



CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT  
DE TOURS MÉTROPOLÉ VAL DE LOIRE

# **RAPPORT**

## **POUR UN PLH4 DE TRANSITION AMBITIEUX ET REALISTE**

Préconisations citoyennes



# PRÉSENTATION

Après avoir pris connaissance en particulier du précédent PLH (PLH3) et des éléments de diagnostic du PLH4 qui montrent l'accentuation régulière du déséquilibre de population au sein de la métropole, le Conseil de Développement (CoDev) propose à Tours Métropole Val de Loire de **prioriser les objectifs de réalisation du PLH4** en cours d'élaboration vers un nombre restreint mais puissant d'actions ciblées visant à **rééquilibrer les populations** tout en **relevant le défi du changement climatique** et l'**équilibre économique et culturel**.

## CONTEXTE

Tours Métropole Val de Loire construit actuellement son quatrième Plan Local de l'Habitat (PLH 4) qui doit entrer en vigueur dès 2024. Ce document de programmation stratégique définira des objectifs et des actions à mettre en œuvre. Il devra être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le plan climat, air, énergie territorial (PCAET) également en cours d'élaboration. Le futur plan local d'urbanisme métropolitain (PLUM), effectif à partir de 2026, devra permettre de répondre aux objectifs du PLH4.

En accord avec ses missions, le **CoDev a été sollicité par la Métropole pour formuler des préconisations sur le PLH4**. Cette sollicitation, intervenue très tardivement, a été confiée à l'Atelier "Aménagement du territoire", qui a disposé d'un **délai de seulement 2 mois** pour rendre le présent avis. **Le CoDev regrette cependant de n'avoir pas pu, pour son étude, disposer du document du projet de PLH 4**. Pour élaborer ses recommandations, l'atelier Aménagement du Territoire s'est appuyé sur diverses sources incluant notamment :

- Le PLH 3 ;
- L'avis du CoDev sur le PLH 3 ;
- Les différents éléments de diagnostic élaborés en vue du PLH 4 ;
- Des présentations de la Direction du développement urbain de Tours Métropole Val de Loire
- Des ateliers du SCoT, et l'expertise de ses membres.

Parmi les éléments marquants de contexte, le CoDev note en particulier :

- Un échec de la priorité n°1 du PLH 3, qui visait à renforcer la vocation résidentielle de la métropole. À l'inverse, un **renforcement de la stratification des populations** habitant la métropole est constaté. La tendance lourde est, pour schématiser, la suivante : les locataires et personnes seules résident au centre alors que les familles s'installent en dehors de la métropole. Le prix du foncier et l'inadaptation de l'offre en sont les principales causes repérées.
- Des **progrès significatifs du PLH 3** sur le rééquilibrage des parcs résidentiels sociaux entre les communes de Tours Métropole Val de Loire.
- Une **crise générale de l'offre immobilière en 2023** et des bailleurs sociaux aux finances très tendues.
- Un **desserrement des ménages**, qui n'est pas encore totalement consolidé.
- Un **effet « Covid » favorisant l'amplification du travail nomade et du télétravail**, qui est encore difficile à chiffrer, avec une augmentation des demandes de pièce supplémentaire au sein des logements des habitations et de lieux de co-working.
- Une métropole qui ne dispose **plus de projet de territoire sur lequel s'appuyer** pour avoir une vision globale des enjeux.

Dans ce contexte, le CoDev propose **8 recommandations** qui visent à **rationaliser** les capacités de Tours Métropole Val de Loire à **rééquilibrer** sa population et à **progresser** vers des habitats plus vertueux, tout en œuvrant pour la **transition** écologique et le **dynamisme** de la métropole.

# PRÉCONISATIONS DU CODEV

**1)** Le **PLH 4 doit s'insérer dans un projet de territoire**, prévu à l'article L. 5217-1 du code général des collectivités territoriales. Or, aucun projet de territoire n'a été arrêté à ce jour par Tours Métropole Val de Loire, ce qui induit une **segmentation des politiques publiques locales, sans réelle vision globale**.

Les **orientations du PLH 4 peuvent apparaître dispersées** et ne s'appuient pas suffisamment sur une observation exhaustive des réalités et enjeux. Il convient d'**arrêter urgemment un projet de territoire**, qui inclut une vision globale de l'état des lieux du territoire métropolitain et qui impulse une dynamique coordonnée pour tous les champs d'action nécessaires aux défis environnementaux et sociétaux auxquels la métropole doit répondre.

En l'état actuel des connaissances encore trop parcellaires du territoire, face à la crise immobilière, aux enjeux écologiques, à ceux de sobriété énergétique et financière, à la quasi-absence de foncier disponible, au coût de surcroît élevé, et à la nécessité de « dé-stratifier » la population, il convient de **privilégier au sein du PLH 4 un nombre restreint d'actions ciblées**, mais bien dotées financièrement.

