



Septembre 2012

Bilan 2011 du PLH 2011-2016

de la Communauté d'agglomération
Tour(s)plus

INTRODUCTION

Le 2ème Programme Local de l'Habitat (PLH) de Tour(s)plus, véritable cadre de référence de la politique locale de l'habitat, a été adopté par le Conseil communautaire le 29 juin 2011 et coordonne l'intervention de Tour(s)plus sur la période 2011-2016.

Témoin d'une ambition partagée pour l'avenir de l'agglomération de Tours et fruit d'une large concertation avec les élus locaux, les acteurs institutionnels et les acteurs de l'habitat, ce deuxième PLH vise notamment à :

- Renforcer l'attractivité résidentielle des communes avec, sur ses six années de mise en œuvre, 9 500 logements neufs à construire et 3 700 logements anciens à réhabiliter,
- Garantir la cohésion sociale et urbaine de Tour(s)plus en finançant 2 100 logements locatifs sociaux et 2 100 logements en accession sociale,
- Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique en promouvant un aménagement et un habitat durable,
- Soutenir l'économie locale et l'emploi non délocalisable en permettant 600 M€ d'investissements concernant notamment 5 000 emplois sur la période 2011-2016.

Afin d'atteindre ces objectifs ambitieux, le nouveau PLH s'articule autour de 4 orientations stratégiques, déclinant un programme de 13 actions et de 37 mesures :

- Participer à l'affirmation d'un système urbain durable et attractif,
- Promouvoir un habitat facteur de cohésion urbaine et sociale,
- Habiter en intelligence avec son milieu,
- Consolider les modes d'intervention d'une autorité organisatrice de l'habitat.

En 2011, moyennant une enveloppe financière dédiée de 5,7 M€ de la Communauté d'agglomération, générant 89 M€ d'investissement et concernant 875 emplois du BTP, 21 mesures ont d'ores et déjà été initiées :

- 10 outils financiers visant à contribuer à la réalisation

des objectifs de construction et de réhabilitation de logements abordables (aide à la création de logements sociaux, aide à l'accession sociale à la propriété, aide à l'action foncière, aide à la réhabilitation thermique du parc public et privé ...),

- 9 outils destinés à consolider les partenariats, susciter l'innovation et renforcer l'action publique locale (renouvellement et/ou formalisation de conventions avec l'Etat, le réseau bancaire, Cerqual, AJH, FICOSIL, mise en réseau des acteurs dans le domaine de l'urbanisme et de l'habitat des seniors, soutien à la création et/ou fonctionnement d'observatoires de la promotion immobilière, de l'atlas des sites de projets ...),

- 2 outils réglementaires visant à adapter, localement, les conditions de gestion des logements (exemption du Supplément de Loyer de Solidarité, incitation à l'instauration de la taxe d'habitation sur les logements vacants).

Le présent document a pour objet de dresser un bilan de la politique de l'habitat et du logement menée en 2011 sur Tour(s)plus, au travers d'éléments de contexte du marché immobilier et de réalisations d'actions du PLH 2011-2016 (focus sur les mesures phares de l'année 2011 et bilan détaillé des actions en annexe).

Il répond, en cela, à trois exigences :

Une obligation légale, stipulée par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) :

- « *L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.* » Article L.302-3 du CCH.

- Une nécessité, afin de mesurer la pertinence des actions menées et de vérifier leur efficacité.

- Une utilité, afin de communiquer aux partenaires de la communauté d'agglomération associés à la mise en œuvre de la politique de l'habitat, les modalités de mise en œuvre et les résultats de l'action publique entreprise.

LA CONSTRUCTION NEUVE

UN MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL QUI A RALENTI DANS UN CONTEXTE NATIONAL QUI S'EST MAINTENU

Le PLH adopté pour la période 2011-2016 prévoit une production d'environ 1.600 logements par an, comparable à la moyenne des réalisations faites au cours du précédent PLH.

Comme l'indique le tableau ci-dessous, le volume de constructions neuves édifiées en 2010 est en-deçà des objectifs. Le déficit est de l'ordre de 37%. Cette situation s'inscrit dans le cadre d'une baisse globale de la production dans un contexte de crise. A l'échelle

du SCOT de l'Agglomération Tourangelle, le rythme des mises en chantier a également chuté, d'un quart entre 2009 et 2010.

La faiblesse du rythme de construction concerne avant tout les bourgs connectés, avec seulement 20% des objectifs annuels du PLH réalisés. Elle touche également le cœur métropolitain et sa ceinture urbaine où seulement deux tiers des objectifs ont été atteints

	Objectif annuel PLH	Logements commencés 2010	Logements autorisés 2010	Logements autorisés 2011
Ballan-Miré	75	19	17	15
Chambray-lès-Tours	100	10	25	6
Fondettes	95	55	94	87
Joué lès Tours	190	425	460	124
La Riche	65	33	136	85
Saint-Avertin	75	61	71	105
Saint-Cyr-sur-Loire	70	31	128	150
Saint-Pierre-des-Corps	90	48	200	85
Tours	675	239	524	805
La Membrolle-sur-Choisille	30	5	3	7
Notre-Dame-d'Oé	35	8	6	43
Berthenay	2	3	3	1
Druye	10	11	11	9
Luynes	10	11	8	1
Mettray	7	3	5	8
Saint-Étienne-de-Chigny	12	6	4	16
Saint-Genouph	3	3	5	12
Savonnières	25	15	20	21
Villandry	3	6	7	13
Tour(s)plus	1 572	992	1 727	1 593

Source : DREAL Centre, Sit@del2 ; PLH Tour(s)plus.

Le nombre d'autorisations de construire délivrées en 2010 et 2011 atteste, néanmoins, d'une tendance à venir à la hausse. Au regard de ces volumes, l'objectif de production quantitatif devrait être globalement atteint, et même dépassé. Le rattrapage toucherait plus particulièrement les communes du cœur métropolitain et de la ceinture urbaine.

LES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS PRODUITS

UN RETOUR DE L'INDIVIDUEL

Les logements commencés en 2010 sont essentiellement des maisons individuelles. Ce type d'habitat représente 56% des mises en chantier pour le cœur métropolitain et sa ceinture urbaine, 100% dans les bourgs connectés et les communes rurales.

La production d'appartements concerne cinq communes mais se concentre sur Tours (près de la moitié des mises en chantier de la Communauté d'agglomération) et Joué-lès-Tours (environ un tiers).

L'analyse des permis de construire délivrés en 2010 montre une tendance à la progression des logements collectifs (représentant 55% des autorisations de construire). A titre de rappel, les logements collectifs ont représenté plus de 60% des mises en chantier annuelles sur la dernière décennie ; en 2009 ils ont atteint le niveau record de 80%.

DES LOGEMENTS PLUS PETITS ¹

Les logements autorisés en 2010 disposent d'une surface habitable plus petite que ceux de la période 2004-2009. La baisse la plus significative concerne les logements collectifs. Leur surface est réduite de 13% pour atteindre 70 m². La SHON des logements individuels diminue de 8% pour les individuels purs et de 9% pour les individuels groupés. En 2010, ces typologies présentent respectivement une surface médiane de 135 m² et 100 m².

Ces données sont corroborées par les observations réalisées par l'observatoire de la construction neuve en région Centre Loire (OCELOP). Celles-ci font état d'une forte proportion de petits logements parmi les ventes 2011. Les T2 (44 m²) représentent 48% des ventes et les T3 (63 m²) 38%. Le niveau du marché immobilier ainsi que l'offre disponible expliquent en grande partie cette situation.

VERS UNE MEILLEURE UTILISATION DE LA RESSOURCE FONCIÈRE ²

Les constructions neuves autorisées en 2010 tendent à mobiliser moins de foncier que celles de la période 2004-2009. En effet, en 2010, les logements individuels se sont édifiés sur des terrains de 250 m² pour les individuels groupés et de 800 m² pour les individuels purs. Sur la période 2004-2009, ces superficies atteignaient respectivement 350 m² et 940 m². Les collectifs mobilisent également un peu moins de foncier. Ils requièrent désormais 80 m² de terrain par logement, soit 12% de moins par rapport à la période 2004-2009.

Par ailleurs, le bilan dressé par l'OCELOP pour l'année 2011 fait état d'une forte progression du secteur aménagé. 19% des ventes y ont été réalisées, contre 9% en 2010 et moins de 5% les années précédentes. Par contre, le volume d'offre en individuel groupé continue de baisser.

¹ L'ensemble des données présentées dans ce paragraphe sont issues de la base Sit@del2, fichier des permis de construire. Les données mentionnées sont des médianes.

² Idem.

FOCUS SUR LA REDEFINITION DE LA BOITE A OUTILS FONCIERS

Au titre du nouveau PLH, Tours(s)plus a décidé de consolider sa stratégie foncière en matière d'habitat dans l'optique de contenir l'empreinte urbaine de l'agglomération. Dans cette optique, le bureau d'études « Quelleville ? » a été missionné en 2011 pour redéfinir la boîte à outils communautaires au service des politiques foncières communales. Les outils préconisés par le bureau d'études sont :

la mise en place d'un fonds de portage foncier communautaire, destiné à porter du foncier à court et moyen terme (6 ans en renouvellement urbain et 10 ans en extension urbaine) afin de satisfaire les objectifs de production du PLH en vigueur et du suivant, en facilitant l'acquisition des terrains destinés à la réalisation d'opérations majoritairement résidentielles avec au moins 25% de logements locatifs sociaux.

l'organisation d'appels à projets urbains et durables permettant d'encourager, par le biais de subventions complémentaires au fonds de portage, les opérations d'aménagement structurées (50 000 m² de surface de plancher minimum pour les communes urbaines et 15 000 m² de surface de plancher minimum pour les communes périurbaines), exemplaires au regard notamment des orientations du projet de SCOT et du PLH (localisation des opérations, programmation urbaine et respect des objectifs de mixité et de densité, insertion des projets dans leur environnement et prise en compte des enjeux environnementaux, mode de conception et de gestion des projets...) ; l'objectif étant de constituer des références adaptées aux différentes configurations de l'agglomération tourangelle.

la mise en place d'un réseau des acteurs locaux de l'urbanisme/habitat /foncier afin de favoriser le renforcement de l'ingénierie territoriale sur Tour(s)plus ; En effet, c'est notamment par l'amélioration de la connaissance des outils fonciers - réglementaires, opérationnels, financiers - que les collectivités se donneront les moyens de réguler les marchés fonciers.



