par exemple, l'implantation des logements les uns vis-à-vis des autres doit permettre de préserver l'intimité de chacun, dans le contexte d'une production résidentielle davantage économe en foncier. La dynamique collective est aussi recherchée, par une plus grande participation citoyenne aux projets (exemple : habitat participatif, autopromotion, etc.).

Chiffres clés

- 12% du territoire urbanisé.
- 16,5% du territoire en AOC.
- 35% des logements en interface avec l'espace agro-naturel.
- 6.200 logements au sein d'un périmètre de richesse patrimoniale.
- 4.100 logements en zone inondable.
- 71% des logements construits après 1950 se trouvent à proximité de bâtiments plus anciens.
- Logements neufs 2000-2015 : 23% en collectif, 40% au sein du tissu existant, 830 m² de foncier mobilisé pour chaque maison.

Source : Cadastre - MAJIC, Inao, IGN-BDTopo, DDT37.

2. ACCOMPAGNER L'AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT

L'action de Touraine-Est Vallées se veut globale. Elle appréhende l'habitat au travers de la cellule logement (confort d'usage et thermique, équipement, distribution des pièces, facilité de circulation, etc.) et de son aspect extérieur (formes patrimoniales caractéristiques du territoire). Elle porte aussi bien sur le parc public que sur le parc privé.

Toutefois, quelques objectifs et publics sont plus particulièrement visés par l'incitation à la réhabilitation du parc de logements. Il en va ainsi de la **performance énergétique** des bâtiments, dans la perspective de concourir à l'accroissement du confort des logements, à la réduction des charges pour les habitants et à la préservation de l'environnement. **L'adaptation au vieillissement de la population, à la perte d'autonomie et au handicap** constitue également une priorité, tant il est vrai que ces situations sont susceptibles de concerner un nombre de plus en plus important de personnes compte tenu des évolutions socio-démographiques et des orientations politiques en faveur du maintien à domicile des seniors. Dans cette optique, les logements éligibles au dispositif mis en place par Touraine-Est Vallées sont ceux occupés par ces publics cibles, qu'ils en soient propriétaires, locataires ou résidents chez des accueillants familiaux.

La politique d'amélioration du parc existant se veut également au service de l'ambition de diversification de l'offre. La remise en état de logements, pour partie vacants, en vue d'être loués permettrait d'apporter une réponse aux besoins de certains ménages (jeunes, seniors, etc.). Dans un souci de cohérence des différentes politiques publiques qu'elle mène et de la vie quotidienne de ses habitants, la Communauté de communes accompagnera plus spécifiquement les projets situés en centre-bourg.

Comme pour l'ensemble de sa politique en matière d'habitat, Touraine-Est Vallées entend mener une action pragmatique sur le sujet de l'amélioration du parc existant. Aussi, la **démolition en vue d'une reconstruction** pourra ponctuellement être étudiée et accompagnée, en lieu et place de la réhabilitation. Cette disposition concerne plus particulièrement le parc locatif social.

Corollaire de la question de l'état du parc existant et de son amélioration, la problématique de l'**habitat indigne**. Si elle concerne vraisemblablement un faible volume de logements, les élus de Touraine-Est Vallées souhaitent mettre les moyens nécessaires à la résorption de ces situations. Elles constituent une priorité du dispositif mis en place par la Communauté de communes pour accompagner l'amélioration du parc existant. En lien avec cette thématique et les spécificités du territoire intercommunal, une vigilance particulière est portée sur l'habitat troglodytique sans qu'une action spécifique y soit dédiée.

Chiffres clés

- 1% du parc produit chaque année.
- Près de 9 logements sur 10 considérés de qualité bonne et assez bonne.
- 440 logements privés potentiellement indignes.
- 30% des logements construits avant la première réglementation thermique.
- 18% des habitants âgés d'au moins 65 ans, dont un quart vit seul.
- 36% des personnes âgées d'au moins 65 ans vivent dans des logements construits avant 1970.
- Plus de 3.000 ménages de Touraine-Est Vallées éligibles aux aides de l'ANAH, dont 60% ont au moins 60 ans.

Source : Cadastre - MAJIC, DDT37 - Porter à connaissance de l'État, INSEE.

