

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2024

Annexe : Bilan PLH de l'ex CCET

PLH



SOMMAIRE

BILAN DU PLH DE LA CC EST TOURANGEAU	Erreur ! Signet non défini.
Principes méthodologiques de l'évaluation des PLH	2
Rappel des orientations stratégiques du PLH 2011-2016	2
Bilan du programme d'actions	3
1. La CCET comme pilote des politiques locales de l'habitat	3
Perception des acteurs concernant les actions de l'orientation 1 du PLH.....	6
2. Développer une offre neuve durable qui répond aux ménages ciblés	8
Perception des acteurs concernant les actions de l'orientation 2 du PLH.....	10
3. Contribuer à un habitat économe et durable	12
Perception des acteurs concernant les actions de l'orientation 3 du PLH.....	13
4. Contribuer à un habitat économe et durable	15
Perception des acteurs concernant les actions de l'orientation 4 du PLH.....	16
Les attentes exprimées par rapport à la mise en place d'une politique de l'habitat.....	17
Attentes par rapport à la conduite de la démarche et aux besoins d'intervention.....	17
Attentes en termes de gouvernance de partenariat.....	19
Conclusion : bilan global positif, avec des enseignements à tirer pour affermir la politique de l'habitat de l'intercommunalité.....	21
Plus de moyens humains et financiers mobilisés que prévus, surtout en soutien des logements sociaux	21

PRINCIPES MÉTHODOLOGIQUES DE L'ÉVALUATION DES PLH

Le bilan du PLH de l'ex Communauté de Communes Est Tourangeau (CCET) s'appuie sur l'approche méthodologique suivante :

- Connaître et comprendre les écarts entre les objectifs et les réalisations ;
- Parvenir à une appréciation partagée sur les impacts des réalisations et sur les écarts éventuels avec les prévisions initiales ;
- Tirer les enseignements afin d'alimenter l'élaboration du PLH de la Communauté Touraine Est Vallées (CTEV).

Ce travail de bilan est basé sur les éléments suivants :

1. Le PLH de la CCET, notamment les objectifs, orientations et programmes d'actions.
2. Le bilan effectué par l'EPCI en 2014 :
3. Consultation des analyses effectuées par l'ATU, en charge de l'élaboration du nouveau PLH ;
4. Entretiens bilatéraux avec chacune des communes de l'ex CCET et des partenaires de l'habitat.

Rappel des orientations stratégiques du PLH 2011-2016

Objectif global : vers une offre plus qualitative ...

- Pour cibler les jeunes ménages (maintien et attractive)
- Pour faire face à la consommation foncière croissante
- Pour répondre à l'enjeu de vieillissement, développer des solutions adaptées à chaque situation

1. La CCET comme pilote des politiques locales de l'habitat

- 1.1. Animer la territorialisation
- 1.2. Observer
- 1.3. Apporter de l'ingénierie et mettre en place des partenariats renforcés et plus efficaces
- 1.4. Devenir l'interface privilégiée pour les particuliers
- 1.5. Instaurer/légitimer un suivi politique qui peut faire évoluer efficacement le PLH en fonction du contexte

2. Développer une offre neuve durable qui répond aux ménages ciblés

- 2.1. Maîtriser le foncier par la mise en place d'une véritable stratégie intercommunale
- 2.2. Préparer la suite du PASS Foncier pour continuer la production de logements abordables
- 2.3. Fixer des objectifs de densité
- 2.4. Fixer des objectifs par commune en termes de statut d'occupation et de typologie de logements

3. Intervenir sur le parc existant

- 3.1. Favoriser le renouvellement urbain
- 3.2. Suivre la qualité du parc au niveau des performances énergétiques
- 3.3. Viser un recentrage de l'offre sur les centres ville/bourg dans un objectif plus global de dynamisation de ces secteurs

4. Répondre aux besoins des populations spécifiques en lien avec les autres politiques publiques

- 4.1. Fixer des objectifs PLAi par commune
- 4.2. Faire le lien avec les autres plans et schémas en cours : PDALPD, schéma d'aires d'accueil des gens du voyage, schéma gérontologique...
- 4.3. Respecter les obligations légales en termes de places d'hébergement.

BILAN DU PROGRAMME D' ACTIONS

1. La CCET comme pilote des politiques locales de l'habitat

1. La CCET comme pilote des politiques locales de l'habitat		
Action	1.1. Piloter le PLH et animer la territorialisation	
Objectifs		
<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place une instance d'échange sur l'avancée du PLH • Suivre la réalisation des objectifs communaux • Disposer d'une analyse des points de blocage éventuels pour l'atteinte de ces objectifs • Pouvoir proposer des réajustements sur la période du PLH 		
Pilote	Partenaires	Moyens estimés
CCET, DDT, Agence d'urbanisme	Communes	Financier : 0€ Humain : 0,1 ETP (4 000 €)
Réalisations	Bilan/explications	
<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'un tableau de bord à partir des « coûts partis » et des projets repérés ; Il avait été visé également la consolidation de ce tableau de bord, chaque année, en mobilisant les communes. Ce caractère formel et régulier n'a pas été atteint ; • Animation : <ul style="list-style-type: none"> • Des comités de pilotage (CCET/ATU) ; • Interventions de sensibilisation et à caractère pédagogique effectuées ponctuellement selon les demandes communes et les opérations à l'étude. <p>Une conférence : « Que construire et pour qui ? » avait été envisagée, mais elle n'a pas été réalisée. Cet événement a été compensé par les interventions ponctuelles citées précédemment.</p> <p>Un bilan à mi-parcours a été réalisé fin 2014-début 2015. Un comité de suivi a été mis en place.</p>	<p>En termes de réalisation, les objectifs fixés ont été atteints.</p> <p>Un agent de l'intercommunalité a pris en charge les animations et le dispositif d'observation. Sans ce support, les interventions auraient été difficiles à accomplir. Cela a été ressenti lors de son départ en 2015, départ qui n'a pas été remplacé.</p> <p>En termes de pilotage, le PLH n'a pas été réellement structuré. On a réagi en fonction de ce qui arrivait. Les moyens humains ne sont pas dédiés à la seule animation et observation de la politique de l'habitat. Ils sont mobilisés sur d'autres actions, ce qui rend difficile une attention soutenue.</p> <p>Les interventions ponctuelles ont été bien appréciées. Elles ont permis de sensibiliser les élus à partir des projets probables sur les communes.</p>	
<p>Enseignements, points de vigilance :</p> <p>L'animation du programme d'actions est relativement conséquente et dépassent globalement les moyens estimés, d'autant plus que la fonction animation s'articule avec la fonction observation. Le rapport de proximité avec les communes, apprécié par les acteurs, constitue un point clef de l'animation du programme et de la consolidation du dispositif de gouvernance.</p> <p>Avec une montée en puissance de la politique de l'habitat et une composition communale plus nombreuse de l'EPCI, la consolidation du poste d'animation s'avère nécessaire pour l'organisation, l'animation et l'observation du programme d'actions.</p>		