**2)** Afin de **ne pas consolider les dérives des déséquilibres de population constatées** au sein de la métropole, Tours Métropole Val de Loire est invitée à centrer ses moyens financiers sur les enjeux suivants :

**2.1-** Utiliser tous les leviers à disposition de Tours Métropole Val de Loire pour **faciliter l'accession à la propriété, en particulier des familles**. Parmi ces leviers, il est possible de mentionner :

- Les **incitations et aides financières**, ainsi que l'appui technique à l'achat et la réhabilitation de « passoires thermiques », qui peuvent s'avérer efficaces ;
- Le **bail réel solidaire** qui doit être impérativement mobilisé ;
- L'**action de l'établissement public foncier local (EPFL)**, via l'acquisition de fonciers dont le bâti peut être cédé à prix modéré à des familles, devra être fermement soutenue.

De manière générale, il convient de **privilégier la construction de "grands logements"** (F5-F6) permettant à des familles avec enfants de s'installer sur la métropole et de faciliter le (télé)travail. Une **diversité/adaptabilité de logements est souhaitable** sur ce créneau. La présence de parties extérieures à chaque logement, comme des terrasses, des jardinets, mais aussi des caves ou encore des celliers, doit être pensée afin de rendre ces logements attractifs pour ce segment de population.

**2.2-** Pour **faire face au nombre élevé et grandissant d'apprenants** (étudiants, apprentis ...) sur le territoire métropolitain, tout en satisfaisant aussi les besoins des seniors, qui vont s'amplifier avec le vieillissement de la population, et des saisonniers et travailleurs mobiles, il convient de **favoriser et soutenir la production** de :

**a) petits logements** (studios, 2 pièces) à destination en particuliers des apprenants, et intégrant les modalités de formation en expansion (ex. alternance et apprentissage, etc.). Ce dispositif, devra être **approprié à des durées très variables de location** ; dont des courtes. Il permettra également d'apporter une réponse aux besoins des saisonniers et des autres travailleurs mobiles. La Métropole est invitée à **développer une plateforme web recensant l'ensemble des offres de logement à destination de l'ensemble des apprenants** afin de favoriser leur installation au sein du territoire métropolitain.

**b) logements créateurs de lien social**, soit en intergénérationnel, soit au sein d'un quartier prioritaire. L'idée est de fournir différents **modèles d'échanges de service** en leur sein. Il peut s'agir par exemple de logements aux apprenants pour un loyer relativement modeste, en échange de l'apport de services à destination soit des seniors, soit des populations situées dans un quartier prioritaire, à l'instar de ce qui est proposé par l'AFEV en lien avec certaines collectivités territoriales.

**3)** Le PLH 4 doit être l'occasion d'**imposer la construction de nouveaux bâtis** respectant les **besoins de la transition écologique** et **l'insertion raisonnée des contraintes écologiques dans la réhabilitation**. Cela implique de :

**3.1- Privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés** et de tous les éléments limitant la fragilité thermique ainsi que le phénomène de surchauffe urbaine. Pour ce faire, une synergie avec le PLUM en cours d'élaboration doit être impérativement pensée afin d'y intégrer des mesures de végétalisation, un coefficient de biotope par surface, ou encore une diminution du taux d'emprise au sol (cf Rapport CoDev, 2023, « Une métropole en surchauffe ? »).

**3.2- Mener une action spécifique sur la rénovation énergétique des copropriétés**, en particulier celles classées E à G, en proposant par exemple un dispositif de prêt à taux zéro et des subventions.

**4)** Le PLH 4 doit **poursuivre l'effort de rééquilibrage des proportions de logements sociaux sur les différentes communes** de la métropole déjà engagé au cours des derniers PLH. Un certain «grand écart» persiste toujours entre plusieurs communes(ex: entre St Pierre des Corps et Rochecorbon/ Fondettes).

**5)** Le PLH 4 doit **inclure en nombre suffisant des logements accessibles aux personnes en situation de handicap dans les opérations immobilières**. Tours Métropole Val de Loire est invitée en particulier à inciter fortement les bailleurs de tous types à augmenter le nombre de logements accessibles aux personnes en situation de handicap dans les programmes de réhabilitation.

**6)** Afin d'**éviter le développement de "cités-dortoirs"**, il convient de veiller à ce que la **mobilisation des friches** - industrielles ou commerciales - à des fins d'habitation se fasse avec une attention particulière portée sur :

- La **qualité de l'environnement immédiat** (création d'espaces verts) ;
- La **mixité fonctionnelle** afin de permettre l'accueil de services du secteur tertiaire et d'espaces créateurs de lien social (places de marché, espaces récréatifs, etc.).

**7)** Le PLH 4 et les différents documents de planification en cours d'élaboration par Tours Métropole Val de Loire et ses partenaires doivent impérativement **prévoir une desserte des opérations immobilières par des transports en commun**, en adéquation avec l'offre de logements.