III. FAIRE ÉVOLUER LES MODES DE FAIRE

Les élus de Touraine-Est Vallées, conscients des enjeux tant environnementaux que sociétaux qui s'imposent au territoire, souhaitent faire de leur politique résidentielle une occasion de concevoir et de mettre en œuvre l'intervention publique autrement. Il s'agit de développer une approche transversale et systémique autour du principe d'habiter dans Touraine-Est Vallées, de permettre à toutes les idées de pouvoir s'exprimer et à certaines de se concrétiser, d'être mieux armés pour défendre l'intérêt général. Cette orientation centrale de la politique résidentielle requiert une implication de tous les acteurs, au service d'une plus grande cohérence des actions de chacun et d'une meilleure satisfaction des besoins en logements et en hébergements de la population.

1. CONSOLIDER LE PILOTAGE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Dès les prémices de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH), les élus de Touraine-Est Vallées ont souhaité que la réflexion laisse une place à chacun et soit l'occasion d'un dialogue renforcé.

Le **comité de pilotage** a réuni deux représentants de chaque commune membre de Touraine-Est Vallées. Il a activement participé à l'ensemble de la démarche, notamment en proposant à chaque étape les choix qui pouvaient être ceux de la Communauté de communes. Il s'est tenu à 13 reprises. Lorsque cela s'est avéré nécessaire, en plus de ces temps de travail collectifs, des échanges bilatéraux entre Touraine-Est Vallées et certaines communes ont eu lieu, par exemple sur le sujet des gisements fonciers permettant de mettre en œuvre le PLH.

La **conférence exécutive**, formée des maires des dix communes, a plus particulièrement contribué à la réflexion au moment d'assembler la stratégie résidentielle d'une part, le programme d'actions d'autre part. Deux séminaires élargis ont permis de débattre de ces sujets et de stabiliser la politique résidentielle de Touraine-Est Vallées. Les propositions formulées par le comité de pilotage et la conférence exécutive ont ensuite fait l'objet d'une validation par le conseil communautaire.

Les acteurs de l'habitat ont été associés à deux moments de la réflexion. Ils ont enrichi l'état des lieux de la situation et l'identification des enjeux sur le territoire de Touraine-Est Vallées, sous différentes formes : séminaires thématiques (temps d'échange entre élus, techniciens et acteurs de l'habitat autour de quatre sujets : qualité de l'habitat, logement abordable, cadre de vie, publics avec des besoins spécifiques), contribution écrite (exemple : Association

Jeunesse et Habitat, Centre Communal d'Action Sociale de Montlouis-sur-Loire) et réunion d'échange (exemple : maison départementale des solidarités d'Amboise et assistantes sociales du Conseil départemental intervenant sur le territoire). Les professionnels du logement et de l'hébergement ont également contribué à l'élaboration du programme d'actions au cours de deux séminaires (sujets : champ d'intervention possible et dispositif opérationnel proposé).

Parmi les acteurs de l'habitat, la Direction Départementale des Territoires (DDT) et le Conseil départemental d'Indre-et-Loire constituent des **partenaires privilégiés**. Associés comme les autres acteurs aux échanges évoqués précédemment, ils ont également participé à deux reprises à des temps de travail spécifiques avec Touraine-Est Vallées (sujets : stratégie résidentielle et programme d'actions).

Les **habitants** ont, quant à eux, été sollicités au moment du diagnostic par l'intermédiaire d'une enquête visant à recueillir leur perception du territoire et des besoins en logements. Au terme de la procédure d'élaboration du PLH, ils sont informés des orientations et des actions de la politique résidentielle de Touraine-Est Vallées.

Cette démarche d'ouverture et de travail collectif se poursuit dans la mise en œuvre et l'animation du PLH 2019-2024 de Touraine-Est Vallées.

Une plus grande coordination de la politique de l'habitat

De nombreux acteurs participent de la politique de l'habitat : institutionnels, professionnels, etc. L'attractivité du territoire de Touraine-Est Vallées et la qualité de son cadre de vie en font à la fois un terrain de jeu privilégié et un secteur à enjeux. Aussi, il est essentiel d'organiser la synergie des forces vives dans une même direction, au service des orientations stratégiques définies dans le cadre du PLH. Touraine-Est Vallées pilote cette coordination, à différents niveaux et entre différentes entités.

Tout d'abord, les interactions entre les communes et la Communauté de communes sont renforcées, chacune pouvant être une ressource pour l'autre. Il s'agit de faciliter l'application du PLH, par exemple au travers de l'articulation entre habitat et urbanisme ainsi que par le relais d'informations auprès de la population. Les échanges sont également l'occasion de suivre la réalisation des objectifs du PLH et, si une difficulté se présente, d'accompagner la commune dans leur mise en œuvre. En outre, les éléments communiqués permettent, le cas échéant, de proposer une évolution du programme d'actions, des objectifs de production, etc.



