



P rogramme Local de l'**H**abitat 2012-2017

Octobre 2012

CODRA 

Document soumis à l'arrêt du Conseil communautaire du
12 novembre 2012 pour transmission à l'Etat

Document
d'orientations
et Programme
des actions



Introduction	5
L'évaluation quantitative des besoins de logements	7
[1] Rappel de la méthode.....	7
[2] Des points de repères aux différentes hypothèses formulées	11
2.1. Les deux points de repère	12
2.2. Trois hypothèses de développement de l'habitat.....	14
2.3. Synthèse des trois hypothèses.....	19
2.4. L'hypothèse de la croissance retrouvée est envisageable sous conditions.....	20
La définition des produits de logements	21
[1] Réflexions à partir de la nature des besoins	22
[2] Les objectifs qualitatifs de production	23
2.1. Le desserrement des ménages : environ 49% de la production future	23
2.2. Le renouvellement du parc ancien : environ 28% de la production future.....	25
2.3. Le solde lié à la croissance démographique : environ 19 % de la production future.....	26
2.4. La fluidité du marché : environ 3 % de la production future	27
Les objectifs qualitatifs de la production	28
La territorialisation des objectifs du PLH	31
[1] Introduction au profil de communes.....	31
[2] Le détail des objectifs par communes.....	35
2.1. Objectifs et méthode.....	35
2.2. Une programmation à enjeux	36
[3] L'évolution à terme du parc locatif social.....	51
Les orientations thématiques pour l'action	53
[1] Axe 1 : Mettre en marché 600 logements par an et anticiper la production de logement de demain	53
[2] Axe 2 : Croiser l'intervention sur le parc existant.....	55
[3] Améliorer les conditions de logement et d'hébergement des publics spécifiques.....	55
[4] Animer la politique locale de l'habitat.....	57

Avertissement :

Suite à la délibération du Conseil communautaire du 9 juillet 2012, le projet de PLH a été transmis pour avis aux communes. La présente version tient compte des demandes de modifications formulées par les communes ainsi que des remarques formulées par l'Etat lors de la réunion Personnes Publiques Associées.

L'objectif d'une production de 600 logements par an à l'échelle d'Agglopolys reste inchangé. Les demandes de révision à la hausse de leurs objectifs par certaines communes ont été prises en compte dans les marges de manœuvre. Lors de l'élaboration du bilan annuel et du bilan à mi-parcours du PLH, il conviendra d'analyser les évolutions du contexte économique et de celui du marché de l'habitat et recalculer éventuellement l'objectif de production en conséquence. De même, ces bilans seront l'occasion de faire le point sur l'avancement opérationnel des projets de logements identifiés dans les délais du PLH à l'échelle de chaque commune et de procéder à d'éventuelles modifications au sein d'un même profil de communes.

Introduction

Les élus d'Agglopolys, dans sa nouvelle configuration à 48 communes, se rejoignent en matière de politique locale de l'habitat sur différents enjeux : répondre aux besoins de leurs habitants et leur permettre d'évoluer dans leur parcours résidentiels, poursuivre le développement de leur commune en accueillant de nouveaux ménages et permettre ainsi le bon fonctionnement des équipements et plus largement le dynamisme de la commune, s'inscrire dans une logique de développement durable (qualité des projets, maîtrise des dépenses énergétiques pour les ménages...), faire face au vieillissement inéluctable de la population et aux nouveaux besoins ainsi générés.

Des enjeux communs donc, pour lesquels l'intercommunalité prend tout son sens permettant la mutualisation des réflexions et des moyens pour apporter des réponses mais qui peuvent également engendrer une logique concurrentielle, chaque commune raisonnant en premier lieu pour assurer son propre développement. Ce nouveau Programme Local de l'Habitat est la résultante de ce paradoxe et tout au long de sa mise en œuvre l'objectif sera de faire progresser la logique communautaire en veillant collectivement aux grands équilibres du territoire.

La perte d'attractivité résidentielle de Blois, qui concentre par ailleurs la majorité des équipements de rayonnement communautaire voire au-delà (culture, sport, université...), est une situation préoccupante depuis plusieurs années maintenant, à laquelle il faut pouvoir répondre collectivement.

Au global, les objectifs quantitatifs, mesurés par rapport aux PLH précédents, reposent sur l'évaluation des besoins et la capacité à faire des communes, permettant une territorialisation sincère de ces objectifs. Celle-ci pourrait être plus ambitieuse tendant vers l'objectif toujours prégnant d'un renforcement du cœur urbain de l'agglomération. Une telle ambition repose concomitamment sur la capacité à faire plus des communes urbaines au premier rang desquelles Blois, et sur la maîtrise du développement par les communes rurales.

Le choix du scénario de développement de l'habitat, s'est fait sur la base de l'évaluation des besoins en logements et les perspectives de développement du territoire, principalement sur le plan économique. Le territoire connaît aujourd'hui une situation que l'on pourrait qualifier « d'équilibre », avec une certaine stabilité du tissu économique comparativement à d'autres territoires marqués par la crise de la fin des années 2000. La perspective choisie est celle du maintien d'une telle situation. Pour autant, si une nouvelle dynamique économique devait être, les potentialités foncières pour répondre aux nouveaux besoins en logement existent et sont déjà identifiées par les communes. Fonctionner collectivement, c'est donc décider ensemble de la mobilisation des potentiels, si le contexte le demande. A l'inverse, la mise en marché d'un volume de logements supérieurs aux objectifs fixés, sans évolution du contexte, conduirait probablement à déséquilibrer le marché et à générer encore de la vacance alors même que les moyens sont renforcés pour résorber celle-ci.

L'évaluation quantitative des besoins de logements

[1] Rappel de la méthode

Au préalable, il faut souligner que cette évaluation s'applique à tous types de logements confondus : logements nouveaux en accession, en locatif, en individuel, en collectif, issus de la réhabilitation d'un parc précédemment vacant, ... Elle mesure donc le **besoin global de logements**.

La méthode utilisée s'appuie sur les grandes composantes des besoins en logement : desserrement des ménages, croissance démographique, renouvellement du parc et fluidité du marché.

Les calculs sont réalisés à l'horizon 2017, soit des objectifs à 6 ans à compter d'aujourd'hui⁽¹⁾. Les résultats sont néanmoins **exprimés en besoins annuels** et concernent tous les segments de marché. Les objectifs correspondent bien aux **logements nouveaux** (neufs, mais aussi issus des remises en marché de logements vacants).

Cet exercice d'évaluation montre la variation des besoins de construction en fonction des indicateurs sociodémographiques choisis. En réalité, il s'agit d'une interaction. En effet, le niveau de construction effectif a, lui-même, une influence sur l'évolution des indicateurs, notamment de croissance démographique.

Ce qui fait que le « résultat » démographique provient tout autant de l'attractivité du territoire que de la politique mise en œuvre par les collectivités : si une commune décide de geler toutes ses opérations d'aménagement, on constatera effectivement au bout de 10 ans, que la population n'a pas connu un rythme de croissance important. A l'inverse, il n'est pas automatique qu'une offre supérieure aux besoins du territoire induise une progression démographique à la hauteur puisqu'il faut que les nouveaux logements rencontrent une demande.

(1) Partant des données INSEE 2008 et FILOCOM 2009

● **Les besoins annuels en logements se mesurent en totalisant trois composantes :**

● **Les besoins des ménages en résidences principales**

C'est le résultat de l'accroissement démographique et concomitamment, de l'évolution des structures familiales (dessalement des ménages : réduction du nombre de personnes par ménage). Ce besoin s'exprime par la différence entre le nombre de résidences principales en 2017 et en 2008 (divisée par 9 ans pour obtenir les besoins annuels). Le nombre de résidences principales en 2017 est calculé sur la base d'un ménage par résidence principale (nb résidences principales = nb de ménages = population / taille des ménages).

$$\text{besoins annuels en résidences principales} = \left(\frac{\text{population théorique 2017}}{\text{taille ménages théorique 2017}} - RP\ 2008 \right) / 9 \text{ ans}$$

Ce nombre total de besoins en résidences principales couvre en réalité deux catégories de besoins :

→ **Les besoins annuels liés au dessalement des ménages** : c'est-à-dire, à population constante (population 2008), le nombre de résidences principales supplémentaires nécessaire pour la décohabitation (liée à une taille des ménages plus faible en 2017)

$$\text{besoins pour le dessalement} = \left(\frac{\text{population 2008}}{\text{taille ménages théorique 2017}} - RP\ 2008 \right) / 9 \text{ ans}$$

Identifier cette partie de la programmation est important pour prendre conscience des besoins de la population en place, c'est une partie du « point mort ».

→ **Les besoins annuels liés à la croissance démographique** : ils s'obtiennent par différence

$$\text{besoins pour la croissance démo} = \text{besoins annuels en résidences principales} - \text{besoins pour le dessalement}$$

● **Les besoins du parc :**

C'est-à-dire les **besoins liés au renouvellement** du parc ancien qui est un facteur important à prendre en compte, notamment dans les villes concernées par des projets de renouvellement urbain.

Ce besoin s'exprime par la formule suivante :

$$\text{besoins pour le renouvellement} = RP\ 2008 \times \text{taux annuel de renouvellement estimé}$$

Dans le cas du besoin de renouvellement, le taux est modulé en fonction de la connaissance des projets de renouvellement. C'est l'autre composante du « point mort ».

- **Les besoins de fluidité :**

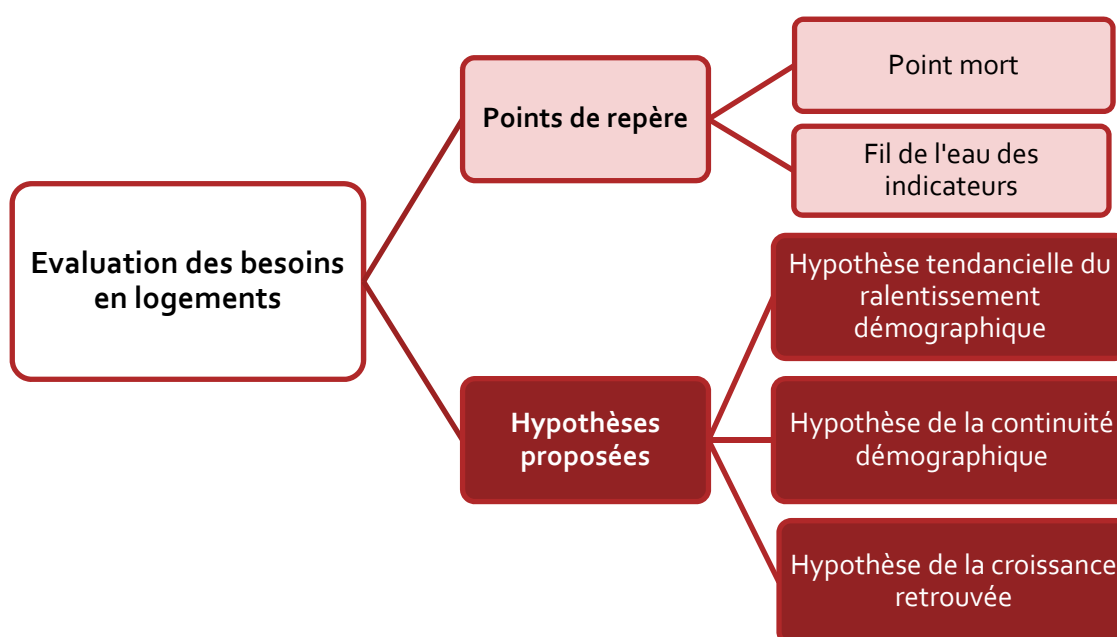
C'est la traduction de l'évolution de la part des logements vacants et celle des résidences secondaires utiles à **la fluidité du marché**. Cela représente au plus 10% des constructions supplémentaires.

Ce besoin s'exprime par la formule suivante :

$$\text{Fluidité} = (\text{besoins annuels en résidences principales}) \times (\% \text{ logements vacants } 09 + \% \text{ résidences secondaires } 08)$$

[2] Des points de repères aux différentes hypothèses formulées

Pour cadrer les besoins en logements sur l'ensemble du territoire, deux points de repère sont d'abord proposés. Ils doivent permettre de mieux comprendre les trois hypothèses de travail qui sont ensuite proposées. Ces trois hypothèses sont détaillées dans les pages suivantes.



2.1. Les deux points de repère

1) Le « point mort » correspond au scénario minimaliste

Le point mort détermine les besoins en logements nécessaires pour maintenir constant le nombre d'habitants. Cette hypothèse considère que la population va rester stable entre 2008 et 2017. La principale évolution démographique serait une vraisemblable accélération du desserrement des ménages : en effet, si l'on considère la population déjà en place, son vieillissement induit davantage de décohabitations. Le rythme de baisse de la taille des ménages est fixé à un niveau relativement standard de -0,70% par an. Les besoins liés au renouvellement du parc de logements également standard. La marge de fluidité n'est pas prise en compte dans ce scénario minimal.

Les besoins en résidences principales liés à l'évolution démographique et au desserrement

Agglopolys reste constante → Population 2017 : 103 332 habitants

La taille des ménages atteint un rythme « standard » de -0,70% par an → 2,14 personnes par ménage en 2017

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont pour 2017 :

$$\left(\frac{103332}{2,14} - 45293 \right) / 9 \text{ ans} = 328 \text{ logements par an}$$

Les besoins correspondent uniquement au desserrement des ménages : 328 logements par an.

Les réserves pour la fluidité du parc

On choisit de considérer que les besoins liés à la compensation de la vacance et des résidences secondaires sont nuls dans cette hypothèse.

Les besoins en renouvellement

Le taux de renouvellement standard est fixé à 0,15%. Ce sont : 45 293 x 0,15% = 68 logements par an qui seraient consacrés au renouvellement (soit 408 sur 6 ans)

Synthèse hypothèse « point mort » - besoins annuels – horizon 2017	
Besoins liés à l'évolution démographique (<i>hors desserrement</i>)	0
Besoins liés au desserrement des ménages	328
Réserve pour la fluidité du parc	0
Besoins liés au renouvellement du parc	68
TOTAL	396

396 logements par an : c'est le besoin estimé pour satisfaire les besoins des ménages et du parc du territoire de l'Agglomération, soit sur 6 ans, 2 378 logements.

2) Le fil de l'eau des indicateurs de 1999-2008 : poursuivre à l'identique les tendances passées

Il s'agit de prolonger à l'identique les tendances passées. Ce scénario prolonge la croissance démographique constatée sur la période précédente (0,23%). Il prolonge également la tendance du desserrement des ménages (0,61%), mais un peu moins fortement que celle constatée à l'échelle nationale ou dans le point mort. Ce scénario prend également en compte une réserve pour la fluidité du marché, relativement standard (12,1%). Le fil de l'eau des indicateurs de 1999-2008 se traduit également par la prolongation de l'important renouvellement du parc de logement observé sur la période précédente (0,49%), dû aux projets de l'ANRU. Les projets attendus dans le cadre de l'ANRU vont progressivement diminuer pour la période du nouveau PLH. Le prolongement de cette tendance est donc purement fictif, il doit permettre de mesurer l'impact de la programmation ANRU sur la production de logements du territoire ces dernières années.

Les besoins en résidences principales liés à l'évolution démographique et au desserrement

Agglopolys prolonge sa croissance démographique → Population 2017 : 105 491 habitants

La taille des ménages diminue comme en 1999-2008 soit 0,61% par an → 2,16 personnes par ménage en 2017

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont pour 2017 :

$$\left(\frac{105591}{2,16} - 45293 \right) / 9 \text{ ans} = 396 \text{ logements par an}$$

Les besoins correspondant uniquement au desserrement des ménages : 285 logements par an.

Les réserves pour la fluidité du parc

Dans cette hypothèse tendancielle, on applique le même taux de fluidité que celui enregistré sur la dernière période : 12,1%. A l'échéance 2017 : 396 * 12,1% = 48 logements par an.

Les besoins en renouvellement

Le taux de renouvellement est celui de la période précédente, très important. Ce sont : 45 293 × 0,49% = 222 logements par an qui seraient consacrés au renouvellement (soit 1 332 sur 6 ans).

Synthèse hypothèse « point mort » - besoins annuels – horizon 2017	
Besoins liés à l'évolution démographique (<i>hors desserrement</i>)	111
Besoins liés au desserrement des ménages	285
Réserve pour la fluidité du parc	48
Besoins liés au renouvellement du parc	222
TOTAL	666

666 logements par an : c'est le besoin estimé pour satisfaire les besoins des ménages et du parc du territoire de l'Agglomération, soit 3 995 logements sur 6 ans.

2.2. Trois hypothèses de développement de l'habitat

Les trois hypothèses ensuite proposées ont pour variable d'ajustement la croissance démographique. En effet, sur la période 1999-2008, la production de logements n'a répondu seulement qu'à hauteur de 14% à l'« effet démographique » sur le territoire, ce qui s'explique par une croissance démographique qui, sans être négative, reste mesurée (0,23%). Le choix parmi les trois hypothèses proposées consiste donc à s'interroger sur les perspectives d'accueil d'une population nouvelle sur le territoire.

Les trois autres variables sont les mêmes pour les trois hypothèses :

- Le desserrement des ménages est sensiblement le même que celui observé sur la période 1999-2008 (-0,60%),
- La fluidité est limitée compte tenu d'un marché aujourd'hui à l'équilibre voire détendu, et du fait que la production neuve ne doit pas alimenter davantage le phénomène de vacance de logements,
- Le renouvellement du parc est toujours bien présent (0,35%) mais inférieur à celui de la période précédente. Ce taux de renouvellement est recalé avec les perspectives connues de l'opération de rénovation urbaine des quartiers nord de Blois.

1) L'hypothèse tendancielle du ralentissement démographique

Cette première hypothèse repose sur l'idée d'une croissance démographique, toujours positive, mais à la baisse par rapport aux périodes précédentes avec un taux d'évolution annuelle à 0,15%. En effet, sur la période 1990-99, le taux d'évolution annuelle de la population était de 0,39%. Sur la période 1999-2008 il était de 0,23% soit une diminution deS'il on poursuit cette tendance de la diminution de la croissance démographique, on peut estimer que le taux d'évolution annuelle de la population sur la période à venir pourrait être de 0,15%.

Les besoins en résidences principales liés à l'évolution démographique et au desserrement

Agglopolys voit sa croissance démographique se ralentir → Population 2017 : 104 735 habitants
La taille des ménages diminue presque comme en 1999-2008 soit 0,60% par an → 2,16 personnes par ménage en 2017

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont pour 2017 :

$$\left(\frac{104735}{2,16} - 45293 \right) / 9 \text{ ans} = 356 \text{ logements par an}$$

Les besoins correspondant uniquement au desserrement des ménages : 283 logements par an.

Les réserves pour la fluidité du parc

Dans cette hypothèse tendancielle, on applique un taux de fluidité assez bas compte tenu du marché détendu (5%). A l'échéance 2017 : 356 * 5% = 18 logements par an.

Les besoins en renouvellement

Le taux de renouvellement est encore assez important, pour permettre la réalisation de la fin de programmation ANRU. Ce sont : 45 293 x 0,35% = 159 logements par an qui seraient consacrés au renouvellement (soit 951 sur 6 ans).

Synthèse hypothèse « point mort » - besoins annuels – horizon 2017	
Besoins liés à l'évolution démographique (<i>hors desserrement</i>)	72
Besoins liés au desserrement des ménages	283
Réserve pour la fluidité du parc	18
Besoins liés au renouvellement du parc	159
TOTAL	532

532 logements par an : c'est le besoin estimé pour satisfaire les besoins des ménages et du parc du territoire de l'Agglomération, soit 3 191 logements sur 6 ans.

2) L'hypothèse de la continuité démographique

Cette seconde hypothèse repose sur le prolongement de la croissance démographique observée sur la période 1999-2008 (0,23%).

Les besoins en résidences principales liés à l'évolution démographique et au desserrement

Agglopolys voit sa croissance démographique prolongée sur les tendances antérieures → Population 2017 : 105 491 habitants

La taille des ménages diminue presque comme en 1999-2008 soit 0,60% par an → 2,16 personnes par ménage en 2017

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont pour 2017 :

$$\left(\frac{105491}{2,16} - 45293 \right) / 9 \text{ ans} = 394 \text{ logements par an}$$

Les besoins correspondant uniquement au desserrement des ménages : 283 logements par an.

Les réserves pour la fluidité du parc

Dans cette hypothèse tendancielle, on applique un taux de fluidité assez bas compte tenu du marché détendu (5%). A l'échéance 2017 : 394 * 5% = 20 logements par an.

Les besoins en renouvellement

Le taux de renouvellement est encore assez important, pour permettre la réalisation de la fin de programmation ANRU. Ce sont : 45 293 × 0,35% = 159 logements par an qui seraient consacrés au renouvellement (soit 951 sur 6 ans).

