

PLH de la Communauté de communes du Val de l'Indre

Bilan de l'année 2011



I. Rappel des objectifs

Le diagnostic a mis en avant quatre problématiques, support des orientations autour desquelles s'articule le programme d'actions.

1. Un territoire à fort potentiel de développement qui nécessite une gestion et une anticipation de la croissance de la fonction résidentielle.
 - Orientation 1 : Assurer une cohérence d'ensemble du développement de chaque commune.
2. Une diversité de la demande de logements qui ne trouve pas forcément une réponse dans l'offre proposée sur le territoire.
 - Orientation 2 : Assurer une diversité de l'offre en logements qui tienne compte de la diversité des besoins.
3. La présence de logements énergivores nécessitant une réhabilitation thermique.
 - Orientation 3 : Favoriser l'adaptation du parc existant aux nouveaux besoins.
4. Une tache urbaine peu dense fortement consommatrice d'espace.
 - Orientation 4 : Développer une politique foncière de l'habitat qui tienne compte des critères du développement durable.

II. La construction neuve

Le PLH adopté pour la période 2011-2016 prévoit une production de 240 logements par an, comparable à la moyenne des réalisations faites au cours du précédent exercice (250 logements commencés chaque année entre 2005 et 2010).

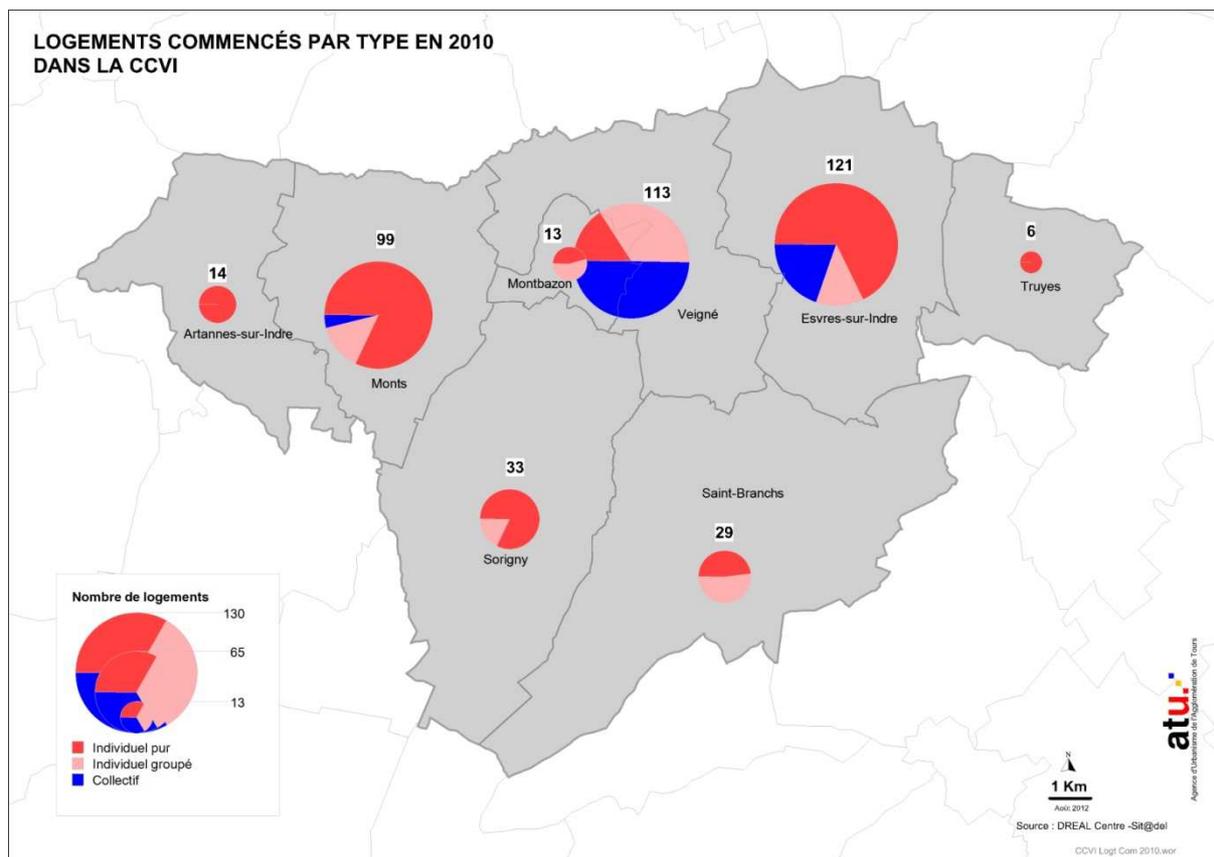
Comme l'indique le tableau page suivante, le volume de constructions neuves édifiées en 2010 est très au-dessus de l'objectif annuel fixé par le second PLH. L'excédent est de l'ordre de 80%.