1. La CCET comme pilote des politiques locales de l'habitat

Action

1.2. Observer

Objectifs

- Compléter et mettre à jour l'observatoire de l'habitat
- Actualiser la connaissance de l'offre et de la demande sur le territoire
- Disposer des indicateurs permettant de réajuster les objectifs et de piloter réellement le PLH
- Pouvoir alimenter le bilan du PLH à mi-parcours, et son évaluation finale
- Alimenter les observatoires départementaux

Pilote

CCET

Partenaires

Communes ; tous partenaires

Moyens estimés

Financier : 5 000€
Humain : 0,1 ETP (4 000 €)

Réalisations

- Le dispositif d'observation a été mis en place à partir de 2012 ;
Il a été arrêté début 2015, suite au départ de l'agent ;
- Des bilans annuels des constructions ont été élaborés pour les années 2011 à 2014 ;
- Des participations à l'observatoire départemental de l'habitat ont été faites en 2012 et 2013 ;
- Le bilan à mi-parcours a été alimenté par les données et informations de l'observatoire ;
- Des résultats ont été présentés à des comités de pilotage en 2014, 2015 et 2016.

Il a été envisagé de faire une publication annuelle afin de l'utiliser comme support de référence lors des réunions et débat. Cette démarche n'a pas finalement été effectuée et l'on s'interroge sur sa valeur ajoutée et son caractère systématique.

Bilan/explications

En termes de réalisation, les objectifs fixés ont été atteints.

L'observatoire a su accompagner les différentes interventions sur le plan technique. Il a été particulièrement utile lors de l'élaboration du bilan à mi-parcours.

En revanche, on n'aurait pas su tirer davantage parti, en tant qu'outil, de l'aide à la décision.

Enseignements, points de vigilance :

Le dispositif est assez bien calé sur le plan technique et peut répondre aux attendus pour le suivi et le bilan. Il manquerait plus de visibilité en tant qu'outil d'aide à la décision. Pour que cela soit possible, il faudra que la pertinence de l'outil soit clairement perçue par les élus et qu'il produise des documents adaptés aux décisions à prendre.

L'articulation entre outil et les prises de décision sont à corréliser avec la définition d'une stratégie en matière d'habitat où le PLH et le dispositif d'observation sont intégrés dans une vision de plus long terme.

1. La CCET comme pilote des politiques locales de l'habitat		
Action 1.3. Apporter de l'ingénierie et mettre en place des partenariats renforcés et plus efficaces		
Objectifs		
<ul style="list-style-type: none"> • Apporter aux communes l'ingénierie nécessaire pour atteindre les objectifs du PLH en matière de : <ul style="list-style-type: none"> • Foncier (repérage et mobilisation des outils et des programmes) • Montage d'opérations 		
Pilote	Partenaires	Moyens estimés
CCET, Agence d'urbanisme	Communes, CAUE	Financier : 0€ Humain : 0,3 ETP (12 000 €)
Réalisations	Bilan/explications	
<ul style="list-style-type: none"> • Participation en tant que personne publique associée lors de l'élaboration des PLU afin de permettre la prise en compte du PLH ; • Conseil et accompagnement méthodologique des projets d'habitat (cf. commentaire en action 1.1) • Animation : <ul style="list-style-type: none"> • Contrat permanent avec le Conseil Départemental • Convention avec le PACT pour l'animation du PIG <p>En ce qui concerne l'assistance aux communes dans le montage et la mise en œuvre d'opérations d'habitat, il est reporté que très peu d'interventions ont été effectuées.</p>	<p>En termes de réalisation, les objectifs fixés ont été globalement atteints.</p> <p>Les partenariats signés pour des interventions ont permis la réalisation d'actions spécifiques, en particulier le programme d'intérêt général « coup de pouce travaux ».</p> <p>En revanche, les faibles interventions auprès des communes, concernant le montage d'opérations, sont dues à un problème de disponibilité pour le faire. Un décalage, donc, entre les capacités de mobilisation des moyens humains avec une montée en puissance du plan de charge de l'animation et de l'observation</p>	
<p>Enseignements, points de vigilance : Dans la configuration actuelle de la Communauté Est Vallées, il sera nécessaire de revoir l'organisation et la capacité des moyens humains pour faire face à l'animation du programme d'actions.</p>		

1. La CCET comme pilote des politiques locales de l'habitat		
Action	1.4. Faciliter l'accès à l'information des particuliers	
Objectifs		
<ul style="list-style-type: none"> Faciliter l'accès à l'information sur le logement pour les résidents et les demandeurs Renforcer la capacité d'accueil et d'orientation des particuliers par les communes, et pour certains sujets, positionner la CCET comme interlocuteur direct des habitants et des demandeurs (répartition des rôles à optimiser par une réflexion préalable) Préciser les rôles respectifs de la CCET et des communes (ainsi que leur degré d'implication) dans la mise en place du service unique d'enregistrement 		
Pilote	Partenaires	Moyens estimés
CCET	<ul style="list-style-type: none"> CIL, ADEME, CAUE, ANAH, CAF, ALE Bailleurs Conseil Général, Direction Départementale de la Cohésion Sociale (n° unique), communes 	Financier : 7 000€ Humain : 0,1 ETP (4 000 €)
Réalisations		Bilan/explications
<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'un accueil d'orientation du public pour fournir un premier niveau d'informations, distribuer de la documentation et orienter vers les personnes compétentes. Des compétences assurées par le PACT37 dans le cadre du PIG Elaboration d'une plaquette de communication concernant les aides au logement du PIG « coup de pouce » Création d'un site web spécifique, consultable sur le site internet de la collectivité <p>Par ailleurs, il avait été envisagé de fournir un service unique d'enregistrement de la demande de logements sociaux. Dans ce contexte, 2 centres d'enregistrement ont été ouverts sur le territoire</p>		<p>Les interventions prévues dans le cadre de cette action ont été réalisées.</p> <p>Toutefois, une ambition supplémentaire est affichée, au regard de la mobilisation des ménages dans le cadre du PIG. D'après les services de la CEV, des marges de manœuvre demeurent encore dans les démarches de sensibilisation de ménages</p>
<p>Enseignements, points de vigilance : La collectivité a mis en place des dispositifs de communication, d'animation et d'intervention par rapport au parc privé dans le cadre du PIG. Vouloir aller plus loin dans la sensibilisation des ménages impliquerait des interventions régulières tout en multipliant les supports de communication.</p>		

Perception des acteurs concernant les actions de l'orientation 1 du PLH

PERCEPTION GÉNÉRALE DU PROGRAMME :

Les acteurs partenaires (services de l'Etat, Région, bailleurs sociaux, SOLIHA) ne parviennent pas à donner un avis précis concernant le PLH d'Est Tourangeau. La plupart des personnes interrogées sont arrivées à leur poste assez récemment (bailleurs sociaux, SOLIHA) et affirment ne pas avoir assez de recul et de connaissance sur le PLH Est Tourangeau. D'autres acteurs invoquent plutôt le fait le suivi établi n'est pas régulier parce que cela ne fait pas partie des obligations. De ce fait, la connaissance est plutôt diffuse.