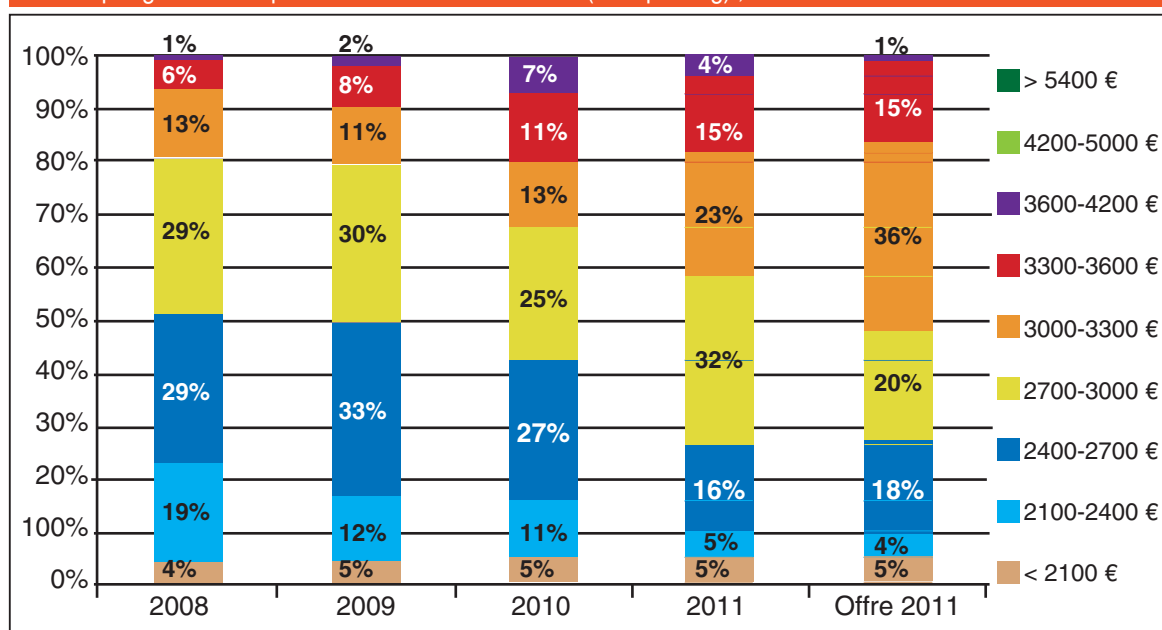
Des prix de sortie qui restent élevés

Selon l'enquête sur les prix des terrains à bâtir, le coût moyen d'un projet immobilier (terrain + maison) était de 237.000 € en 2009 sur le territoire de Tour(s)plus. C'est près de 20.000 € de plus que la moyenne du SCOT de l'Agglomération Tourangelle. Des maisons plus grandes et un coût du foncier plus élevé expliquent cette situation.

Celui-ci varie en fonction de la présence d'un parking (+ 150 € à + 200 €) et de la performance énergétique des logements. Le coût d'acquisition a augmenté par rapport aux années précédentes. La part des logements dont le prix est compris entre 3.300.€ et 3.600 € a augmenté de dix points.

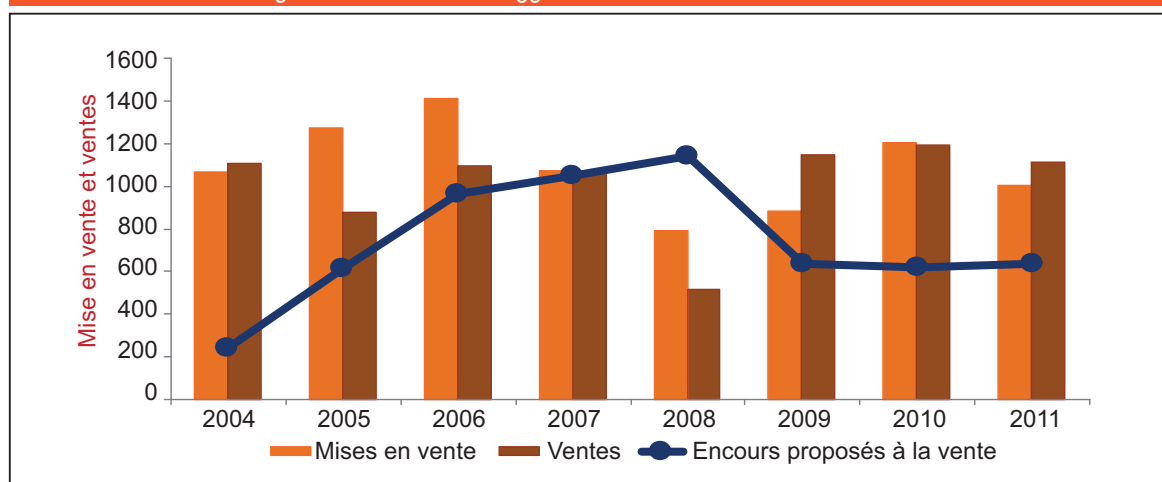
L'analyse de la base de données OCELOS définit un prix de sortie moyen en collectif, autour de 3.000 € du m².

Ventes par gammes de prix au m² entre 2008 et 2011 (hors parking) ; offre 2011



Source : OCELOS, Adéquation, 2011.

Commercialisation de logements neufs dans l'agglomération de Tours



Sur l'agglomération tourangelle, le stock de logements proposés à la vente entre 2010 et 2011 reste néanmoins constant malgré un bon niveau de ventes avec 1123 ventes en 2011 à 2945 € le m² en moyenne contre 1154 ventes en 2010 à 2935 € le m² en moyenne (cf. graphique)

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DYNAMIQUE EN 2011

En 2011, Tour(s)plus a financé des logements locatifs sociaux sur neuf de ses dix-neuf communes. Ces agréments ont concerné les sept villes qui forment le cœur métropolitain et qui constituent les secteurs préférentiels de développement. De plus, Fondettes, pôle relais également identifié comme moteur du dynamisme communautaire, et Saint-Genouph, commune rurale, ont pu bénéficier de subventions pour réaliser des logements locatifs sociaux.

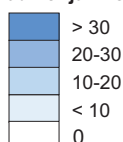
La première année de mise en œuvre du PLH a vu le financement de 539 logements (65 PLAI, 280 PLUS et 194 PLS) soit 40% de plus que l'objectif annuel de construction. Ce dépassement tient essentiellement à un financement important de logements en PLS dédiés aux personnes âgées (1 Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes et une résidence seniors).

Concernant le parc locatif à loyer modéré, le rapport entre l'objectif (348 logements PLUS/PLAI par an) et les réalisations (345 PLUS./PLAI) est équilibré, malgré la faiblesse des logements PLAI financés (65 PLAI contre un objectif de 103 logements par an).

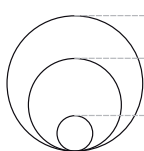
Enfin, 28 % des logements locatifs sociaux agréés en 2011 sont localisés sur les communes dites déficitaires au titre de l'article 55 de la Loi SRU, contribuant ainsi à la poursuite du rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle de l'agglomération.

Synthèse de la programmation des aides à la pierre en faveur du logement social en 2011

Taux de logements sociaux par rapport aux résidences principales (en %) au 1er janvier 2010 ⁽¹⁾



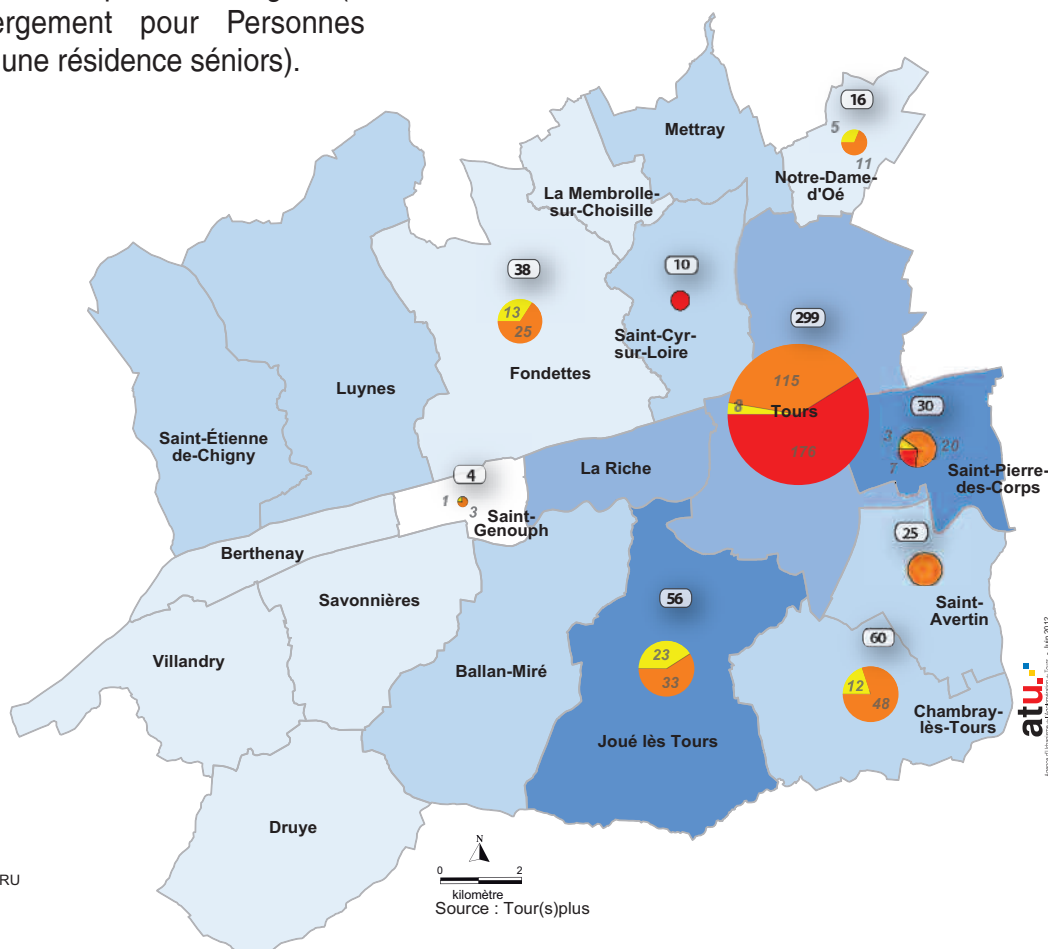
Nombre de logements financés en 2011



Type de financement



(1) Inventaire réalisé dans le cadre de la loi SRU



0 2
kilomètre
Source : Tour(s)plus

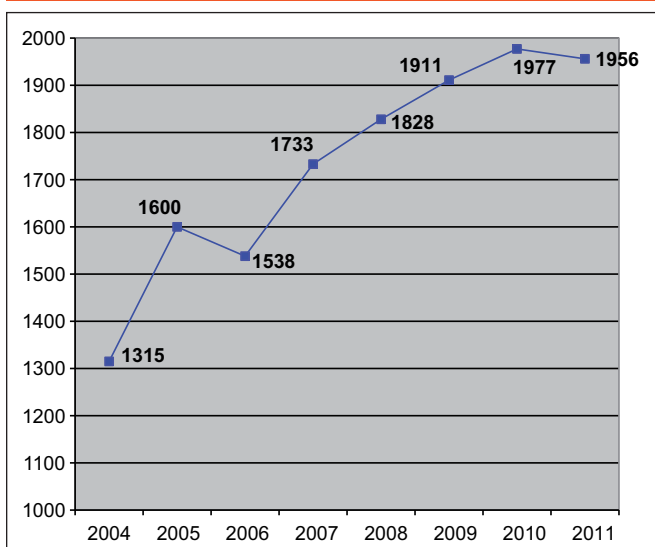
Commune	Résidences principales (au 01/01/2011)	Logements locatifs sociaux (au 01/01/2011)	taux de logements locatifs sociaux 2011
Ballan-Miré	3264	569	17,43%
Berthenay	273	3	1,10%
Chambray-lès-Tours	5037	827	16,42%
Druye	326	4	1,23%
Fondettes	4017	383	9,53%
Joué-lès-Tours	16114	4886	30,32%
La Membrolle-sur-Choisille	1121	121	10,79%
La Riche	5228	1499	28,67%
Luynes	2031	370	18,22%
Mettray	850	130	15,29%
Notre-Dame-d'Oé	1505	103	6,84%
Saint-Avertin	6180	961	15,55%
Saint-Cyr-sur-Loire	7953	1186	14,91%
Saint-Étienne-de-Chigny	583	116	19,90%
Saint-Genouph	398	2	0,50%
Saint-Pierre-des-Corps	7143	3050	42,70%
Savonnières	1193	29	2,43%
Tours	71373	21083	29,54%
Villandry	404	6	1,49%
	134993	35328	26,17%

Source : DDT 37

Concernant les coûts de production du logement locatif social, l'année 2011 a vu s'infléchir légèrement la courbe des prix de revient. Sur les 367 logements locatifs sociaux familiaux agréés, le prix de revient moyen par logement est de 129 037 € (en 2010 : 138 605 €), soit un prix de revient moyen par m² de surface utile de 1 956 € (en 2010 : 1 977 €).