Le non respect des objectifs quantitatifs concernant en premier lieu les trois communes les plus peuplées du Val de l'Indre. Ce sont ces collectivités qui doivent assurer la majorité de la production du PLH (54%).

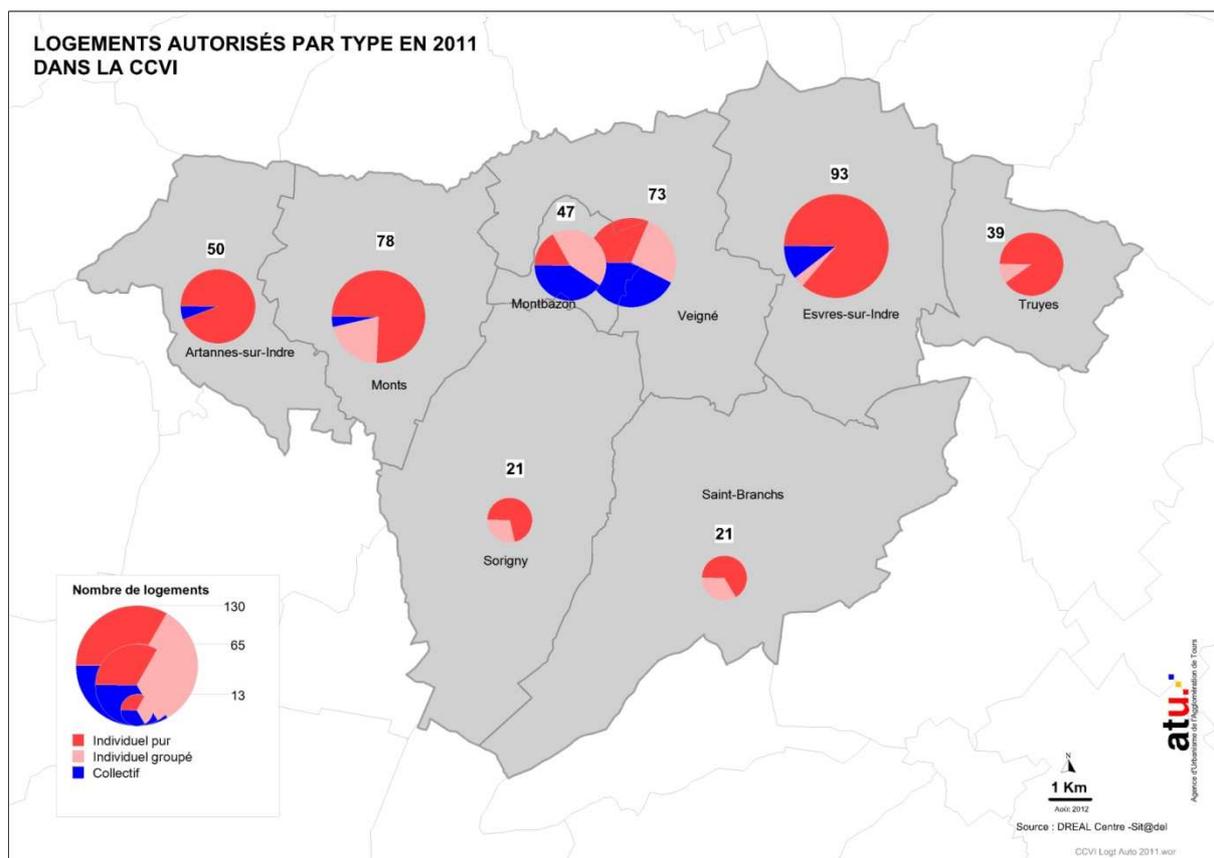
	Objectif annuel PLH	Logements commencés 2010	Logements autorisés 2010	Logements autorisés 2011
Artannes-sur-Indre	18	14	14	50
Esvres	30	121	97	93
Montbazon	30	13	10	47
Monts	47	99	118	78
Saint-Branchs	18	29	10	21
Sorigny	20	33	41	21
Truyes	23	6	8	39
Veigné	53	113	30	73
Val de l'Indre	240	428	328	422

Source : DREAL Centre, Sit@del2 ; PLH CC Val de l'Indre.