Synthèse hypothèse « point mort » - besoins annuels – horizon 2017	
Besoins liés à l'évolution démographique (<i>hors desserrement</i>)	111
Besoins liés au desserrement des ménages	283
Réserve pour la fluidité du parc	20
Besoins liés au renouvellement du parc	159
TOTAL	573

573 logements par an : c'est le besoin estimé pour satisfaire les besoins des ménages et du parc du territoire de l'Agglomération, soit 3 436 logements sur 6 ans.

3) L'hypothèse de la croissance retrouvée

Cette dernière hypothèse repose sur une croissance démographique plus affirmée (0,40%) que sur les dernières années, proche du rythme de croissance observée sur la période 1990-1999.

Les besoins en résidences principales liés à l'évolution démographique et au desserrement

Agglopolys voit sa croissance démographique se renforcer → Population 2017 : 107 112 habitants
La taille des ménages diminue presque comme en 1999-2008 soit 0,60% par an → 2,16 personnes par ménage en 2017

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont pour 2017 :

$$\left(\frac{107112}{2,16} - 45293 \right) / 9 \text{ ans} = 478 \text{ logements par an}$$

Les besoins correspondant uniquement au desserrement des ménages : 283 logements par an.

Les réserves pour la fluidité du parc

Dans cette hypothèse tendancielle, on applique un taux de fluidité assez bas compte tenu du marché détendu (5%). A l'échéance 2017 : $478 * 5\% = 24$ logements par an.

Les besoins en renouvellement

Le taux de renouvellement est encore assez important, pour permettre la réalisation de la fin de programmation ANRU. Ce sont : $45\ 293 \times 0,35\% = 159$ logements par an qui seraient consacrés au renouvellement (soit 951 sur 6 ans).

Synthèse hypothèse « point mort » - besoins annuels – horizon 2017	
Besoins liés à l'évolution démographique (<i>hors desserrement</i>)	194
Besoins liés au desserrement des ménages	283
Réserve pour la fluidité du parc	24
Besoins liés au renouvellement du parc	159
TOTAL	660

660 logements par an : c'est le besoin estimé pour satisfaire les besoins des ménages et du parc du territoire de l'Agglomération, soit 3 961 logements sur 6 ans.

2.3. Synthèse des trois hypothèses

Types de besoins par an	Ralentissement démographique	Continuité démographique	Croissance retrouvée
Besoins liés à l'évolution démographique	72	111	194
	14%	19%	29%
Besoins liés au desserrement des ménages	283	283	283
	53%	49%	43%
Réserves pour la fluidité du parc	18	20	24
	3%	3%	4%
Besoins liés au renouvellement	159	159	159
	30%	28%	24%
TOTAL	532	573	660
	100%	100%	100%

Les trois hypothèses proposées permettent de constater **l'importance que jouera la croissance démographique sur chacune des hypothèses**, que cette croissance soit ralentie, dans la continuité de l'actuelle, ou bien plus forte. C'est finalement sur l'accueil d'une population nouvelle que s'arbitre pour l'essentiel les objectifs de production de logements de ce nouveau PLH. En effet, les besoins liés au renouvellement jusqu'en 2017 sont connus et donc identiques sur chacune des hypothèses. Le desserrement des ménages et la fluidité ne donnent pas non plus lieu à des variations d'une hypothèse à l'autre. Il s'agit donc de mettre en cohérence ce « besoin démographique » avec les capacités et ambitions du territoire de l'agglomération pour choisir l'hypothèse la plus cohérente.

On se rappelle que sur **la période 2000-2010, 670 logements ont été mis en chantier en moyenne chaque année (656 logements par an en moyenne sur les six dernières années (2005-2010))** tandis que **les deux PLH d'Agglopolys et de Beauce Val de Cisse cumulaient un objectif de 804 logements par an.**

De ces différentes hypothèses, c'est une proposition intermédiaire entre l'hypothèse de la continuité démographique et celle de la croissance retrouvée qui a été retenue par les élus d'Agglopolys. Cette proposition intermédiaire correspond à la mise en marché de **600 logements en moyenne chaque année** sur l'exercice du nouveau PLH.

2.4. L'hypothèse de la croissance retrouvée est envisageable sous conditions

Au regard du contexte économique actuel et du risque de déséquilibre du marché du logement par une mise en marché de logements supérieure aux besoins, il a été fait le choix d'un scénario mesuré, à savoir la production de 600 logements par an.

Cependant, si la situation économique était amenée à évoluer, le scénario dit de la croissance retrouvée devrait être mis en œuvre. Pour cela les communes disposent toutes de marges de manœuvre, pour produire plus, à hauteur de 700 logements par an environ au global.

A l'occasion du bilan à mi-parcours du PLH, l'analyse des évolutions du contexte économique et de celui du marché de l'habitat devra donc menée finement, pour confirmer l'objectif fixé, à savoir la production de 600 logements par an, ou affirmer la nécessité de réviser l'objectif à la hausse.

La définition des produits de logements

La seconde partie de l'évaluation consiste à définir, selon la nature des besoins, le type de produits à développer.

A partir du chiffre moyen de **600 logements par an**, les grandes familles de produits sont déclinées :

- **les logements locatifs aidés très sociaux**, de type PLAI, destinés aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds du locatif aidé. Pour mémoire sur Agglopolys, cela représente environ 25% des ménages.
- **les logements locatifs aidés sociaux de type PLUS** : il s'agit de « l'offre standard » en logement social, qui va accueillir 30% des ménages. C'est le type de financement principal pour la reconstitution des logements démolis dans le cadre du PRU des quartiers nord de Blois.
- **éventuellement les logements locatifs intermédiaires**, qui sont des produits aidés, mais destinés à des ménages aux revenus un peu supérieurs. Dans la gamme des logements sociaux ils correspondent au PLS. Ces logements sur l'agglomération peuvent notamment être à destination des publics spécifiques (personnes âgées notamment).
- **l'accession sociale**, avec des produits spécifiques à développer, constituant une réponse que les ménages devraient pouvoir trouver dans les opérations d'aménagement, au travers notamment du prêt social location-accession (PSLA) proposé par les bailleurs sociaux.
- **les produits d'accession intermédiaire**, qui correspondent à un besoin des ménages en évolution de cursus résidentiel. Il peut s'agir dans certaines communes où le foncier est cher d'opérations réalisées en secteur d'aménagement, avec un maîtrise des prix de sortie par la collectivité ou de ménages accédant sur tout type d'opération neuve, bénéficiant du PTZ (Prêt à Taux Zéro).
- **le champ du marché libre**, qui est en fait large puisqu'il recouvre tant les produits d'accession privée libre individuelle (lotissement, détachements parcellaires...) que le collectif en accession, ou encore le locatif libre avec entre autre quelques investissements locatifs.

		Intitulé des produits	Plafonds de ressources ménage de 4 personnes*	Prix maximum du m ² de loyer ou de prix vente	
				En zone B2**	En zone C
Locatif aidé	très social	PLA d'Insertion	< 20 818 €	4,68 €/m ²	4,34 €/m ²
	social	PLUS, PLUS CD, conventionné privé	< 37 645 €	5,27 €/m ²	4,89 €/m ²
	intermédiaire	PLS (social intermédiaire)	< 48 454 €	7,90 €/m ²	7,35 €/m ²
Accession maîtrisée	sociale	Prêt Social Location-Accession (PSLA)	<40 488 €	Prix de vente ≤ 2 330€/m ²	Prix de vente ≤ 2 040€/m ²
	maîtrisée	Prêt à Taux Zéro + (PTZ en neuf seulement)	< 53 000 € (idem B2 et C)	Montant plafond ≤ 172 000 €	Montant plafond ≤ 158 000€
Marché libre en accession ou en location		Accession sans aide particulière, investissement locatif ...	Pas de plafonds de ressources ni de loyer ou prix de vente		

* Plafonds hors Ile de France pour le secteur locatif, en zone B2 et C pour l'accession

** Zone B2 : Averdon, Blois, Candé-sur-Beuvron, Cellettes, Chailles, La Chaussée-Saint-Victor, Cheverny, Chitenay, Cormeray, Cour-Cheverny, Fossé, Marolles, Menars, Monthou-sur-Bièvre, Les Montils, Saint-Bohaire, Saint-Denis-sur-Loire, Saint-Gervais-la-Forêt, Saint-Lubin-en-Vergonnois, Saint-Sulpice-de-Pommeray, Sambin, Seur, Valaire, Villebarou, Villerbon, Vineuil.

Zone C : les autres communes de l'agglomération

[1] Réflexions à partir de la nature des besoins

L'évaluation quantitative qui a précédé est fondée sur quatre types de besoins :

- **les besoins de desserrement des ménages**, basé sur l'évolution de la structure des ménages : ils représentent 49% de la production dans l'hypothèse choisie ;
- **les besoins en renouvellement du parc** ancien ou insalubre et notamment les besoins de renouvellement du parc social : 28% des besoins pour l'hypothèse choisie ;
- **les besoins liés à la croissance démographique** (hors desserrement) : 19% des besoins, une majorité ;
- **les besoins en termes de fluidité** nécessaire au marché : de 3%.

Il est proposé de revenir sur chacun d'entre eux et de proposer une ventilation par grandes catégories de logements qui répondent globalement et potentiellement à la nature de ces besoins : locatif social, locatif très social, locatif intermédiaire, accession sociale et intermédiaire aidée, libre (locatif et accession).

Cela ne présume pas encore ni de la forme urbaine que cette production peut prendre ni de la répartition spatiale.

L'appréciation de la part de chaque produit est le résultat d'une méthode empirique, qui considère néanmoins les caractéristiques du territoire dans ses composantes, ses capacités de faire, la stratégie des acteurs de l'habitat et plus largement de l'aménagement du territoire...

	Desserrement : décohabitation des jeunes, séparations de couple, vieillissement... 49%	Renouvellement : opérations d'urbanisme, changement d'usage 28%	Croissance démographique : accueillir de nouveaux ménages 19%	Amélioration de la fluidité : une marge de manœuvre très limitée 3%
Locatif très social	++	+		
Locatif social	++	+++		
Locatif intermédiaire	+			
Accession sociale	+			+
Accession intermédiaire	+++		++	+
Marché libre	+++	++	++	+

[2] Les objectifs qualitatifs de production

2.1. Le desserrement des ménages : environ 49% de la production future

La réponse qualitative à ces besoins doit être ciblée et nécessite donc une intervention de la collectivité afin d'assurer réellement le maintien de la population (jeune et âgée notamment) sur le territoire.

Au cours des années 2000, le desserrement avait représenté 38% de la production en logements selon les estimations faites dans le diagnostic. Le rythme de diminution de la taille des ménages peut encore s'accélérer car la taille des ménages est encore assez élevée. La part du desserrement dans les besoins pourrait être plus élevée : elle est estimée à 49% des besoins futurs.

Compte-tenu notamment des besoins de décohabitation générés par le vieillissement de la population, de façon croissante, et par les séparations, ces besoins sont incontournables.

● *Profil de la demande*

Le besoin de desserrement des ménages recouvre des situations et des cas extrêmement diversifiés :

- jeunes ménages en situation de décohabitation : isolés, couples avec ou sans enfants ;
- familles monoparentales suite à divorce ou séparation ;
- personnes âgées ...

Différents types de logements sont susceptibles de répondre aux besoins de ces clientèles.

L'analyse des parcours résidentiels a montré les difficultés rencontrées par les familles monoparentales et les personnes âgées. Le locatif privé peut répondre partiellement à cette demande, en revanche, l'accession beaucoup moins. Les jeunes ne se tournent pas forcément vers le parc social qui en revanche permet aux familles monoparentales et aux personnes âgées disposant de petites ressources, de trouver une solution de logement, bien que les petites typologies manquent.

Pour des ménages constitués, en évolution de cursus résidentiel, les « accidents de parcours » ne sont pas exclus, obligeant les familles à se recomposer et certains de leurs membres à décohabiter. La location s'avère alors le choix de logement le plus commun, du moins dans un premier temps, l'accession aidée pouvant également être une solution pour aider ces ménages, souvent déjà propriétaires, à le rester dans un moment difficile.

Suite au décès, à la prise en charge ou l'hospitalisation de l'un des conjoints, les ménages vieillissants sont eux aussi confrontés à de nécessaires recompositions. De plus en plus, le logement autonome mais adapté est privilégié pour répondre à ces évolutions. Les besoins des personnes âgées sont élevés et une évolution de l'offre quantitative et qualitative est à rechercher.

● Evaluation de la part des produits

Locatif très social	10 %
Locatif aidé ou conventionné	10 %
Locatif social intermédiaire	0 %
Accession sociale	8 %
Accession intermédiaire	32 %
Marché libre (accession/locatif)	40 %

Les besoins de desserrement émanent d'une partie de la population plutôt « modeste », avec de bas revenus ou des revenus instables. Pour répondre d'une façon satisfaisante à ses besoins :

- C'est pour cette catégorie de besoins que l'on trouve une production de **locatif aidé**. On prévoit du locatif aidé classique et également du locatif très social, type PLAi pour une population plus précaire.
- **L'accession aidée** (intermédiaire essentiellement) semble pouvoir être de plus en plus une solution à privilégier, même en début de parcours résidentiel. La production de ce type de produits ne doit donc pas être négligée et doit pouvoir permettre à certains ménages de continuer à pouvoir devenir propriétaires sur le territoire de l'agglomération. Il faut toutefois garder à l'esprit que l'accession intermédiaire s'appuie sur le PTZ+ mais également sur un travail des produits proposés (taille de parcelles, proximité aux centres) qui doivent permettre de limiter le coût du logement et les charges par la suite. **L'accession sociale** (PSLA) reste plus limitée et doit permettre à des ménages modestes de devenir propriétaires à Blois, qui est en capacité de proposer des produits attractifs à proximité des emplois et services.
- Le **marché libre** constitue toujours une part importante de l'offre et doit permettre aux ménages présents sur le territoire mais aussi aux arrivants (47% des besoins liés à la croissance démographique) de trouver un produit sur le territoire, à condition que soient proposées des typologies variées et restant accessibles en termes de prix.
- La production de **produits intermédiaires** (locatif social intermédiaire de type PLS) se fait à la marge. Le locatif intermédiaire pourra servir notamment à la production de résidences spécifiques à destination de publics précis (personnes âgées et dans une moindre mesure jeunes).

2.2. Le renouvellement du parc ancien : environ 28% de la production future

Le parc de logement de l'agglomération se renouvelle par le biais de changement d'usage, de démolition, etc. Au-delà de ces besoins « structurels » de renouvellement, l'essentiel du renouvellement correspond à l'important Projet de Renouvellement Urbain qui s'opère à Blois mais concerne également dans sa phase de reconstruction, d'autres communes de l'agglomération. Ce renouvellement a pesé de façon importante sur la période précédente puisque 29% de la production neuve a correspondu au renouvellement du parc de logements existant.

● *Profil des besoins*

La production de logements au titre du renouvellement est censée apporter une réponse :

- aux logements détruits dans le cadre de l'ANRU essentiellement. Il s'agit d'achever la reconstitution de l'offre de logements démolis ;
- aux ménages en situation d'inconfort, de précarité ou d'insalubrité : logements à reconstruire ;
- aux logements ayant changé de destination.

● *Evaluation de la part des produits*

Locatif très social	-
Locatif aidé ou conventionné	60%
Locatif social intermédiaire	-
Accession sociale	-
Accession intermédiaire (PTZ)	-
Marché libre (accession/locatif)	40%

La grande part du **renouvellement du parc** se fera au titre de la programmation ANRU avec pour l'essentiel du logement locatif social standard (de type PLUS), à 60%.

Le **marché libre** a par ailleurs sa place dans ce dispositif de sortie d'un parc obsolète ou insalubre mais également dans la diversification de l'offre de logements locatifs sociaux détruite dans le cadre de l'ANRU.

2.3. Le solde lié à la croissance démographique : environ 19 % de la production future

Par le passé, la production de logements liée à la croissance démographique a représenté 14% de la production neuve selon les estimations du diagnostic, ce qui est peu.

L'hypothèse privilégiée table sur une production neuve dédiée d'avantage à cette croissance démographique. Cela suppose une croissance démographique légèrement supérieure à celle de la période précédente (0,23%). C'est bien l'offre de logements, si elle rencontre une demande, qui fera au final le résultat démographique. Néanmoins, cette part de la production consacrée à la croissance démographique suppose une attractivité à renforcer pour la ville-centre notamment.

● *Profil de la demande*

Toutes les catégories de ménages souhaitant s'établir ou évoluer dans leur parcours résidentiel au sein du territoire, en fonction de la structure du ménage, ses composantes et ses évolutions. A noter cependant que les ménages arrivant sur le territoire et se tournant vers l'offre du marché libre sont des ménages moins modestes que ceux du territoire mais qui peuvent néanmoins être attirés par le marché blésois pour ses conditions abordables.

● *Evaluation de la part des produits*

Locatif très social	-
Locatif aidé ou conventionné	-
Locatif social intermédiaire	-
Accession sociale	-
Accession intermédiaire (PTZ)	50%
Marché libre (accession/locatif)	50%

Compte tenu de l'offre locative sociale existante et de sa disponibilité, on ne propose pas de développer ce segment pour les besoins démographiques.

La solution privilégiée sera ici l'accession à la propriété, dont les prix devront être maîtrisés autant que possible : **50% d'accession intermédiaire**, compatible avec le PTZ. En effet, ce produit fait l'objet d'une demande importante de la part des ménages, qui ont aujourd'hui recours au Prêt à Taux Zéro. Dans un contexte de coût croissant du foncier, ce type de produit devra sans doute être davantage soutenu et de plus en plus souvent proposé en résidentiel dense et en collectif afin de permettre des prix de sorties acceptables pour les ménages et acceptés par les organismes bancaires.

Le **marché libre (accession et locatif)** est censé satisfaire 50% des demandes issues de la croissance démographique.

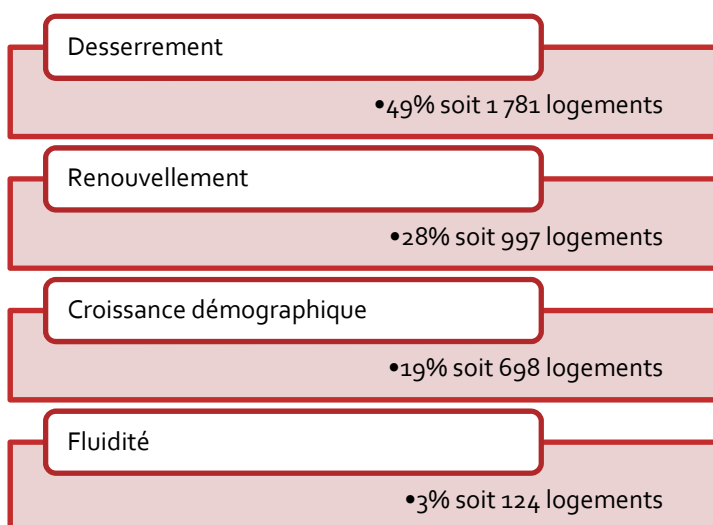
2.4. La fluidité du marché : environ 3 % de la production future

Locatif très social	-
Locatif aidé ou conventionné	-
Locatif social intermédiaire	50%
Accession sociale	25%
Accession intermédiaire (PTZ)	20%
Marché libre (accession/locatif)	5%

La fluidité du marché consiste à prévoir finalement une marge de manœuvre par rapport aux évolutions du reste du parc pour éviter les phénomènes de rareté de l'offre, générateurs d'augmentation des prix. Compte tenu du fait que 19% de la production neuve a directement alimenté la vacance sur le territoire, cette fluidité doit être limitée afin de ne pas détendre d'avantage le marché et donc d'engranger une vacance supplémentaire. Il s'agit au contraire plutôt d'organiser une tension du marché pour créer un climat favorable à la réinjection des logements vacants dans le marché.