En ce qui concerne les communes de l'Est Tourangeau, la perception du programme est différente. Pour les uns, les communes avaient déjà des stratégies spécifiques en matière d'habitat, que ce soit sur la base d'une stratégie de long terme ou par rapport aux obligations de la loi SRU, en particulier l'objectif de 20 % de logements sociaux à atteindre. Pour d'autres communes, c'est un outil prévisionnel de base pour la commune, en particulier par rapport aux objectifs quantitatifs établis. En ce sens, la perception est plutôt positive, avec des objectifs réalistes.

PERCEPTION SPÉCIFIQUES À L'ORIENTATION 1 :

Rappel des actions comprises dans cet axe :

- 1.1. Piloter le PLH et animer la territorialisation
- 1.2. La CCET comme pilote des politiques locales de l'habitat
- 1.3. Apporter de l'ingénierie et mettre en place des partenariats renforcés et plus efficaces
- 1.4. Faciliter l'accès à l'information des particuliers

Les élus rencontrés pensent que le pilotage a été point faible dans la conduite du programme. Il n'y aurait pas eu de réunions de comité de pilotage avant la réalisation du bilan à mi-parcours présenté début 2015. Ceci étant, des réunions annuelles avec les bailleurs sociaux ont permis de faire le point sur les projets à venir.

En ce qui concerne l'animation, les communes ont été régulièrement informées, sans pour autant parvenir à une véritable animation. Le manque de ressources humaines a été invoqué parmi les principales raisons au défaut d'animation, ainsi que le manque de ressources financières pour pouvoir le remplacer. Ce problème d'animation concerne également la mise en place de l'ingénierie et le renforcement des partenariats. En même temps, certains élus ont déclaré ne pas en avoir véritablement besoin. La mise en place de l'observatoire de l'habitat a été effectuée, permettant d'alimenter les suivis annuels et le bilan à mi-parcours. Les résultats ont été transmis aux communes.

Enfin, en ce qui concerne l'information des particuliers, sa mise en œuvre n'aurait pas été perçue par les communes, d'autant plus qu'elles-mêmes ont également collaborer directement lorsqu'elles étaient sollicitées.

2. Développer une offre neuve durable qui répond aux ménages ciblés

2. Développer une offre neuve durable qui répond aux ménages ciblés		
2.1. Maîtriser le foncier par la mise en place d'une véritable stratégie intercommunale en faveur du logement locatif social et de l'accèsion sociale		
Objectifs		
<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'atteinte des objectifs fixés en extension raisonnée et en renouvellement urbain • Garantir la territorialisation : équilibre géographique de l'offre neuve • Préparer la satisfaction des besoins en logements à moyen et long terme • Maîtriser les formes de développement 		
Pilote	Partenaires	Moyens estimés
CCET	Communes, bailleurs sociaux, opérateur	Financier : 85 000€ (analyse, observation et animation) Humain : 0,2 ETP (8 000 €)
Réalisations	Bilan/explications	
<p>Il n'y a pas eu de réalisations concernant cette action. Deux interventions avaient été définies :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suivi des DIA : identification et cartographie • Création d'un fonds d'intervention foncière en vue de maîtriser le foncier pour les opérations d'habitat social 	<p>Pour conduire cette action et notamment pour créer le fonds d'intervention foncière il fallait avoir des moyens que la collectivité n'était pas en mesure de mobiliser.</p> <p>Par ailleurs, la création de ce fonds impliquait conduire un amont une réflexion sur le foncier, ce qui n'a pas été fait non plus.</p>	
<p>Enseignements, points de vigilance : Les moyens financiers n'étant pas initialement décidés, il devient par la suite difficile de consolider ce type d'action volontariste. Dans l'élaboration du programme, toute action doit être estimée afin qu'il y ait débat entre les élus permettant de décider sur l'adoption, ou pas, des interventions nécessitant des moyens conséquents.</p>		

2. Développer une offre neuve durable qui répond aux ménages ciblés

2.2. Produire du logement locatif social

Objectifs

- Assurer le rythme envisagé dans les objectifs PLH soit 44 nouveaux logements locatifs sociaux par an sur les 6 ans (dont 30% PLAI).

Pilote	Partenaires	Moyens estimés
CCET	Etat, Déléataire, Communes, Bailleurs sociaux	Financier : 165 000€ Humain : 0,1 ETP (4 000 €)

Réalisations	Bilan/explications
<ul style="list-style-type: none"> Coordination de la programmation de logements locatifs sociaux en relation avec le délégataire des aides à la pierre (Conseil Départemental d'Indre et Loire. Apporter une aide financière directe aux bailleurs : forfait par logement et par type de logement. La collectivité a mobilisé 773 500 € sur la période du PLH, soit plus de 4 fois et demi le montant prévu <p>Par ailleurs, il avait été prévu de mettre des terrains à la disposition du foncier pour les bailleurs sociaux et une priorisation de la production PLAI sur la ville centre. Ces interventions n'ont pas été effectuées.</p>	<p>La coordination a été mise en place et a généralement fonctionné. Toutefois, il a été difficile de prioriser les opérations et la définition même de critères permettant de le faire. Il aurait fallu les redéfinir au fil du temps afin de les accorder au contexte de réduction progressive des moyens de la collectivité, ainsi qu'à la réduction des opérations de logement social.</p> <p>Les objectifs initiaux de production des logements sociaux ont été réduits au moment du bilan à mi-parcours. Ils étaient ambitieux au départ, comprenant en plus un objectif de 30 % en PLAI attendu par le délégataire.</p> <p>Le temps estimé pour la prise en charge de cette action a été sous-estimé. La coordination et le suivi de la programmation de logements sociaux a été beaucoup complexe qu'elle l'avait pressentie au départ du programme.</p> <p>Lorsque les projets sont d'envergure et se font dans le cadre de procédures longues telles que les ZAC, le temps de production des logements devient plus long entre le projet et sa mise à disposition. Cela a produit un décalage significatif dans les objectifs de production de logements sociaux. Dans ce contexte, une alerte a été donnée par l'Etat concernant les objectifs de Montlouis-sur-Loire et d'Azay-sur-Cher.</p> <p>Aucun foncier n'a été mobilisé pour les logements sociaux (cf. bilan de l'action précédente)</p>

Enseignements, points de vigilance :

Il est préconisé d'établir une détermination plus fine de l'état des programmes de logements sociaux en fonction de leur état d'avancement : maîtrise du foncier, élaboration du projet, date probable de mise en chantier et de durée des travaux, etc.