Dans le contexte de crise actuel, la production neuve a diminué entre 2009 et 2010, aux échelles régionale (- 1,8%), départementale (- 9,3%) et du SCOT de l'Agglomération Tourangelle (- 25%). La Communauté de communes du Val de l'Indre se distingue par une forte croissance de la construction sur cette même période : + 47%, soit dix fois le rythme de progression national.



Le nombre de logements autorisés en 2010 et 2011 (respectivement 337 et 432 constructions) renseigne sur la tendance à venir. Au regard de ces volumes, l'objectif de production quantitatif du PLH serait atteint, et même nettement dépassé. Si les autorisations de ces deux années sont mises en chantier, l'avance sur la réalisation de l'objectif de construction sera telle qu'en deux ans aura été édifié un volume de logements correspondant à plus de trois années de production.



L'attractivité du Val de l'Indre, proche de l'agglomération tourangelle tout en proposant un cadre de vie naturel et des coûts d'acquisition moindres, explique la très forte progression du rythme de mises en chantier. Pour autant, le PLH affiche la volonté de contenir cette périurbanisation.

Si une année de construction ne peut présumer de la production sur l'ensemble de la durée du PLH, le volume de logements autorisés en 2011 invite à une certaine vigilance. En effet, si l'on souhaite tenir les objectifs fixés, un ralentissement de ce rythme s'avère nécessaire, notamment dans les communes le plus peuplées.

III. Les caractéristiques des logements produits

1) 8 logements sur 10 sont des maisons individuelles

Les logements commencés en 2010 sont essentiellement des maisons. Ce type d'habitat représente 8 mises en chantier sur 10. Eu égard aux caractéristiques de la Communauté de communes du Val de l'Indre, le volume de constructions collectives varie fortement d'une année sur l'autre. En 2007 aucun appartement n'a été mis en chantier ; en 2009 les logements collectifs représentent 26% de la production neuve.

En 2010, la construction d'appartements concerne trois communes : Esvres, Monts et Veigné. Cette dernière concentre deux tiers des mises en chantier du Val de l'Indre.

L'étude des autorisations de construire délivrées en 2010 et 2011 montre une tendance à la diminution de la part des logements collectifs. Ils représentaient 20% des mises en chantier en 2010, mais correspondaient seulement à 5,5% des autorisations de cette même année. En 2011, ils concernent 15,6% des logements autorisés.

Si la proportion de collectifs semble diminuer, des opérations de ce type sont envisagées dans six communes du Val de l'Indre. Cela devrait concourir à une diversification du parc de logements.

2) Réduction de la surface des logements

A travers ses objectifs, le PLH cherche à diversifier le parc de logements, aujourd'hui caractérisé par la prédominance de grandes habitations : 8 logements sur 10 sont des T4 et plus.

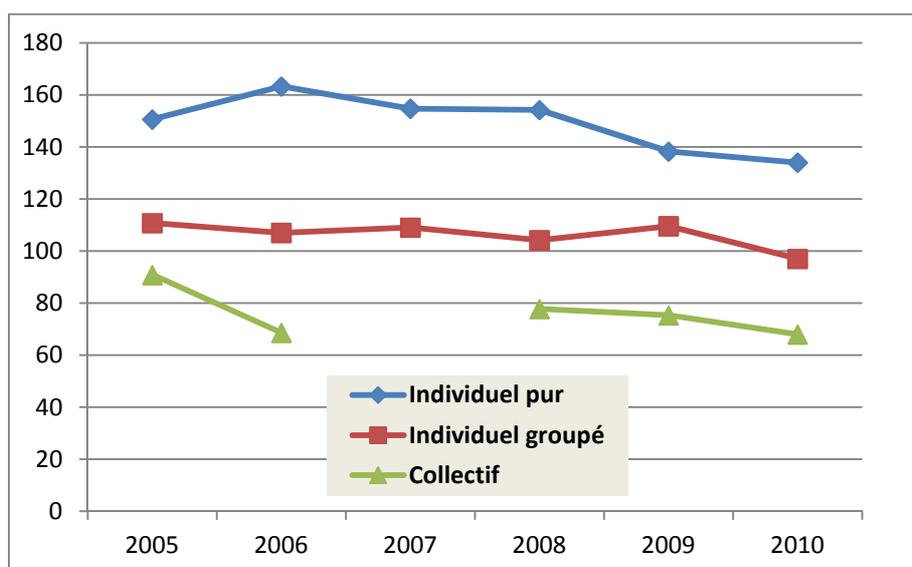
	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Objectif PLH	23%	42%	27%	8%
Etat du parc en 2009	4%	13%	27%	54%

Source : INSEE, 2009 ; PLH CC Val de l'Indre.