**8)** Le PLH 4 se doit d'**être plus ambitieux dans la lutte contre le logement vacant et les dérives de locations touristiques saisonnières** afin de garantir une offre de logement de longue durée à la population. Au préalable, il convient de **réaliser un diagnostic sur les causes de la vacance de logements** au sein de Tours Métropole Val de Loire afin de consolider les connaissances et faciliter la définition d'actions efficaces. Les actions menées dans le cadre de cette préconisation peuvent constituer un levier pour la mise en œuvre des préconisations susmentionnées.

---

**En conclusion**, sur la question de l'habitat, Tours Métropole Val de Loire fait face à des défis majeurs dans un contexte financier de plus en plus contraint.

Dans ces conditions, avec ses **8 propositions**, le CoDev suggère fortement à Tours Métropole Val de Loire de **concentrer les moyens mobilisés** dans le cadre du PLH 4 sur un **nombre restreint d'actions ciblées**, qui auront des impacts majeurs sur le dynamisme de sa population et son territoire.

**CO-ANIMATEURS DE L'ATELIER AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE - RAPPORTEURS :**

Elisabeth BLESBOIS et Thomas THUILLIER

**REDACTEURS :**

Elisabeth BLESBOIS et Thomas THUILLIER, Christian AVENET, Marine BROCHARD-CASTEX, Vincent CHABIN, Véronique DUTOIR, Nicolas GASPARD, Benoit LAURET, François LOUAULT, Pierre MAZURIER, Nicolas MERLOT, Jean-Pierre PAQUIEN, Jean-Philippe REAU, Clément SVOBODNY et Julien FLEUREAU

**DURÉE de l'ATELIER :**

2 mois

**INTERVENANTS / EXPERTS :**

Frédéric JULLIAN (*Directeur du Développement urbain*) – Kristell JAOUEN (*Responsable du Service Habitat public et PLH*)

**RÉALISATION et PUBLICATION :**

Rafaël LEGERET - Thomas GOTTSCHLING



# ANNEXE : Lettre de saisine du CODEV sur le PLH4



DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE  
DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN  
Service Habitat public / PLH  
Dossier suivi par Kristell JAOUEN  
☎ 02.47.80.11.63  
Mél : [k.jaouen@tours-metropole.fr](mailto:k.jaouen@tours-metropole.fr)  
Nos Réf : H.2.4.2.2. /FJ/KJ

Madame Lise PINAULT  
Monsieur Alain DAYAN  
Co-Présidents du Conseil de  
Développement  
Tours Métropole Val de Loire  
60 avenue Marcel Dassault  
37200 TOURS

Tours, le 28 JUIN 2023

**Objet : Saisine pour association/intégration du CODEV à la démarche d'élaboration du 4<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat (PLH) de Tours Métropole Val de Loire 2024-2029**

Madame, Monsieur, Co-Présidents du Conseil de Développement,

Tours Métropole Val de Loire élabore actuellement avec ses 22 communes et les acteurs de l'habitat et du logement un 4<sup>ème</sup> PLH pour la période 2024-2029. En lien avec l'élaboration du 1<sup>er</sup> Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, ce nouveau programme devra reformuler la politique métropolitaine de l'habitat et du logement pour, notamment, faire face aux conséquences de la crise sanitaire, sociale, énergétique et écologique et intégrer les enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de l'empreinte carbone du territoire.

Outil stratégique et feuille de route opérationnelle, le PLH définit pour 6 ans, les moyens mis en œuvre pour que l'offre résidentielle soit adaptée aux besoins en logements et en hébergement, en veillant à une répartition équilibrée sur le territoire et en portant une attention particulière sur le prix et la typologie de logement proposés. D'une certaine manière, en élaborant et en pilotant ce PLH, la Métropole se positionne comme une autorité organisatrice du logement sur son territoire.

Dans ce contexte, il me paraît intéressant de saisir le CODEV. Ses membres pourraient ainsi être associés pour enrichir les réflexions menées par l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement et les témoignages des habitants déjà recueillis (enquête en ligne et micro-trottoir). L'avis du CODEV devra néanmoins être finalisé rapidement afin que cette contribution puisse être prise en compte avant l'arrêt du projet de PLH 2024-2029 par le Conseil métropolitain envisagé à l'automne 2023.

Kristell JAOUEN, responsable du service Habitat public / PLH au sein de la Direction du Développement urbain se tient à votre disposition pour finaliser les modalités de partenariat à ce sujet. (02.47.80.11.63, [k.jaouen@tours-metropole.fr](mailto:k.jaouen@tours-metropole.fr)).

Je reste à votre disposition pour toutes précisions complémentaires, et vous prie de croire, Madame, Monsieur Les Co-Présidents, en l'assurance de mes salutations respectueuses.



*Brucachant*  
Le Président,

*Fb*  
Frédéric AUGIS

Adressez toute correspondance à M. le Président, sans indication de nom



## CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT DE TOURS MÉTROPOLÉ VAL DE LOIRE

📍 60 avenue Marcel Dassault  
CS30651 – 37206 Tours Cedex 3  
✉ codev@tours-metropole.fr

🌐 codev.tours-metropole.fr  
f Facebook: @CODEVToursMetropole  
t Twitter: @codevtours  
in LinkedIn