Toutefois, la tendance à la diminution de la surface habitable des nouveaux logements locatifs sociaux se confirme avec une surface moyenne des logements de 63 m² (en 2010 : 67 m²).

Évolution des coûts de production du logement locatif sur Tour(s)plus de 2004 à 2011 en € / m² de SU



Par ailleurs, 304 nouveaux logements locatifs sociaux ont été mis en location en 2011 sur les communes de Joué-lès-Tours, Luynes, Saint-Pierre-des-Corps et Tours dont :

■ 58 logements locatifs sociaux (45 PLUS et 13 PLAI) Tailleferre à Tours par la SEM Maryse Bastié



■ 15 logements locatifs sociaux (12 PLUS et 3 PLAI) Les Hirondelles à Joué-lès-Tours par Touraine Logement



■ 18 logements locatifs sociaux (14 PLUS et 4 PLAI) Nouvelle République à Chambray-lès-Tours par Nouveau Logis Centre Limousin



UNE RELANCE DE L'ACCESSION SOCIALE AIDÉE SUR L'AGGLOMÉRATION

Depuis 2009, Tour(s)plus met à disposition de ses habitants un dispositif de soutien à l'accession à la propriété. Le Prêt Imm0%, complémentaire dans le neuf au prêt à taux zéro renforcé de l'Etat, est disponible sous conditions de ressources aux ménages habitant ou travaillant dans la Communauté d'agglomération.

En 2011, 1 503 prêts à taux zéro renforcés de l'Etat ont été distribués sur Tour(s)plus, soit un ratio de 5,28 PTZ+ pour 1000 habitants (contre une moyenne nationale de 5,04).

Dans ce contexte, la Communauté d'agglomération s'est donné comme objectif de financer 120 prêts³ Imm0% sur le dernier trimestre 2011. Durant cette période, 76 ménages modestes ont reçu une aide de Tour(s)plus pour finaliser la réalisation de leur projet immobilier.

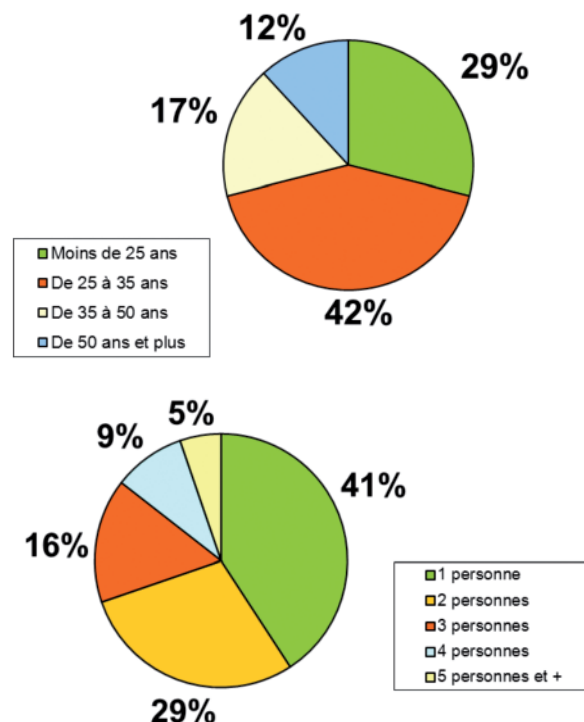
La quasi-totalité des dossiers concernent des logements neufs. Près de 6 sur 10 se sont vu octroyer un financement bonifié car respectant les principes de moindre consommation foncière (petite parcelle) ou énergétique (label BBC). De plus, 57% des ménages aidés ont fait le choix d'accéder à la propriété dans le parc collectif. Les constructions neuves représentent un large panel en matière de taille des logements. De manière générale, l'accession aidée par Tour(s)plus est l'occasion pour les ménages d'accroître la surface habitable dont ils disposent (en moyenne passage de 67 m² à 75 m²).

En termes de localisation, 13 des 19 communes de Tour(s)plus ont vu de nouveaux habitants s'installer sur leur territoire via le dispositif prêt Imm0%. Les bénéficiaires sont majoritairement originaires des communes urbaines (82%) ; ils sont un peu moins à vouloir y réaliser leur projet immobilier (74%).

Concernant les caractéristiques des bénéficiaires, ce sont surtout des jeunes actifs et des familles.

³ L'objectif du PLH prévoit la distribution de 350 prêts imm0% par an. En 2011, le premier semestre a été consacré au renouvellement du partenariat avec les banques qui distribuent l'aide communautaire.

Age et nombre de personnes par ménage
des bénéficiaires du prêt Imm0%



En comparaison de la moyenne communautaire, les ménages de 3 et 4 personnes sont plus nombreux (25% des bénéficiaires ; 20% de la population).

L'EXPRESSION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE⁴

Si chacune des dix-neuf communes a fait l'objet d'au moins une demande, certaines d'entre elles concentrent les aspirations des ménages. Tours représente 54% des premiers choix exprimés dans les demandes en cours (7.076) ; Joué-lès-Tours et Chambray-lès-Tours enregistrent chacune plus de 1.000 demandes. Le nombre important de logements locatifs sociaux sur ces communes ainsi que leurs aménités urbaines (proximité de l'emploi, de commerces et de services ; desserte par les transports en communs ; ...) participent de leur attractivité. A l'inverse, les communes avec un parc social peu développé comptent moins de 5 demandes (Berthenay, Druye, Saint-Genouph et Villandry).

Les demandeurs sont pour plus de 50% des personnes seules et pour 25% des familles⁵. Les ménages d'une personne sont surreprésentés à Tours et à Saint-Cyr-sur-Loire (6 demandeurs sur 10). Les familles concentrent, quant à elles, leur demande dans le périurbain (plus de 50% des demandes), hors Luynes et Mettray.

Un tiers des demandeurs a entre 25 et 35 ans ; 20% entre 35 et 45 ans, 15% moins de 25 ans et 15% plus de 55 ans. Les moins de 25 ans sont davantage représentés à Tours (plus de 20%) et les plus de 55 ans dans des communes situées à proximité de Tours mais avec un bon niveau de services (Ballan-Miré, Saint-Avertin, La Membrolle-sur-Choisille, ...). Concernant le niveau de revenus, 80% des demandeurs disposent de ressources inférieures à 60% du plafond PLUS. Cette proportion est d'autant plus importante dans le cœur urbain, notamment à Saint-Pierre-des-Corps (près de 9 demandes sur 10).

Les demandeurs sont majoritairement des employés (64%) et des ouvriers (14%). 17% d'entre eux sont

des personnes inactives ou au chômage. Ils sont deux tiers à être locataires, dont la majorité dans le parc social.

En termes de typologie de logements, les demandes se concentrent sur des T2 (33%) et des T3 (31%), en lien avec la structure des ménages (personne seule et couple), leur envie d'un peu d'espace et leur capacité financière.

Les raisons qui amènent les ménages à demander un logement dans le parc social sont multiples. Néanmoins, près d'une demande sur cinq émane d'une inadéquation entre la taille du logement et les besoins du ménage. 18% des demandeurs sont des personnes sans solution de logement "durable" (logement temporaire, hébergement, ...). 11% expriment un besoin lié à un logement trop cher et 11% des demandes sont liées à la décohabitation ou à la recomposition familiale. Les demandes sont pour moitié exprimée depuis moins d'un an. Sur certaines communes, entre 6 et 7 demandes sur 10 ont plus d'un an. Cela peut s'expliquer par un parc locatif peu développé et/ou une faible rotation qui ne permettent pas d'apporter une solution.

FOCUS : FICHER PARTAGE DE LA DEMANDE EN INDRE-ET-LOIRE

L'année 2011 a vu la concrétisation d'un outil pérenne d'action et d'observation dédiée à la demande locative sociale, conformément aux objectifs du PLH 2011-2016. Ce fichier est ainsi opérationnel depuis le 12 décembre 2011, après 6 mois de travaux de paramétrage avec le prestataire informatique. Cet outil permet désormais une connaissance fine et actualisée des caractéristiques de la demande, partagée entre les différents acteurs (bailleurs sociaux, communes, Etat, Conseil général, Tour(s)plus).



4 Etat de la demande au 31 décembre 2011 issue du fichier partagé de la demande HLM ; analyse sur la base du 1er choix exprimé.

5 Couple, avec ou sans enfants ; famille monoparentale.

LA RÉHABILITATION DU PARC EXISTANT

LE FINANCEMENT DE LA RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

Afin de poursuivre l'action publique menée depuis 2006 en faveur de la réhabilitation du parc de logements privés existant, la Communauté d'agglomération a confié, en juin 2011, l'animation d'un nouveau PIG Habitat + au PACT d'Indre et Loire, dont les objectifs annuels sont :

En complément des priorités historiques de l'ANAH (logements dégradés, insalubres, indignes), ce PIG vise à aider à la rénovation thermique du parc résidentiel, à l'adaptation du logement au vieillissement de la population et à la réduction de la vulnérabilité de l'habitat aux risques naturels. Une attention particulière est, en outre, portée aux copropriétés privées.

Durant le second semestre 2011, 83 dossiers ont bénéficié de l'aide de Tour(s)plus et de l'ANAH, générant plus d'un million d'euros de travaux.

BESOIN DE RAJEUNIR VOTRE LOGEMENT ?
TOUR(S)PLUS PEUT VOUS AIDER !



Pour isoler, adapter ou améliorer votre logement,
contactez le PACT au 02 47 36 25 50 ou sur le www.pact37.fr



FOCUS : OUTIL DE VEILLE DES COPROPRIETES DU PARC PRIVE

Au titre du nouveau PLH, Tours(s)plus a décidé de constituer un outil de repérage et de veille des copropriétés privées présentant les risques de déqualification les plus grands.

En effet, si la majorité des copropriétés privées fonctionne correctement sur l'agglomération, certaines peuvent rencontrer ou cumuler des difficultés de tous ordres :

- *techniques : dégradation du bâti, des parties communes ...;*
- *immobilières : perte de valeur vénale, vacance dans les logements, occupation sans titre ...*
- *de gestion : absence, incompétence, ou négligence du syndic...*
- *financières : dettes des copropriétaires, impayés de charges de la copropriété ...*
- *sociales : paupérisation, surpeuplement des logements ...*

Aussi, la Communauté d'agglomération a missionné le Pact d'Indre-et-Loire, opérateur du Programme d'Intérêt Général sur la rénovation du parc privé existant 2011/2016, pour améliorer la connaissance de ce parc immobilier, repérer les phénomènes de fragilisation, construire un partenariat avec les professionnels du secteur et évaluer l'opportunité d'une action publique préventive.

Un premier travail de repérage a été réalisé en 2011 avec l'aide de l'Agence d'Urbanisme et de l'Agence Locale de l'Energie. Des entretiens avec les communes et les professionnels du secteur viendront approfondir ce diagnostic et confronter les résultats statistiques à la réalité de terrain.