Les objectifs qualitatifs de la production

Les hypothèses de travail qui viennent d'être exposées conduisent à la synthèse suivante : en six ans, Agglopolys doit prévoir la réponse aux besoins estimés de 600 logements par an soit 3600 logements. Ces 3 600 logements répondent à :



En nombre de logements par grande catégorie, cela conduit à l'évaluation suivante :

Objectifs de production de logements pour le PLH par type de besoins							
	Desserrement	Renouvellement	Croissance démographique	Fluidité	Total 6 ans	Par an	%
Locatif très social (PLAi)	178	-	-	-	178	30	5%
Locatif social (PLUS)	178	598	-	-	776	129	21%
Locatif intermédiaire (PLS)	-	-	-	62	62	10	2%
Accession sociale	142	-	-	31	173	29	5%
Accession intermédiaire	570	-	349	25	944	158	27%
Marché libre (accession/location)	713	399	349	6	1 467	244	41%
TOTAL	1 781	997	698	124	3 600	600	100%

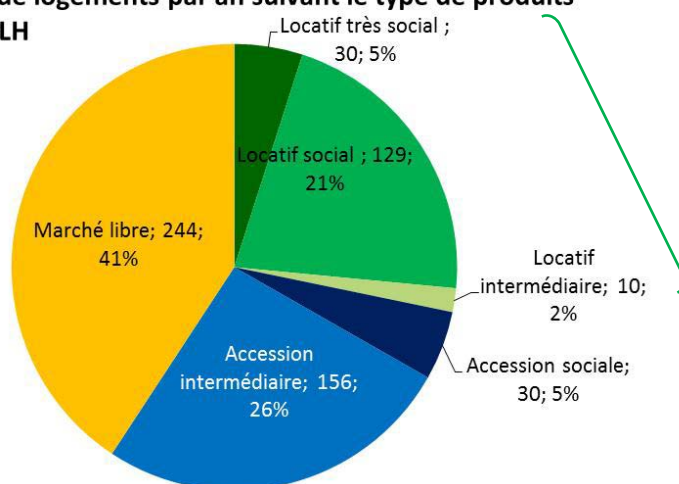
Cette ventilation globale est ensuite affinée par typologie de logements et par commune.

En effet, tous les produits ne peuvent pas être réalisés dans toutes les communes. Seules des études au cas par cas, à l'occasion des opérations nouvelles, pourront définitivement caler cette programmation. Toutefois, le programme des actions précisera les orientations en termes de produits physiques du logement, de typologies, de niveaux de loyers souhaitables en fonction des différents contextes rencontrés.

L'objectif d'une production à 600 logements par an nécessite de bien décliner cette offre en fonction des besoins. C'est la condition requise pour éviter les désajustements, de la vacance ou des déséquilibres entre segments de marché. Les besoins identifiés pour la période du PLH doivent permettre une production pour satisfaire de nouveaux besoins, qui se font jour au sein de la population déjà en place (dessalement des ménages, vieillissement de la population, etc.).

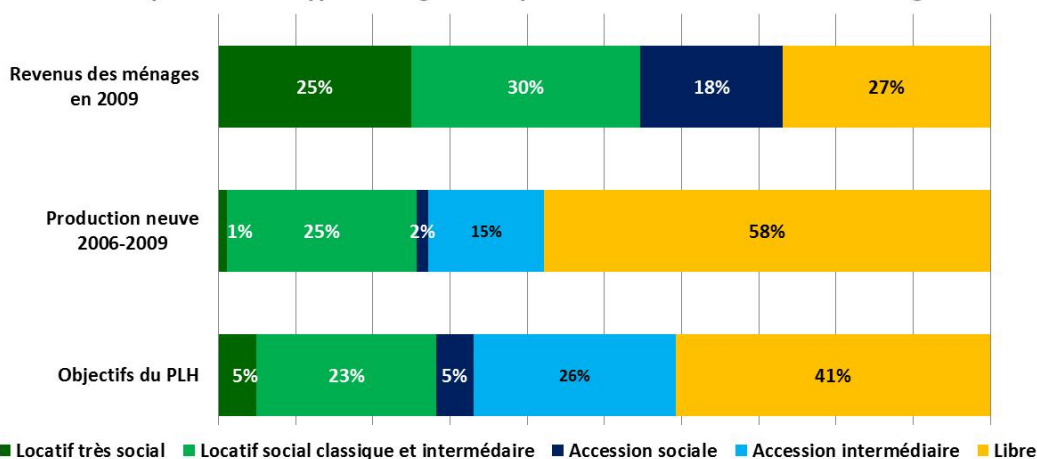
Pour s'assurer que les futurs logements de la période 2012-2017 répondent aux besoins des ménages venant de l'extérieur, mais aussi qu'ils permettent aux ménages locaux d'évoluer dans leurs parcours, la programmation diversifiée suivante est proposée :

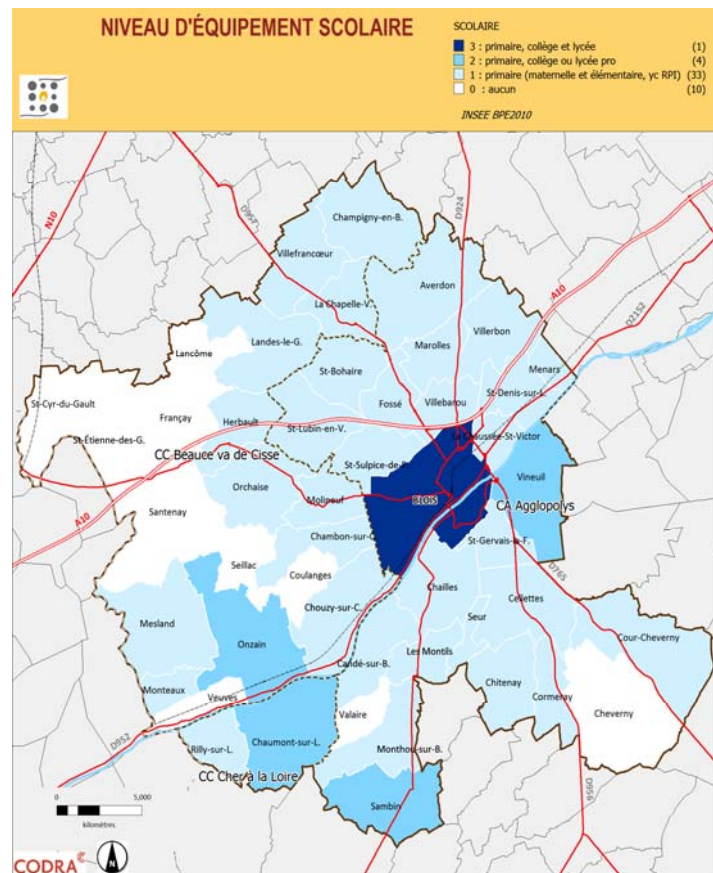
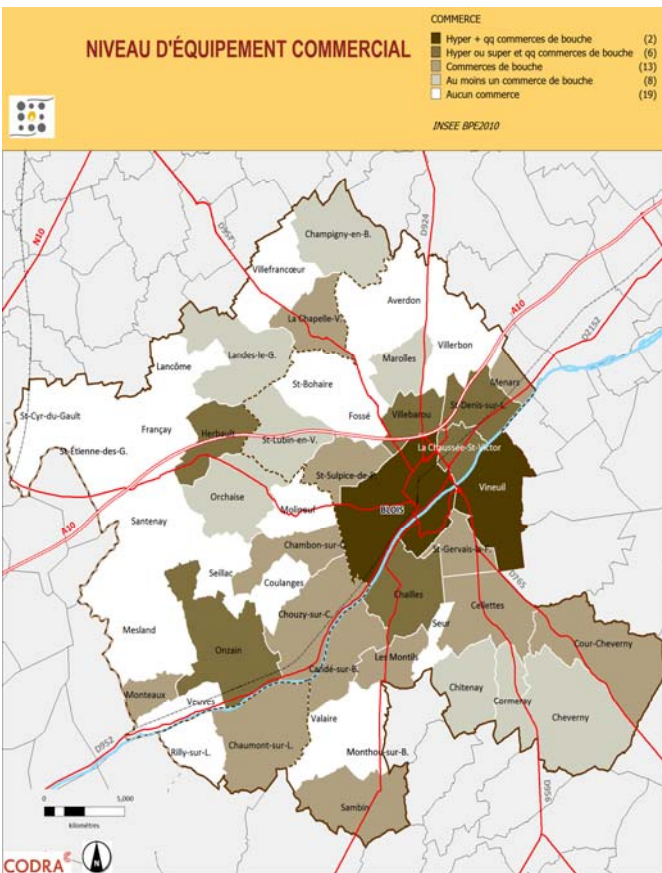
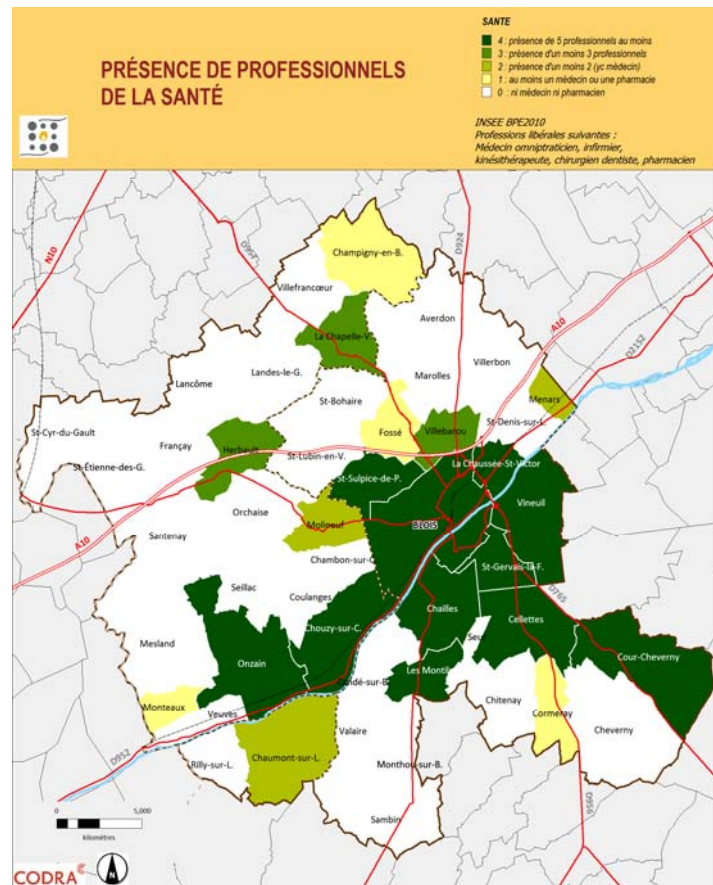
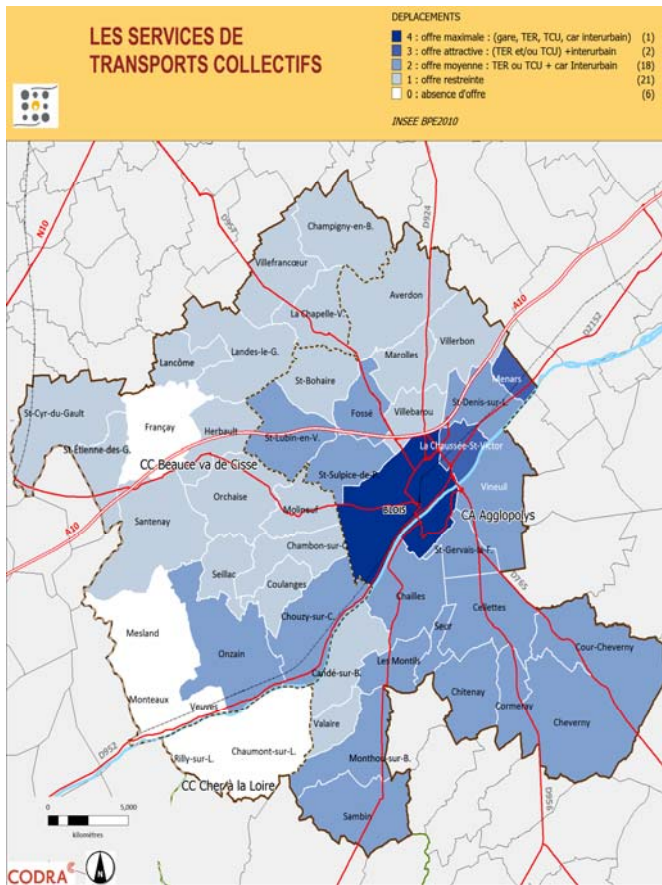
Nombre de logements par an suivant le type de produits pour le PLH



Soit à terme 21,2% de locatif social (très social, social classique et intermédiaire) contre 20,8% en 2010

Comparaison des types de logements produits avec les revenus des ménages





La territorialisation des objectifs du PLH

Avec le décret du 4 avril 2005 portant application de la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004, le Programme Local de l'Habitat doit notamment préciser les objectifs de construction en les territorialisant. Ce principe a été réaffirmé par la loi MOLLE du 25 mars 2009, exigeant que le PLH aboutisse à une répartition des objectifs à l'échelle communale.

Il s'agit finalement de s'assurer que le territoire s'empare bien des objectifs généraux en les concrétisant dans le cadre de leurs documents d'urbanisme et des opérations qui pourront voir le jour sur leur territoire.

[1] Introduction au profil de communes

Le territoire de l'Agglomération rassemble des communes avec des profils et des capacités de développement variés. Différentes typologies de communes avaient d'ors et déjà été élaborées dans le cadre des deux PLH précédents d'Agglopolys et de Beauce Val de Cisse. Cette nouvelle démarche de PLH propose de nouvelles typologies, prenant en compte les spécificités de chacune des communes, dans un contexte d'agglomération élargie.

Le diagnostic a mis en évidence qu'il existait des contrastes concernant les caractéristiques urbaines (ou rurales) du territoire en terme de population, d'économie, de services, d'accès au logement, etc. Aussi toutes les communes de la Communauté ne répondront pas de la même manière à l'objectif global, ne serait-ce qu'en raison de leur configuration et caractéristiques actuelles et de leur positionnement dans la Communauté. Il faut en tenir compte pour intégrer la faisabilité effective du programme.

● **Des indicateurs pour mesurer la capacité des territoires à accueillir des logements et répondre aux besoins des nouveaux habitants**

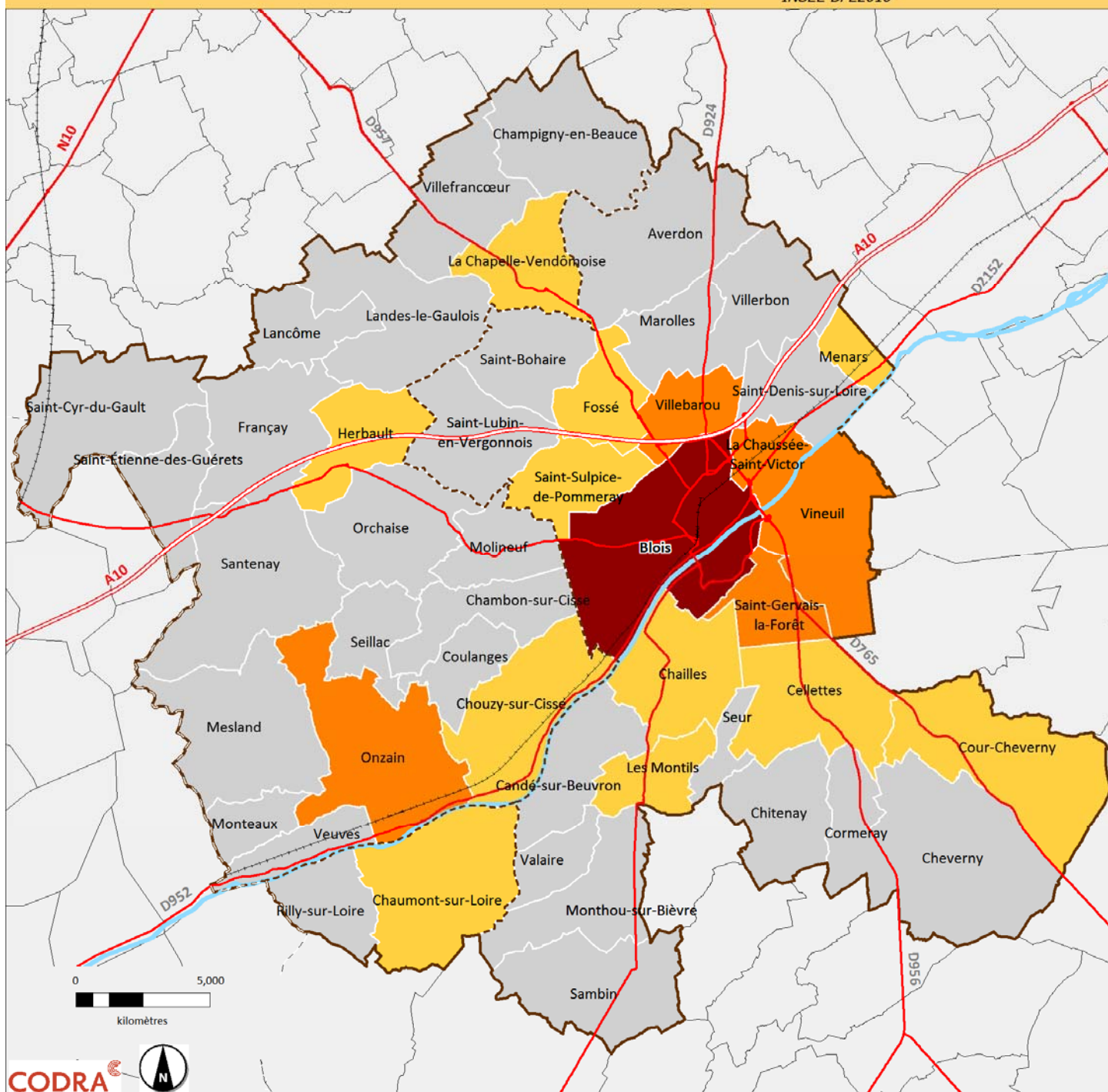
Un certain nombre de facteurs objectifs guide la répartition des 3 600 logements à produire : le poids de population des communes, la dynamique économique et l'offre de services existants (la desserte en transports collectifs, les équipements scolaires, l'offre commerciale et l'offre de soins). Cette base d'indicateurs permet dans un premier temps de réunir les communes par profils, en fonction des caractéristiques partagées.

NIVEAU D'APTITUDE DES TERRITOIRES À ACCUEILLIR DU LOGEMENT

Scores cumulés des différents indicateurs choisis

- Blois (1)
- Les pôles urbains relais (5)
- Les pôles équipés en développement (11)
- Les communes rurales (31)

INSEE BPE2010



A partir de ces six indicateurs, une typologie des communes est établie. C'est sur cette base objective qu'est ensuite réalisée la territorialisation des objectifs de logements.

En parallèle de cette évaluation des capacités des communes à accueillir de nouveaux logements, Le panorama des disponibilités foncières se dessine après examen de chaque document communal de planification, complété par les estimations des communes. Le recensement des projets connus, et des capacités de faire, travaillé en concertation avec les communes, sert notamment pour évaluer le caractère réaliste de la répartition.

● **Quatre profils de communes distingués Blois, ville centre**

Blois se distingue à l'échelle de la Communauté par un nombre d'emplois important, une offre de services, équipements et commerces développée et un poids de population conséquent, qui en font la ville centre. Blois elle doit faire face à une perte d'habitants de plus en plus marquée et doit aujourd'hui **renouer avec la croissance** pour conserver toute son attractivité qui profite à l'ensemble de l'agglomération.

● **Les 5 pôles urbains**

Ils présentent des caractéristiques urbaines, c'est à dire un poids de population relativement important, une accessibilité en transports collectifs et une offre de services étoffée qu'il s'agit des commerces, des professionnels de santé ou des équipements scolaires.

Ces pôles doivent aujourd'hui **consolider leur dimension urbaine en veillant à la mixité sociale**.

● **Les 11 pôles équipés**

Comptant jusqu'à près de 2700 habitants, dotées de services (commerces, soins) et d'équipements, ces communes doivent aujourd'hui s'assurer d'un **développement raisonnable et qualitatif tout en assurant l'amélioration du parc existant**. Le maintien de l'attractivité des centres-bourgs est un enjeu.

● **Les 31 communes rurales**

Principalement situées en deuxième couronne de Blois, peu voire non dotées d'équipements ou de commerces, ces communes doivent **maitriser leur développement** pour éviter une déconnexion trop forte des territoires de vie/d'emploi et **veiller à l'amélioration du parc existant**.