L'estimation de la mobilisation des moyens humains au regard des enseignements tirés du bilan de ce PLH est à revoir dans le cadre de la CTEV.

2. Développer une offre neuve durable qui répond aux ménages ciblés

2.3. Produire du logement en accession sociale

Objectifs

- Faciliter l'accès à la propriété des ménages modestes.

Pilote	Partenaires	Moyens estimés
CCET	Communes, opérateurs	Financier : 15 000€ Humain : 0 ETP

Réalisations	Bilan/explications
<ul style="list-style-type: none"> • Aide financière aux constructeurs en faveur du PSLA assortie d'une clause anti spéculative pour l'accédant. <p>Environ 18 ménages ont été bénéficiaires des aides financières dans le cadre d'opérations conduites par les bailleurs sociaux. Le montant alloué a été d'environ 53 000 €, soit 3,5 fois le montant initial.</p> <p>Par ailleurs, des aides directes ont été accordées aux primo-accédants dans l'ancien, adossées au PIG, dans la suite du PASS foncier.</p> <p>Les aides ont ainsi concerné près de 60 logements sur la production neuve de logements.</p> <p>Par ailleurs, 3 autres interventions étaient prévues, mais non réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise foncière avec recherche de mixité pour sortir des logements abordables ; • Négociation avec les opérateurs lors des comités opérationnels ; • Travail sur les règles d'urbanisme pour optimiser les coûts des logements sur des secteurs identifiés. 	<p>Malgré la non réalisation des certaines interventions, l'objectif de cette action a été atteint.</p> <p>Les élus ont montré une véritable volonté politique de continuer les aides aux ménages après la suppression du PASS foncier. Mais la réduction des moyens de la collectivité a conduit à supprimer les aides.</p> <p>Par ailleurs, une enquête auprès des ménages a été conduite afin de connaître leur avis. Même si les montants alloués n'ont pas été consacrés à l'achat des logements, ils ont permis aux ménages de compléter leur projet d'accession à la propriété.</p> <p>Sur les 4 ans de mise en œuvre de cette action, les moyens humains ont été actifs, estimés à 0,4 ETP. Temps consacré à l'animation et à l'accompagnement des ménages.</p>

Enseignements, points de vigilance :

La mobilisation des moyens financiers et humains a permis de tirer un bilan positif et plutôt encourageant. L'influence des changements de contexte : politique, avec la suppression du PASS foncier et économique, impliquant une réduction des moyens financiers mobilisables affectent le programme d'actions. D'où le besoin d'un suivi régulier pour pouvoir anticiper les changements de contexte et prendre les décisions les plus pertinentes en fonction de la conjoncture.

Perception des acteurs concernant les actions de l'orientation 2 du PLH

Rappel des actions comprises dans cet axe :

- 2.1. Maîtriser le foncier par la mise en place d'une véritable stratégie intercommunale en faveur du logement locatif social et de l'accession sociale
- 2.2. Produire du logement locatif social
- 2.3. Produire du logement en accession sociale

Les élus rencontrés affirment que la CCET n'a pas mis en place de stratégie foncière dans le cadre de la politique de l'habitat. Elle n'avait pas les moyens pour mettre en place le fonds d'intervention foncière. Les communes avaient généralement entamé des démarches en ce sens et ont poursuivi la même stratégie. Toutefois, les réserves foncières manquent déjà dans certaines communes ou sont difficilement

mobilisables du fait des contraintes environnementales. Par ailleurs, on considère également que les acteurs privés ont joué un rôle dynamique dans la construction de logements, ce qui montre un bon degré d'attractivité pour ce genre d'opérateurs.

De manière générale, les communes ont pu construire des logements sociaux de bonne qualité. L'intercommunalité a été sollicitée pour le portage foncier via les prêts Gaïa, assez avantageux pour les collectivités. On considère que l'aide financière accordée a pu avoir un effet de levier dans certaines communes où les bailleurs hésitaient à faire des opérations de logement. De plus, des communes ont pris conscience de l'importance du développement du parc locatif pour le renouvellement de la population et le maintien des équipements.

En termes de perspective, il est préconisé de bien examiner la question des aides et subventions afin de faire des choix pertinents, d'autant plus que les moyens financiers tendent à se réduire.

En ce qui concerne l'accession sociale à la propriété, on considère que la mise en œuvre de cette action n'était pas évidente. On considère que ce type de programme n'est pas forcément favorable dans un contexte d'obligation d'atteindre le 20 % de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, il y a eu peu de ménages éligibles, de même que peu de ménages ont acheté le logement où ils habitaient. Par contre, une autre stratégie a été adoptée dans une commune : négocier avec les opérateurs privés pour qu'ils appliquent des prix abordables (environ 140 000 € maximum pour une maison). Cette stratégie a bien marché.

De leur côté, même si les personnes interrogées au sein des bailleurs sociaux occupent leur poste depuis peu de temps, on confirme que les opérations PSLA ont moins bien marché, faute de preneurs.

3. Contribuer à un habitat économe et durable

3. Contribuer à un habitat économe et durable		
3.1. Lutter contre la précarité énergétique		
Objectifs		
<ul style="list-style-type: none"> • A destination du parc privé (propriétaires occupants) : Aider les ménages les plus modestes dans l'amélioration de leur logement et la diminution de leurs charges en lien avec l'ANAH • A destination du parc locatif public : Améliorer le confort du parc ancien et limiter les charges pour des ménages occupants en difficultés. 		
Pilote	Partenaires	Moyens estimés
CCET, ANAH (FART)	Communes (CCAS, SMES), ANAH, ALE, Conseil Général, Agence d'urbanisme	Financier : 50 000€ Humain : 0,1 ETP (4 000€)
Réalisations	Bilan/explications	
<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation d'un PIG « coup de pouce travaux » (précarité énergétique, insalubrité, adaptation) 2012-2015. • Inciter à la réalisation de diagnostic performance énergétique. Des DPE ont été réalisés par le PACT37 dans le cadre du PIG ; • Sensibiliser aux dispositifs existants et identifier les cas critiques en termes de performance énergétique. 4 balades thermographiques ont été organisées avec l'ALE 37. Ces balades ont permis de sensibiliser les habitants, mais les cas critiques n'ont pas été réellement repérés. <p>Total de mission confiée au PACT : 85 250 €, soit 33 100 € de plus que prévu Total montant travaux : 848 800 € Nb d'interventions : 213 interventions faites par les entreprises</p> <p>La CCET a participé de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Animation du PIG : • Des diagnostics autonomie domicile pour les propriétaires occupants ne pouvant bénéficier des aides de l'ANAH • Des aides complémentaires aux travaux • Nombre de logements bénéficiaires : <ul style="list-style-type: none"> ○ 42 logements du parc public ○ XX logements du parc privé 	<p>Au début, le service en charge de l'habitat de la CCET a pris du temps pour comprendre comment fonctionnait le dispositif, car il s'agit d'une démarche complexe. Après, il a fallu un temps pour l'expliquer aux élus, notamment sur le plan financier, afin d'assurer un portage politique.</p> <p>Cela a été positif. Les élus se sont mobilisés pour aider à repérer les bénéficiaires. Il aurait été possible d'aller plus loin, mais la collectivité n'avait pas la disponibilité pour le faire.</p> <p>La mobilisation des moyens humains a été plus importante que celle qui avait été estimée initialement. Même si le prestataire assume une grande partie de l'animation, il faut toujours un accompagnement et un suivi de la part de la collectivité. Pendant le temps de la réalisation, il faudrait estimer plutôt 0,5 ETP.</p> <p>Par ailleurs, les raisons qui expliquent l'écart entre le montant financier de la fiche action et le total de la mission du prestataire sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le montant de 50 000 € correspondait à la subvention que l'EPCI comptait accorder aux particuliers. Les interventions du PACT (aujourd'hui SOLIHA) n'étaient pas prévues car il n'était pas envisagé la réalisation d'un PIG ; • C'est en travaillant avec les partenaires (DDT/ANAH, Conseil Départemental), que la mise en œuvre du PIG est apparue comme la meilleure option ; • La prestation d'ingénierie et d'animation a été subventionnée par l'ANAH et le Conseil Départemental. <p>Le bilan que l'on tire de l'expérience est positif. Bilan positif de la réalisation du PIG. Toutefois, les acteurs de la collectivité ont ressenti que le PIG a été</p>	