LE FINANCEMENT DE LA RÉHABILITATION DU PARC LOCATIF SOCIAL

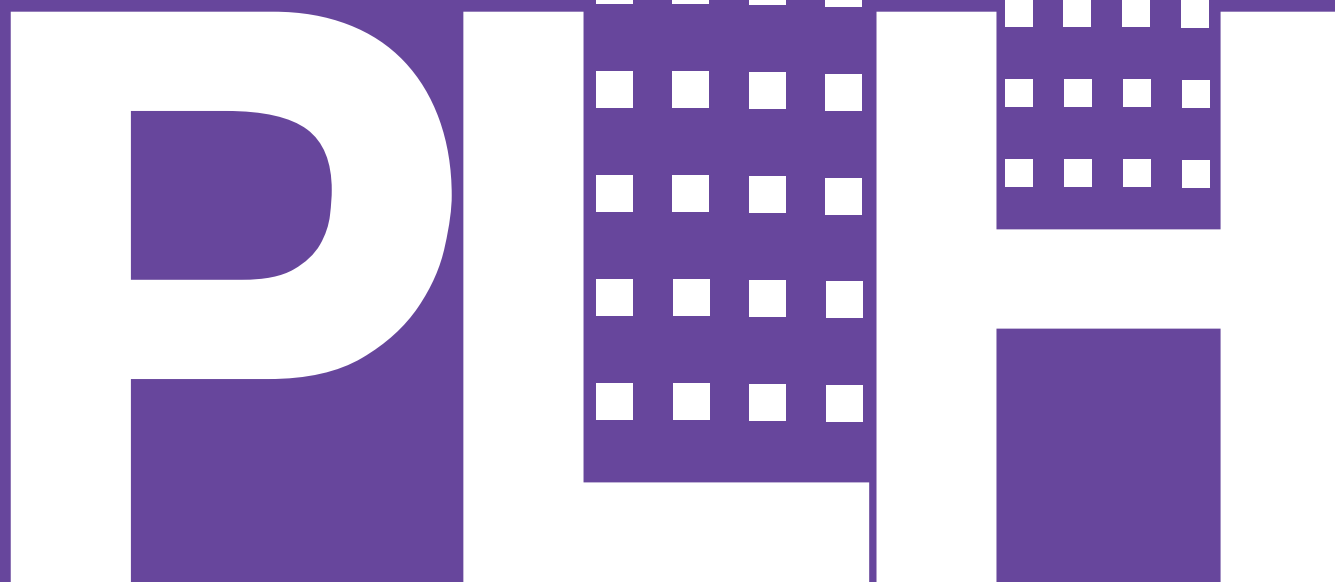
En 2011, Tour(s)plus a financé, pour un montant total de 564 000 €, la réhabilitation de 2 programmes immobiliers représentant 376 logements locatifs sociaux certifiés par Cerqual Patrimoine, dans l'optique, notamment, d'améliorer significativement la performance énergétique des bâtiments.

BILAN FINANCIER

La mise en œuvre des actions du PLH a généré une dépense totale de Tour(s)plus de plus de 5 700 000 € dont 4 800 000 € au titre de la production/réhabilitation du logement social, 450 000 € au titre de l'accession sociale, 150 000 € au titre de la valorisation du parc privé et 300 000 € en faveur de populations spécifiques :

Il convient d'ajouter à ces dépenses, 1 200 000 € d'aides directes de l'Etat et de l'ANAH allouées dans le cadre de la délégation des aides publiques à la pierre, dont plus de 800 000 € pour la production/réhabilitation du logement social et près de 400 000 € pour la valorisation du parc privé

		Coûts prévisionnels annuels	Dépenses engagées en 2011
Orientation 1 : Affirmer un système urbain durable et attractif		1 030 000 €	686 498 €
Action n°1	Articuler la planification urbaine et l'urbanisme opérationnel	80 000 €	75 318 €
Action n°2	Promouvoir le projet urbain et le renouvellement urbain	50 000 €	0 €
Action n°3	Aider à la mobilisation foncière	900 000 €	611 180 €
Orientation 2 : Consolider la cohésion urbaine et sociale		4 340 000 €	3 441 129 €
Action n°4	Fluidifier les parcours résidentiels	2 880 000 €	2 704 951 €
Action n°5	Faciliter les passerelles vers le parc privé	1 100 000 €	404 147 €
Action n°6	Prendre en compte la dépendance	150 000 €	138 722 €
Action n°7	Adapter et diversifier l'offre pour les personnes en mobilité	210 000 €	193 309 €
Action n°8	Diversifier l'offre en hébergement	0 €	0 €
Orientation 3 : Habiter en intelligence avec son milieu		2 050 000 €	1 244 624 €
Action n°9	Faciliter la production de logements neufs de qualité	770 000 €	637 326 €
Action n°10	Améliorer les performances énergétiques du bâti	1 280 000 €	607 298 €
Action n°11	Inciter au développement de formes urbaines adaptées	0 €	0 €
Orientation 4 : Conforter les modes d'intervention de Tour(s)plus		100 000 €	337 546 €
Action n°12	Coordonner l'urbanisme sur le territoire de l'agglomération	0 €	0 €
Action n°13	Assurer l'efficacité de l'action publique	100 000 €	337 546 €
Total :		7 520 000 €	5 709 797 €



Septembre 2012

Bilan 2011 du programme d'actions thématique

de la Communauté d'agglomération
Tour(s)plus

Annexe

PARTICIPER A L’AFFIRMATION D’UN SYSTEME URBAIN DURABLE ATTRACTIF

Action 1 : Articuler la planification urbaine et l’urbanisme opérationnel

PARTICIPER A L’AFFIRMATION D’UN SYSTEME URBAIN DURABLE ATTRACTIF

Action 1 : Articuler la planification urbaine et l’urbanisme opérationnel

P 3

Mesure 1.1 - Promouvoir la métropole durable

Mesure 1.2 - Mettre en compatibilité les PLU avec le PLH

Action 2 : Promouvoir le projet urbain et le renouvellement urbain

P 5

Mesure 2.1 - Définir des secteurs à fort enjeu stratégique

Mesure 2.2 - Promouvoir le projet urbain sur différentes configurations urbaines

Mesure 2.3 - Inciter à l'innovation en matière de densification

Action 3 : Aider à la mobilisation du foncier

P 8

Mesure 3.1 – Qualifier les espaces de projet et les opportunités foncières

Mesure 3.2 – Soutenir le volet foncier des opérations à vocation résidentielle

Mesure 3.3 – Créer un fonds de portage foncier communautaire

PROMOUVOIR UN HABITAT FACTEUR DE COHESION URBAINE ET SOCIALE

Action 4 : Fluidifier les parcours résidentiels

p 11

Mesure 4.1 – Soutenir la production de logements adaptés aux plus démunis

Mesure 4.2 – Soutenir la production de logements sociaux neufs garants de la mixité sociale

Mesure 4.3 – Coordonner les politiques d'attributions des logements sociaux

Mesure 4.4 – Agir en faveur de la maîtrise des loyers HLM

Action 5 : Faciliter les passerelles vers le parc privé

p 15

Mesure 5.1 – Engager la réflexion autour de la sécurisation de l'accès au logement

Mesure 5.2 – Accompagner la stratégie territoriale de vente du patrimoine HLM

Mesure 5.3 – Consolider le prêt Imm0% au profit des ménages sous conditions de ressources

Action 6 : Prendre en compte la dépendance

p 18

Mesure 6.1 – Contribuer au développement d'un parc public accessible

Mesure 6.2 – Définir un volet "dépendance" dans le futur dispositif opérationnel relatif au parc privé

Action 7 : Adapter et diversifier l’offre pour les personnes en mobilité

p 20

Mesure 7.1 – Consolider les conditions d'accueil des jeunes en insertion

Mesure 7.2 – Consolider les conditions d'accueil des étudiants

PARTICIPER A L’AFFIRMATION D’UN SYSTEME URBAIN DURABLE ATTRACTIF

Action 1 : Articuler la planification urbaine et l’urbanisme opérationnel

Mesure 7.3 – Poursuivre le soutien aux aires d’accueil des gens du voyage et aborder la sédentarisation

Action 8 : Diversifier l’offre en hébergement

p 23

Mesure 8.1 – Promouvoir localement une meilleure connaissance et la structuration de l’hébergement

Mesure 8.2 – Contribuer à la modernisation des structures existantes

HABITER EN INTELLIGENCE AVEC SON MILIEU

Action 9 : Faciliter la production de logements neufs de qualité

p 25

Mesure 9.1 – Promouvoir la qualité environnementale et les énergies renouvelables dans le parc social neuf

Mesure 9.2 – Contribuer à la structuration des filières de la construction durable

Mesure 9.3 – Bonifier le prêt imm0% en cas de performance énergétique et de compacité

Mesure 9.4 – Sensibiliser les résidents aux usages économes

Action 10 : Améliorer les performances énergétiques du bâti existant

p 29

Mesure 10.1 – Structurer un lieu "ressources"

Mesure 10.2 – Aider à la rénovation thermique du logement social

Mesure 10.3 – Aider à la rénovation thermique du parc privé ancien

Mesure 10.4 – Etendre le prêt Imm0% à l’acquisition dans l’ancien avec travaux

Action 11 : Inciter au développement de formes urbaines adaptées

p 33

Mesure 11.1 – Lancer un appel à projets innovants

Mesure 11.2 – Capitaliser les savoir-faire en matière de prévention des risques naturels

CONSOLIDER LES MODES D'INTERVENTION D'UNE AUTORITE ORGANISATRICE DE L'HABITAT

Action 12 : Coordonner l’urbanisme sur le territoire de l’agglomération

p 35

Mesure 12.1 – Constituer un réseau d’acteurs autour des enjeux relatifs à l’urbanisme, au foncier et à l’habitat

Mesure 12.2 – Contribuer à l’articulation et à la cohérence des opérations d’aménagement

Action 13 : Assurer le suivi et l’efficacité de l’action publique

p 37

Mesure 13.1 – Consolider la gouvernance de la politique de l’habitat

Mesure 13.2 – Contribuer à la création d’outils pérennes d’observation

Mesure 13.3 – Lancer des études thématiques complémentaires

PARTICIPER A L’AFFIRMATION D’UN SYSTEME URBAIN DURABLE ATTRACTIF

Action 1 : Articuler la planification urbaine et l’urbanisme opérationnel

MESURE 1.1	Promouvoir la métropole durable
Contexte / Objectif	Coordonner la programmation et la réalisation de l’offre résidentielle en déclinant une vision stratégique à moyen/long terme permettant d’éclairer les choix de développement des communes et préparer l’avenir de la métropole.
Modalités	<p>Financer une étude qui donne du sens aux stratégies de développement de l’agglomération définies notamment dans l’étude pré-opérationnelle prévue par la mesure 2.1, tout en permettant de diversifier les réponses propices aux parcours résidentiels :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Noyau urbain</u> : soutien à une offre à destination des jeunes ménages, accession abordable pour les familles, développement du conventionnement de loyers privés, soutien aux opérations de renouvellement urbain ... ✓ <u>Ceinture urbaine</u> : soutien aux opérations mixtes, offre favorable à la décohabitation (petits logements en collectif), soutien au rattrapage en logements sociaux, soutien éventuel au renouvellement urbain ... ✓ <u>Bourgs connectés</u> : développement du segment locatif privé, soutien aux opérations mixtes en vue de doter la commune d’une offre diversifiée en logements sociaux, accompagnement dans les projets de développement ... ✓ <u>Communes rurales</u> : développement du segment locatif privé, production de logements sociaux dans le tissu existant, incitation à poursuivre la densification des centres bourgs.
Bilan 2011	<p>Etude de programmation urbaine confiée aux bureaux d’études Interland/HTC, visant à éclairer le choix de développement résidentiel des 19 communes de Tour(s)plus pour les années à venir. Les principaux objectifs étant de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evaluer et hiérarchiser le potentiel des 136 sites de développement communaux représentant environ 1 500 hectares, au regard des objectifs de mixité sociale du PLH et de densité du SCOT - Modéliser le tissu urbain de 12 sites emblématiques de l’agglomération - Identifier les leviers d’incitation réglementaire et financière à l’urbanisation des sites prioritaires - Formaliser la vision territoriale de Tour(s)plus dans le cadre de l’élaboration du SCOT et du PDU de l’agglomération tourangelle.
Perspectives 2012	Partage du rendu de l’étude