	Les indicateurs à prendre en compte				perspectives estimées possibles par les communes à horizon 2017 (recensées au dernier trimestre 2011)					Propositions de clés de répartition des objectifs du PLH de 3 600 logements				Les objectifs du PLH par commune		
	Population INSEE 2008		% de logt locatif social en 2010	Total des constructions sur 2005-2010 (6 ans)	Logements total		Dont des logements aidés			Proposition 1 : Les objectifs du PLH déclinés par commune par rapport au poids de population au sein du groupe		Proposition 2 : Les objectifs déclinés par commune, par rapport au poids des projets		Objectifs retenus		
	En volume	En % de la population du groupe			En volume	en % des projets du groupe	Locatif aidé	en % des projets du groupe	Accession aidée	Objectifs globaux	Objectifs en locatifs aidés	Objectifs globaux	Objectifs en locatifs aidés	Fourchette basse	Fourchette haute	Objectifs en locatifs aidés
Blois	46 834	100%	37,8%	1 279	874	100%	365	100%	38	1 080	414	1 080	414	1 080	1 296	414
Blois	46 834	100%	37,8%	1 279	874	100%	365	100%	38	1 080	414	1 080	414	1 080	1 296	414
La Chaussée-Saint-Victor	4 185	20,3%	9,2%	245	381	27,9%	90	33,5%		256	84	351	138	250	270	90
Saint-Gervais-la-Forêt	3 355	16,3%	7,0%	72	173	12,7%	42	15,6%		205	67	159	65	180	200	80
Vineuil	7 026	34,1%	8,1%	520	603	44,1%	61	22,7%	80	430	141	556	94	520	600	120
Onzain	3 432	16,7%	9,3%	97	130	9,5%	41	15,2%		210	69	120	63	120	150	40
Villebarou	2 587	12,6%	8,0%	67	80	5,9%	35	13,0%		158	52	74	54	100	100	35
Pôles urbains	20 585	100%	8,4%	1 001	1 367	100%	269	100%	80	1 260	414	1 260	414	1 170	1 320	365
Cellettes	2 266	13,1%	4,2%	139	50	6,2%	10	7,6%		94	31	45	18	50	100	10
Chailles	2 477	14,3%	3,6%	94	126	15,7%	17	13,0%		103	34	113	31	120	130	30
Chaumont-sur-Loire	1 019	5,9%	5,4%	39	115	14,3%	6	4,6%		42	14	103	11	80	100	12
Chouzy-sur-Cisse	1 839	10,6%	4,0%	103	42	5,2%		0,0%		76	25	38	0	40	80	6
Cour-Cheverny	2 676	15,5%	1,7%	131	105	13,1%	15	11,5%	3	111	37	94	27	120	120	24
Herbault	1 222	7,1%	14,5%	82	63	7,8%	3	2,3%		51	17	56	5	70	70	10
Saint-Sulpice-de-Pommeray	1 811	10,5%	5,5%	63	44	5,5%	7	5,3%		75	25	39	13	40	50	7
Fossé	981	5,7%	13,6%	146	30	3,7%	8	6,1%		41	13	27	14	30	30	8
Les Montils	1 670	9,6%	5,5%	121	110	13,7%	16	12,2%		69	23	99	29	110	130	20
La Chapelle Vendomoise	748	4,3%	3,9%	11	63	7,8%	12	9,2%		31	10	56	22	60	70	12
Menars	611	3,5%	0,0%	9	56	7,0%	37	28,2%	11	25	8	50	67	60	65	20
Pôles équipés	17 320	100%	5,1%	938	804	100%	131	100%	14	720	236	720	236	780	945	159
Averdon	712	3,8%	0,0%	19	29	4,6%	2	2,5%		21	5	25	3	20	30	2
Candé-sur-Beuvron	1 471	7,9%	0,0%	98	35	5,6%	4	4,9%		43	9	30	6	35	40	4
Chambon-sur-Cisse	698	3,8%	0,0%	6	25	4,0%		0,0%		20	4	22	0	25	30	0
Champigny-en-Beauce	653	3,5%	5,2%	9	-	0,0%		0,0%		19	4	0	0	5	10	0
Cheverny	936	5,0%	0,5%	20	42	6,7%		0,0%		27	6	36	0	25	35	3
Chitenay	1 020	5,5%	0,0%	23	41	6,6%	4	4,9%		30	7	35	6	30	40	4
Cormery	1 422	7,7%	0,0%	87	43	6,9%	10	12,3%		41	9	37	15	45	50	10
Coulanges	307	1,7%	0,0%	3	5	0,8%		0,0%		9	2	4	0	10	10	0
Françay	293	1,6%	0,0%	4	10	1,6%		0,0%		9	2	9	0	5	10	0
Lancôme	145	0,8%	0,0%	2	-	0,0%		0,0%		4	1	0	0	2	2	0
Landes-le-Gaulois	669	3,6%	0,0%	33	24	3,8%	4	4,9%		19	4	21	6	30	30	4
Marolles	691	3,7%	2,8%	25	8	1,3%	3	3,7%		20	4	7	4	20	20	3
Mesland	547	2,9%	0,0%	8	-	0,0%		0,0%		16	3	0	0	2	5	0
Molineuf	800	4,3%	3,0%	12	38	6,1%	5	6,2%		23	5	33	7	35	40	5
Monteaux	768	4,1%	0,0%	23	-	0,0%		0,0%		22	5	0	0	2	5	0
Monthou-sur-Bièvre	709	3,8%	0,0%	56	25	4,0%		0,0%		21	5	22	0	20	25	0
Orchaise	890	4,8%	1,8%	45	54	8,6%	6	7,4%		26	6	47	9	40	50	6
Rilly-sur-Loire	404	2,2%	0,0%	10	15	2,4%	2	2,5%		12	3	13	3	15	20	2
Saint-Bohaire	377	2,0%	0,0%	49	57	9,1%		0,0%		11	2	49	0	50	50	0
Saint-Cyr-du-Gault	179	1,0%	0,0%	-	-	0,0%		0,0%		5	1	0	0	0	1	0
Saint-Denis-sur-Loire	835	4,5%	0,0%	15	42	6,7%	10	12,3%		24	5	36	15	40	40	10
Saint-Etienne-de-Guérets	99	0,5%	0,0%	3	1	0,2%		0,0%		3	1	1	0	1	2	0
Saint-Lubin-en-Verdonnois	685	3,7%	0,0%	24	43	6,9%	6	7,4%		20	4	37	9	40	40	6
Sambin	892	4,8%	2,8%	37	1	0,2%	1	1,2%		26	6	1	1	5	10	0
Santenay	266	1,4%	0,0%	11	6	1,0%		0,0%		8	2	5	0	4	6	0
Seillac	79	0,4%	0,0%	4	3	0,5%		0,0%		2	1	3	0	1	3	0
Seur	459	2,5%	0,0%	23	16	2,6%	10	12,3%		13	3	14	15	15	20	10
Valaire	84	0,5%	0,0%	5	-	0,0%		0,0%		2	1	0	0	1	2	0
Veuves	220	1,2%	0,0%	6	2	0,3%	2	2,5%	2	6	1	2	3	3	3	3
Villefrancoeur	473	2,6%	0,0%	27	30	4,8%	6	7,4%		14	3	26	9	20	20	6
Villerbon	765	4,1%	0,0%	31	30	4,8%	6	7,4%	9	22	5	26	9	25	30	6
Communes rurales	18 548	100%	0,6%	718	625	100%	81	100%	11	540	118	540	118	570	679	83
Agglopolys	103 287		20,8%	3 936	3 670		846		143	3 600	1 182	3 600	1 182	3 600	4 240	1 021

[2] Le détail des objectifs par communes

2.1. Objectifs et méthode

Les lois successives sur le logement ont contribué à faire du PLH un document de plus en plus opérationnel, en précisant les exigences sur son contenu. La loi MOLLE du 25 mars 2009 impose désormais une territorialisation des objectifs à la commune. Le précédent PLH d'Agglopolys et sa modification en 2009, avait déjà fléchée une programmation à la commune, suivie régulièrement dans le cadre du programme d'actions foncières.

● *Pour la territorialisation de l'objectif quantitatif*

La territorialisation des objectifs d'abord à l'échelle des groupes de communes, puis à l'échelle de chaque commune, croise la définition des objectifs précédemment présentée et le recensement des potentialités de chaque commune précisées dans les monographies communales.

Ainsi, le tableau ci-contre reprend les indicateurs qui ont guidé la définition des objectifs à l'échelle de chaque commune : la population en 2008 et le poids relatif de la population au sein d'Agglopolys, la part du parc locatif social, le rythme de construction au cours des six dernières années (2005-2010), les projets de construction de logements recensés à horizon 2017 et leur poids relatif au sein d'Agglopolys d'une part et au sein du groupe dont fait partie la commune d'autre part. Les projets de logements locatifs sociaux, également recensés, sont également précisés.

Enfin, la dernière partie du tableau précise les indicateurs permettant d'aboutir à la répartition des objectifs par commune et ces derniers qui constituent donc la feuille de route pour chacune dans le cadre de ce nouveau PLH. Les objectifs en locatif aidé sont également précisés.

Ces objectifs sont le résultat des ateliers menés par groupe de communes qui ont permis de recaler et d'arbitrer cette territorialisation. Au cours de ces ateliers, les objectifs de chaque commune ont été précisés.

● Pour la déclinaison des objectifs qualitatifs

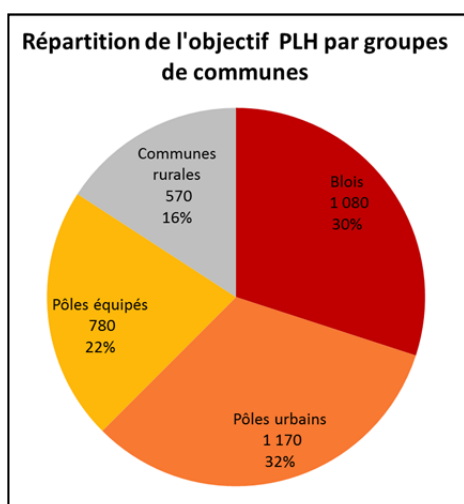
La territorialisation communale a été réalisée pour les objectifs globaux (les 600 logements à réaliser chaque année) ainsi que pour la production en locatif social. Il semble peu réaliste de répartir les autres types de logements à une échelle plus fine que celle du groupe de communes, dans la mesure où leur production est plus difficile à orienter et à contrôler.

Pour ce qui est de la répartition entre PLUS et PLAi, l'objectif est de pouvoir appliquer de façon différenciée la répartition PLUS/PLAi suivant les communes, le produit et le contexte territorial. Il faudra veiller à ce que, suivant les contextes, les opérateurs s'appuient bien sur les équilibres proposés par groupe de commune. Concernant le PLAi, dans le cas des petites communes, il s'agira davantage de PLAi « ressources » (pour des publics à petits moyens) que de PLAi « insertion » (pour des publics avec des « handicaps sociaux », dont la réinsertion est plus aisée en milieu urbain).

2.2. Une programmation à enjeux

La poursuite du développement du territoire repose notamment sur sa capacité à fonctionner collectivement et à trouver un juste équilibre entre développement des communes et participation individuelle à l'effort de recentrage de la production en cœur de l'agglomération.

Groupe de communes	Part de la population INSEE 2008	Part de la construction neuve entre 2005 et 2010 Sit@del	objectifs retenus pour le PLH 2012/17	Part de la production totale
Blois	48%	33%	1080	30%
Pôles urbains	19%	25%	1170	32%
Pôles équipés	14%	24%	780	22%
Communes rurales	19%	18%	570	16%



Cette répartition de l'objectif, calée au regard des potentialités des communes au premier rang desquelles celle de Blois, est cohérente avec les objectifs poursuivis par le SCoT et la logique d'un développement durable du territoire. 62% de la production est envisagée dans 6 communes : Blois et les cinq pôles urbains dont quatre limitrophes de Blois. Des objectifs qui pourraient cependant être plus ambitieux, le renforcement de la production à Blois et en cœur d'agglomération devant rester une priorité de la politique locale de l'habitat.

Ce sera l'enjeu du bilan à mi-parcours du PLH que d'évaluer l'atteinte des objectifs par profils de communes et d'envisager, au regard de l'engagement des projets annoncés, de potentialités nouvelles identifiées et de l'évolution du marché de l'habitat, une réorientation de la territorialisation des objectifs de production, toujours dans l'objectif d'un développement durable du territoire.

Pour ce qui est des **moyens, notamment fonciers**, à l'appui de ces objectifs, les monographies font état des documents d'urbanisme dont disposent les communes, ce qui laisse envisager les types d'outils réglementaires qu'elles pourront utiliser pour la maîtrise du foncier. Les monographies comportent également une cartographie des périmètres opérationnels sur lesquels sont envisagés des projets, ou qui constituent un potentiel pour le développement de l'habitat.

● *Blois, ville centre : un enjeu démographique et d'anticipation*

● **Constats**

Ville-centre de l'agglomération, avec 46 834 habitants (Population municipale - INSEE 2008), Blois constitue le cœur économique du territoire. Concentrant la majorité des emplois (indice de concentration de l'emploi : 1,93 contre 1,20 à l'échelle d'Agglopolys), des services, des commerces, des équipements notamment universitaires ... Blois est également bien connecté aux principaux pôles régionaux que sont Tours et Orléans, à moins d'une heure chacun.

Cependant, la ville connaît, comme bon nombre de villes moyennes françaises, une évolution démographique négative. Ainsi, sur la période 1999-2008, le taux d'évolution annuelle de la population est de -0,52% ce qui correspond à la perte de 2 228 habitants sur la période intercensitaire. Cette situation tend à se poursuivre, voire à s'accroître puisque entre 2008 et 2009, Blois a encore perdu 821 habitants (INSEE). Cette évolution démographique est le fait d'un solde migratoire largement déficitaire (-1,09% par an) que le solde naturel (+0,58%) ne parvient pas à compenser.

Le parc de résidences principales bloisais est caractérisé par un important patrimoine en locatif, privé comme social. Ainsi, le parc locatif privé représente 26% du parc des résidences principales soit 5 846 logements (INSEE 2008) et le parc social représente près de 38% du parc des résidences principales soit 8 247 logements (EPLS 2010). Le parc social est aujourd'hui en forte restructuration à la faveur du Projet de Rénovation Urbaine (PRU) lancé en 2002 et qui devrait se poursuivre jusqu'en 2017 (reconstructions).

Le phénomène de vacance apparaît relativement marqué sur la ville puisque 15% des logements seraient vacants (FILOCOM 2009). Une partie de cette vacance correspond à l'ANRU, essentiellement sur les quartiers Nord, mais aussi dans le secteur de la Bouillie où une opération de désurbanisation est menée du fait des risques d'inondation. La vacance est également bien présente dans le centre ancien, notamment en secteur sauvegardé.

Sur la période 2005-2010, le rythme de production étaient de 213 logements par an, soutenue par la défiscalisation et la mise en œuvre du projet ANRU. Un contexte qui s'avère aujourd'hui moins favorable en termes de soutien à la production.

• Les enjeux

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme engagée en 2011, la ville de Blois affirme ses ambitions, à savoir rester le moteur du développement du territoire et enrayer la perte d'habitants qu'elle connaît de longue date. Plusieurs scénarios de développement sont définis à horizon 2025, avec une production neuve souhaitée entre 250 et 300 logements par an et la remise en marché de 50 logements vacants par an. Cependant, les potentialités foncières diminuent et plusieurs contraintes pèsent sur le développement de l'habitat à Blois :

- La révision du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Loire en 2010, a conduit au gel de la constructibilité sur des secteurs d'aménagement préalablement identifiés,
- Les fonciers en secteur de restructuration urbaine nécessitent des opérations lourdes : démolition, changement d'affectation, dépollution, ce qui engendre un coût important et un allongement des durées de l'aménagement,
- Les arbitrages qui seront opérés pour différentes zones entre développement économique et développement résidentiel.

Au-delà, la situation de la Ville de Blois est un enjeu d'agglomération et la ville devra, pour tenter d'inverser la tendance :

- **Assurer à minima 30% de la production de logements totale** soit à minima 1080 logements à livrer au cours des six prochaines années et tendre vers l'objectif des 1296 logements.
- **Diversifier l'offre de logements** pour rendre possible la réalisation des parcours résidentiels sur la commune par le soutien à l'accession sociale et maîtrisée notamment et à la recherche de formes et produits innovants, pouvant apporter des réponses à une demande plus atypique.
- **Reconquérir le parc de logements vacants**, dans l'objectif d'amélioration de l'attractivité du centre-ville. Face à cet enjeu de taille, et au regard des résultats moyens des dispositifs déjà initiés sur la commune, il s'agira de soutenir un ensemble d'actions concourant à cet objectif : soutien à l'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux, dispositions coercitives pour infléchir la vacance (renforcement de la taxe sur les logements vacants), soutien à la réalisation de travaux et à la remise en marché de logements, soutien à l'accession à la propriété dans l'ancien.
- **Anticiper la production de logement de demain** : d'importants potentiels identifiés dans le PLU sont envisagés à plus long terme. Il s'agira, dans le cadre de ce PLH, de préparer l'urbanisation de ces secteurs afin d'assurer la production en logements de demain (acquisitions foncière, traitement des fonciers...).

A l'horizon du PLH, 874 logements sont pour le moment envisagés dont 414 logements locatifs sociaux et 120 logements en PSLA.

- **Les objectifs du PLH pour Blois : 1 080 logements sur 6 ans**

L'objectif proposé pour la ville de Blois est de 1080 logements sur les 6 années du PLH soit environ 180 logements par an. Ce volume apparaît ambitieux au regard des opérations repérées pour l'instant mais néanmoins nécessaire afin d'assurer à minima le maintien de l'attractivité bloisaise. En effet, cet objectif correspondant au point mort de la commune ne suffira sans doute pas pour renouer avec la croissance démographique mais devrait permettre de contenir la perte de population. Surtout, des efforts devront être poursuivis pour accélérer certaines opérations (1269 logements identifiés au maximum) et identifier de nouvelles potentialités de manière à accroître la production de logements sur la commune, moteur du développement de l'agglomération.

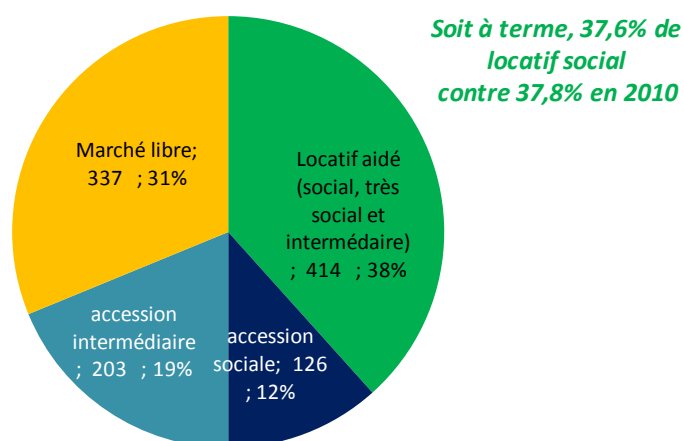
Compte tenu de l'importance du parc social sur la ville, il est proposé de maintenir cette part. La programmation d'environ 414 locatifs sociaux à l'horizon du PLH intègre principalement les logements locatifs sociaux qui sont démolis puis reconstruits au titre de l'ANRU.

La production d'une offre en accession sociale à la propriété (PSLA) avec un objectif d'environ 20 logements par an, doit permettre à la ville de Blois de proposer à des ménages primo-accédants modestes de parvenir à réaliser leur projet d'accession sans pour autant s'éloigner du cœur d'agglomération.

Nombre total de logements à réaliser sur 6 ans	1 080	Soit 28% de la construction prévue par le PLH
Dont locatif aidé	414	Soit 58% des locatifs aidés prévus par le PLH
Dont accession sociale	126	Soit 70 % des logements en accession sociale prévus par le PLH
Dont accession intermédiaire	203	Soit 35% des logements en accession maîtrisée prévus par le PLH
Dont marché libre	337	Soit 17% des logements libres prévus par le PLH

Pour dépasser cet objectif de 180 logements par an, la remise en marché de 40 logements vacants par an constitue une marge de manœuvre pour la ville de Blois. Pour ce faire, la Communauté d'agglomération devra se doter des outils et moyens financiers, pour soutenir les travaux et favoriser l'acquisition de ces logements.

Proposition de répartition de la production à Blois



● **Les cinq pôles urbains : un enjeu de consolidation et de diversité urbaine**

● **Constats**

Les communes de la Chaussée-Saint-Victor, Onzain, Saint-Gervais-la-Forêt, Villebarou et Vineuil constituent les cinq pôles relais identifiés pour ce PLH. A l'exception de la commune d'Onzain, toutes sont limitrophes de Blois et constituent ainsi ensemble le cœur urbain de l'agglomération. Ces cinq pôles urbains regroupent 20% des habitants de l'agglomération soit 20 585 habitants (INSEE 2008). Ce sont des communes équipées en commerces et services, et pour quatre d'entre elles à ce jour desservies par le réseau de transport collectif de l'agglomération.

En moyenne, 167 logements ont été mis en chantier chaque année sur les cinq communes. Le taux de logement locatif social moyen y est de 8,4% (EPLS 2010). Deux communes sont en situation de rattrapage vis-à-vis de la loi SRU (La-Chaussée-Saint-Victor et Vineuil). Deux communes, dont la population est pour le moment inférieure à 3500 habitants, pourraient l'être prochainement (Onzain et Saint-Gervais-la-Forêt).

Au global, ces communes ont identifié 1 371 logements en projet à l'horizon du PLH dont 256 logements locatifs sociaux.

● **Stratégies d'aménagement et enjeux**

Bien équipées et disposant de nombreux services à la population, ces communes disposent d'atouts indéniables pour porter le développement de l'habitat de l'agglomération. Néanmoins, ces communes déjà largement urbanisées ne disposent pas forcément des capacités foncières à l'urbanisation et le marché y est assez tendu. Certaines ont peu de projets identifiés et d'autres sont particulièrement contraintes.