Ensuite, l'importance accordée à satisfaire les besoins en logements de tous et notamment des plus modestes suppose une meilleure articulation entre les différents acteurs de la programmation de logements locatifs sociaux. Aussi, Touraine-Est Vallées souhaite engager des échanges annuels afin de prioriser les demandes d'agrément relatives à ce type d'habitat, conjointement avec les communes, les bailleurs sociaux et le Conseil départemental d'Indre-et-Loire délégataire des aides à la pierre.

Enfin, des échanges avec les professionnels de l'habitat (aménageurs, promoteurs, constructeurs, etc.) seront organisés, à l'initiative de Touraine-Est Vallées. Ils seront l'occasion d'échanger des informations sur l'évolution de l'offre et de la demande, de préciser le contour de certaines actions publiques, de se saisir de certains sujets et de proposer des idées nouvelles pour le territoire.

Une large information

La concrétisation des orientations prises par Touraine-Est Vallées et le recours aux outils définis pour les mettre en œuvre supposent que les unes et les autres soient connus, de la population comme des acteurs de l'habitat et des communes. Aussi, une communication ciblée pour chacun de ces publics est déployée, par l'intermédiaire de différents médias et en divers lieux. L'objectif est que chacun puisse trouver l'information dont il a besoin à tout moment. Des actions de sensibilisation de plus grande ampleur seront ponctuellement mises en place, par exemple à l'issue de l'approbation du PLH et à mi-parcours du dispositif.

Plus précisément, afin d'accompagner les particuliers dans leur projet de construction ou de rénovation, Touraine-Est Vallées veillera à la tenue de permanences assurées par des experts locaux (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement ; Agence Locale de l'Énergie et du Climat ; etc.).

Une observation partenariale

La construction de la politique de l'habitat de Touraine-Est Vallées s'est appuyée sur des éléments de diagnostic issus de différents dispositifs et sources d'informations : la Communauté de communes, les communes, les partenaires institutionnels, les professionnels du logement et de l'hébergement, les structures d'ingénierie locales, les habitants. La richesse des éléments recueillis et des regards croisés à cette occasion incite à poursuivre dans cette voie pour la mise en œuvre du PLH.

Le dispositif d'observation de l'habitat et du foncier animé dans le cadre de cette politique publique doit permettre d'accompagner les prises de décision de Touraine-Est Vallées. Aussi, il réunit les informations nécessaires à l'ajustement des orientations stratégiques et du programme d'actions. Il s'agit d'observer les évolutions de la société et de la conjoncture résidentielle, de suivre la réalisation des objectifs et d'évaluer les outils mis en place. Avec l'aide de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, le service habitat de la Communauté de communes assemble les données nécessaires, support a minima d'un temps d'échange annuel avec l'ensemble des collectivités et des acteurs de l'habitat.

2. ŒUVRER POUR UNE PLUS GRANDE MAÎTRISE DES OPÉRATIONS

Vers une stratégie foncière

Afin d'accompagner la mise en œuvre de son PLH, la Communauté de communes souhaite engager des réflexions en matière de connaissance et de gestion du foncier. Lors de l'élaboration de ce document stratégique et opérationnel, une analyse a été réalisée afin de s'assurer de la capacité des communes à accueillir sur leur territoire la production de logements cible. En se dirigeant vers la mise en place d'une stratégie foncière, il s'agit d'aller plus loin, en qualifiant les gisements fonciers et en complétant leur dénombrement.