PARTICIPER A L’AFFIRMATION D’UN SYSTEME URBAIN DURABLE ATTRACTIF

Action 1 : Articuler la planification urbaine et l’urbanisme opérationnel

MESURE 1.2	Mettre en compatibilité les PLU avec le PLH
Contexte/ Objectifs	<p>Le PLU doit être compatible avec le PLH et prévoir les capacités ou les dispositions foncières adaptées à la réalisation des objectifs en termes d'habitat (accroissement de la construction neuve, rénovation urbaine, mixité sociale, etc). L'efficacité des politiques locales de l'habitat et notamment la satisfaction des besoins en logement passe donc par la faisabilité du programme d'actions du PLH au regard des dispositions des PLU.</p> <p>L'obligation de compatibilité implique qu'il n'y ait pas d'opposition entre les différents documents, c'est-à-dire que le PLU doit favoriser le PLH.</p>
Modalités	<p>Réaliser des feuilles de routes communales et assurer un suivi de l'élaboration/modification des PLU. Ces feuilles de routes comprendront à minima pour chaque commune :</p> <ul style="list-style-type: none">- l'objectif global de production de logements- la part globale de logements locatifs sociaux aidés intégrant un objectif minimum de 20% de PLAII- la part de réhabilitation au titre des crédits ANAH- la part d'accession aidée en distinguant neuf et ancien <p>Elles intégreront, par ailleurs, les moyens que compte mettre Tour(s)plus à la disposition de chaque commune pour réaliser ces objectifs et seront l'occasion de promouvoir un certain nombre d'outils réglementaires (bonification des droits à construire, servitudes de mixité sociale). Elles pourront, en outre, être enrichies par les résultats de l'étude de programmation urbaine.</p>
Bilan 2011	Rencontres des 19 communes de Tour(s)plus dans le cadre de l'élaboration des feuilles de route communales et mise à jour de l'atlas des sites de projets de l'ATU
Perspectives 2012	Actualisation des feuilles de routes communales destinées à articuler la politique intercommunale et les stratégies locales visant à satisfaire les objectifs du PLH

PARTICIPER A L’AFFIRMATION D’UN SYSTEME URBAIN DURABLE ATTRACTIF

Action 2 : Promouvoir le projet urbain et le renouvellement urbain

MESURE 2.1	Définir des secteurs à fort enjeu stratégique
Contexte /Objectifs	Définir les secteurs sur lesquels baser la programmation de logements. Il s’agit ici de travailler à l’opérationnalité du nouveau PLH selon une approche territoriale de la production de l’offre nouvelle.
Modalités	<p>Réaliser une étude pré-opérationnelle pour, d’une part, assurer la hiérarchisation du foncier recensé dans le cadre de l’Atlas de projets urbains prévu par la mesure 3.1 et, d’autre part, déterminer le socle des appels à projets envisagés par les mesures 2.3 et 11.1. Cette étude vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - identifier les périmètres de développement potentiels à partir de l’Atlas des projets urbains de l’ATU et des documents impactant le développement urbain (PDU, PRU, Schéma régional des trames vertes et bleues, Schéma de Développement Commercial, PPRI...), - prioriser les secteurs en fonction de critères de proximité aux fonctions urbaines, de cohérence du tissu urbain....
Bilan 2011	<p>Etude de programmation urbaine confiée aux bureaux d’études Interland/HTC, visant à éclairer le choix de développement résidentiel des 19 communes de Tour(s)plus pour les années à venir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evaluer et hiérarchiser le potentiel des 136 sites de développement communaux représentant environ 1 500 hectares, au regard des objectifs de mixité sociale du PLH et de densité du SCOT - Modéliser le tissu urbain de 12 sites emblématiques de l’agglomération - Identifier les leviers d’incitation réglementaire et financière à l’urbanisation des sites prioritaires <p>Formaliser la vision territoriale de Tour(s)plus dans le cadre de l’élaboration du SCOT et du PDU de l’agglomération tourangelle.</p> <p>Mise à jour de l’atlas des sites de projets de l’ATU.</p>
Perspectives 2012	<p>Partage du rendu de l’étude de programmation urbaine</p> <p>Actualisation de l’atlas des sites de projets de l’ATU</p>

PARTICIPER A L’AFFIRMATION D’UN SYSTEME URBAIN DURABLE ATTRACTIF

Action 2 : Promouvoir le projet urbain et le renouvellement urbain

MESURE 2.2	Promouvoir le projet urbain sur différentes configurations urbaines
Objectifs	<p>Recenser les opérations exemplaires (approche environnementale, insertion urbaine, mixité...) dans les différentes configurations urbaines rencontrées sur le territoire de l’agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none">- corridor de tramway- bourg dense- densification zones pavillonnaires- renouvellement urbain en secteur soumis aux aléas inondation ...
Modalités	Faire progresser l’intelligence des territoires en donnant aux communes des références d’opérations exemplaires adaptées à la configuration de l’agglomération.
Bilan 2011	-
Perspectives 2012	-

PARTICIPER A L’AFFIRMATION D’UN SYSTEME URBAIN DURABLE ATTRACTIF

Action 2 : Promouvoir le projet urbain et le renouvellement urbain

MESURE 2.3	Inciter à l’innovation en matière de densification
Objectifs	Inciter les communes à réaliser des opérations en territoires urbanisés : passer d’une logique d’extension à une logique de densification pour les secteurs périurbains et ruraux, voire de renouvellement urbain pour le cœur métropolitain
Modalités	<p>Lancer un appel à projets portant sur la réalisation d’opérations de densification de sites urbanisés et contribuer à leur réalisation selon les modalités prévues dans le cahier des charges.</p> <p>Le choix des sites s’appuiera sur la définition des secteurs à enjeux prévue par la mesure 2.1.</p>
Bilan 2011	Conception de la 1 ^{ère} édition de l’appel à projets urbains durables dans la cadre de la mission confiée à « Quelleville? » relative à la reformulation de la boîte à outils fonciers de Tour(s)plus
Perspectives 2012	Lancement de l’appel à projets urbains durables destiné à encourager les opérations d’aménagement structurées exemplaires

PARTICIPER A L’AFFIRMATION D’UN SYSTEME URBAIN DURABLE ATTRACTIF

Action 3 : Aider à la mobilisation du foncier

MESURE 3.1	Qualifier les espaces de projet et les opportunités foncières
Objectifs	Développer une pratique de l’observation territoriale de manière à faciliter la mobilisation de fonciers nécessaires à la réalisation du scénario de développement du PLH
Modalités	<p>Recenser et qualifier de façon exhaustive le foncier support de développement de l’habitat via la mise à jour de l’Atlas de projets urbains</p> <p>Ce recensement viendra alimenter la définition des secteurs à enjeux prévue dans la mesure 2.1.</p>
Bilan 2011	Mise à jour de l'atlas des sites de projets de l'ATU
Perspectives 2012	Actualisation de l'atlas des sites de projets de l'ATU

PARTICIPER A L’AFFIRMATION D’UN SYSTEME URBAIN DURABLE ATTRACTIF

Action 3 : Aider à la mobilisation du foncier

MESURE 3.2	Soutenir le volet foncier des opérations à vocation résidentielle
Objectifs	Favoriser l’acquisition foncière dans le cadre de projets urbains et aider à la sortie d’opérations immobilières à vocation sociale difficiles en finançant le volet habitat des procédures d’aménagement concerté favorisant la réalisation des objectifs du PLH.
Modalités	Financement aux opérateurs (aménageurs, bailleurs sociaux) de la surcharge foncière dans le cadre d’opérations déséquilibrées comprenant du logement locatif social.
Bilan 2011	<p>Participation au financement de l’acquisition de terrains destinés à la réalisation, à court et moyen terme, de logements locatifs sociaux sur les communes de Fondettes, Joué lès Tours, La Riche, Saint-Cyr-sur-Loire et Tours, moyennant une aide totale de près de 570 000 €.</p> <p>Mission confiée à « Quelleville? » relative à la reformulation de la boîte à outils fonciers de Tour(s)plus autour de 3 axes : la mise en place d'un fonds de portage foncier, le lancement d'un appel à projets urbains durables et la mise en place d'un réseau des acteurs locaux de l'urbanisme/habitat /foncier sur Tour(s)plus</p>
Perspectives 2012	Lancement de l’appel à projets urbains durables destiné à encourager les opérations d’aménagement structurées exemplaires

PARTICIPER A L’AFFIRMATION D’UN SYSTEME URBAIN DURABLE ATTRACTIF

Action 3 : Aider à la mobilisation du foncier

MESURE 3.3	Créer un fonds de portage foncier communautaire
Objectifs	Proposer un dispositif de portage foncier aux communes dans l’optique de mobiliser des terrains destinés à réaliser les objectifs de production du PLH.
Modalités	Réaliser une étude visant à préciser les modalités d’utilisation (condition d’éligibilité, durée et conditions de portage, conditions de remboursement, modalités de libération des terrains...) d’un fonds communautaire de portage de fonciers stratégiques pour le compte des communes.
Bilan 2011	Conception des modalités de fonctionnement du fonds de portage foncier communautaire, dans le cadre de la mission relative à la reformulation de la boîte à outils fonciers de Tour(s)plus confiée à « QuelleVille ? »
Perspectives 2012	Adoption des modalités de fonctionnement du fonds de portage foncier communautaire

MESURE 4.1	Soutenir la production de logements adaptés aux plus démunis
Objectifs	Il s'agit de conforter la production d'un produit logement social dédié aux ménages à faibles ressources et/ou en situation d'exclusion sociale.
Modalités	<p>Distinguer les PLAI « ressources » dédiés à des ménages à très faibles revenus mais sans difficultés d'insertion particulières, des PLAI « intégration » dédiés à des ménages cumulant les difficultés économiques et sociales. Tour(s)plus souhaite donc identifier une part de ce type de logements dans la programmation, la territorialiser et soutenir sa réalisation en adaptant le niveau de l'aide financière accordée.</p> <p>Tour(s)plus souhaite, également, soutenir la Ficosil en qualité d'opérateur du PDALPD qui contribue à la création et la gestion d'un parc de logements d'insertion individualisés et destinés aux publics démunis.</p>
Bilan 2011	<p>Intégration de Tour(s)plus à la MOUS départementale confiée par l'Etat et le Département à la FICOSIL pour le développement de logements destinés aux publics défavorisés</p> <p>Participation financière de Tour(s)plus au fonctionnement de la FICOSIL à hauteur de 50 000 €.</p>
Perspectives 2012	Mise en œuvre des termes de la convention partenariale signée avec la FICOSIL au titre de la MOUS départementale

MESURE 4.2	Soutenir la production de logements locatifs sociaux neufs, garants de la mixité sociale
Objectifs	Poursuivre la démarche de promotion de la mixité sociale en contribuant, par des financements améliorés, au développement de logements sociaux abordables et de qualité.
Modalités	Recentrer les aides financières de Tour(s)plus vers les logements PLUS et bonifier le montant de l'aide sur les communes SRU. Inciter à la globalisation des financements des bailleurs sociaux en lien avec une programmation pluriannuelle du logement social.
Bilan 2011	<p>Agrément de 21 opérations locatives sociales, représentant un investissement de près de 70 millions d'euros de la part des organismes HLM (prix de revient moyen de 129 000 € par logement soit - 7% par rapport à 2010), subventionnées principalement par les aides de Tour(s)plus à hauteur de 3 300 000 € (hors aides foncières) dont 1 410 900 € pour soutenir la performance énergétique et environnementale, les aides directes de l'Etat déléguées à hauteur de 800 000 € (hors aides fiscales) et les aides d'Action Logement de plus de 1 000 000 €. Cette activité concerne près de 650 emplois dans le BTP.</p> <p>539 nouveaux logements locatifs sociaux financés (soit +19% / 2010) localisés sur 9 communes de Tour(s)plus dont 65 PLAI (soit 19% des logements PLUS/PLAI agréés), 280 PLUS et 194 PLS. 28% de ces logements sociaux sont localisés sur des communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU (Chambray-lès-Tours, Fondettes, Notre-Dame-d'Oé, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire).</p> <p>Garantie d'emprunts de 10 opérations de construction représentant 330 logements locatifs sociaux pour un montant total garanti de près de 15 millions d'euros.</p> <p>304 logements locatifs sociaux nouveaux mis en service sur les communes de Joué-lès-Tours, Luynes, Saint-Pierre-des-Corps et Tours.</p>
Perspectives 2012	Programmation principale de 251 PLUS/PLAI (61 PLAI et 190 PLUS) auxquels s'ajoutent 136 PLS (114 PLS publics et 22 PLS privés) et 102 PSLA.