3. Contribuer à un habitat économe et durable

3.1. Lutter contre la précarité énergétique

traité essentiellement sur les plans technique et administratif. Il aurait été intéressant d'aller sur le terrain pour voir les réalisations.

On manque de lisibilité de l'ANAH. Les plafonds bougent tout le temps et la collectivité les subit. Cela a affecté notamment le déroulement du PIG en 2014. En baissant les plafonds, certains ménages n'ont plus été éligibles aux aides.

Enseignements, points de vigilance :

Un dispositif très important pour aider le parc privé de logements. La mobilisation des élus et des services a contribué à sa réussite. Il faudra prendre en compte la mobilisation des services dans l'animation de ce type de programme et prévoir des moyens de support, notamment en termes de communication.

L'estimation du montant de la collectivité dans les travaux, ainsi que les modalités seront également à préciser. Il faudrait réfléchir à un fonds pour aider les ménages

3. Contribuer à un habitat économe et durable

3.2. Décliner et préciser les objectifs de la CCET sur les zones prioritaires de développement notamment de renouvellement urbain

Objectifs

- Limiter l'étalement urbain
- Développer des opérations moins consommatrices d'espaces et donc plus abordables
- Maîtriser les coûts induits pour la collectivité sur les coûts de réseau principalement.

Pilote	Partenaires	Moyens estimés
CCET	Communes, Syndicat Mixte du SCoT de l'agglomération tourangelle, agence d'urbanisme	Financier : 0€ Humain : 0,1 ETP (4 000€)
Réalisations	Bilan/explications	
Action non réalisée	La formulation de cette action répondait à une intention de l'EPCI. Mais cela ne répondait pas au contexte politique. Il aurait fallu parvenir à la définition d'une stratégie de développement urbain concertée.	

Enseignements, points de vigilance :

Ce type d'action a certes un lien avec le PLH, mais pas exclusivement. Il passe davantage par une démarche fine de détection des gisements fonciers pour accompagner les politiques de renouvellement urbain. Il faudra un consensus politique en vue de la définition d'une stratégie foncière portant sur le foncier bâti et le foncier nu.

Perception des acteurs concernant les actions de l'orientation 3 du PLH

Rappel des actions comprises dans cet axe :

- 3.1. Lutter contre la précarité énergétique
- 3.2. Décliner et préciser les objectifs de la CCET sur les zones prioritaires de développement notamment de renouvellement urbain

De manière générale, la mise en place en perçue comme un outil nécessaire pour accompagner les logements privés en termes de performance énergétique ou d'adaptation. Des communes affirment que les besoins locaux sont davantage dans le volet énergétique que dans l'adaptation. Cependant, la perception sur le déploiement et les effets du programme n'est pas homogène. Certains élus considèrent que c'est un dispositif onéreux que les effets pourraient être différents suivant l'état du parc de logements dans chaque commune. D'autres le perçoivent comme un outil positif et concret, y compris son animation. Le travail en commission a permis d'orienter les aides vers ceux qui en avaient réellement besoin. En ce sens, la connaissance fine des élus a été un élément déterminant dans la mise en œuvre du PIG, car ils ont participé activement à la remontée des informations. Enfin, d'autres élus rencontrés considèrent que ce type de dispositif serait à reconduire car il existe encore des besoins d'accompagnement des ménages.

L'intercommunalité abondait le PIG mais on regrette le « tarissement » des ressources. De plus il y avait toujours la question du « reste à charge » pour les ménages, ce qui était un frein pour s'engager dans les travaux. C'est pourquoi que, au regard du nombre de cas éligibles, on considère que les bénéficiaires sont relativement peu nombreux.

En ce qui concerne la déclinaison des objectifs selon les zones prioritaires, les élus affirment qu'ils n'ont pas eu de difficultés à atteindre les objectifs dans le cadre du PLH.

De son côté, la structure en charge l'animation considère que le PIG était ambitieux et a bien marché. Un nombre de visites de conseil a été réalisé et les propriétaires étaient plutôt favorables à l'engagement des travaux. Un point important à sa réussite était son articulation au programme « Habiter Mieux ». L'augmentation des plafonds de l'ANAH a également permis de toucher un public plus large et de faire davantage d'opérations. Par ailleurs, la prime du programme « Habiter mieux » était relativement conséquente (jusqu'à 4 000 € pour les rénovations thermiques), ce qui a incité des propriétaires à engager les travaux. Enfin, le travail conséquent en termes de sensibilisation et de communication est considéré a permis de faire connaître le PIG et incité les propriétaires à monter des dossiers.

Toutefois, le programme aurait pu aller plus loin, mais le changement d'équipes municipales suite aux élections n'aurait pas facilité la mobilisation des élus.