Pour ces cinq communes, les enjeux en matière d'habitat peuvent être résumés ainsi :

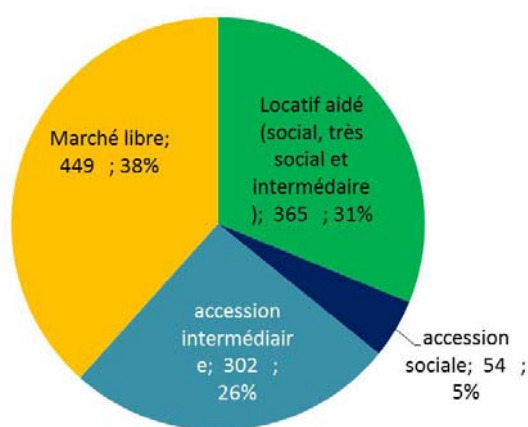
- Assurer à **minima 32% de la production totale de logements**, soit produire à minima 1170 logements, d'ores et déjà identifiés. L'antériorité des projets annoncés par les communes pour les six années à venir souligne la nécessité d'une implication de la commune et de l'agglomération dans l'ingénierie des projets et la tenue des calendriers opérationnels, d'autant plus si l'on veut renforcer la production dans ces communes et tendre vers l'objectif de 1320 logements. Pour atteindre cet objectif, la réactivité aux opportunités foncières et immobilières qui pourront se présenter (dents creuses, acquisition-améliorations) sera également primordiale.
- **Diversifier l'offre de logements et permettre ainsi la réalisation des parcours résidentiels** : la production en locatif social est un enjeu fort sur ces communes, du fait de la loi SRU pour certaines et de la reconstitution de l'offre en locatif social dans le cadre de l'ANRU, mais plus largement afin de permettre la réalisation des parcours résidentiels. La production d'une offre en accession sociale et maîtrisée doit également y contribuer. Pour ce faire, le développement d'opérations d'aménagement est nécessaire.
- **Anticiper la production de logement de demain** : il s'agira de prospecter et constituer des réserves foncières pour être en capacité de produire du logement à plus long terme.

- **Les objectifs du PLH pour les pôles urbains : 1 170 logements sur 6 ans**

L'objectif proposé pour les pôles urbains est à minima de 1 170 logements sur les 6 ans. Cet objectif peut être porté à 1 320 logements, notamment si certaines contraintes opérationnelles sont levées sur différents projets. La programmation en locatif social envisagée est de 365 logements sur les 6 ans. Compte-tenu de la pression foncière qui s'exerce, la réalisation d'une accession sociale est envisagée à hauteur de 54 logements. Elle nécessitera une participation financière de la commune et/ou d'agglomérations. Elle devra être complétée par une accession intermédiaire pour environ 302 logements sur les 6 ans. Cette dernière nécessitera un travail notamment sur le plan de formes urbaines pour pouvoir être réalisée, les produits en accession intermédiaire ne pouvant s'appuyer seulement sur le PTZ+ pour être « accessibles ».

Nombre total de logements à réaliser sur 6 ans	1 170	Soit 33% de la construction prévue par le PLH
Dont locatif aidé	365	Soit 36% des locatifs aidés prévus par le PLH
Dont accession sociale	54	Soit 30% des logements en accession sociale prévus par le PLH
Dont accession intermédiaire	302	Soit 35% des logements en accession maîtrisée prévus par le PLH
Dont marché libre	449	Soit 31% des logements libres prévus par le PLH

Proposition de répartition de la production pour les pôles urbains



	objectifs de logements 2012- 2017	Objectifs en logements locatifs aidés sociaux
La Chaussée-Saint-Victor	250	90
Saint-Gervais-la-Forêt	180	80
Vineuil	520	120
Onzain	120	40
Villebarou	100	35

● *Les 11 pôles équipés : un enjeu d'équilibre entre développement et amélioration de l'existant*

● **Constats**

Les communes de Cellettes, Chailles, Chaumont-sur-Loire, Chouzy-sur-Cisse, Cour-Cheverny, Herbault, Saint-Sulpice-de-Pommeray, Fossé, Les Montils, La Chapelle Vendomoïse et Menars représentent 17% des habitants de l'agglomération soit 17 320 habitants. Ces communes ont en moyenne 1 500 habitants mais certaines communes plus petites y sont présentes, notamment du fait de leurs nombreux projets. Elles ont globalement un bon maillage de commerces et de services de proximité.

En moyenne, ces communes ont un taux de locatif social de 5,1% (EPLS 2010).

Depuis 2005, ces communes ont construit en moyenne 135 logements par an. 804 logements sont en projet à l'horizon du PLH dont 131 en locatif social. De nombreux projets sont identifiés par les communes mais d'envergure très variable.

● **Stratégies d'aménagement et enjeux**

Ces communes ont connu un fort développement ces dernières années par l'ouverture de plusieurs zones à urbaniser. Elles sont particulièrement accueillantes pour des ménages moyens désireux de faire construire. Parmi elles, les possibilités pour ce nouveau PLH sont variables, mais globalement importantes. Il convient donc pour ces communes de veiller à :

- **Produire une offre qualitative en extension urbaine** : il s'agira de travailler les formes urbaines et la qualité des projets pour produire une urbanisation respectueuse des enjeux de développement durable du territoire et maîtriser la consommation foncière tout en offrant des logements de qualité aux ménages.
- **Consolider les centres-bourgs par la remise en marché de logements vacants** : dans un double logique de renforcement de l'attractivité du centre bourg et de réponses aux besoins en logements des ménages, notamment les jeunes, des moyens devront être développés comme à Blois, pour faciliter la remise en marché des logements vacants.
- **Répondre à la diversité des publics** : les jeunes en recherche d'un petit logement ou les personnes âgées désireuses de se rapprocher des centres pour bénéficier de l'animation et des commodités doivent pouvoir trouver des réponses sur ces communes. Le développement d'une offre adaptée à ces publics sera également source de mixité sociale et générationnelle.

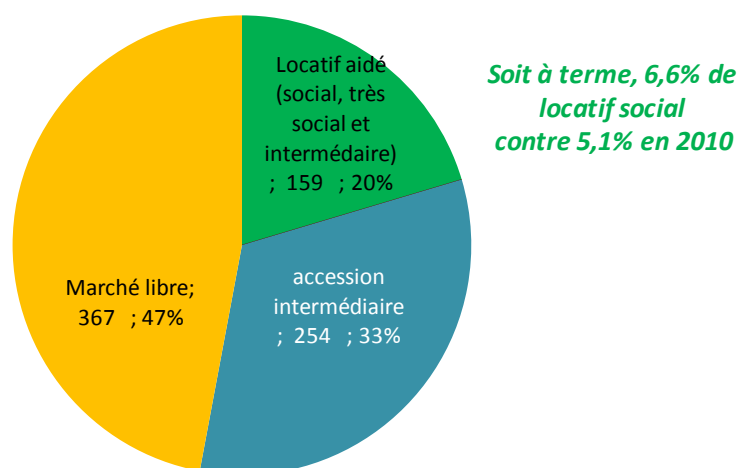
- **Les objectifs du PLH pour les pôles équipés : 780 logements sur 6 ans**

L'objectif proposé pour les 11 pôles équipés est de produire 780 logements sur les 6 années du PLH. Cet objectif pourra être porté jusqu'à 945 logements, suivant le déblocage de certaines opérations d'urbanisation. L'atteinte des objectifs par les communes en cœur d'agglomération (Blois et les pôles urbains) est prioritaire. Le bilan à mi-parcours permettra de redéfinir les objectifs en fonction des opérations réalisées de manière à ne pas dépasser la proportion de 22% de la production dans les pôles équipés.

La programmation envisagée pour le locatif social est de 159 logements sur les 6 ans. Le marché libre (367 logements sur 6 ans) et l'accèsion intermédiaire (254 logements) restent les principaux produits qui pourront être mobilisés dans la production neuve, tout comme sur la période précédente.

Nombre total de logements à réaliser sur 6 ans	780	Soit 22% de la construction prévue par le PLH
Dont locatif aidé	159	Soit 16% des locatifs aidés prévus par le PLH
Dont accession maîtrisée	254	Soit 25% des logements en accession maîtrisée prévus par le PLH
Dont marché libre	367	Soit 26% des logements libres prévus par le PLH

Proposition de répartition de la production pour les pôles équipés



	Objectifs de logements 2012- 2017	Objectifs en logements locatifs aidés sociaux
Cellettes	50	10
Chailles	120	30
Chaumont-sur-Loire	80	12
Chouzy-sur-Cisse	40	6
Cour-Cheverny	120	24
Herbault	70	10
Fossé	30	8
Les Montils	110	20
La Chapelle Vendômoise	60	12
Menars	60	20
Saint-Sulpice-de-Pommeray	40	7

● *Les 31 communes rurales : un enjeu de maîtrise du développement en rapport avec le niveau d'équipement et de services*

● **Constats**

Les communes rurales identifiées au sein de l'agglomération sont : Averdon, Candé-sur-Beuvron, Chambon-sur-Cisse, Champigny-en-Beauce, Cheverny, Chitenay, Cormeray, Coulanges, Françay, Lancôme, Landes-le-Gaulois, Marolles, Mesland, Molineuf, Monteaux, Monthou-sur-Bièvre, Orchaie, Rilly-sur-Loire, Saint-Bohaire, Saint-Cyr-du-Gault, Saint-Denis-sur-Loire, Saint-Etienne-des-Guérets, Saint-Lubin-en-Vergonnois, Sambin, Santenay, Seillac, Seur, Valaire, Veuves, Villefrancoeur et Villerbon. Ces 31 communes regroupent 18 548 habitants (INSEE 2008) soit 18% des habitants de l'agglomération. Elles ne disposent que de peu, voire pas, de commerces et de services.

Ces communes ont en moyenne un taux de locatif social de 0,6% (EPLS 2010). Certaines d'entre elles disposent également de logements locatifs communaux non conventionnés.

En moyenne, depuis 2005, 120 logements ont été mis en chantier. 625 logements sont en projet à l'horizon du nouveau PLH dont 81 logements locatifs sociaux. Les projets identifiés sur ces communes relèvent à la fois de l'initiative privée et de projets portés par les communes.

● **Stratégies d'aménagement et enjeux**

D'une commune rurale à l'autre, les perspectives de développement de l'habitat sont très variables. Ainsi, certaines d'entre elles se sont dotées d'un document d'urbanisme (PLU, POS) avec des zones à urbaniser bien identifiées, qui sont autant de perspectives de développement. Certaines ont fait le choix de développer des projets d'habitat ambitieux, elles devront les travailler afin qu'ils correspondent aux besoins des ménages désireux de s'implanter sur le territoire tout en limitant l'emprise foncière de ces projets en cohérence avec la logique de développement durable.

A l'opposé, d'autres communes disposent d'une carte communale ou sont soumises au Règlement National d'Urbanisme, ce qui limite de fait les possibilités de constructions neuves. Certaines sont également très contraintes, notamment par le PPRI ou bien par des réseaux d'assainissement inadaptés. Au global pour ces communes les enjeux sont les suivants :

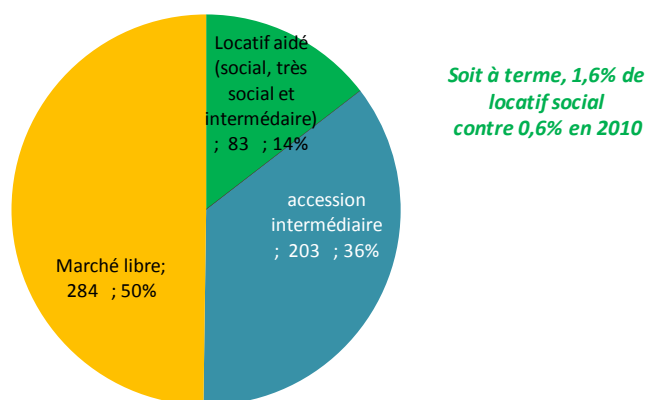
- **Produire une offre qualitative en extension urbaine** : il s'agira de travailler les formes urbaines et la qualité des projets pour produire une urbanisation respectueuse des enjeux de développement durable du territoire et maîtriser la consommation foncière tout en offrant des logements de qualité aux ménages.
- **Consolider les centres-bourgs par la remise en marché de logements vacants** : dans un double logique de renforcement de l'attractivité du centre bourg et de réponses aux besoins en logements des ménages, notamment les jeunes, des moyens devront être développés comme à Blois, pour faciliter la remise en marché des logements vacants.

- **Les objectifs du PLH pour les communes rurales : 570 à 678 logements sur 6 ans**

L'objectif proposé pour les 33 communes rurales est de produire 570 logements sur les 6 années du PLH. Cet objectif pourra être porté jusqu'à 678 logements, suivant la programmation de certaines opérations et l'approbation de nouveaux documents d'urbanisme. La programmation envisagée pour le locatif social est de 83 logements sur les 6 ans. Le marché libre (284 logements sur 6 ans) et l'accèsion intermédiaire (203 logements) restent les principaux produits qui pourront être mobilisés dans la production neuve, tout comme sur la période précédente.

Nombre total de logements à réaliser sur 6 ans	570	Soit 16% de la construction prévue par le PLH
Dont locatif aidé	83	Soit 8% des locatifs aidés prévus par le PLH
Dont accession maîtrisée	203	Soit 20% des logements en accession maîtrisée prévus par le PLH
Dont marché libre	284	Soit 20% des logements libres prévus par le PLH

Proposition de répartition de la production pour les communes rurales



	Objectifs de logements 2012- 2017	Objectifs en logements locatifs aidés sociaux
Averdon	20	2
Candé-sur-Beuvron	35	4
Chambon-sur-Cisse	25	0
Champigny-en-Beauce	5	0
Cheverny	25	3
Chitenay	30	4
Cormeray	45	10
Coulanges	10	0
Françay	5	0
Lancôme	2	0
Landes-le-Gaulois	30	4
Marolles	20	3
Mesland	2	0
Molineuf	35	5
Monteaux	2	0
Monthou-sur-Bièvre	20	0
Orchaise	40	6
Rilly-sur-Loire	15	2
Saint-Bohaire	50	0
Saint-Cyr-du-Gault	0	0
Saint-Denis-sur-Loire	40	10
Saint-Etienne-des-guérets	1	0
Saint-Lubin-en-Vergonnois	40	6
Sambin	5	0
Santenay	4	0
Seillac	1	0
Seur	15	10
Valaire	1	0
Veuves	3	3
Villefrancoeur	20	6
Villebon	25	6

EVOLUTION DU POIDS DU LOCATIF AIDE AU TERME DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH PAR PROFIL DE TERRITOIRE

Communes	RP 2009	Locatif social EPLS 2010		Démolitions de locatif aidé ANRU	Démolitions de locatifs aidés autres	Objectif PLH total 3 600	Objectifs PLH en locatif aidé 1 080	% des locatifs sociaux au terme du PLH
		Nb	% des RP 2009					
Blois	21 836	8 247	37,8%	80		1080	414	37,6%
Blois	21 836	8 247	37,8%	80	-	1 080	414	37,6%
La Chaussée-Saint-Victor	1 952	179	9,2%			250	90	12,2%
Saint-Gervais-la-Forêt	1 374	96	7,0%			180	80	11,3%
Vineuil	2 843	229	8,1%			520	120	10,4%
Onzain	1 530	143	9,3%			120	40	11,1%
Villebarou	983	79	8,0%			100	35	10,5%
Pôles urbains	8 682	726	8,4%	-	-	1 170	365	11,1%
Cellettes	952	40	4,2%			50	10	5,0%
Chailles	896	32	3,6%			120	30	6,1%
Chaumont-sur-Loire	427	23	5,4%			80	12	6,9%
Chouzy-sur-Cisse	794	32	4,0%			40	6	4,6%
Cour-Cheverny	1 195	20	1,7%			120	24	3,3%
Herbault	498	72	14,5%			70	10	14,4%
Saint-Sulpice-de-Pommeray	693	38	5,5%			40	7	6,1%
Fossé	412	56	13,6%			30	8	14,5%
Les Montils	721	40	5,5%			110	20	7,2%
La Chapelle Vendomoise	305	12	3,9%			60	12	6,6%
Menars	268	-	0,0%			60	20	6,1%
Pôles équipés	7 161	365	5,1%	-	-	780	159	6,6%
Averdon	274		0,0%			25	2	0,7%
Candé-sur-Beuvron	567		0,0%			30	4	0,7%
Chambon-sur-Cisse	307		0,0%			22	0	0,0%
Champigny-en-Beauce	252	13	5,2%			0	0	5,2%
Cheverny	414	2	0,5%			36	3	1,1%
Chitenay	430		0,0%			35	4	0,9%
Cormery	548		0,0%			37	10	1,7%
Coulanges	138		0,0%			4	0	0,0%
Françay	109		0,0%			9	0	0,0%
Lancôme	56		0,0%			0	0	0,0%
Landes-le-Gaulois	282		0,0%			21	4	1,3%
Marolles	282	8	2,8%			7	3	3,8%
Mesland	235		0,0%			0	0	0,0%
Molineuf	333	10	3,0%			33	5	4,1%
Monteaux	329		0,0%			0	0	0,0%
Monthou-sur-Bievre	293		0,0%			22	0	0,0%
Orchaise	340	6	1,8%			47	6	3,1%
Rilly-sur-Loire	159		0,0%			13	2	1,2%
Saint-Bohaire	168		0,0%			49	0	0,0%
Saint-Cyr-du-Gault	82		0,0%			0	0	0,0%
Saint-Denis-sur-Loire	347		0,0%			36	10	2,6%
Saint-Etienne-de-Guérets	41		0,0%			1	0	0,0%
Saint-Lubin-en-Vergonnois	289		0,0%			37	6	1,8%
Sambin	358	10	2,8%			1	0	2,8%
Santenay	116		0,0%			5	0	0,0%
Seillac	34		0,0%			3	0	0,0%
Seur	174		0,0%			14	10	5,3%
Valaire	37		0,0%			0	0	0,0%
Veuves	87		0,0%			2	2	2,3%
Villefrancoeur	169		0,0%			26	6	3,1%
Villorbon	309		0,0%			26	6	1,8%
Communes rurales	7 559	49	0,6%	-	-	540	83	1,6%
Agglopolys	45 238	9 387	20,8%	80	-	3 600	1 021	21,2%

[3] L'évolution à terme du parc locatif social

La tenue de ces objectifs permettrait à horizon 2017 de compter 21,2% de logements locatifs sociaux sur le territoire contre 20,8% aujourd'hui. Dans un objectif de rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle du territoire, la majorité des communes est invitée à produire du logement social. Cependant, la commune de Blois, engagée dans le PRU des Quartiers et impactée par des démolitions, verra, en dépit d'une production locative sociale d'environ 38% de sa production totale, la part du locatif social diminuer très légèrement (37,6% à horizon 2017 contre 37,8% au 1^{er} janvier 2010).

Les communes produiront de façon différenciée du logement locatif social, les pôles urbains assurant 35% de la production totale. Les communes en situation de rattrapage SRU verront leurs obligations respectées :

- La Chaussée-Saint-Victor : 190 logements locatifs sociaux manquants pour atteindre les 20% au 01/01/10, obligation triennale 2010-12 : 29 logements
- Vineuil : 262 logements locatifs sociaux manquants pour atteindre les 20% au 01/01/10, obligation triennale 2010-12 : 39 logements.

Les objectifs indiqués pour ces deux communes permettent de réaliser ces obligations si elles restaient identiques pour les deux prochaines périodes triennales.

Les orientations thématiques pour l'action

Le programme des actions du PLH se présente en quatre volets thématiques. Les fiches actions décrivent les enjeux, les objectifs et les moyens de mise en œuvre. Les développements qui suivent livrent une synthèse des objectifs poursuivis avec la mise en œuvre d'une nouvelle politique de l'habitat.

[1] **Axe 1 : Mettre en marché 600 logements par an et anticiper la production de logement de demain**

● ***Mettre en œuvre, respecter et suivre la programmation PLH***

Les objectifs fixés dans le PLH, s'appuient sur les potentiels identifiés en communes, relativement nombreux et respectent les orientations des communes.

Cependant, pour parvenir à concrétiser ces projets, dans les délais impartis, il sera parfois nécessaire de lever des contraintes opérationnelles (maîtrise foncière, droit des sols, voire renouvellement urbain). Pour ce faire, le service habitat pourra accompagner les communes dans la définition de leurs projets d'habitat, en cohérence avec les objectifs du SCoT.

De plus, il sera également utile d'assurer de suivre et coordonner la programmation, en fonction de la territorialisation définie et des évolutions possibles du contexte de mise en œuvre du PLH.

● ***L'action foncière, clé de voûte de la politique de l'habitat***

Plusieurs éléments incitent à poursuivre une politique foncière plus ambitieuse encore que celle menée au cours des dernières années.