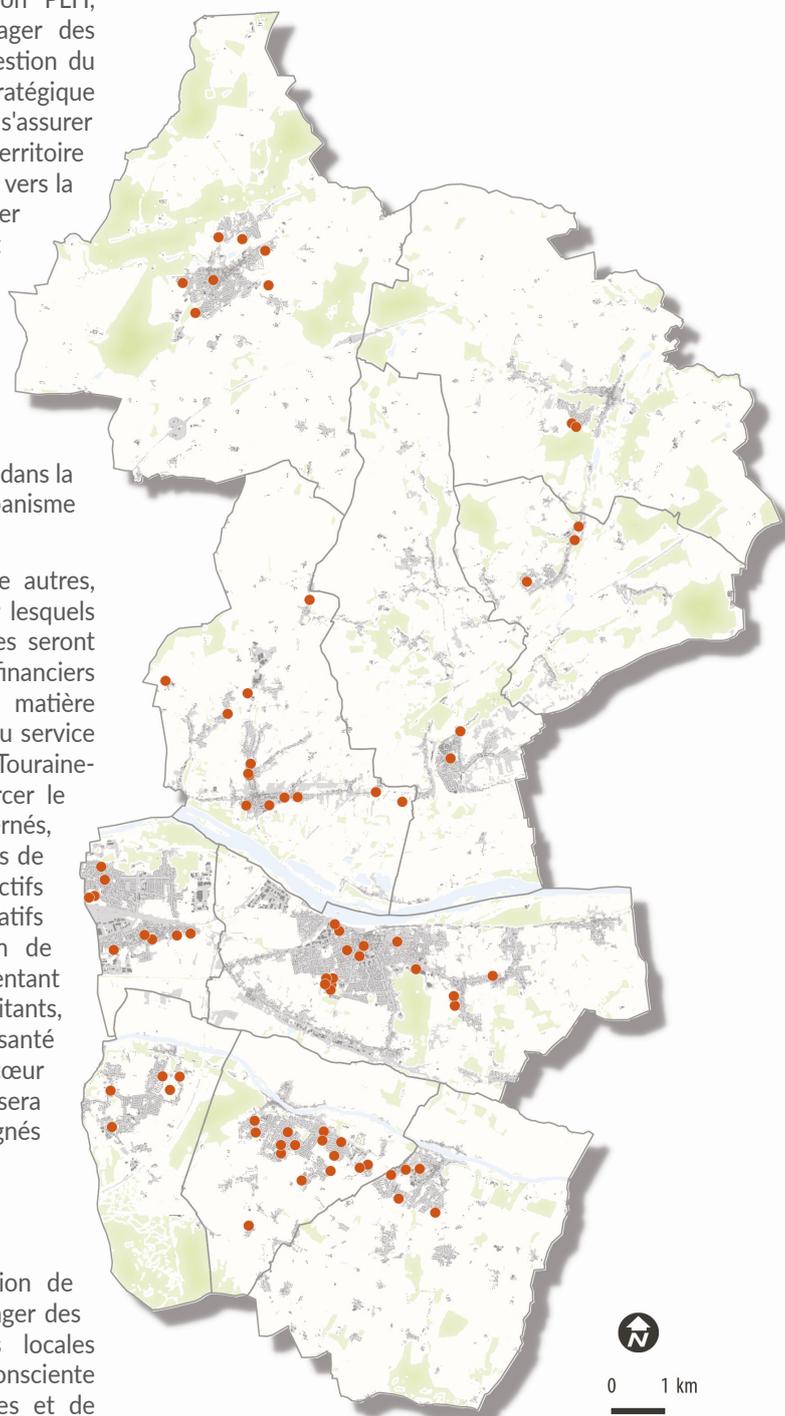
La **connaissance** approfondie des terrains mobilisables, au sein du tissu existant comme en extension, qu'ils soient nus ou bâtis, doit faciliter la mise en œuvre de la politique urbaine de Touraine-Est Vallées, à l'échelle de ce PLH et, dans un second temps, à plus long terme dans la perspective du PLH suivant et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Cet état des lieux caractérisé permettra, entre autres, d'identifier les sites ou les portions de site sur lesquels la **maîtrise publique** est essentielle. Des critères seront définis afin de prioriser l'utilisation des moyens financiers limités de la Communauté de communes en matière d'acquisition foncière. Celle-ci se veut un outil au service de la mise en œuvre des objectifs poursuivis par Touraine-Est Vallées. Notamment elle permet de renforcer le dialogue constructif avec les opérateurs concernés, afin qu'ils fassent leur les ambitions et impératifs de la Communauté de communes. Parmi ces objectifs compte la programmation de logements locatifs sociaux et plus spécifiquement la production de logements adaptés aux seniors, d'une offre présentant des prix de sortie minorés, etc. Le bien-être des habitants, la préservation de l'environnement et la bonne santé du tissu économique local sont également au cœur des préoccupations de Touraine-Est Vallées. Elle sera donc attachée à ce que les projets accompagnés aillent dans ce sens.