4. Contribuer à un habitat économe et durable

4. Contribuer à un habitat économe et durable		
4.1. Quantifier et qualifier les besoins en habitat spécifique en lien avec les plans et schémas en cours		
Objectifs		
<ul style="list-style-type: none"> Préciser les besoins et les projets à l'échelle de la CCET Assurer la cohérence des différents schémas sur le territoire de la CCET En assurer la bonne réalisation 		
Pilote	Partenaires	Moyens estimés
CCET	Etat, Conseil Général, Communes, Pays Loire Touraine, COLAC	Financier (contribution au FSL) : 7 800€ Humain : 0,1 ETP (4 000€)
Réalizations		Bilan/explications
<ul style="list-style-type: none"> Participation au repérage du logement indigne à travers la convention MOUS insalubrité du Conseil Départemental. Le PIG a joué un rôle actif dans le cadre de cette convention ; Réserver et viabiliser des terrains pour accueillir des groupements familiaux des gens du voyage en voie de sédentarisation. Le projet des Aujoux à Montlouis-sur-Loire a été réalisé et il est abouti ; Adaptation de logements pour les personnes âgées. Intervention effectuée grâce à la mise œuvre du PIG ; Participation au Fonds de Solidarité Logement. La collectivité a apporté l'équivalent à 0,45 € par habitant. 		Objectifs atteints.
Enseignements, points de vigilance :		
Les objectifs sont à poursuivre en fonction des contextes et des politiques d'hébergement.		

4. Contribuer à un habitat économe et durable		
4.2. Respecter les obligations légales en termes de places d'hébergement		
Objectifs		
<ul style="list-style-type: none"> Contribuer à développer l'offre d'hébergement pour la Communauté de Communes de l'Est Tourangeau par 4 places nouvelles mutualisables à l'échelle de la Communauté de Communes Répondre aux obligations réglementaires 		
Pilote	Partenaires	Moyens estimés
CCET	Communes, Etat, associations	Financier : 0€ Humain : 0 ETP
Réalizations		Bilan/explications
Action non réalisée. Les interventions prévues n'étaient plus une obligation réglementaire.		<p>Il est considéré que l'obligation réglementaire a été levée, mais que des besoins internes demeurent. Ils sont à reconsidérer dans le cadre du PLH de la CTEV.</p> <p>Par ailleurs, les besoins en hébergement des jeunes n'ont pas été travaillés. Ils sont à considérer dans le cadre du PLH de la CTEV ;</p>
Enseignements, points de vigilance :		
Les besoins spécifiques sont à revoir afin de déterminer des éventuelles actions à mettre en place.		

4. Contribuer à un habitat économe et durable		
4.3. Etudier la possibilité d'une dérogation aux suppléments de loyers de solidarité sur le territoire de la CCET		
Objectifs		
<ul style="list-style-type: none"> Favoriser la mixité dans les quartiers d'habitat social 		
Pilote	Partenaires	Moyens estimés
CCET	Etat, bailleurs sociaux	Financier : 0€ Humain : 0,1 ETP (4 000 €)
Réalisations	Bilan/explications	
Action non réalisée.	Il n'y a pas eu de sollicitation de la part des bailleurs sociaux sur la période d'adoption du PLH.	
Enseignements, points de vigilance :		
La pertinence d'une telle action est à revoir dans le cadre du contexte actuel.		

Perception des acteurs concernant les actions de l'orientation 4 du PLH

Rappel des actions comprises dans cet axe :

- 4.1. Quantifier et qualifier les besoins en habitat spécifique en lien avec les plans et schémas en cours
- 4.2. Respecter les obligations légales en termes de places d'hébergement
- 4.3. Etudier la possibilité d'une dérogation aux suppléments de loyers de solidarité sur le territoire de la CCET

Le PLH a permis une meilleure connaissance du parc de logements existants et de réaliser d'orienter l'offre de logements vers des logements plus petits. Des actions spécifiques ont été portées sur les jeunes et des gens du voyage. En matière de logements d'urgence, l'offre s'est développée. Par ailleurs, SOLIHA gère des logements acquis par la Ficosil. En ce qui concerne les personnes âgées, des projets divers ont également mis en œuvre : EHPAD, des logements intermédiaires.

Des progrès ont été effectués, mais il reste encore des marges de manœuvre, des besoins à satisfaire : réalisation des emplacements familiaux et des caravanes pour les gens du voyage.

LES ATTENTES EXPRIMÉES PAR RAPPORT À LA MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT

Sont ici synthétisées les attentes des élus rencontrés dans le cadre de l'élaboration du présent diagnostic. Ces attentes, récoltées « à chaud », ne sont naturellement pas limitatives. Mais globalement, les personnes interrogées souhaitent dans leur très grande majorité poursuivre la politique communautaire en matière d'habitat, à l'échelle du nouvel EPCI.

Certaines de ces attentes peuvent être contradictoires les unes par rapport aux autres. Toutefois, les idées exprimées permettent de viser l'élaboration d'un PLH avec des choix faits à partir des échanges ouverts et constructifs.

Attentes par rapport à la conduite de la démarche et aux besoins d'intervention

UN PROCESSUS D'ÉLABORATION RICHE D'ENSEIGNEMENTS ET DES ÉCUEILS À DÉPASSER

L'élaboration du programme est l'occasion de tirer des enseignements :

- Pour bien définir les objectifs et les actions, un travail complet doit être conduit au cours du diagnostic. Dans cette phase, c'est l'occasion de faire un inventaire des opérations et mieux préparer l'avenir sur le territoire). Les élus sont mobilisés et il convient d'être concret et pragmatique ;
- Des attentes sont également portées sur le bilan du PLH Est-Tourangeau. L'appréciation des effets du programme doit permettre aux élus de Touraine Est Vallées de manière concertée. Des craintes sont exprimées quant au fait que le prochain programme soit un PLH « aux rabais ».

UNE DÉMARCHE PERMETTANT DE RÉPONDRE AUX BESOINS ET AUX PARTICULARITÉS LOCALES :

Pour ce faire, les attentes qui ont été formulées sont les suivantes :

- Offrir la totalité du parcours résidentiel, en particulier pour les personnes âgées. Cela implique, entre autres, le développement d'une offre de logements de plus petite taille (T2/T3) ;
- Attirer de jeunes couples ;
- La question de la densité et de l'impact sur les territoires et le paysage doit être abordée : morcellement des propriétés, problème de promiscuité et de voisinage (exemple : opération récente de Nexity sur la commune de Veretz) ;
- Ne pas concentrer toutes les futures opérations dans les centres-bourgs. Dans ce contexte, il conviendrait de s'interroger sur l'intérêt des opérations type BIMBY.

UNE PRISE DES ENJEUX SPÉCIFIQUES DANS LES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Par rapport aux logements sociaux, sont exprimées des attentes sur l'obligation de la loi SRU et sur la programmation et la répartition territoriale :

- Accompagnement sur le plan foncier de la commune de La Ville-aux-Dames dans la construction des logements sociaux en vue de parvenir aux objectifs de la loi SRU. Cette attente est formulée compte tenu des contraintes environnementales et des ressources financières insuffisantes ;
- En revanche, pour la commune de Larçay, viser 20 % pour les futures opérations de logements sociaux semble être une bonne proportion ;

- Intention de certains bailleurs sociaux de réduire la production des logements en VEFA. Ce sont des biens qui présentent des problèmes de qualité et d'entretien ;
- Bien prendre en compte les enjeux de construction d'habitat social par rapport à la proximité de Tours. Les objectifs territorialisés doivent en tenir compte, ainsi que la manière de parvenir à un accord entre les communes.