Afin d'apprécier les efforts réalisés dans ce domaine, on s'intéresse à l'évolution de la surface habitable (SHON) des logements neufs.

Depuis 2005, on constate une baisse globale de la surface habitable, tout type de logement confondu. La plus forte diminution concerne les appartements (- 25%) et les maisons individuelles résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement (- 11%). Pour ce qui est de l'individuel groupé, la SHON est globalement stable (105 m² à 110 m²), mise à part une chute en 2010 (97 m²).

Evolution de la SHON des logements mis en chantier¹



Source : DREAL Centre, Sit@del2, logements mis en chantier, date réelle.

¹ Aucun logement collectif mis en chantier en 2007.

Au regard des logements autorisés en 2010 et 2011, il semblerait que la taille moyenne des logements individuels continuent de diminuer (132 m² en 2011). Par contre, la superficie des logements réalisés sous forme d'individuels groupés et de collectifs augmenterait légèrement pour retrouver le niveau d'avant 2010 (respectivement 103 m² et 78 m²).

3) Consommation foncière

L'analyse des permis de construire délivrés montre une plus forte mobilisation de foncier dans le cas de logements individuels par rapport à des appartements. Entre 2005 et 2010, la surface médiane de terrain utilisée par logement autorisé est de 845 m² en individuel pur, de 360 m² en individuel groupé et de 120 m² en collectif. Sur cette période, on observe une tendance à la réduction de la surface mobilisée en individuel pur ; cette dernière est de l'ordre de 700 m² en 2010.

En 2010, les logements autorisés mobilisent 22 ha de foncier, destinés pour plus de 80% à l'individuel pur. Les constructions proposées dans les permis de construire aboutissent à une densité brute moyenne de 13 logements par hectare, un peu en-dessous du seuil minimum prévu par le PLH.

L'atlas des sites de projets élaboré par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours identifie le foncier potentiellement mobilisable pour des projets à vocation habitat ou mixte et suit leur avancement. Sur le territoire du Val de l'Indre, il a été recensé de l'ordre de 300 ha de terrain utilisable, à plus ou moins long terme, pour des opérations de logements. Au rythme de consommation actuel, cela représente 14 ans de production du PLH. Si l'on s'intéresse uniquement au foncier situé dans les secteurs préférentiels de développement du SCOT (30 ha) ou dans leur continuité (près de 200 ha), la Communauté de communes dispose d'une dizaine d'années de production, à raison de 22 ha mobilisés chaque année.

Les caractéristiques des logements évoquées ci-dessus montrent une légère amorce de changement. Mais, pour tenir les objectifs du PLH, il est nécessaire de renforcer la tendance, ce que peut permettre une intervention publique plus forte.

Si l'on désire diversifier le parc de logements, il importe de mobiliser les différents outils qui le permettent : communication des ambitions des élus aux professionnels de l'aménagement afin que la programmation soit établie en cohérence avec les orientations du PLH, servitude de taille des logements, ...

Pour ce qui est du foncier, il s'agit de promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace et d'être vigilant sur la localisation des opérations nouvelles.