MESURE 4.3	Coordonner les politiques d'attributions des logements sociaux
Objectifs	Mettre en œuvre et amplifier les effets de l'accord collectif intercommunal qui vise à améliorer les conditions d'accès et de maintien des publics démunis au sein du parc locatif social existant et à préserver la mixité sociale au sein des programmes immobiliers.
Modalités	<p>L'accord collectif intercommunal définit les publics cibles et contient déjà des objectifs concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le volume annuel d'attributions et les publics cibles - la répartition entre les bailleurs sociaux et les patrimoines dans le respect de la mixité sociale - des mesures d'accompagnement dont l'incitation à la vacance volontaire et le déplafonnement des ressources HLM
Bilan 2011	<p>1 276 attributions effectuées au titre de l'accord collectif intercommunal, pour un objectif de 721. En plus d'un volume supérieur à 2010 (81 ménages supplémentaires), la répartition géographique est plus satisfaisante avec 76% des attributions réalisées dans le parc HLM considéré comme non fragile.</p> <p>Si certains secteurs continuent de cumuler des difficultés, la recherche d'une solidarité territoriale dans le traitement des demandes de publics démunis s'opère, puisque chaque commune a un volume d'attributions supérieur à l'objectif qui lui était établi. Chacune a contribué à l'exercice, à hauteur de ses capacités d'accueil.</p>
Perspectives 2012	<p>Dérogação des plafonds de ressources HLM sur 24 programmes immobiliers représentant plus de 3 100 logements sociaux.</p> <p>Recentrage de la mesure relative à la prise en charge partielle d'une vacance volontaire par Tour(s)plus sur des opérations emblématiques du Programme de Rénovation Urbaine.</p> <p>Droit de réservation conventionnel visé sur les nouvelles opérations de construction de logements sociaux, au profit des communes, en contrepartie des aides accordées par Tour(s)plus.</p>

MESURE 4.4	Agir en faveur de la maîtrise des loyers HLM
Objectifs	Diminuer la charge locative des occupants du parc social et améliorer ainsi leur reste à vivre en mobilisant l'ensemble des leviers qui permettent d'agir en faveur d'une plus grande maîtrise des loyers dans le parc social (neuf comme existant).
Modalités	<p>Préparer la prochaine génération de convention d'utilité sociale par la définition d'une stratégie de remise en ordre des loyers HLM à l'échelle de la Communauté d'agglomération.</p> <p>Solliciter l'exemption du supplément de loyer de solidarité pour les quartiers identifiés comme prioritaires au titre du CUCS 2007-2011, représentant au total près de 6 500 logements :</p> <p>Europe (Tours), Fontaines (Tours), Rives du Cher (Tours), Maryse Bastié (Tours), Bergeonnerie (Tours), Vallée Violette (Joué-lès-Tours), Morier (Joué-lès-Tours), Galboisière (St-Pierre-des-Corps), Le Petit Plessis (La Riche)</p> <p>Bonifier les subventions au logement social neuf en cas de minoration du loyer des PLUS (effort à faire figurer dans la convention APL).</p>
Bilan 2011	Exemption effective du Supplément de Loyer de Solidarité pour plus de 6 500 logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires du Contrat Urbain de Cohésion Sociale, en complément des zones urbaines sensibles exemptées de droit.
Perspectives 2012	Lancement d'une étude relative à la définition d'une stratégie territoriale de remise en ordre des loyers dans le parc locatif social pour anticiper la seconde génération des conventions d'utilité sociale.

MESURE 5.1	Engager la réflexion autour de la sécurisation de l'accès au logement
Objectifs	Approfondir la connaissance et les effets induits des dispositifs dédiés (garantie des risques locatifs...) en vue d'une éventuelle valorisation par la collectivité.
Modalités	Examiner, dans le cadre d'un groupe de travail, les effets des dispositifs existants sur l'agglomération, en particulier vis-à-vis des jeunes, compte-tenu de l'offre universitaire et de formation professionnelle proposée par le territoire.
Bilan 2011	-
Perspectives 2012	-

PROMOUVOIR UN HABITAT FACTEUR DE COHESION URBAINE ET SOCIALE

Action 5 : Faciliter les passerelles vers le parc privé

MESURE 5.2	Accompagner la stratégie territoriale de vente du patrimoine HLM
Objectifs	Faire de l'opportunité de la vente HLM un levier pour diversifier les statuts d'occupation et promouvoir les parcours résidentiels positifs.
Modalités	Réalisation d'une étude en partenariat avec les bailleurs sociaux pour identifier les modalités de sécurisation de la vente HLM et évaluer le patrimoine qui pourrait être vendu au regard de la stratégie patrimoniale et de la diversification attendue des statuts d'occupation. Cette étude sera réalisée en vue d'établir un plan de cession concerté à l'échelle de la Communauté d'agglomération en lien avec les conventions d'utilité sociale.
Bilan 2011	-
Perspectives 2012	Lancement d'une étude visant à définir une stratégie territoriale de vente du patrimoine HLM en lien avec les conventions d'utilité sociale des organismes HLM.

MESURE 5.3	Consolider le prêt Imm0% au profit des ménages sous conditions de ressources
Objectifs	Favoriser l'accèsion des ménages situés à la frontière entre le parc public et le parc privé en tenant compte de la nouvelle donne induite par la réforme des aides à l'accèsion.
Modalités	Reconduire le dispositif existant dans le neuf en conservant les plafonds de ressources 2010.
Bilan 2011	Renouvellement des conventions de partenariat avec 7 banques visant à organiser la distribution du prêt imm0%. 73 logements neufs financés par un prêt imm0% entre octobre et décembre 2011
Perspectives 2012	220 prêts Imm0% disponibles pour la construction neuve.

MESURE 6.1	Contribuer au développement d'un parc public accessible
Objectifs	Participer à l'émergence d'une culture de l'action en matière d'adaptation du parc public aux besoins du vieillissement.
Modalités	<p>Réalisation de deux réunions inter-acteurs réunissant les acteurs de domaine des secteurs de l'habitat et du médico-social ayant permis de mettre à jour les points stratégiques : recensement du parc de logements publics adaptés et accessibles, articulation avec les CIAPH.</p> <p>Une mission a été confiée à AGEVIE CONSEIL afin de préciser les fiches-actions,. Les groupes de travail animés par le prestataire a permis de clarifier le vocabulaire utilisé et de préciser les attentes des différents partenaires par des entretiens spécifiques.</p> <p>Tour(s)plus a participé au programme Europ for citizen's pour représenter l'agglomération et sa compétence habitat dans cette réflexion partenariale au niveau européen pour l'habitat des seniors (Allemagne, Suède Italie).</p>
Bilan 2011	<p>Mise en réseau des professionnels du secteur médico-social et du secteur logement pour contribuer à l'émergence d'une culture commune en matière d'habitat des seniors.</p> <p>Participation au programme européen 2009-2011 « Europ for citizen's » pour valoriser et enrichir les pratiques locales en matière d'habitat des seniors.</p> <p>Financement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes de 84 chambres et d'une résidence seniors de 72 logements, tous agréés en PLS.</p>
Perspectives 2012	<p>Lancement d'un appel à contributions « Habitat des seniors, ensemble inventons demain ! » visant à susciter et accompagner l'émergence d'idées novatrices en matière de logements pour personnes âgées sur l'agglomération</p> <p>Animation du réseau inter-acteurs dans le cadre de réunions d'échanges thématiques</p>

MESURE 6.2	Définir un volet « dépendance » dans le futur dispositif opérationnel relatif au parc privé
Objectifs	Faire de l'adaptation du parc privé une des priorités de l'intervention de Tour(s)plus en faveur des propriétaires occupants tout en leur assurant un environnement qui puisse les accompagner dans la survenue de la dépendance.
Modalités	<p>Lancer une étude pré-opérationnelle en vue de soutenir l'adaptation des logements des propriétaires occupants modestes dans le cadre d'un volet dédié à l'adaptation du futur dispositif opérationnel.</p> <p>Dans la continuité de cette étude, mettre en œuvre un dispositif opérationnel pour traiter les demandes d'adaptation de logements.</p> <p>Initier un partenariat à l'échelle de l'agglomération entre la CAF, les caisses de retraites, les agences immobilières et les CCAS afin d'identifier les logements adaptés, suivre leur occupation.</p>
Bilan 2011	<p>Renouvellement du PIG Habitat+ dont l'animation est confiée au Pact d'Indre-et-Loire, à compter de juin 2011 et exécution du volet « adaptation ».</p> <p>40 logements du parc privé financés au titre du projet Habitat+ sur le second semestre 2011 dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 32 logements de propriétaires occupants pour une adaptation à l'autonomie - 8 logements de propriétaires occupants pour une adaptation au handicap
Perspectives 2012	Poursuite du financement de l'adaptation des logements du parc privé à l'autonomie des occupants

MESURE 7.1	Consolider les conditions d'accueil des jeunes en insertion
Objectifs	En matière d'accueil des jeunes en insertion professionnelle, l'enjeu principal consiste à articuler l'offre et la demande de logement, en améliorant la lisibilité et l'accès des demandeurs à l'offre disponible.
Modalités	<p>Poursuivre le partenariat avec l'AJH instauré dans le cadre du PDALPD afin de consolider la politique d'accueil et d'accompagnement de la demande des jeunes en insertion et accroître l'offre locative et d'hébergement sur l'agglomération, articulé autour de trois principaux axes d'intervention :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'Accueil, l'Information, l'Orientation et l'Accompagnement des jeunes en recherche de logement - La mobilisation des logements du parc privé - Le développement d'une offre diversifiée en logement et en hébergement sur l'agglomération de Tours
Bilan 2011	Participation, avec l'Etat, le CG37 et la CAF Touraine, au cofinancement de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale départementale (MOUS) dédiée au développement du logement des jeunes en parcours d'insertion professionnelle menée par l'Association Jeunesse Habitat (AJH)
Perspectives 2012	Poursuite du financement de la MOUS AJH