UNE PRISE EN COMPTE DES ENJEUX PARTICULIERS CONCERNANT LES BESOINS SPÉCIFIQUES

En ce qui concerne les besoins spécifiques, plusieurs attentes ont été exprimées :

- Besoin de définir des aides pour lutter contre l'insalubrité, pour développer la mixité sociale dans les opérations de logement, notamment pour les personnes âgées et personnes à mobilité réduite ;
- En ce qui concerne les gens du voyage, il existe un enjeu fort par rapport à la sédentarisation illégale dont un certain nombre a eu lieu dans des zones rouges du PPRI.

LES ENJEUX EN MATIÈRE DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DEMEURENT CONSÉQUENTS

- L'enjeu principal pour l'avenir serait de continuer les actions en faveur de la rénovation des logements car il y a toujours beaucoup de demandes en la matière.
- PMR, il y a également un enjeu sur la rénovation énergétique des bâtiments

UNE PROGRAMMATION INTÉGRANT DES PROJETS EN COURS :

Montlouis-sur-Loire :

- Nouveau quartier en cours de réalisation sur le plateau (Les Hauts de Montlouis) qui sera achevé d'ici 10-15 ans. Programme dédiée aux personnes âgées
- Résidence pour les seniors en cours de réalisation. Programme de 49 logements sociaux adaptés, livrés en VEFA, gérés par VTH. 40 logements (25 PLS, 9 PLUS, 6 PLAI).

Larcay :

- Projet de création de logements spécifiques personnes âgées, intermédiaires entre chez soi et création d'un EHPAD.
- Un projet va être acté dans futur PLU, face au secteur de La Bergerie.

Veretz :

- Opération de logements collectifs, plus un local pour des services paramédicaux (Place des Droits de l'Homme). Programme développé par VTH.

LA QUESTION FONCIÈRE EST ÉGALEMENT À CONSIDÉRER

L'un des acteurs interrogés considère qu'il faudrait œuvrer dans la mise en place d'une véritable stratégie foncière intercommunale. Par ailleurs, au cours d'une telle stratégie il faudrait intégrer l'information, voire la formation des élus concernant les outils mobilisables. Cela a été le cas du PASS foncier dont la mise en œuvre est restée méconnue.

Attentes en termes de gouvernance de partenariat

Les attentes exprimées par les acteurs en lien avec la gouvernance du PLH portent sur 3 sujets :

- Le renforcement de la gouvernance de la CET ;
- La mise en place d'un dispositif partenarial ;
- Les effets des changements de contexte.

LE RENFORCEMENT DE LA GOUVERNANCE DE LA COMMUNAUTÉ EST-VALLÉES

Le PLH sera le premier document réalisé à l'échelle de la nouvelle intercommunalité. Il permettra aux élus de mieux se connaître. Par ailleurs, c'est une démarche communautaire qui apportera des enseignements par rapport à la réalisation du PLU intercommunale, une autre attente importante des élus du territoire. Or, il faut tenir compte d'un contexte quelque peu difficile du fait du passage en revue de toutes les compétences de l'intercommunalité afin de parvenir à des accords.

Il y a également une importance accordée à la concertation des élus dans le cadre de l'élaboration du programme. Car, les interventions en matière d'habitat requiert des moyens financiers. Des élus rencontrés mentionnent les risques de base des moyens financiers et les effets sur le PLH. Il est exprimé que les besoins financiers à mobiliser dans les interventions ne devraient pas avoir des coupures ou alors il faudrait qu'elles soient ponctuelles. La mobilisation des ressources constitue également un aspect important à considérer dans le cadre du PLH, en particulier par rapport aux interventions en matière de renouvellement urbain, plus complexes et coûteuses que les opérations de logements neufs sur les terrains nus.

LA MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF PARTENARIAL

Les différents acteurs rencontrés sont conscients que la mise en œuvre du PLH a forcément un caractère partenarial. Des enjeux, attentes et préconisations ont été formulés sur les thèmes de la politique de l'habitat et les acteurs concernés :

Sur le foncier :

- Il a été conseillé de se rapprocher de Tours Métropole Val de Loire car des travaux sont en cours en vue de la création d'un établissement public foncier local (EPFL) ;
- Les bailleurs sociaux soulignent l'importance de la maîtrise foncière pour continuer à faire du logement social. Dans ce cadre, il conviendrait que les collectivités soient très volontaristes tant qu'il reste des terrains mobilisables. Ces organismes expriment le souci de pouvoir continuer à accéder au foncier en vue des opérations d'habitat social.

Sur les interventions concernant le parc privé :

- Pour des élus, le partenariat mis en place autour du PIG serait à reconduire ;
- L'animateur du PIG souhaiterait être consulté sur cette thématique dans le cadre de l'élaboration du PLH.

En ce qui concerne le logement social et les projets portés par les collectivités :

- Il a été préconisé de garder les points annuels avec les bailleurs sociaux, notamment pour échanger sur la question des agréments et leur répartition afin de parvenir à une répartition qui tienne compte de l'ensemble des communes de l'intercommunalité ;
- Du point de vue de la Région, le territoire de Touraine Est Vallée est fortement concerné par la thématique Habitat, au vu des sollicitations importantes des bailleurs sociaux tant pour la rénovation thermique que pour l'offre nouvelle, au point que les besoins en crédits dépassent les crédits fléchés au sein du Contrat Régional du Pays Loire Touraine. De ce fait, il est souligné

le fait que les futurs objectifs quantitatifs fixés par les élus de l'intercommunalité risquent d'avoir une incidence forte sur les crédits à mobiliser au sein d'un Contrat mis en place sur le plan régional. En ce sens, une attente est exprimée concernant la participation de la Région à l'élaboration du PLH de Touraine Est Vallées aux différentes rencontres ;