D'abord, dans les secteurs tendus que sont Blois et les pôles urbains, le foncier se raréfie et le développement de l'habitat peut être mis en concurrence avec le développement économique ou la création d'équipements. Or, pour permettre la production de logements demain il est nécessaire d'anticiper dès aujourd'hui en mobilisant les outils réglementaires ou par le biais de réserves foncières.

Ensuite, toujours dans ces secteurs tendus, pour pouvoir tendre vers une production de logements renforcée, il est nécessaire de disposer d'outils pour réagir aux opportunités en diffus qui se présenteraient.

Enfin, l'évolution du niveau des prix du foncier sur le territoire d'Agglopolys rend de plus en plus difficile le montage des opérations locatives sociales ou en accession sociale ou intermédiaire à la propriété. Il s'agit donc de considérer la manière dont l'agglomération peut soutenir cette production exigeante.

● *Une politique de développement de l'offre locative sociale ciblée*

La Communauté d'agglomération compte aujourd'hui 20,8% de logements locatifs sociaux. Blois, avec 8 247 logements locatifs sociaux, concentre actuellement près de 88% de l'offre locative sociale. Le premier objectif vise d'abord à achever la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du projet de rénovation urbaine de Blois pour partie à Blois et pour partie dans des communes de l'agglomération.

Deux communes sont en situation de rattrapage SRU, la Chaussée-Saint-Victor (10,28%) et Vineuil (10,98%) et doivent dans ce contexte poursuivre leurs efforts en matière de production locative sociale.

Ensuite, il s'agit de développer une offre nouvelle, en ciblant notamment une production en acquisition-amélioration en centre-ville de Blois et dans les centres-bourgs, concourant à un double objectif : loger les ménages aux ressources modestes et renforcer l'attractivité des centres anciens en réduisant la vacance.

● *La production de logements en accession à prix abordable, un volet fort de ce nouveau PLH*

Les objectifs de production en accession sociale et maîtrisée constituent un enjeu majeur pour le marché résidentiel d'Agglopolys. A l'échelle du cœur d'agglomération, la hausse des prix du foncier et la nécessité d'ancrer des ménages désireux d'accéder à la propriété et tentés de rechercher plus loin le bien en adéquation avec leurs ressources, incitent à développer une offre en PSLA. Pour ce faire, la question du coût du foncier sera cruciale.

A l'échelle de l'agglomération dans son ensemble, le développement d'une accession maîtrisée est également nécessaire. L'objectif est de travailler les formes urbaines et les densités de manière à rendre compatible les produits proposés à la vente avec l'obtention d'un PTZ.

Pour soutenir l'accession à la propriété en cohérence avec les objectifs de développement poursuivis, une aide à l'acquisition dans l'ancien pourra être envisagée.

Enfin, sur ce territoire qui compte 20,8% de logements locatifs sociaux et dans le contexte national actuel, la question de la vente HLM doit être suivie. Certains bailleurs prévoient aujourd'hui de céder une partie de leurs logements aux occupants et favoriser ainsi leurs parcours résidentiels. Pour veiller au maintien d'un certain niveau de l'offre locative et aux conditions de vente des logements, il faudra encadrer localement les projets.

[2] Axe 2 : Croiser l'intervention sur le parc existant

● *Une évolution méthodologique et un renforcement des moyens d'intervention sur le parc privé pour améliorer les résultats*

Des dispositifs se sont succédés et coexistent aujourd'hui pour intervenir sur le parc privé ancien : OPAH, PIG... Pour autant les résultats ne sont pas à la hauteur des objectifs et les difficultés demeurent voire se renforcent si l'on considère par exemple l'augmentation de la vacance à Blois et dans certaines communes. Une situation préoccupante notamment sur le plan de l'attractivité des centres anciens.

Dès lors, un dispositif innovant peut être envisagé croisant les champs d'interventions (remise en marché de logements vacants, lutte contre l'habitat indigne, amélioration thermique des logements et adaptation au vieillissement) et les outils qu'ils soient réglementaires (taxe sur les logements vacants), financiers (soutien aux travaux, à l'accession dans l'ancien) ou opérationnels (acquisition-amélioration). Un dispositif qui devra faire l'objet d'une animation et d'une communication fortes pour porter ses fruits.

● *Des patrimoines sociaux à rénover et améliorer en continu*

La Ville de Blois et ses partenaires sont largement engagés dans la mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine des Quartiers Nord qui se poursuivra au cours de ce PLH, notamment par des actions de réhabilitation et de résidentialisation des programmes.

D'autres quartiers d'habitat social de Blois, non concernés par le PRU, regroupant des patrimoines relativement anciens nécessitent des interventions : le quartier de Vienne et celui des Cornillettes notamment. Souvent identifiés par les organismes HLM dans le cadre de leurs CUS, il sera probablement nécessaire de rechercher une complémentarité des financements et des interventions sur ces quartiers, pour une réelle efficacité des rénovations. Les méthodes de travail et bonnes pratiques mise en place dans le cadre du PRU pourront être réemployées.

[3] Améliorer les conditions de logement et d'hébergement des publics spécifiques

● *Poursuivre les actions en faveur du maintien à domicile des personnes âgées*

L'accueil des personnes âgées en établissement (EHPAD, MARPA) est relativement bien traité à l'échelle d'Agglopolys, l'offre ayant été récemment étoffée à Onzain et Herbault notamment. De même, différentes structures d'accueil pour les personnes handicapées sont présentes sur le territoire.

L'offre non médicalisée en foyer-logement est également importante sur le territoire avec deux foyers-logements à Blois. Pour que cette offre reste plébiscitée par les personnes vieillissantes, les foyers nécessitent aujourd'hui d'être rénovés.

L'enjeu, s'inscrivant dans la tendance nationale, est celui du maintien à domicile des personnes à mobilité réduite. Agglopolys et ses partenaires, au premier rang desquels le Conseil Général particulièrement moteur sur la question, apportent d'ores et déjà des réponses qualitatives aux personnes vieillissantes ou en perte d'autonomie : développement d'un habitat groupé de plain-pied, adaptation du logement, services à domicile étoffés...Mais le vieillissement de la population ira en s'accroissant. Dès lors cette politique doit être poursuivie et les efforts maintenus.

● *Améliorer les conditions de logements des jeunes dans les secteurs ruraux, avec un préalable : une analyse des besoins spécifiques*

Le pôle universitaire de Blois accueille près de 3 500 étudiants, qui pour se loger, trouvent aisément solution : l'offre en résidence étudiante est importante et abordable puisqu'on recense 515 places, dont 68% conventionnées APL. Le locatif privé, relativement abordable également offre aussi des possibilités.

Pour les jeunes actifs la situation est relativement similaire. Le FJT rénové compte 119 places. Cependant l'offre est principalement centrée à Blois et pour ce public de jeunes actifs, le développement d'une offre locative abordable de petites typologies dans les communes équipées ou rurales peut être un enjeu, participant à la fois à l'amélioration des conditions de vie des jeunes et à la redynamisation des centres-bourgs.

● *La stabilité des structures d'hébergement d'urgence et d'insertion et des partenariats au cœur des réponses aux besoins*

A l'échelle de l'agglomération, les obligations fixées par la loi MOLLE sont respectées puisqu'on décompte 109 places d'hébergement pour un objectif de 50 places. L'accueil d'urgence ou l'hébergement d'insertion apparaît donc suffisant sur le territoire.

Cependant, avec 25% de ménages éligibles au logement PLA-I et une offre d'hébergement à fluidifier malgré tout, la production de logement PLA-I est nécessaire pour répondre aux besoins.

De plus, l'enjeu pour les années à venir sera de veiller à la capacité d'actions des associations œuvrant dans le champ du logement. Acteurs majeurs dans ce domaine de l'hébergement et de l'insertion, leurs financements se raréfient et leurs actions pourraient en souffrir.

● *L'évolution des besoins des gens du voyage sont à prendre en compte*

Conformément à la loi, Agglopolys dispose d'aires permanentes pour accueillir les gens du voyage sur son territoire et en assure la gestion, réalisée par un prestataire spécialisé. Au-delà, les communes concernées et Agglopolys envisagent des solutions pour répondre aux besoins de sédentarisation de familles gens du voyage. Le développement de ces réponses est à concevoir progressivement et à adapter à chaque contexte.

[4] Animer la politique locale de l'habitat

● *Un observatoire de l'habitat à consolider dans sa dimension technique*

Agglopolys est doté d'un observatoire de l'habitat, qui suit notamment la construction de logements, la demande locative sociale et les attributions. Des champs d'observation qui pourront être revisités, notamment sur la demande locative sociale en lien avec la mise en place du nouveau numéro unique ou être complétés (par le suivi des marchés du logement, le suivi des évolutions socio-démographiques...), de manière à permettre l'actualisation de l'ensemble des données du PLH. L'objectif est de permettre la meilleure lecture possible des résultats de la politique, en fonction des évolutions du contexte et des marchés. C'est le rôle de l'observatoire de l'habitat. Son rôle apparaît d'autant plus primordial que les objectifs retenus pour le développement de l'habitat intègrent une marge de manœuvre, à mobiliser si le contexte notamment économique évoluait positivement.

● *L'organisation de la coordination entre les communes et la Communauté d'agglomération est incontournable pour fonctionner à 48 communes*

L'évolution du périmètre d'Agglopolys et le fonctionnement à 48 communes nécessitent de préciser les modalités de travail entre les communes et la Communauté d'agglomération tant au plan politique que technique.

D'une part, les communes équipées ou rurales notamment, ont des potentialités en extension urbaine ou en acquisition-amélioration, mais ne disposent pas toujours des compétences techniques pour mener à bien des projets. Des lors, l'équipe technique d'Agglopolys constitue une ressource pour ces communes et l'appui ou la mise à disposition de ces compétences doit être encouragée et organisée, dans un souci d'amélioration continue de la qualité des projets menés sur le territoire.

D'autre part, dans l'objectif de fonctionner collectivement de suivre attentivement la production de logement sur le territoire l'animation de groupes de travail réunissant les communes soit par proximité géographique, soit par profils devra être poursuivie.

● *Communication et animation*

La politique locale de l'habitat s'est progressivement structurée et elle doit être aujourd'hui davantage prise en compte dans les réflexions transversales menées aux différentes échelles : communale lors des révisions des documents d'urbanisme, intercommunale lors de l'élaboration des documents de planification (transports, développement économique, développement durable...) ou au-delà dans le cadre du SCoT ou encore du PDH.

Une communication renforcée autour des enjeux de l'habitat dans le cadre de ces réflexions stratégiques donc, mais aussi plus largement sur l'image du territoire, pour renforcer son attractivité auprès des promoteurs et des acteurs de l'habitat. En effet, malgré de nombreux atouts, le territoire semble aujourd'hui souffrir d'un déficit d'image et ne pas séduire les promoteurs pourtant sollicités et attendus pour la réalisation d'opérations de logements. L'objectif est donc de renforcer le

marketing du territoire et réenclencher ainsi une dynamique dont les retombées pourront être positives, au-delà des questions d'habitat.

Enfin, la politique de l'habitat nécessite une mise en œuvre concrète et partagée. Outre les outils et actions fléchés précédemment tel que l'appui en ingénierie aux communes le sollicitant, le renforcement de la lisibilité de l'intervention communautaire et de la communication autour des enjeux de l'habitat, il s'agira d'animer et faire vivre ce PLH dans la durée avec ses partenaires. Aggloplys est le chef de file de la politique locale de l'habitat. Dès lors, elle doit rendre compte régulièrement des avancées et être force de proposition auprès des partenaires pour réussir l'atteinte des objectifs.

Mettre en marché 600 logements par an et anticiper la production de logements de demain



METTRE EN ŒUVRE LA PROGRAMMATION PLH

Constats

Au vu des projets annoncés par les communes, il existe bon nombre de potentiels permettant d'atteindre l'objectif des 600 logements par an. Pour transformer ces potentiels en opérations il s'agira néanmoins de réunir un certain nombre de conditions, relevant de la compétence des communes, de la capacité d'Agglopolys à accompagner tant par l'appui aux communes que par le soutien financier des opérations et la mobilisation des acteurs de l'aménagement et de la construction.

Objectifs

- Tenir l'objectif des 600 logements par an
- Respecter la diversification de l'offre définie
- Respecter la territorialisation des objectifs
- Veiller à l'articulation des développements

Moyens d'actions

Pour mettre en œuvre ces objectifs, Agglopolys et ses partenaires pourront :

- Mener à bien les opérations fléchées : lever les contraintes identifiées (droits des sols, assainissement, viabilisation...) et tenir les calendriers opérationnels
- Apporter une expertise aux communes sur les projets
- Provoquer les éventuelles modifications des documents d'urbanisme
- Assurer le suivi et la cohérence des perspectives à l'échelle d'Agglopolys et établir le cas échéant des priorités d'intervention pour l'agglomération et ses partenaires
- Développer des actions de communication et de promotion du territoire pour en renforcer l'attractivité auprès des promoteurs

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
Agglopolys	<ul style="list-style-type: none">• Assure le suivi et la cohérence des projets• Apporte une expertise aux communes sur les opportunités et les projets• Finance les opérations lorsqu'il s'agit de locatif social ou accession sociale• Pilote l'élaboration d'une charte de l'aménagement durable
Les communes	<ul style="list-style-type: none">• Se saisissent des opportunités en diffus• Partagent l'avancement des projets avec Agglopolys

Le Conseil Régional	•
L'Etat	•
Les promoteurs, constructeurs et bailleurs sociaux	• Se mobilisent pour définir des projets cohérents avec les orientations et objectifs de la commune et de l'agglomération

Coûts et financements

Le coût est celui du temps d'animation et d'expertise sur les projets.
Agglopolys financera les opérations au titre de son règlement d'intervention financière.

Priorités territoriales

	Forte	Moyenne	Faible
Blois	X		
Les pôles urbains	X		
Les pôles équipés		X	
Les communes rurales		X	

Echéancier

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Pilotage d'ensemble et appui technique aux communes	X	X	X	X	X	X

Autres fiches actions de référence du PLH

- 3/ Livrer 660 logements locatifs sociaux au titre de la reconstitution ANRU
- 4/ Diversifier le développement de l'offre locative sociale
- 5/ Encadrer et encourager l'accession sociale à la propriété
- 12/ Renforcer l'observatoire de l'habitat dans sa dimension technique
- 13/ Consolider les moyens techniques au service des communes
- 14/ Développer les partenariats et les stratégies utiles à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat

Indicateurs de suivi

- Avancement de la programmation au regard du recensement des projets
- Nombres de mètres carrés ou hectares maîtrisés

ANTICIPER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Constats

Dans le cadre du précédent PLH, Agglopolys a mené un important travail de définition de la politique foncière, traduite par la constitution d'un programme d'actions foncières, la création du Fond d'Intervention Foncière (FIF) et la création d'un poste dédié à cette mission. Une stratégie qui permet notamment l'identification de nombreuses opportunités pour ce PLH.

Mais, dans ce domaine, il s'agit toujours d'anticiper, car le temps de l'aménagement est long. C'est notamment le cas dans les secteurs urbains, où le foncier mobilisable est de plus en plus rare. A moyen terme, la constitution de réserves foncières peut s'avérer utile, pour préparer l'avenir, notamment le futur PLH.

De plus, dans les secteurs tendus que sont Blois et les pôles urbains, l'objectif est de prospecter les opportunités foncières, à court terme pour permettre la tenue de l'objectif voire de le dépasser.

Objectifs

- Compléter la politique foncière actuelle par un volet d'anticipation foncière à long terme
- Renforcer la densification du tissu existant

Moyens d'actions

Pour mettre en œuvre ces objectifs, Agglopolys et ses partenaires pourront :

- Cibler l'intervention en direct ou en soutien aux communes sur les opérations identifiées dans la programmation PLH et au regard de la pertinence des projets par rapport aux enjeux de développement durable de l'agglomération
- A Blois et dans les pôles urbains, renforcer la mobilisation des outils réglementaires (ZAD, DPU transféré) pour permettre une augmentation de la production sur ces communes après le PLH
- Prospecter les opportunités diffuses pour favoriser le renouvellement urbain et la construction en dents creuses
- Définir l'intervention financière et technique d'Agglopolys pour ces opérations

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
Agglopolys	<ul style="list-style-type: none">• Assure le suivi et la cohérence des projets• Apporte une expertise aux communes sur les opportunités et les projets• Assure la veille foncière via l'observatoire de l'habitat• Finance via le FIF les acquisitions foncières

Les communes	<ul style="list-style-type: none"> • Font évoluer leurs documents d'urbanisme pour permettre la constitution de réserves foncières • Se saisissent des opportunités en diffus • Partagent l'avancement des projets avec Agglopolys
Le Conseil Régional	<ul style="list-style-type: none"> • Intervient en soutien financier ou en portage foncier, selon la stratégie qu'il pourrait développer • Poursuit la politique « cœur de village » ?
L'Etat	•
Les promoteurs et constructeurs	•

Coûts et financements

L'action foncière continue à être pilotée par Agglopolys avec une personne en charge de ce sujet au service Habitat. L'enveloppe annuelle en faveur de l'action foncière pourrait être à minima de 100 000€.

Priorités territoriales

	1	2	3
Blois	X		
Les pôles urbains	X		
Les pôles équipés		X	
Les communes rurales			X

Echéancier

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Recherche d'opportunités et	X	X	X	X	X	X

Autres fiches actions de référence du PLH

12/ Renforcer l'observatoire de l'habitat dans sa dimension technique

13/ Consolider les moyens techniques au service des communes

14/ Développer les partenariats et les stratégies utiles à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat

Indicateurs de suivi

- Evolution des prix du foncier (données PERVAL, DIA, enquêtes auprès des agences immobilières)
- Nombres de mètres carrés ou hectares maîtrisés
- Consommation budgétaire

Mettre en marché 600 logements par an et anticiper la production de logements de demain



LIVRER 660 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU TITRE DE LA RECONSTITUTION ANRU

Constats

La mixité est un objectif impératif des PLH, d'autant plus sur le territoire d'Agglopolys où la répartition des logements locatifs sociaux est inégale. Si aujourd'hui le territoire compte 20,8% de logements locatifs sociaux, cette offre est encore fortement concentrée à Blois (88% de l'offre totale). L'objectif est de produire 28% de logements locatifs sociaux au global, permettant d'une part d'achever la reconstruction ANRU et d'autre part de poursuivre le développement d'une offre locative sociale de droit commun.

L'ambitieux Projet de Rénovation Urbaine engagé sur les quartiers Nord de Blois en 2005, vise en premier lieu à améliorer le cadre de vie dans ce quartier de la commune. Si les démolitions (1465 logements) sont achevées, la reconstitution de l'offre à Blois et dans les autres communes de l'agglomération, se poursuivra sur la période 2012 – 2017, contribuant au rééquilibrage de l'offre à l'échelle de l'agglomération et au renforcement de l'offre dans les pôles urbains, notamment ceux en situation de rattrapage (La Chaussée-Saint-Victor et Vineuil).

Objectifs

L'objectif général est la production de 28% de logements locatifs sociaux, soit 1021 logements qui devrait faire augmenter la dotation du territoire d'Agglopolys en locatif aidé (21,2%). La reconstruction ANRU concerne 62% de cet objectif et se répartit de la façon suivante.

Moyens d'actions

Pour mettre en œuvre ces objectifs, il conviendra de :

- Respecter les calendriers opérationnels des opérations fléchées dans la maquette ANRU

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
Agglopolys	<ul style="list-style-type: none">• Veille au respect des objectifs du PLH et de la programmation ANRU• Assure le financement des logements reconstruits au titre de l'ANRU (2900€ /logt)
Les communes	<ul style="list-style-type: none">• La Ville de Blois conduit et participe au financement du PRU• Les autres communes respectent les engagements de reconstitution de l'offre

Le Conseil Général	• Participe au PRU
Le Conseil Régional	• Participe au PRU
L'Etat/ ANRU	• Finance le PRU et participe au projet
Les bailleurs sociaux	• Achèvent la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du PRU

Coûts et financements

Conformément à la maquette ANRU, Agglopolys octroie une subvention forfaitaire de 2900€ par logement pour les logements reconstruits au titre de l'ANRU.

Priorités territoriales

	1	2	3
Blois	X		
Les pôles urbains	X		
Les pôles équipés		X	
Les communes rurales			

Echéancier

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Mise en œuvre	X	X	X	X	X	X

Autres fiches actions de référence du PLH

- 1/ Mettre en œuvre la programmation
- 4/ Diversifier le développement de l'offre locative sociale
- 12/ Renforcer l'observatoire de l'habitat dans sa dimension technique
- 13/ Consolider les moyens techniques au service des communes
- 14/ Développer les partenariats et les stratégies utiles à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements sociaux financés chaque année : au titre de l'ANRU,
- Suivi des types de produits et typologies de logements.

Mettre en marché 600 logements par an et anticiper la production de logements de demain

DIVERSIFIER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE



Constats

Indépendamment de la reconstruction ANRU, qui constituera la priorité au cours des premières années de mise en œuvre de ce PLH, le développement de l'offre locative sociale doit être poursuivi pour apporter des réponses aux besoins des ménages aux revenus modestes et aux besoins spécifiques.