MESURE 7.2	Consolider les conditions d'accueil des étudiants
Objectifs	Le constat pour les étudiants est proche de celui dressé pour les jeunes en insertion. Depuis plusieurs années, les opérateurs du logement étudiant ont réalisé des efforts significatifs sur l'offre nouvelle et existante. Il s'agit désormais de valoriser cette offre sur le marché de manière à ce que les nouveaux arrivants disposent aisément des informations.
Modalités	Il s'agit de capitaliser et promouvoir l'offre existante, privée comme publique, en résidence comme en diffus, en colocation, en inter-générationnel, au travers la constitution d'un outil de diffusion des offres.
Bilan 2011	-
Perspectives 2012	-

MESURE 7.3	Poursuivre le soutien aux aires d'accueil des gens du voyage et aborder la sédentarisation
Objectifs	Répondre aux besoins non traités en matière d'accueil des populations non sédentaires et identifier les besoins de sédentarisation.
Modalités	<p>Prolonger l'aide à la création d'aires d'accueil pour les communes qui n'en sont pas encore dotées (La Riche, Fondettes et Ballan-Miré), ainsi qu'à la gestion des aires d'accueil existantes.</p> <p>Réaliser un diagnostic sur l'occupation constatée dans les aires d'accueil et en dehors de ces périmètres pour identifier les besoins de sédentarisation à satisfaire notamment par la création de terrains familiaux.</p> <p>Veiller à la prise en compte des besoins en matière d'accueil de grands passages qui seront identifiés dans un avenant à la décision du 30 juillet 2010 portant révision du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.</p>
Bilan 2011	<p>170 000 € versés aux communes de Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, Saint-Avertin, Saint-Pierre-des-Corps, Luynes, Saint-Cyr-sur-Loire, La Membrolle-sur-Choisille et Ballan-Miré pour contribuer au financement du fonctionnement des aires d'accueil des gens du voyage, dont le taux moyen d'occupation est de 90%</p> <p>Le suivi partenarial de la gestion des aires d'accueil existant sur le périmètre communautaire est assuré dans le cadre d'un comité technique de Tour(s)plus.</p>
Perspectives 2012	Lancement d'une étude sur la sédentarisation des gens du voyage. Sur Tour(s)plus

MESURE 8.1	Promouvoir localement une meilleure connaissance et la structuration de l'hébergement
Objectifs	Rendre plus lisible l'inventaire des structures existantes en matière d'hébergement d'urgence et d'insertion, de logements temporaires et de sous-location et disposer d'une vision territorialisée de manière à disposer des outils pour une meilleure adéquation entre l'offre et la demande.
Modalités	<p>Elaborer un tableau de bord pour recenser l'offre par statuts et par territoires en articulation avec le SIAO départemental.</p> <p>Mettre en réseau les CCAS pour coordonner l'orientation des demandeurs.</p>
Bilan 2011	-
Perspectives 2012	Participation de Tour(s)plus à la COLAC (Commission des Logements Accompagnés) et au SIAO (Service d'Intégration d'Accueil et d'Orientation), dans le cadre du Plan départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2012-2016.

MESURE 8.2	Contribuer à la modernisation des structures existantes
Objectifs	Améliorer les conditions d'accueils des personnes hébergées, notamment au sein des CHRS qui sont, pour certains, dans des situations de vétusté importantes
Modalités	Apprécier les travaux de modernisation et d'humanisation à réaliser et flécher des aides publiques à la pierre destinées à la réhabilitation des structures d'hébergement.
Bilan 2011	-
Perspectives 2012	-

HABITER EN INTELLIGENCE AVEC SON MILIEU

Action 9 : Faciliter la production de logements neufs de qualité

MESURE 9.1	Promouvoir la qualité environnementale et les énergies renouvelables dans le parc social neuf
Objectifs	<p>Contribuer à atteindre les objectifs fixés par le Grenelle de l'environnement en aidant les opérateurs HLM à atteindre la RT 2012 puis à viser la RT 2020 selon le calendrier suivant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Jusqu'au 31 décembre 2012, encourager la production en BBC- A partir du 1^{er} janvier 2013, anticiper la RT 2020
Modalités	<p>Insérer un critère de bonification supplémentaire des aides accordées au financement des logements PLUS et PLAI pour aider à surmonter le surcoût engendré.</p>
Bilan 2011	<p>1 410 900 € attribués aux organismes HLM pour soutenir spécifiquement la performance énergétique et environnementale des opérations de logements locatifs sociaux agréées par Tour(s)plus.</p> <p>97 % des opérations labellisées HPE, THPE ou BBC</p> <p>60 % des opérations certifiées Habitat et Environnement de Cerqual</p>
Perspectives 2012	<p>Poursuite de la majoration des aides au logement social de Tour(s)plus en faveur de la performance énergétique et environnementale.</p> <p>Lancement d'une étude visant à refondre le système local d'aides au logement social pour anticiper la RT 2020.</p>

HABITER EN INTELLIGENCE AVEC SON MILIEU

Action 9 : Faciliter la production de logements neufs de qualité

MESURE 9.2	Contribuer à la structuration des filières de la construction durable
Objectifs	Il s'agit de reconnaître et valoriser les pratiques existantes en vue d'évoluer à terme vers un guide des bonnes pratiques ou référentiel construction durable.
Modalités	Créer un groupe de travail ouvert notamment aux filières professionnelles du BTP et de l'artisanat, chargé de rédiger une charte environnementale du bâti, préalable à la constitution d'un réseau d'acteurs.
Bilan 2011	-
Perspectives 2012	-

HABITER EN INTELLIGENCE AVEC SON MILIEU

Action 9 : Faciliter la production de logements neufs de qualité

MESURE 9.3	Bonifier le prêt Imm0% en cas de performance énergétique ou de compacité
Objectifs	Contribuer à diminuer le reste à charge des primo-accédants pour aider à la sécurisation de l'accession sociale et encourager l'intensité urbaine.
Modalités	<p>Bonifier le prêt Imm0% pour toute installation de production d'énergie renouvelable, pour l'acquisition ou la construction d'un logement conforme à la RT 2012 puis RT 2020 dans le neuf, ou pour la construction d'un logement individuel dense sur une parcelle inférieure ou égale à 250 m² sur le noyau urbain et la ceinture urbaine et 400 m² sur les bourgs connectés et communes rurales.</p> <p>Promouvoir la compacité de l'habitat auprès des ménages.</p>
Bilan 2011	40 prêts imm0% bonifiés entre octobre et décembre 2011, pour cause de logements neufs BBC ou logements individuels denses
Perspectives 2012	100 prêts imm0% bonifiés pour la construction neuve.

HABITER EN INTELLIGENCE AVEC SON MILIEU

Action 9 : Faciliter la production de logements neufs de qualité

MESURE 9.4	Sensibiliser les résidants aux usages économes
Objectifs	Favoriser les changements de comportement des habitants en faveur de gestes éco-citoyens à travers l'information et l'incitation à la sensibilisation des gestionnaires.
Modalités	<p>Faire connaître les centres de ressources existants sur l'agglomération et valoriser les formations aux enjeux énergétiques liés au logement notamment pour les professionnels de l'action sociale.</p> <p>Sensibiliser et informer le grand public sur les éco-gestes à travers différents outils de communication (site internet, radios et journaux locaux, évènements spécifiques, concours d'idées, création d'outils pédagogiques, supports...).</p> <p>Inciter les gestionnaires à sensibiliser leurs occupants lors de leur entrée dans les lieux.</p> <p>Créer les conditions permettant de structurer des réponses efficaces en matière d'accompagnements individualisés</p>
Bilan 2011	
Perspectives 2012	Veille active sur les pratiques locales et nationales existantes

HABITER EN INTELLIGENCE AVEC SON MILIEU

Action 10 : Améliorer les performances énergétiques du bâti existant

MESURE 10.1	Structurer un lieu « ressources »
Objectifs	Aider au passage à l'acte de propriétaires en matière d'amélioration de leur logement, en faisant converger le public vers un lieu unique pour une approche personnalisée en matière notamment d'amélioration de la performance énergétique des logements plus efficace tout en consolidant le maillage existant des acteurs qui conseillent et accompagnent les particuliers.
Modalités	Confier à l'Agence Locale de l'Energie une mission d'accompagnement de Tour(s) plus dans la conduite du volet du PLH relatif à la performance énergétique du parc privé existant fondée sur : <ul style="list-style-type: none">- l'approfondissement du repérage de l'habitat énergivore, en complémentarité avec les outils existants- la sensibilisation des propriétaires à la réhabilitation thermique par un accès simplifié aux informations, aux conseils, à l'ingénierie et aux dispositifs d'aides aux travaux.
Bilan 2011	Permanence du Pact d'Indre-et-Loire effective à compter de septembre 2011 dans les locaux de l'ALE, situés rue Marceau à Tours, sans rendez-vous, tous les mardis, entre 14h et 16h.
Perspectives 2012	Intensification du partenariat avec l'ALE dans le cadre, notamment, du projet Habitat+, de la distribution du prêt imm0% et de l'observation des copropriétés privées fragiles.

MESURE 10.2	Aider à la rénovation thermique du logement social
Objectifs	<p>Cibler les ensembles immobiliers jugés prioritaires dans le cadre d'un plan coordonné d'intervention.</p> <p>Allouer une aide financière à la réhabilitation visant à accompagner les bailleurs sociaux dans l'amélioration de la performance énergétique mesurée par un gain de classe énergétique après travaux.</p>
Modalités	<p>Selon une étude de l'USH Centre, plus de 40% des logements sociaux sur Tour(s)plus aurait une consommation d'énergie supérieure à 230 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an, un tiers aurait une consommation énergétique comprise entre 230 et 150 kWhep/m²/an et un quart une consommation énergétique inférieure à 150 kWhep/m²/an.</p> <p>Accompagner l'effort des bailleurs sociaux dans la rénovation thermique du parc locatif social dans le respect de la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement qui prévoit, dans un premier temps, le traitement d'ici 2020 des logements dont la consommation d'énergie est supérieure à 230 kWhep/m²/an.</p>
Bilan 2011	<p>Financement de réhabilitations thermiques certifiées « Patrimoine Habitat » par Cerqual Patrimoine :</p> <ul style="list-style-type: none">- 36 logements de la résidence des Mastabas située à Saint-Pierre-des-Corps.- 340 logements de la Cité Les Justices à Tours.
Perspectives 2012	<p>Poursuite du financement relatif à la réhabilitation thermique du parc locatif social</p>

HABITER EN INTELLIGENCE AVEC SON MILIEU

Action 10 : Améliorer les performances énergétiques du bâti existant

MESURE 10.3	Aider à la rénovation thermique du parc privé ancien
Objectifs	Aider aux travaux d'économie d'énergie pour améliorer la performance thermique des logements privés anciens appartenant à des ménages aux revenus modestes et lutter contre la précarité énergétique.
Modalités	<p>Mettre en place un dispositif opérationnel permettant de repérer les logements en précarité énergétique et d'offrir aux propriétaires du parc privé ancien des conseils, de l'ingénierie et des aides aux travaux de réhabilitation destinés à améliorer la qualité énergétique des logements, lutter contre l'habitat indigne et mobiliser les logements vacants.</p> <p>Adosser ce dispositif et les aides communautaires aux modalités de mobilisation du Fonds national d'Aide à la Rénovation Thermique et l'étendre à une tranche supplémentaire de bénéficiaires.</p> <p>Intégrer un volet traitement de l'habitat indigne, très dégradé et insalubre au dispositif opérationnel.</p>
Bilan 2011	<p>Renouvellement du PIG Habitat+ dont l'animation est confiée au Pacte d'Indre-et-Loire, à compter de juin 2011 et exécution du volet « thermique ». Signature, en juillet 2011, du contrat local contre la précarité énergétique destiné à mettre en œuvre le programme national « Habiter mieux » de l'Etat : 3 dossiers déposés au cours du second semestre, moyennant un financement de 96 900 € pour l'ANAH et 4 800 € pour Tour(s)plus.</p> <p>Financement de travaux de réhabilitation de 3 logements privés très dégradés, pour un montant d'aide de l'ANAH de 76 225 € et Tour(s)plus de 25 408 €.</p> <p>Incitation à l'instauration de la taxe d'habitation sur les logements vacants de plus de 5 ans.</p>
Perspectives 2012	Poursuite du financement de l'amélioration thermique des logements du parc privé

HABITER EN INTELLIGENCE AVEC SON MILIEU

Action 10 : Améliorer les performances énergétiques du bâti existant

MESURE 10.4	Etendre le prêt Imm0% à l'acquisition dans l'ancien avec travaux
Objectifs	Aider les primo-accédants à investir pour réaliser des travaux d'amélioration thermique dans le parc ancien et s'équiper d'installations de production d'énergies renouvelables.
Modalités	<p>Etendre le prêt Imm0% à l'acquisition dans l'ancien sous conditions d'amélioration des performances énergétiques du logement mesurée par un gain de classe énergétique après travaux et/ou l'acquisition d'installations utilisant les énergies renouvelables.</p> <p>Mobiliser un partenariat avec l'ALE et les banques partenaires visant à faciliter l'engagement des primo-accédants dans la démarche.</p>
Bilan 2011	Renouvellement des conventions de partenariat avec 7 banques visant à organiser la distribution du prêt imm0%. 3 logements anciens financés par un prêt imm0% entre octobre et décembre 2011
Perspectives 2012	120 prêts Imm0% disponibles pour l'acquisition d'un logement du parc ancien.