- Des remarques sont également remontées par rapport « aux niveaux d'arbitrage » : le délégataire des aides à la pierre (le Conseil Départemental) et l'intercommunalité. Le Conseil Départemental demande la programmation 6 mois avant l'année N et donne la réponse à N+5. Tout ceci est perçu comme compliqué pour monter les opérations et anticiper la programmation ;
- Pour les bailleurs sociaux, les agréments constituent un enjeu significatif : par exemple une opération de 8 logements sur Montlouis en PLUS, PLAI n'a pas eu l'agrément. Pour trouver un compromis en vue la réalisation de l'opération, le bailleur social a finalement opté pour du PLS pour faire l'effectuer ;
- A l'instar de ce qui a été fait sur d'autres territoires où des PLH ont été effectués, le Pays Loire Nature exprimé également le souhait d'être associé à la démarche d'élaboration du PLH. D'autres acteurs pourraient également être consultés ou mobilisés dans l'élaboration du PLH, comme l'Agence Locale Energie Climat Indre et Loire. Le Pays peut apporter une vision globale et des retours d'expériences à partir de partenariats réalisés avec d'autres territoires proches ;
 - Par ailleurs, des initiatives nouvelles pourraient également être encouragées : projets éco-quartiers (le Pays Loire Touraine pourrait participer à ce type d'opération) ou encore habitat participatif pour lequel le PLH et le territoire pourraient être précurseurs ;
- Par ailleurs, il est préconisé qu'un examen spécifique soit conduit sur les attributions et l'occupation dans le cadre du diagnostic et le fichier de la demande est à étudier pour pouvoir projeter les actions sur le territoire. En ce sens, l'USH identifie plusieurs enjeux :
 - Le lien entre insalubrité et santé : il faudrait notamment associer l'ARS à la lutte contre le logement indigne. L'ARS peut débloquer des financements dans ce sens ;
 - L'accompagnement et l'implication du public dans les opérations de rénovation de logements indignes ;
 - Le logement des jeunes : là encore il faudrait davantage mobiliser davantage de financements ;
 - Le logement des personnes âgées.

LES EFFETS DES CHANGEMENTS DE CONTEXTE

- Des craintes ont été exprimées par rapport aux diminutions éventuelles des subventions pour l'habitat social. Il existe des interrogations face aux financements et aux agréments qui seront délivrés en 2018 ;
- Au-delà des subventions, il existe des interrogations liées à la future loi ELAN :
 - La loi ELAN va probablement faire évoluer le nombre d'opérateurs et donc les gouvernances sont également susceptibles d'évoluer ;
 - La loi de finances et la future loi ELAN vont entraîner une réduction des ressources en termes d'objectifs de production, les rythmes de construction vont évoluer. A l'heure actuelle, il n'y a pas de visibilité en la matière.

CONCLUSION : BILAN GLOBAL POSITIF, AVEC DES ENSEIGNEMENTS À TIRER POUR AFFERMIR LA POLITIQUE DE L'HABITAT DE L'INTERCOMMUNALITÉ

Plus de moyens humains et financiers mobilisés que prévus, surtout en soutien des logements sociaux

De manière globale, l'intercommunalité a mobilisé plus de moyens humains et financiers que prévus.

Cependant, la ventilation des moyens mobilisés est différente selon les actions car, il y a eu :

- 4 actions qui n'ont pas été mises en place :
 - Action 2.1. Maîtriser le foncier par la mise en place d'une véritable stratégie intercommunale en faveur du logement locatif social et de l'accession sociale. Dans cette action il était prévu de mobiliser 0,2 de l'équivalent ETP. Le montant financier prévu était 85 000 €, plus un montant non déterminé dans le programme pour la mise en place d'un fonds d'intervention foncière ;
 - Action 3.2. Décliner et préciser les objectifs de la CCET sur les zones prioritaires de développement notamment de renouvellement urbain. Action sans impact financier et humain majeur car il s'agissait de faire un suivi des actions que chaque commune devait entreprendre ;
 - Action 4.2. Respecter les obligations légales en termes de places d'hébergement. Action sans objet, ceci n'était plus une obligation réglementaire. Le programme d'actions initial n'avait pas estimé la mobilisation requise sur le plan humain et financier ;
 - Action 4.3. Etudier la possibilité d'une dérogation aux suppléments de loyers de solidarité sur le territoire de la CCET. Action non engagée car il n'y a pas eu de sollicitation de la part des bailleurs sociaux. Sans implication financière, cette action prévoyait 0,1 équivalent ETP.

- 4 actions où les moyens humains et financiers estimés ont été inférieurs aux interventions effectuées :
 - Action 1.4. Faciliter l'accès à l'information des particuliers. Une animation plus importante, en incluant également les aspects concernant les interventions sur le parc privé dans le cadre du PIG. Par ailleurs des moyens financiers supplémentaires ont été mobilisés pour l'information et la sensibilisation des ménages ;
 - Action 2.2. Produire du logement locatif social. Des moyens financiers très conséquents ont été mobilisés pour accompagner les opérations de logement social (3 fois plus que prévu), nécessitant une mobilisation plus conséquente en termes d'animation et de suivi pour les ressources humaines de la collectivité ;
 - Action 2.3. Produire du logement en accession sociale. Cette action a impliqué une aide financière beaucoup plus importante afin d'accompagner des bailleurs sociaux ayant entrepris des programmes PSLA. Cela a impliqué une mobilisation humaine initialement non prévue ;
 - Action 3.1. Lutter contre la précarité énergétique. Le montage de l'action avec les partenaires concernés a conduit à la mise en place d'un PIG initialement non prévu. Cela a requis un engagement financier et une mobilisation de moyens humains plus importants, avec la mobilisation des élus locaux par rapport à la remontée des informations. L'animation confiée au prestataire extérieur s'est avérée insuffisante, au regard du contexte local.

Les actions restantes ont peu ou pas de différences significatives entre les moyens estimés et les moyens mobilisés.

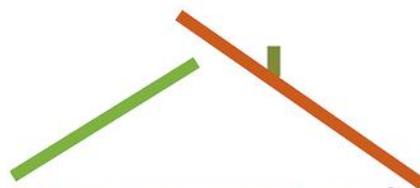
Il en résulte que la Communauté de Communes a consacré des efforts significatifs dans l'accompagnement des deux thèmes centraux de la politique de l'habitat : l'accompagnement des opérations de logement social et l'amélioration du parc privé. Les engagements pris ont été significatifs, notamment en matière d'habitat social. Dans le bilan établi de cette action, il est préconisé d'établir une détermination plus fine de l'état des programmes de logements sociaux en fonction de leur état d'avancement : maîtrise du foncier, élaboration du projet, date probable de mise en chantier et de durée des travaux, etc. ainsi qu'une détermination plus adaptée des moyens humains qui seront à consacrer.

Une gouvernance qui doit être ajustée aux enjeux de la mise en place de la politique de l'habitat

Une des clefs de réussite des actions entreprises se trouve dans l'existence des services spécifiques, ainsi qu'une mobilisation des élus et les partenaires de l'habitat social et de l'habitat privé. Il a manqué un maintien dans la durée du dispositif d'observation et d'animation, ce qui aurait permis de mieux calibrer les interventions dans un suivi annuel.

Le dispositif partenarial reste à conforter, avec des attentes spécifiques de partenaires voulant être présents en amont, pendant la procédure d'élaboration du programme.

Enfin, des points de vigilance issus de chacune des actions examinées dans le bilan, ainsi que les attentes exprimées par les acteurs apportent à l'intercommunalité les éléments permettant de parvenir à un programme réaliste, adaptée aux besoins et aux spécificités et partagé par les partenaires.



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