De plus, au regard de la vacance du parc privé ancien, observées à Blois et dans les centres-bourgs, il est fixé un objectif de renforcement de l'offre en acquisition-amélioration en centre ancien à Blois et dans les centre-bourgs.

Objectifs

L'objectif proposé est de 28% de locatif aidé, soit 1021 logements qui devrait faire augmenter la dotation du territoire d'Agglopolys en locatif aidé (21,2%). L'offre de droit commun représente 35% de l'offre locative sociale à produire au cours de ce PLH. Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Mettre en œuvre une programmation équilibrée pour favoriser la diversité de l'offre dont 17% de PLA-I.
- Contribuer au rattrapage du déficit SRU des communes de La Chaussée-Saint-Victor et Vineuil
- Développer des opérations locatives sociales en acquisition-amélioration en centre-ville de Blois ou dans les centres-bourgs,
- Développer une offre locative sociale adaptée à différents types de publics notamment ceux aux besoins spécifiques (gens du voyage, jeunes, personnes âgées).

Moyens d'actions

Pour mettre en œuvre ces objectifs, il conviendra de :

- Produire 100 à 130 logements sociaux en acquisition-amélioration en mobilisant les opérateurs (bailleurs sociaux, communes, associations compétentes) sur cet enjeu et en apportant des contreparties financières sur des opportunités identifiées en lien avec les communes en acquisition-amélioration
- Développer une offre pour les jeunes aux revenus modestes dans les centre-bourgs : négociation de petites typologies et loyers abordables,
- Pour les personnes âgées et handicapées, développer une offre nouvelle en s'appuyant sur le dispositif du Conseil Général (charte de l'habitat regroupé) et les bailleurs sociaux

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
Agglopolys	<ul style="list-style-type: none">• Fait évoluer les règles du FIF en fonction des caractéristiques de l'opération• Prend en charge les garanties d'emprunt des bailleurs sociaux• Gère les aides à la pierre
Les communes	<ul style="list-style-type: none">• Prospectent les possibilités d'acquisition-amélioration• Mettent en place des secteurs de mixité sociale ou des emplacements réservés dans les PLU pour favoriser la production locative sociale
Le Conseil Général	<ul style="list-style-type: none">• Soutient les opérations d'habitat adapté à la mobilité réduite
Le Conseil Régional	<ul style="list-style-type: none">• Poursuit ou réoriente sa politique « Cœur de Village » et soutient les opérations du territoire
L'Etat	<ul style="list-style-type: none">• Délégué les aides à la pierre à l'agglomération• Fait état des objectifs dans les communes SRU
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none">• Réalisent des opérations en acquisition-amélioration• Réalisent des opérations en construction neuve
Les promoteurs ou les constructeurs	<ul style="list-style-type: none">• Développent la VEFA

Coûts et financements

Les règles du Fond d'Intervention Foncière (FIF) seront retravaillées, en fonction des objectifs redéfinis. Le budget consacré au FIF annuellement serait de 350 000€ en moyenne.

Il pourrait être envisagé de financer les nouvelles opérations (hors ANRU) sur les bases suivantes, en introduisant également des pondérations liées à la qualité du programme, la production de PLA-I... :

Esquisse à valider dans un règlement ad hoc :

	montant forfaitaire au logement
Acquisition- Amélioration ensemble du territoire	10 000 €
Construction neuve Blois et pôles urbains	3000 €
Construction neuve pôles équipés	2500 €
Construction neuve communes rurales	1500 €

De plus, Agglopolys pourrait assumer la prise en charge des garanties d'emprunt des bailleurs sociaux, lui conférant un droit de réservation de 20% du programme qu'elle pourrait déléguer aux communes, pour répondre aux demandes exprimées en mairie.

Priorités territoriales

	1	2	3
Blois	X		
Les pôles urbains	X		
Les pôles équipés		X	
Les communes rurales			X

Echéancier

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Redéfinition du FIF dont garanties d'emprunt)	X					
Mise en œuvre	X	X	X	X	X	X

Autres fiches actions de référence du PLH

- 1/ Mettre en œuvre la programmation
- 3/ Livrer 660 logements locatifs sociaux au titre de la reconstitution ANRU
- 6/ Créer et animer un dispositif innovant pour intervenir sur le parc privé existant
- 8/ Le logement des personnes âgées et handicapées
- 9/ Le logement des jeunes
- 10/ La question de l'hébergement et du logement temporaire
- 11/ Les gens du voyage
- 12/ Renforcer l'observatoire de l'habitat dans sa dimension technique
- 13/ Consolider les moyens techniques au service des communes
- 14/ Développer les partenariats et les stratégies utiles à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements sociaux financés chaque année en droit commun,
- Suivi des types de produits et typologies de logements,
- Montants alloués à la production locative sociale,
- Nombre de garanties d'emprunt accordées

ENCADRER ET ENCOURAGER L'ACCESSION SOCIALE ET MAITRISEE

Constats

Compte tenu de l'évolution des prix du foncier en certains secteurs du territoire, de la difficulté grandissante des ménages aux revenus moyens ou modestes d'obtenir un crédit immobilier et de la nécessité de leur permettre de poursuivre leurs parcours résidentiels localement, notamment en cœur d'agglomération, le PLH préconise le développement des produits en accession sociale et à prix maîtrisés :

- 5 % en accession sociale soit 30 logements par an,
- 26 % en accession maîtrisée (type PTZ), soit 156 logements par an,
- 40 primes à l'acquisition dans l'ancien par an.

Les logements en accession sociale, nécessitant un soutien financier de la collectivité, seront produits préférentiellement en cœur d'agglomération créant une offre qui aujourd'hui n'existe pas : un logement familial neuf à un prix abordable (un T4 inférieur à 130 000€)

Dans les communes équipées et rurales, avant d'envisager ce type de développement, le contexte de marché (prix du foncier, prix à la revente...) devra être étudié précisément, le risque étant la production d'une offre trop proche en prix de ceux pratiqués en libre.

Au-delà de l'accession sociale de type PSLA, d'autres outils peuvent être envisagés pour permettre une accession abordable, notamment un travail sur les formes urbaines et typologie des opérations pour permettre des prix de sortie compatible avec l'obtention d'un PTZ, le soutien à l'acquisition dans l'ancien ou encore la vente HLM. Il s'agit de modes d'intervention différents qui nécessitent tous l'implication des collectivités.

Objectifs

- Développer des opérations d'accession sociale en PSLA en partenariat avec les bailleurs sociaux : produire 180 logements environ, soit une trentaine de logements, préférentiellement en cœur d'agglomération
- Développer des opérations d'accession maîtrisée en travaillant le montage financier et les caractéristiques du projet
- Proposer un soutien à l'accession à la propriété dans l'ancien visant un double objectif : aider les ménages modestes à accéder à la propriété et redynamiser le centre-ville et les centre-bourgs en luttant contre la vacance
- Veiller aux conditions de la vente HLM et de la reconstruction de l'offre locative sociale

Moyens d'actions

Pour mettre en œuvre ces objectifs, il conviendra de :

- Mettre en place, dans le cadre du Fond d'Intervention pour la Production de l'habitat (FIP), une aide forfaitaire au logement PSLA
- Définir un cadre de référence de l'accession maîtrisée : forme urbaine, surfaces, prix maximum...
- Anticiper les opérations avec les promoteurs et bailleurs sociaux : demande, commercialisation des logements...
- Mettre en place, dans le cadre du Fond d'Intervention pour la Production de l'habitat (FIP), une prime à l'acquisition dans l'ancien, assortie ou non d'objectifs d'améliorations à visées énergétiques
- Valider, en partenariat avec les organismes HLM, un programme de vente sur le territoire et ses conditions : qualité des logements vendus, capacité des ménages occupants à acquérir, objectifs de reconstruction de l'offre...

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
Agglopolys	<ul style="list-style-type: none">• Soutient financièrement la production en accession sociale et l'acquisition dans l'ancien• Apporte expertise aux communes dans la négociation des opérations• Organise la veille sur la vente HLM
Les communes	<ul style="list-style-type: none">• Négocient, en partenariat avec Agglopolys, avec les opérateurs le projet pour limiter le prix de sortie
Le Conseil Régional	<ul style="list-style-type: none">• Distribue un PTZ pour les travaux d'amélioration énergétique (dispositif ISOLARIS)
L'Etat	<ul style="list-style-type: none">• Délivre les agréments PSLA
Les promoteurs et constructeurs	<ul style="list-style-type: none">• Développent leur capacité à produire du logement en accession sociale• Définissent des projets permettant une accession à prix maîtrisé

Coûts et financements

Agglopolys peut décider une participation financière à l'accession sociale, sur la base d'une subvention forfaitaire et d'une aide à l'acquisition dans l'ancien sur la base d'un règlement précisant le type de logement, son ancienneté, la taille du ménage...

Esquisse à valider dans un règlement ad hoc :

	montant forfaitaire au logement	Budget annuel prévisionnel
Logements PSLA	3 000 à 4 000€	120 000€
Prime à l'achat dans l'ancien	3 000 à 4 000 €	160 000€

Priorités territoriales

	1	2	3
Blois	X		
Les pôles urbains		X	
Les pôles équipés		X	
Les communes rurales			X

Echéancier

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Définition des modalités d'intervention Agglopolys	X					
Mise en œuvre	X	X	X	X	X	X

Autres fiches actions de référence du PLH

- 1/ Mettre en œuvre la programmation
- 6/ Créer et animer un dispositif innovant pour intervenir sur le parc privé existant
- 12/ Renforcer l'observatoire de l'habitat dans sa dimension technique
- 13/ Consolider les moyens techniques au service des communes
- 14/ Développer les partenariats et les stratégies utiles à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat

Indicateurs de suivi

- Agréments PSLA délivrés,
- Nombre de PTZ accordés annuellement,
- Nombre de primes à l'acquisition dans l'ancien accordées annuellement,
- Evolution des prix du marché : terrains, neuf, ancien pour ajuster la cible de l'accession maîtrisée

Constats

L'amélioration du parc privé est un enjeu pour le territoire et les dispositifs successifs n'ont pas apporté les résultats attendus. Cependant, il est nécessaire de poursuivre l'action, notamment la lutte contre la vacance dans le centre ancien de Blois et les centre-bourgs. En effet, celle-ci s'élève à 11% à l'échelle de l'agglomération et atteint près de 15% du parc sur la commune de Blois.

D'autres interventions sont également nécessaires pour poursuivre l'amélioration du parc privé : lutter contre l'habitat indigne de l'ordre de 1,9% du parc soit encore 600 logements sur le territoire, améliorer les qualités énergétiques du parc...

L'amélioration du parc privé existant en continu répond à une double nécessité : offrir des conditions de vie agréables aux habitants et favoriser la qualité urbaine en veillant au dynamisme des centres villes. Pour y répondre, il est proposé dans le cadre de ce PLH de définir un dispositif innovant d'intervention, piloté par Agglopolys, et croisant les actions.

Objectifs

- Lutter contre la vacance en centre-ville de Blois et dans les centres-bourgs
- Lutter contre l'habitat insalubre ou indigne
- Favoriser l'amélioration énergétique du parc existant, en articulation avec l'Agenda 21 et dans la continuité de la thermographie aérienne réalisée
- Poursuivre l'adaptation du parc privé à la perte de mobilité
- Piloter et animer le dispositif global avec les trois entrées – vacance, indignité, énergie – en interne pour en assurer l'efficacité

Moyens d'actions

Pour mettre en œuvre ces objectifs, Agglopolys et ses partenaires pourront :

- Améliorer la connaissance du bâti ancien, notamment en identifiant à l'adresse les logements vacants et les motifs pour permettre une intervention ciblée,
- Conjuguer les dispositifs incitatifs existants (PIG, taxe sur les logements vacants) et proposer des innovations (aide à la remise en marché de logements, soutien à l'accession dans l'ancien, programme d'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux)
- Mettre en œuvre localement le PIG/MOUS départemental
- Mettre en œuvre le dispositif « Habiter mieux » localement

- Poursuivre l'action d'Agglopolys et du Conseil Général en matière d'adaptation des logements à la perte de mobilité
- Organiser un guichet unique Agglopolys ayant pour fonction l'accueil et l'orientation des personnes, l'instruction des demandes de subventions...
- Etablir les partenariats et les rôles de chaque acteur dans le dispositif (ADILEIE notamment)
- Assurer la coordination globale, animer les réunions de travail, définir les outils de communication...

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
Agglopolys	<ul style="list-style-type: none"> • Pilote et anime le dispositif d'intervention sur le parc privé existant • Assure la communication grand public, accueille et oriente les particuliers • Met en place la taxe sur les logements vacants • Soutient financièrement l'acquisition dans l'ancien • Gère les crédits délégués de l'Etat
Les communes	<ul style="list-style-type: none"> • Repèrent les logements vacants, les situations d'indignité... • Contribuent à la diffusion de l'information sur le dispositif communautaire.
Le Conseil Général	<ul style="list-style-type: none"> • Pilote le PDALPD • Finance l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte de mobilité
Le Conseil Régional	<ul style="list-style-type: none"> • Finance les audits Energétique des particuliers (dispositif ENERGETIS) et des copropriétés • Distribue un PTZ pour les travaux d'amélioration énergétique (dispositif ISOLARIS)
L'Etat/ANAH	<ul style="list-style-type: none"> • Délègue les crédits habitat privé à Agglopolys • Pilote le dispositif Habiter Mieux
La CAF	<ul style="list-style-type: none"> • Porte le PIG/MOUS habitat indigne
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • Assurent la production de 100 à 130 logements en acquisition-amélioration
L'ADILEIE, le PACT....	<ul style="list-style-type: none"> • Sont partenaires du dispositif piloté par Agglopolys

Coûts et financements

Pour mettre en œuvre cette action, il s'agit d'abord de structurer les moyens humains et définir les missions des membres de l'équipe. Le recrutement d'un agent en charge du renseignement et de l'orientation des ménages en fonction de leurs besoins et de l'instruction des demandes de financements, sera sans doute à envisager... et à croiser avec d'autres besoins.

En termes de financement, le montant global à consacrer à cette action pourrait être d'environ 550 000€ annuellement, répartis de la façon suivante :

Esquisse budgétaire, fonction d'un règlement ad hoc à valider :

l'intervention sur le parc privé	budget annuel prévisionnel
primes à l'acquisition dans l'ancien*	160 000 €
soutien à l'acquisition-amélioration*	220 000 €
amélioration énergétique	50 000 €
adaptation au vieillissement	25 000 €
amélioration de l'habitat indigne et dégradé	75 000 €
communication et études	15 000 €

* Budgétés dans le cadre du FIF

Priorités territoriales

	1	2	3
Blois	X		
Les pôles urbains			X
Les pôles équipés		X	
Les communes rurales		X	

Echéancier

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Structuration du guichet agglomérés et de l'organisation partenariale	X	X				
Mise en œuvre	X	X	X	X	X	X

Autres fiches actions de référence du PLH

- 1/ Mettre en œuvre la programmation
- 4/ Diversifier le développement de l'offre locative sociale
- 5/ Encadrer et encourager l'accession sociale et maîtrisée
- 6/ Créer et animer un dispositif innovant pour intervenir sur le parc privé existant
- 9/ Le logement des jeunes
- 12/ Renforcer l'observatoire de l'habitat dans sa dimension technique
- 13/ Consolider les moyens techniques au service des communes
- 14/ Développer les partenariats et les stratégies utiles à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements vacants remis en marché,
- Evolution du taux de vacance (suivi FILOCOM tous les deux ans)
- Nombre de logements indignes traités,
- Evolution du nombre de logements classés 7&8 ((suivi FILOCOM tous les deux ans)
- Nombre d'éco PTZ octroyés,
- Nombre de PTZ ISOLARIS (dispositif Région Centre) octroyés.

Constats

Les bailleurs sociaux autant que les communes, sont soucieux de l'état du parc locatif. En effet, il s'agit pour les bailleurs sociaux de maintenir leur parc en bon état et de rechercher des économies de charges à leurs locataires. Pour les collectivités il s'agit de veiller au bon fonctionnement urbain. Si le PRU des quartiers Nord de Blois contribuera largement à l'amélioration du parc blois, certains patrimoines non concernés par l'ANRU, peuvent nécessiter une mise à niveau. Ce peut être le cas :

- le quartier des Cornillettes,
- le quartier de Vienne,
- le quartier Quinière

Plus largement d'autres patrimoines pourraient présenter des besoins et dans l'ensemble, l'adaptation du parc au vieillissement de la population doit être poursuivie.

Objectifs

- Achever le projet de rénovation urbaine à Blois et pérenniser les bonnes pratiques issues de ce projet, au sein des services de la ville et l'agglomération et avec les partenaires locaux
- Veiller aux programmes d'investissement prévus dans les CUS et envisager une action partenariale pour certains quartiers de Blois: Vienne, les Cornillettes et Quinière
- Poursuivre l'adaptation du parc social au vieillissement de la population et assurer la traçabilité des logements

Moyens d'actions

- Achever les réhabilitations fléchées dans la convention ANRU
- Accompagner le Plan Stratégique Local, après l'ANRU
- Assurer un suivi des réhabilitations au travers des CUS des bailleurs

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
Agglopolys	<ul style="list-style-type: none">• Soutient financièrement l'adaptation des logements au vieillissement
Les communes	<ul style="list-style-type: none">• Identifient les patrimoines nécessitant une réhabilitation en lien avec les bailleurs sociaux• Achève le PRU (Blois)• Etudie, pour la commune de Blois, la possibilité d'un ANRU 2 en lien avec les partenaires
Le Conseil Général	<ul style="list-style-type: none">• Soutient financièrement l'adaptation des logements à la perte de mobilité

L'Etat

- Négocie avec les bailleurs dans le cadre des CUS

Les bailleurs sociaux

- Achèvent le PRU
- Identifient les patrimoines nécessitant une intervention et assurent les travaux
- Financent les travaux d'adaptation à la perte de mobilité et assurent la traçabilité de ces logements

Coûts et financements

Agglopolys participe au volet Habitat du PRU sous l'angle de la construction nouvelle notamment. Concernant l'intervention sur les patrimoines hors ANRU, il n'est pas envisagé d'apporter d'aides financières particulières.

Priorités territoriales

	1	2	3
Blois	X		
Les pôles urbains		X	
Les pôles équipés			X
Les communes rurales			X

Echéancier

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Achèvement du PRU	X	X	X	X	X	X
Définition des orientations sur les différents patrimoines en coordination avec les bailleurs sociaux		X			X	
Mise en œuvre			X	X	X	X

Autres fiches actions de référence du PLH

8/ Le logement des personnes âgées et handicapées

12/ Renforcer l'observatoire de l'habitat dans sa dimension technique

13/ Consolider les moyens techniques au service des communes

14/ Développer les partenariats et les stratégies utiles à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat

Indicateurs de suivi

- Avancement du projet ANRU au vu des échéanciers initiaux (convention ou avenants),
- Nombre de logements réhabilités/résidentialisés hors ANRU
- Nombre de logements adaptés à la perte de mobilité dans le parc social
- Suivi des attributions/mutations internes des personnes de plus de 60 ans

Constats

Le vieillissement de la population s'accroît à Agglopolys, comme ailleurs. Les réponses sont déjà structurées sur le territoire avec une gamme de produits-logements et de services diversifiée (foyers logements, EHPAD, service de maintien à domicile et de SSIAD...), de même que des dispositifs pour favoriser l'adaptation des logements existants.

Au cours de ce PLH, il semble nécessaire de poursuivre la dynamique engagée et d'anticiper un phénomène amené à se renforcer.