Un collectif de réflexion

Les échanges qui se sont déroulés à l'occasion de l'élaboration du PLH ont été l'occasion de partager des questionnements communs, des expériences locales comme d'autres menées ailleurs en France. Consciente de la richesse des informations ainsi partagées et de la force du collectif, Touraine-Est Vallées souhaite poursuivre cette démarche dans la mise en œuvre de sa stratégie résidentielle. Des échanges réguliers doivent permettre d'investiguer certains sujets, notamment autour des questions d'articulation habitat - urbanisme, de développement résidentiel, de revitalisation des centres-bourgs, de vivre-ensemble, etc. Ils pourront également être l'occasion d'évoquer les outils mobilisables pour maîtriser davantage les opérations (exemple : urbanisme réglementaire, négocié et opérationnel). Afin d'être mieux armés pour discuter avec les opérateurs du logement et

Gisements fonciers potentiellement mobilisables



Source : OCS CESBIO 2017 ; Traitement ATU 2019.

de l'hébergement, une position commune sur certains sujets, des retours d'expériences, voire des formations sont des pistes intéressantes à poursuivre. Par ailleurs, il s'agit d'organiser des temps de travail avec les acteurs de l'habitat, dans l'optique de consolider une culture partagée, de conforter les partenariats, d'imaginer ensemble les réponses possibles à certaines questions.



Dispositif foncier du PLH

Commune	Objectif de production sur la période du PLH	Nombre de sites	Superficie (en ha)	Potentiel de logements
Azay-sur-Cher	110	5	8,5	209
Chançay	37	3	3,8	57
La Ville-aux-Dames	90	8	9,8	178
Larçay	137	5	13,2	223
Monnaie	165	3	12,6	166
Montlouis-sur-Loire	421	15	8,4	421
Reugny	24	2	2,2	30
Véretz	150	15	5,6	150
Vernou-sur-Brenne	55	1	1,4	57
Vouvray	137	13	6,1	189
Touraine-Est Vallées	1 326	72	71,6	1 680

Source : Communes membre de Touraine-Est Vallées.

3. INTÉGRER LA STRATÉGIE RÉSIDENIELLE DANS UNE VISION GLOBALE DES PRATIQUES

Les discussions menées lors de l'élaboration de la politique résidentielle de Touraine-Est Vallées ont conforté l'approche systémique des questions de logement et d'hébergement, à la croisée de considérations environnementales et sociales. Comment penser la localisation de l'offre nouvelle sans mentionner la desserte ou l'offre en commerces, services et équipements du territoire ? Comment concevoir cette production en faisant fi des enjeux patrimoniaux et de consommation d'espace ? Comment évoquer les besoins en logements temporaires sans questionner le tissu économique (saisonniers, apprentis, etc.) ? Comment envisager la mixité sociale sans s'intéresser aux modalités du vivre-ensemble ? Comment concevoir une offre d'hébergement d'urgence sans accompagnement social ?

Cette liste, loin d'être exhaustive, montre la nécessité d'articuler les différentes politiques publiques. Il s'agit pour la Communauté de communes de renforcer la **synergie entre ses différentes approches sectorielles** (habitat, économie, équipement, mobilité, etc.). L'enquête auprès de la population, menée conjointement au service de l'élaboration du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et du PLH va dans ce sens. Le futur PLUi, document intégrateur par nature, également. Par ailleurs, Il s'agit de **coordonner davantage les actions de la Communauté de communes avec celles d'autres territoires ou institutions** concernées par des problématiques semblables.

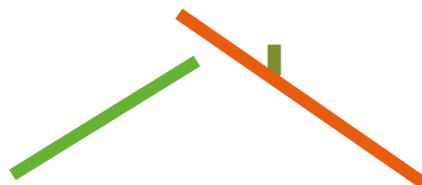
Il en va par exemple ainsi de la Stratégie Locale de Gestion du Risque d'Inondation menée avec Tours Métropole Val de Loire ou du travail souhaité avec le Conseil départemental autour de la programmation des aides à la pierre.

Enfin, la vision globale des pratiques est renforcée par une meilleure connaissance de celles-ci. En ce sens, la **consultation de la population** constitue un outil intéressant.

Mise en cohérence de problématiques



Réalisation ATU.



Programme Local de l'Habitat

2019 - 2024
Touraine-Est Vallées

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2019-2024

Communauté de communes

Touraine-Est Vallées

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour - 56 avenue Marcel Dassault - B.P.601 37206 Tours Cedex 3

Tél : 02 47 71 70 70 - Email : atu37@atu37.fr - www.atu37.org

Conception et réalisation ATU