IV. La production de logements sociaux

1) Les locatifs sociaux

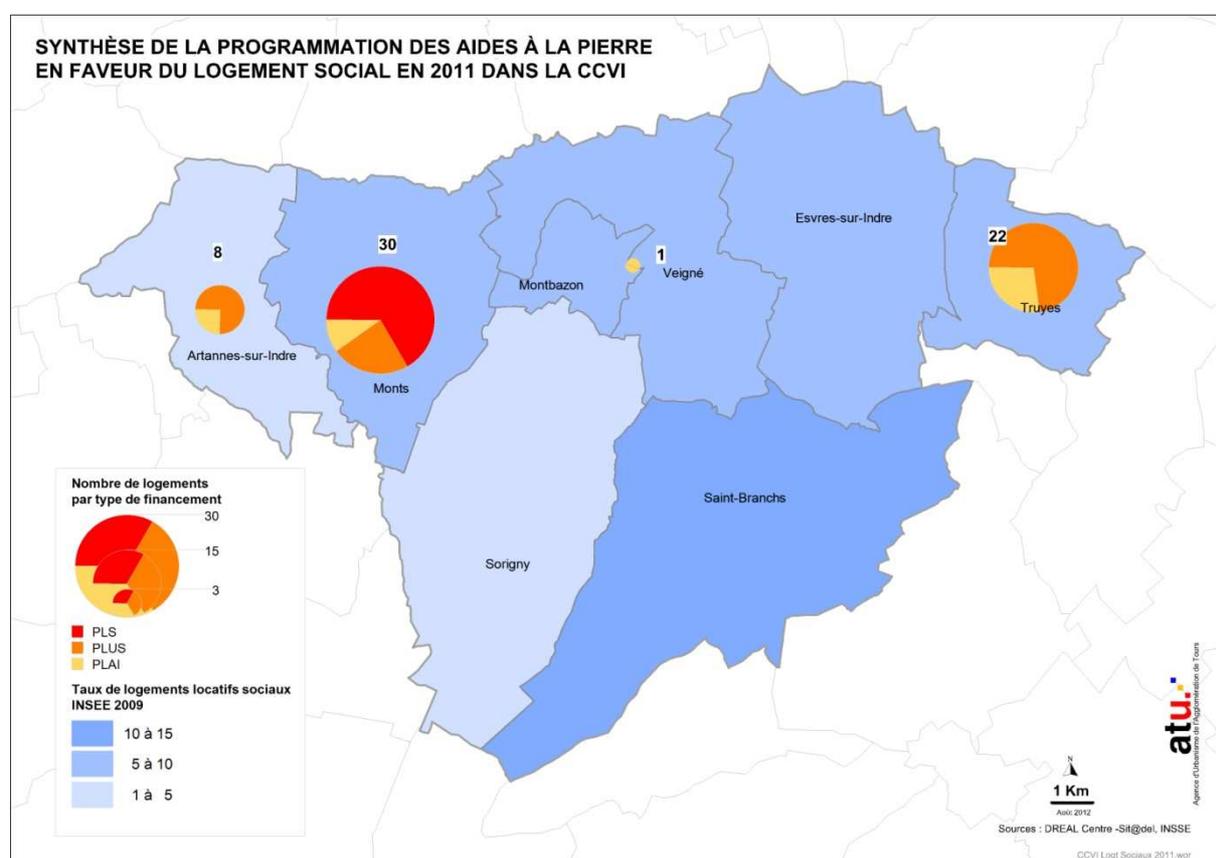
Le Val de l'Indre compte près de 1.000 locatifs sociaux, soit 8% de ses résidences principales. Ces logements sociaux sont concentrés dans quatre communes qui accueillent près des trois quarts du parc communautaire : Monts (25%), Esvres (17%), Veigné (16%) et Montbazon (15%). Pour autant, on note peu de disparités à l'échelle communale concernant le taux de locatifs sociaux. Celui-ci est groupé autour de la moyenne communautaire ; il oscille entre 4% et 11%.

En 2011, des locatifs sociaux ont été financés sur quatre communes du Val de l'Indre. Ces agréments ont concerné pour moitié la ville de Monts. Artannes-sur-Indre, Truyes et Veigné ont accueilli le reste des logements agréés.

Si Monts et Veigné ont l'habitude de réaliser des locatifs sociaux, ce n'est pas le cas des deux autres communes. Au cours du précédent PLH, Artannes-sur-Indre n'avait produit aucun logement social et Truyes avait accueilli une seule opération en 2005. Aussi, 2011 montre la mobilisation de communes jusque là peu habituées à construire du locatif social.

La première année de mise en œuvre du PLH a vu le financement de 61 logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) quand ce document cadre fixe un objectif de 55 constructions par an. L'excédent de production au regard des objectifs est de l'ordre de 10%.

En termes de produits, il a été agréé 12 PLAI, 29 PLUS et 20 PLS. Le dépassement de l'objectif tient à un financement important de PLS : en 2011 a été financé la moitié du volume prévu pour la durée du PLH. Pour ce qui est du locatif modéré (PLAI et PLUS), le rapport entre objectif (48 logements) et réalisation de la première année (41 logements) est globalement équilibré.



L'année 2011 s'inscrit dans le rythme de production annuel envisagé pour la durée du PLH. Il s'agit désormais de maintenir la dynamique jusqu'en 2016. Par ailleurs, des efforts seront à poursuivre pour proposer des logements sociaux aux niveaux de loyers et plafonds de ressources plus faibles. La construction de PLAI et de PLUS est à renforcer et celle des PLS à fortement limiter pour atteindre les objectifs fixés.