Objectifs

- Poursuivre le développement d'une offre nouvelle adaptée aux ressources des ménages dans les pôles équipés notamment : prévoir la réalisation d'une dizaine de logements adaptés neufs par an
- Offrir une offre adaptée aux besoins des personnes vieillissantes autonomes : rénover les foyers-logements blaisois Lumière et Mosnier
- Dans le parc de logements existants, offrir aux personnes en perte de mobilité la garantie d'un logement pérenne
- Organiser une veille sur la demande en logement, adaptation et travaux pour les personnes en perte d'autonomie pour anticiper les besoins, toujours croissants et dépassant le seul champ de l'habitat

Moyens d'actions

- Développer une offre nouvelle dédiée en recherchant la meilleure adéquation avec le niveau de revenus des habitants
- Assurer une coordination des projets en faveur des personnes âgées, au regard des besoins et en ayant une vigilance sur les perspectives de développement de résidences services : animer le partenariat avec les communes et les acteurs du territoire
- Etablir un programme d'études et de travaux sur les deux foyers-logements, en premier lieu le Foyer Lumière
- Poursuivre le dispositif d'adaptation des logements existants et la coordination des services à domicile à travers l'action du CIAS notamment
- Développer le partenariat avec la MDPH sur l'identification des besoins locaux pour cibler au mieux les réponses
- Assurer un suivi de la demande et de l'occupation des foyers logements et des EHPAD du territoire

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
Agglopolys	<ul style="list-style-type: none"> • Participe aux études nécessaires pour définir les programmes de travaux sur les foyers-logements • Renforce l'action du CIAS à destination des personnes âgées, • Renforce l'observation des besoins et de l'offre, dont la traçabilité des logements adaptés
Les communes	<ul style="list-style-type: none"> • Identifient les besoins de développement d'une offre spécifique et les opportunités foncières dédiées
Le Conseil Général	<ul style="list-style-type: none"> • Finance les opérations nouvelles d'habitat adapté aux personnes à mobilité réduite via la charte de l'habitat regroupé • Finance l'adaptation de l'existant au vieillissement et à la perte d'autonomie • Pilote le schéma gérontologique et associe dans ce cadre Agglopolys, notamment sur les besoins et perspectives de développement de l'offre • Dispense l'APA • Anime la MDPH et collabore dans ce cadre au renforcement de la connaissance des besoins sur le territoire Agglopolys
L'Etat	•
Les opérateurs de l'amélioration	<ul style="list-style-type: none"> • Montent les dossiers techniques et de financement pour les ménages
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • Terres de Loire Habitat : met en œuvre la stratégie d'intervention sur les deux foyers Lumière et Mosnier • Poursuivent le développement de programmes innovant, adaptés aux besoins des personnes en perte de mobilité

Priorités territoriales

	1	2	3
Blois	X		
Les pôles urbains		X	
Les pôles équipés			X
Les communes rurales			X

Echéancier

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Mise en œuvre	X	X	X	X	X	X

Coûts et financements

Agglopolys participe déjà au financement des travaux d'adaptation des logements existants à hauteur de 25 000€ par an (budget global).

Agglopolys pourra participer aux études préalables en vue de la réalisation de travaux sur les deux foyers-logements

Autres fiches actions de référence du PLH

4/ Diversifier l'offre locative sociale

6/ Créer et animer un dispositif innovant pour intervenir sur le parc privé existant

7/ Réhabiliter certains patrimoines sociaux

12/ Renforcer l'observatoire de l'habitat dans sa dimension technique

13/ Consolider les moyens techniques au service des communes

14/ Développer les partenariats et les stratégies utiles à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements neufs adaptés réalisés
- Nombre d'adaptation réalisées, à suivre et à localiser
- Evolution du nombre de ménages bénéficiaires de l'APA
- Evolution de la demande : volume, degré d'autonomie... et des attributions

LE LOGEMENT DES JEUNES

Constats

Blois, pôle universitaire dispose d'une offre abordable importante pour loger les étudiants, le besoin est couvert. Pour les actifs là encore une offre en structure permet de répondre aux besoins et le parc de droit commun joue son rôle, offrant aux jeunes actifs la possibilité d'accéder à un logement autonome, qu'on soit dans le parc social ou le parc privé. Cette situation favorable concerne principalement le cœur urbain de l'agglomération qui concentre l'offre.

Dans les territoires ruraux ou les pôles équipés, l'offre spécifique n'existe pas et le parc ordinaire offre peu de solutions, du fait d'une offre en petites typologies déficitaire.

Pour ce PLH, l'action consiste à renforcer la connaissance des besoins dans ces territoires de manière à orienter une production adaptée.

Objectifs

- Renforcer la connaissance des besoins en logement des jeunes en milieu rural
- Encourager la production de petits logements dans les pôles équipés

Moyens d'actions

- mener une étude spécifique, en collaboration avec la mission locale et les acteurs économiques et de l'agriculture en contact avec les jeunes
- assurer la production de logements en acquisition-amélioration en centre ancien ou en construction neuve en travaillant le type de programme (petits collectifs ou habitat intermédiaire)

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
Agglopolys	<ul style="list-style-type: none"> • Pilote en interne la conduite de l'étude sur les besoins en logements des jeunes • Finance la production de petits logements dans les pôles équipés et les communes rurales
Les communes	<ul style="list-style-type: none"> • Font remonter les besoins des jeunes en matière de logements
Le Conseil Régional	<ul style="list-style-type: none"> • Participe à l'étude du fait de sa compétence éducation et formation professionnelle (apprentissage, alternance...)
Bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • Développent des opérations en construction neuve ou acquisition-amélioration

Priorités territoriales

	1	2	3
Blois		X	
Les pôles urbains		X	
Les pôles équipés	X		
Les communes rurales			X

Echéancier

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Etude sur les besoins en logements des jeunes dans les territoires ruraux	X	X				
Développement des opérations		X	X	X	X	X

Coûts et financements

Eventuels crédits d'étude pour un diagnostic approfondi sur les besoins en logements des jeunes dans les territoires ruraux : montant estimé 15 000€.

Soutien à la production locative sociale dans le cadre du FIF.

Autres fiches actions de référence du PLH

- 1/ Mettre en œuvre la programmation
- 4/ Diversifier la production locative sociale
- 6/ Créer et animer un dispositif innovant pour intervenir sur le parc privé existant
- 12/ Renforcer l'observatoire de l'habitat dans sa dimension technique
- 13/ Consolider les moyens techniques au service des communes
- 14/ Développer les partenariats et les stratégies utiles à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements de petites typologies financés en PLUS/PLA-i dans les pôles équipés et les communes rurales
- Suivi de l'accès des jeunes au parc social (OPS et attributions)
- Suivi de l'évolution du contexte économique et de la formation/université sur le territoire pour anticiper les réponses aux besoins

LA QUESTION DE L'HEBERGEMENT ET DU LOGEMENT TEMPORAIRE

10

Constats

Concernant les besoins d'urgence et/ou dédiés aux publics très défavorisés, la Communauté d'agglomération dispose de structures et d'un maillage associatif et partenarial structuré, notamment avec l'animation de la commission CORAHLI. Dans ce contexte, le CIAS est un acteur important, gestionnaire de logements passerelles et actif dans le partenariat local.

Comme souvent pour ce genre de problématique, c'est la fluidité qui est recherchée de manière à assurer une rotation dans les structures existantes et inscrire les ménages dans une dynamique positive. C'est globalement le cas aujourd'hui grâce à la disponibilité du parc social.

En revanche, dans le contexte actuel de raréfaction budgétaire, la stabilité financière des associations est à suivre de près pour permettre le maintien de leurs actions au premier rang desquels l'accompagnement social dans et vers le logement.

Objectifs

- Produire 5% de logements en PLA-i soit 30 logements par an,
- Renforcer l'articulation avec les associations œuvrant sur le territoire pour connaître l'évolution du besoin et les moyens d'y apporter des réponses

Moyens d'actions

- Assurer une coordination régulière entre Agglopolys (service habitat), le CIAS et les associations partenaires pour suivre l'évolution du contexte de travail des acteurs, s'assurer de l'adéquation moyens/besoins identifiés et de l'évolution du profil des personnes en précarité pour travailler la programmation au plus près des besoins
- Participer aux instances du PDALPD et être le relais de la situation observée localement
- Soutenir financièrement la production de PLA-I

Coûts et financements

Soutien à la production de PLA-I dans le cadre du FIF.

Echéancier

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Coordination annuelle des acteurs	X	X	X	X	X	X
Financement des PLA-I	X	X	X	X	X	X

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
Agglopolys	<ul style="list-style-type: none">• Pilote la coordination des acteurs locaux• Soutient financièrement la production de PLA-I
Les communes	<ul style="list-style-type: none">• Font remonter les éventuels besoins identifiés
Le Conseil Général	<ul style="list-style-type: none">• Co-anime le PDALPD• Soutient les associations œuvrant dans le champ du logement et de l'hébergement des publics en précarité
L'Etat (DDCSPP)	<ul style="list-style-type: none">• Co-anime le PDALPD• Finance la création de places d'hébergement social• Finance le fonctionnement des structures gestionnaires
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none">• Développent une offre nouvelle en PLA-I

Priorités territoriales

	1	2	3
Blois	X		
Les pôles urbains	X		
Les pôles équipés			X
Les communes rurales			X

Autres fiches actions de référence du PLH

- 1/ Mettre en œuvre la programmation
- 4/ Diversifier la production locative sociale
- 12/ Renforcer l'observatoire de l'habitat dans sa dimension technique
- 13/ Consolider les moyens techniques au service des communes
- 14/ Développer les partenariats et les stratégies utiles à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat

Indicateurs de suivi

- Nombre de PLA-I subventionnés
- Indicateurs de fonctionnement des structures d'hébergement et de logement passerelles (rotation, durée d'occupation, évolution des ménages...),
- Suivi des rapports d'activités des associations (volet financement et réalisations)

LES GENS DU VOYAGE

Constats

Agglopolys, compétente en matière d'aménagement et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage est aujourd'hui en conformité avec les obligations fixées par le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage. L'objectif poursuivi est aujourd'hui d'assurer la gestion des TROIS aires existantes (84 places) sur le territoire à La Chaussée-Saint-Victor, Vineuil, Onzain et de poursuivre la mise en œuvre d'une politique adaptée, au regard notamment des besoins de sédentarisation qui s'exprime.

Objectifs

- Poursuivre la gestion quotidienne des aires d'accueil existantes,
- Développer des réponses adaptées aux besoins de sédentarisation des gens du voyage : terrains familiaux, habitat adapté

Moyens d'actions

- Poursuivre la délégation de la gestion à prestataire spécialisé,
- Soutenir le développement de projets d'habitat adapté, via la production de PLA-i notamment ceux déjà envisagés à Blois (4 PLA-I) et Vineuil
- Anticiper sur les besoins à venir en termes d'insertion de ces familles

Coûts et financements

Au titre de sa compétence aménagement et gestion des aires d'accueil, Agglopolys finance :

- La gestion quotidienne des aires : 200 000€ par an environ,
- La mission de médiation et d'accompagnement : 15 000€ par an environ.

Au titre du FIF, Agglopolys finance la production en PLA-i.

Echéancier

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Livraison des opérations d'habitat adapté		X		X		
Gestion des aires d'accueil	X	X	X	X	X	X

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
Agglopolys	<ul style="list-style-type: none"> Assure la délégation de la gestion et son suivi en lien étroit avec le prestataire désigné Finance la production de PLA-i adaptés aux besoins des gens du voyage sédentarisés, Finance une action de médiation et de recensement des besoins des gens du voyage sédentarisés pour améliorer la définition des projets adaptés
Les communes	<ul style="list-style-type: none"> Font remonter les besoins identifiés sur leur territoire (stationnements temporaires, gens du voyage sédentarisés...) Assurent le relais pour l'accueil scolaire, la cantine, l'aide sociale pour les familles accueillies...
Le Conseil Général	<ul style="list-style-type: none"> Assure la révision du schéma en partenariat avec l'Etat et la prise en compte des situations constatées localement Assure l'accompagnement social des familles qui le sollicitent
L'Etat	<ul style="list-style-type: none"> Assure la révision du schéma en partenariat avec le CG et la prise en compte des situations constatées localement Verse l'aide à la gestion des aires d'accueil (AGAA)
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> Assurent le montage d'opération d'habitat adapté en PLA-I
Associations, dont Tzigane Habitat	<ul style="list-style-type: none"> Assure la médiation et l'accompagnement des familles dans le cadre d'une convention avec Agglopolys

Priorités territoriales

	1	2	3
Blois	X		
Les pôles urbains	X		
Les pôles équipés		X	
Les communes rurales			

Autres fiches actions de référence du PLH

- 1/ Mettre en œuvre la programmation
- 4/ Diversifier la production locative sociale
- 13/ Consolider les moyens techniques au service des communes

Indicateurs de suivi

- Indicateurs de fonctionnement des aires d'accueil : durée d'occupation, taux de rotation...
- Nombre de logements adaptés créés

Constats

Agglopolys dispose d'un observatoire de l'habitat permettant de suivre la construction nouvelle, les marchés de l'habitat (foncier, ventes, locatif) et le fonctionnement du parc locatif social (demande, attribution). Cet observatoire fournit une production régulière.

L'objectif aujourd'hui est double aujourd'hui : il s'agit d'une part de renforcer les champs d'observation de manière à consolider la connaissance des enjeux sur le territoire d'autre part de rationaliser le travail technique, en ciblant précisément les thématiques d'études et en recherchant les partenariats avec d'autres acteurs en charge d'observation.

Objectifs

- Actualiser les données de référence du PLH pour connaître l'évolution des marchés de l'habitat et assurer le suivi de la mise en œuvre du PLH : suivi de la programmation logement, des potentialités foncières, des engagements et conduite d'actions
- Elaborer le bilan annuel et le bilan triennal du PLH dans leurs deux volets : évolution du contexte d'une part et d'autre part, suivi et évaluation de la mise en œuvre du PLH

Moyens d'actions

- rechercher les complémentarités ponctuelles ou pérennes avec les acteurs pilotant des dispositifs d'observation à d'autres échelles :
 - Pilote 41 sur le contexte socio-économique, les enjeux territoriaux à l'échelle départementale et la demande locative sociale,
 - L'ADIL sur l'observation des marchés et des profils des ménages
 - La MDPH sur la demande en structures ou logement adaptés et
- Assurer un suivi régulier de la programmation avec les communes, dans le cadre du suivi du programme d'action foncière
- Rationaliser en conséquence le fonctionnement de l'observatoire : temps consacrés à la collecte, la saisie et l'exploitation des données, objectifs de diffusion des documents produits...

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
Agglopolys	<ul style="list-style-type: none">● Pilote l'observatoire de l'habitat : recueil et analyse des données, partenariat nécessaire au bon fonctionnement de l'observatoire, diffusion....
Les communes	<ul style="list-style-type: none">● Alimentent le suivi de la programmation● Participent aux rendus des travaux de l'observatoire● Sollicitent éventuellement des études spécifiques à l'observatoire
Le Conseil Général	<ul style="list-style-type: none">● Peut être pourvoyeur de données dans le cadre conventions (MDPH, Pilote 41), ou de la transmission régulière de données (FSL, APA...)
L'Etat	<ul style="list-style-type: none">● Transmet des données (enquête SRU, recensement loi MOLLE...)
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none">● Transmettent des données et participent aux rendus des travaux de l'observatoire
Ensemble des acteurs investis dans la politique locale de l'habitat	<ul style="list-style-type: none">● Participent aux rendus des travaux de l'observatoire

Coûts et financements

Le coût est celui passé à l'animation de l'observatoire soit 1 ETP.

Des coûts de fonctionnement complémentaires peuvent être nécessaires :

- Acquisition de données (PERVAL, FILOCOM...),
- Frais de reproduction et de diffusion des rendus.

Echéancier

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Consolidation technique de l'observatoire	X	X				
Mise en œuvre	X	X	X	X	X	X

Autres fiches actions de référence du PLH

Toutes les fiches

Indicateurs de suivi

- Rendus réguliers des travaux de l'observatoire
- Production des bilans annuels et triennaux

Constats

La Communauté d'agglomération connaît, en ce début de PLH, une mutation profonde avec un fonctionnement désormais à organiser à l'échelle de 48 communes. Déjà la mise en œuvre des précédents PLH sur Agglopolys comme sur Beauce Val de Cisse a pointé et mis en route l'appui des EPCI aux communes, notamment dans la définition de leurs projets habitat et documents d'urbanisme. Un objectif qui doit être poursuivi, en structurant davantage l'action.

De plus, le PLH préconise, dans le contexte actuel des marchés du logement sur le territoire d'Agglopolys, la réalisation annuelle de 600 logements. Les réalisations sont à suivre au plus près de même que l'évolution du contexte économique, pour adapter l'objectif le cas échéant, ainsi que sa territorialisation. Dès lors l'animation de la politique de l'habitat avec les communes doit être structurée et le « projet » PLH conduit dans la durée.

Objectifs

- Mettre à disposition des communes une expertise technique sur les projets d'habitat
- Définir une organisation permettant des échanges réguliers sur les enjeux de la politique de l'habitat et d'éventuelles réorientations du PLH

Moyens d'actions

- Dans le cadre de la plateforme de services envisagée à l'échelle d'Agglopolys, proposer une offre technique aux communes peu outillées pour les accompagner dans l'élaboration/la modification de leur document d'urbanisme et la conduite de projets habitat
- Accompagner les communes dans les négociations qu'elles mènent avec les opérateurs pour faire respecter les objectifs du PLH
- Animer des rencontres par profils de communes et par secteurs géographiques pour suivre et réorienter le cas échéant la programmation, les plannings...

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
Agglopolys	<ul style="list-style-type: none">• Met à disposition des communes une expertise sur les projets habitat• Coordonne l'animation d'ensemble
Les communes	<ul style="list-style-type: none">• Font remonter les informations et besoins particuliers auprès d'Agglopolys• Partagent les avancées techniques comme leurs difficultés techniques pour rechercher des améliorations du fonctionnement d'ensemble

Coûts et financements

Le coût correspond aux moyens humains dédiés par Agglopolys à cette action.

Priorités territoriales

	1	2	3
Blois			X
Les pôles urbains		X	
Les pôles équipés	X		
Les communes rurales	X		

Echéancier

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Définition du cadre de travail CA/communes	X	X				
Accompagnement des communes dans leurs projets	X	X	X	X	X	X
Animation de groupes de communes	X	X	X	X	X	X

Autres fiches actions de référence du PLH

Toutes les fiches actions

Indicateurs de suivi

- Nombre de projets accompagnés par Agglopolys
- Tenue régulière des différentes réunions avec les communes

DEVELOPPER LES PARTENARIATS ET LES STRATEGIES UTILES A LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

14

Constats

Si l'organisation avec les communes est fondamentale pour conduire le « projet » PLH, Agglopolys doit également renforcer les partenariats avec les acteurs locaux de manière à :

- Renforcer l'efficacité de la politique locale de l'habitat,
- La rendre encore plus lisible et visible,
- Faire en sorte que les enjeux de l'habitat soient pris en compte dans les réflexions transversales aux différentes échelles...

La mise en œuvre de l'ensemble des actions repose sur la qualité des partenariats construits et concourra au renforcement du rôle d'Agglopolys en tant que chef de file de la politique de l'habitat. Pour autant, il s'avère nécessaire de développer certaines actions pour fédérer autour d'un projet commun et parvenir à atteindre les objectifs fixés.

Objectifs

- Faciliter la mise en œuvre du PLH en assurant sa prise en compte par les partenaires
- Rechercher les cohérences avec les documents de planification communautaires ou à des échelles supérieures : SCOT, PDU, Agenda 21
- Rester chef de file la politique locale de l'habitat et conserver la délégation des aides à la pierre

Moyens d'actions

- Contribuer à l'émergence d'un véritable positionnement du volet habitat dans les politiques supra-communautaires,
- Renforcer l'animation autour de la politique locale de l'habitat : comité de pilotage, groupes de travail spécifiques...
- Organiser chaque année un forum des projets habitat pour promouvoir les actions menées sur le territoire
- Poursuivre la gestion des aides à la pierre déléguées et rechercher des améliorations de fonctionnement : étudier la possibilité de gestion de l'instruction des dossiers à la place des services de l'Etat, travailler les opportunités qu'offre la délégation des aides à la pierre : marges locales...
- Faire valoir les enjeux du territoire dans les instances régionales

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
Agglopolys	<ul style="list-style-type: none">Assure l'animation de la politique de l'habitat (observatoire, animation des échanges avec les communes, et avec les partenaires, relais dans les instances...)Gère les aides à la pierre déléguées de l'Etat
Les communes	<ul style="list-style-type: none">Participent de façon interactive aux différents échanges
Le Conseil Général	<ul style="list-style-type: none">Est un partenaire qui fait part de ses observations (dans le cadre du PDH et des différents schémas pour lesquels il est compétent)
Le Conseil Régional	<ul style="list-style-type: none">Est un partenaire qui développe des stratégies pour les territoires
L'Etat	<ul style="list-style-type: none">Accompagne Agglopolys dans le renforcement de sa légitimité en matière d'habitat
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none">Sont partenaires et partagent notamment leurs perspectives avec Agglopolys
Les promoteurs et acteurs privés de l'habitat	<ul style="list-style-type: none">Sont partenaires et partagent notamment leurs visions du territoire en recherchant des opportunités et des innovations

Coûts et financements

Le coût correspond aux moyens humains d'Agglopolys dédiés à l'animation.

Dans le cas d'une prise de l'instruction de la délégation des aides à la pierre, le renforcement des moyens humains peut être envisagé.

Echéancier

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bilan à mi-parcours de la DAP et définition des suites à donner	X	X				
Mise en place d'outils de communication	X	X				
Mise en œuvre (animation, communication, participation)	X	X	X	X	X	X

Autres fiches actions de référence du PLH

Toutes les fiches actions

Indicateurs de suivi

- Evaluation qualitative dans le cadre du bilan triennal et le bilan du PLH du degré d'animation atteint