MESURE 11.1	Lancer un appel à projets innovants
Objectifs	Encourager le développement de projets innovants en matière de compacité, d'adaptation aux contraintes naturelles, d'intégration sociale, de performance environnementale, de mode de conception...
Modalités	Lancer un appel à projets pour valoriser les opérations exemplaires et contribuer à leur réalisation selon les modalités prévues dans le cahier des charges. Le choix des sites s'appuiera sur la définition des secteurs à enjeux prévue par la mesure 2.1.
Bilan 2011	Conception de la 1 ^{ère} édition de l'appel à projets urbains durables dans la cadre de la mission confiée à « Quelleville? » relative à la reformulation de la boîte à outils fonciers de Tour(s)plus
Perspectives 2012	Lancement de l'appel à projets urbains durables destiné à encourager les opérations d'aménagement structurées exemplaires

HABITER EN INTELLIGENCE AVEC SON MILIEU

Action 11 : Inciter au développement de formes urbaines adaptées

MESURE 11.2	Capitaliser les savoir-faire en matière de prévention des risques naturels
Contexte / Objectifs	<p>Promouvoir la ville durable et préserver la compétitivité du territoire suppose de pouvoir amplifier les démarches de réduction de la vulnérabilité de l'habitat aux risques naturels. Pour autant, quelles sont les solutions techniques permettant de concevoir ou rénover des logements garantissant une réelle sécurité ? Comment rendre de telles adaptations économiquement et socialement viables et attractives pour les ménages ?</p> <p>Autant de question qui méritent de renverser le regard des acteurs de l'aménagement du territoire en valorisant l'opportunité de concevoir un logement « zéro dommage » en zone inondable.</p>
Modalités	Capitaliser les démarches innovantes pour susciter, à l'échelle des quartiers et des villes, les bonnes pratiques en matière de prévention et de réduction de la vulnérabilité de l'habitat aux risques naturels.
Bilan 2011	-
Perspectives 2012	Stage d'une étudiante du Master « Gestion des catastrophes et des risques Naturels » à l'Université Paul Valéry de Montpellier III sur le potentiel de population de l'agglomération impacté par le risque inondation et les moyens repérés en matière de sécurisation des personnes

CONSOLIDER LES MODES D'INTERVENTION D'UNE AUTORITE ORGANISATRICE DE L'HABITAT

Action 12 : Coordonner l'urbanisme sur le territoire de l'agglomération

MESURE 12.1	Constituer un réseau d'acteurs autour des enjeux relatifs à l'urbanisme, au foncier et à l'habitat
Objectifs	Faire partager et progresser des pratiques relatives à la maîtrise du foncier dans l'optique d'une plus grande efficacité de l'usage des sols.
Modalités	<p>Organiser et faire vivre un réseau d'acteurs visant notamment à échanger sur les sujets suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les outils de l'aménagement public (ZAC, ZAD, PAE, PUP...) et négocié (zone AU à règlement, constructibilité réelle des PLU...)- les outils réglementaires de mixité, de densité et de qualité de l'habitat (bonification des droits à construire, servitudes de mixité sociale ...)
Bilan 2011	Mission confiée à « Quelleville? » relative à la reformulation de la boîte à outils fonciers de Tour(s)plus et notamment à la mise en place d'un réseau des acteurs locaux de l'urbanisme/habitat /foncier
Perspectives 2012	Mise en place du réseau des acteurs locaux de l'urbanisme/habitat /foncier

CONSOLIDER LES MODES D'INTERVENTION D'UNE AUTORITE ORGANISATRICE DE L'HABITAT

Action 12 : Coordonner l'urbanisme sur le territoire de l'agglomération

MESURE 12.2	Contribuer à l'articulation et à la cohérence des opérations d'aménagement
Objectifs	Programmer le développement résidentiel sur l'agglomération en lien avec les objectifs du PLH et en évitant les effets de concurrence.
Modalités	<p>Assurer le suivi et la coordination de la programmation et de la commercialisation des opérations d'aménagement via l'Atlas de projets urbains.</p> <p>Inciter à l'harmonisation sur le territoire communautaire des zonages géographiques utilisés pour les barèmes applicables aux logements locatifs sociaux, aux aides relatives à l'investissement locatif et à l'accession à la propriété.</p>
Bilan 2011	-
Perspectives 2012	-

CONSOLIDER LES MODES D'INTERVENTION D'UNE AUTORITE ORGANISATRICE DE L'HABITAT

Action 13 : Assurer le suivi et l'efficience de l'action publique

MESURE 13.1	Consolider la gouvernance de la politique de l'habitat
Objectifs	<p>Réaffirmer le rôle de chef de file de Tour(s)plus en matière d'habitat sur l'agglomération de Tours.</p> <p>Piloter la politique de l'habitat en concertation permanente avec les communes et les partenaires identifiés.</p> <p>Mettre en cohérence les politiques publiques pour un développement harmonieux de l'agglomération.</p>
Modalités	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Solliciter le renouvellement de la délégation des aides à la pierre dans l'optique d'une simplification du circuit de financement du logement social ✓ Assurer le suivi du PLH et la communication à travers la mise en place : <ul style="list-style-type: none"> - d'instances de pilotage : <ul style="list-style-type: none"> o <u>comité de pilotage</u>, pour suivre et évaluer les mesures adoptées, composé des membres ayant contribué à l'élaboration du programme et élargi en cas de besoin o <u>comité technique</u>, pour assurer le suivi quotidien du PLH o <u>commissions thématiques</u> créées sur des sujets particuliers à l'instar de la commission de coordination de l'accord collectif chargée de suivre la prise en compte des besoins des publics démunis - d'une évaluation en continu des actions menées via la création et l'alimentation d'un tableau de bord PLH (critères et indicateurs) présenté une fois par an aux instances de suivi et de pilotage - d'un plan de communication adapté aux différentes cibles (élus, partenaires, ménages) et en phase avec le calendrier des actions du PLH ✓ Développer et consolider les partenariats sur de nouveaux champs, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - Promoteurs, aménageurs, bailleurs sociaux, communes... pour la production urbaine - Etat, Conseil général, structures associatives... pour l'hébergement - FICOSIL, AJH... pour les publics spécifiques - ALE, ADEME, ANAH... pour la conversion du bâti existant - CAF, CCAS, Conseil général... pour l'accompagnement des personnes dépendantes
Bilan 2011	<p>Renouvellement de la convention de délégation des aides publiques à la pierre visant à gérer, pour la période 2011-2016, les subventions de l'Etat en faveur de la construction, la réhabilitation, la démolition des logements locatifs sociaux, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé et de la création et de l'amélioration de places d'hébergement</p> <p>Renouvellement des conventions de partenariat avec Cerqual et Cerqual Patrimoine visant à encourager et faciliter les certifications énergétiques et environnementales des opérations de construction et de réhabilitation de logements sociaux.</p>
Perspectives 2012	<p>Bilan d'exécution du PLH2 pour l'année 2011</p>

CONSOLIDER LES MODES D'INTERVENTION D'UNE AUTORITE ORGANISATRICE DE L'HABITAT

Action 13 : Assurer le suivi et l'efficience de l'action publique

MESURE 13.2	Contribuer à la création d'outils pérennes d'observation
Objectifs	<p>Etre en capacité d'analyser en continu la situation de l'habitat sur l'agglomération. Structurer le suivi et le partage de la connaissance sur le territoire et son évolution afin de disposer des outils d'aides à la décision nécessaire à l'évaluation de l'action publique menée en matière d'habitat et de logement.</p>
Modalités	<p>Mobiliser des outils « thématiques » sous maîtrise d'ouvrage communautaire ou non :</p> <ul style="list-style-type: none">- Atlas des projets urbains (à développer)- Fichier commun de la demande HLM (en cours de création)- Veille des copropriétés fragiles et issues de la vente HLM (à créer)- Observatoire du logement neuf (existant)- Observatoire local de l'économie de la production sociale (existant)- Observatoire de l'occupation du parc social (existant)- Habitat indigne (en cours de création)- Hébergement (en cours de création)... <p>Assembler les informations disponibles à l'échelle de l'agglomération de Tours dans un Observatoire de l'Habitat unique et en assurer la diffusion par des parutions régulières.</p>
Bilan 2011	<p>Paramétrage du fichier commun de la demande locative sociale, dans le cadre d'un groupement de commandes coordonné par Tour(s)plus Préfiguration d'un observatoire des copropriétés privées fragiles confiée au Pact d'Indre-et-Loire, en lien avec l'Agence locale de l'Energie et l'Agence d'Urbanisme Renouvellement de la convention d'utilisation de l'observatoire du logement neuf Centre-Loire pour la période 2011-2013.</p>
Perspectives 2012	<p>Mise en place de la structure gestionnaire du fichier commun de la demande HLM et du comité de pilotage départemental. Lancement du site de saisie en ligne www.demandelogement37.fr. Validation des conditions de fonctionnement de l'observatoire des copropriétés privées fragiles</p>

CONSOLIDER LES MODES D'INTERVENTION D'UNE AUTORITE ORGANISATRICE DE L'HABITAT

Action 13 : Assurer le suivi et l'efficience de l'action publique

MESURE 13.3	Lancer des études thématiques complémentaires
Objectifs	Approfondir certains sujets qui ont émergé lors de l'élaboration du PLH mais dont la connaissance et les enjeux n'étaient pas suffisamment circonscrits pour décider de mener une action publique.
Modalités	Lancer pendant la durée du PLH des études complémentaires concernant : <ul style="list-style-type: none"> - Faisabilité d'un programme d'auto-réhabilitation accompagnée à l'échelle de l'agglomération - Charte d'accès au logement pour lutter contre les discriminations
Bilan 2011	-
Perspectives 2012	Lancement d'une étude d'opportunité et de faisabilité pour la mise en place d'une action d'auto-réhabilitation accompagnée à l'échelle de l'agglomération de Tours Lancement d'une mission d'accompagnement à la mise en œuvre du volet logement du Plan territorial de prévention des discriminations de Tour(s)plus