2) L'accession sociale

L'accession sociale est traitée à travers deux dispositifs : le Prêt Social Location – Accession (PSLA) et le Prêt à Taux Zéro (PTZ).

Le PSLA permet aux ménages, sous conditions de ressources, d'acquérir un logement neuf en se forgeant progressivement un apport personnel. L'accédant possède dans un premier temps le statut de locataire : il s'acquitte d'une redevance composée d'un loyer (part locative) et d'une épargne (part acquisitive). Il peut ensuite lever l'option d'achat ; il commence alors à rembourser l'emprunt contracté.

En 2011, 8 PSLA ont été financés sur la commune de Truyes. Au cours du précédent PLH, Saint-Branchs avait accueilli 4 PSLA en 2008 et 4 en 2009. Il s'agit des deux communes les plus à l'est du Val de l'Indre et les plus éloignées des centralités.

En 2010, 255 PTZ ont été financés sur le territoire communautaire. Cela constitue une forte progression par rapport au niveau de production des années précédentes : entre 2006 et 2009 environ 150 PTZ ont été délivrés chaque année.

En 2010, les prêts à l'accession ont surtout concerné les pôles d'emploi du Val de l'Indre. La moitié d'entre eux ont servi à financer des constructions sur les communes de Monts et d'Esvres.

Le PLH ne donne pas d'objectif quantitatif à proprement parler en matière d'accession sociale. Toutefois celle-ci participe à la diversification de l'offre de logements et à la satisfaction des différents besoins de la population. Elle est essentielle à la fluidification des parcours résidentiels sur le territoire. Il est donc primordial de la soutenir. Dans ce cadre, on veillera, autant que possible, à ce que la localisation des opérations d'accession sociale permette aux futurs résidents de bénéficier des commerces et services de proximité ainsi que des transports en commun.

V. La réhabilitation du parc existant

Un des objectifs du PLH est de favoriser l'adaptation du parc existant aux nouveaux besoins. Les principaux axes de travail évoqués sont la réhabilitation lourde des logements insalubres, la réhabilitation thermique de l'ensemble du parc énergivore et l'adaptation du logement au vieillissement de la population et aux personnes à mobilité réduite.

Pour agir dans ce sens, il est envisagé la création d'un Programme d'Intérêt Général (PIG). Celle-ci a été actée par délibération du conseil communautaire en décembre 2011. Le dispositif devrait être mis en place prochainement.

L'objectif poursuivi sur trois ans est d'évaluer 150 logements et de financer une partie des travaux pour 84% d'entre eux. Le PIG serait à destination unique des propriétaires occupants.

En 2011, les subventions de l'ANAH ont bénéficié à 7 logements, dont 4 ont reçu une aide complémentaire du Conseil Général d'Indre-et-Loire. L'ensemble de ces aides financières a couvert de l'ordre d'un tiers du montant des travaux éligibles, montant qui s'élève en moyenne à 138.000 €.

La réhabilitation et l'adaptation du parc existant sont des enjeux importants. Au regard des objectifs que pourrait porter le PIG, le nombre de logements aidés en 2011 est très faible. Cet outil, en tant que levier d'action, devrait permettre de plus amples réalisations.

La mobilisation des propriétaires privés nécessitera des actions de sensibilisation importantes avec, en parallèle, le repérage des logements et des populations potentiellement concernés. Leur accompagnement sera essentiel pour qu'au-delà du constat de la nécessaire réhabilitation, ils fassent le pas de se lancer dans les travaux.

Concernant le parc social, il s'agira pour les collectivités de négocier avec les bailleurs afin qu'ils engagent un programme de travaux pour les logements classés au mieux en E dans le cadre du diagnostic de performance énergétique.

Pour aller plus loin ...

Afin de compléter ce bilan annuel, d'autres informations pourraient être mobilisées. En voici quelques exemples.

- Fichier commun de la demande. Cette nouvelle connaissance partagée renseigne sur les besoins en logements sociaux. Elle permettrait de comparer offre et demande et, le cas échéant, d'adapter les objectifs de production envisagés dans le PLH.
- Cartographie fine de la construction neuve. La localisation de la production permettrait d'évaluer la réalité du recentrage de la construction dans les zones de centralité et les espaces préférentiels de développement.
- Budget alloué au PLH. Un bilan financier permettrait de compléter l'analyse concernant les crédits mobilisés pour la mise en œuvre de la politique habitat.
- Application concrète du PLH. La mise en lumière d'une action emblématique lancée au cours de l'année permettrait une meilleure lisibilité de l'action intercommunale.