
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE L'INDRE

Artannes-sur-Indre, Esvres, Montbazou, Monts,
Saint-Branchs, Sorigny, Truyes, Veigné

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Dossier approuvé au
Conseil Communautaire du 29 juin 2005

PROGRAMME D'ACTIONS

GUY TAIEB CONSEIL
9, rue du Père Brottier 41 000 BLOIS
Tel : 02.54.78.37.71 Télécopie : 02.54.56.06.14



SOMMAIRE

	Page
SCENARIO D'EVOLUTION	4
ORIENTATIONS STRATEGIQUES	7
PROGRAMME D' ACTIONS.....	8
1 - SOUTENIR L'ELARGISSEMENT ET L'ADAPTATION DE L'OFFRE LOCATIVE PUBLIQUE	
1.1 Développer la production locative sociale	9
1.2 Poursuivre la réalisation ponctuelle de logements adaptés financés par des PLA d'Intégration	12
1.3 Evaluer l'utilisation des logements d'urgence en cours de réalisation et étudier la possibilité d'une autre création dans une autre commune.....	13
1.4 Créer un fonds d'intervention intercommunal sur les produits recherchés	14
2 - MOBILISER LE PARC EXISTANT PUBLIC ET PRIVE	
2.1 Recenser et utiliser le patrimoine public et privé inoccupé ou sous- occupé (gîtes, patrimoine inoccupé, sous occupation...)	16
2.2 Mener des actions de réhabilitation de logements destinés aux ménages en difficulté grâce à des chantiers d'insertion	18
2.3 Favoriser la réhabilitation du parc privé et lutter contre l'insalubrité.....	19
3 - RENFORCER LA REPONSE ADAPTEE AUX BESOINS DES PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES	
3.1 Adapter l'offre locative publique aux personnes âgées et personnes handicapées	21
3.2 Favoriser l'utilisation des aides de l'ANAH pour l'adaptation des logements et réduire l'insalubrité	23
3.3 Améliorer les services d'aide au maintien à domicile des personnes âgées.....	25
4 - DEVELOPPER LE PARC EN ACCESSION A COUT MAITRISE ET EN LOCATIF	
4.1 S'appuyer sur la maîtrise foncière et négocier avec les opérateurs	26
4.2 Promouvoir une offre en accession à coût maîtrisé par le biais du Prêt Social Location Accession	28

**5 - DEFINIR ET METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE FONCIERE
PUBLIQUE ET VEILLER A LA QUALITE DES OPERATIONS ET DES
AMENAGEMENTS**

5.1 Coordonner les politiques d'urbanisme et adapter les PLU..... 29
5.2 S'accorder les services d'un technicien en urbanisme ou en
architecture 30

6 - ORGANISER L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

6.1 Donner les possibilités de stationner aux gens du voyage..... 31
6.2 Accompagner la sédentarisation 33

**7 - EVALUER ET COORDONNER LES POLITIQUES ET LES ACTIONS AU
SEIN DU TERRITOIRE**

7.1 Informer sur les initiatives de la CCVI en matière d'habitat 34
7.2 Mettre en place un outil d'observation 35

**RECAPITULATIF DES ACTIONS ET ESTIMATION DU COUT POUR LA CCVI
LORSQU'IL EST IDENTIFIABLE 38**

ANNEXES 39

- Système d'aide au financement des travaux d'amélioration de l'habitat ancien de l'ANAH et du Conseil Général d'Indre-et-Loire
- Plafonds de ressources et plafonds de loyer
- Parc Privé Potentiellement Indigne en 2001 dans la CCVI
- L'établissement public foncier
- Extrait du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
- Introduction au PLU de chaque commune de la CCVI, exemple d'Artannes

INTRODUCTION

A la suite de la réalisation du diagnostic, de l'élaboration d'orientations et de la détermination d'un scénario d'évolution pour l'avenir, à l'horizon 2010, le Programme Local de l'Habitat entre dans sa troisième phase qui est celle de la constitution d'un programme d'actions.

Ce programme d'actions découle de la mise en évidence des « dysfonctionnements » observés dans le diagnostic, les dispositions proposées ayant pour objectif de mettre en œuvre les actions adaptées aux orientations formulées.

Ce document, dans un premier temps, rappelle le scénario d'évolution retenu ainsi que les orientations stratégiques puis, dans un deuxième temps, présente le programme d'actions. Celui-ci après avoir fait l'objet de discussions, constitue le projet de la collectivité avant son envoi dans les communes et la transmission aux services de l'Etat.

SCENARIO D'EVOLUTION : prise en compte des inflexions démographiques et économiques attendues

1 – Hypothèses d'évolution

L'hypothèse d'évolution est basée sur une croissance d'environ 1700 emplois entre 1999 et 2010, avec un accroissement du taux d'emploi et une stabilisation du taux de chômage.

La prise en compte des besoins dits « non démographiques » est la suivante :

- Poursuite du ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages selon le rythme observé entre 1999 et 2002, soit une diminution de 0,76% par an. Le taux d'occupation serait alors de 2,50 en 2010.
- Très faible amoindrissement, par rapport à la période 1990-1999, du rythme de renouvellement du parc qui correspond à la disparition de logements existants, démolis ou transformés en locaux d'activité par exemple.
- Léger accroissement du taux de vacance qui passerait de 3,9% en 1999 à 4,1% en 2010 (le taux de 1999 traduisait une forte tension sur le marché du logement).

La croissance démographique serait alors de 1,5% par an entre 1999 et 2010, correspondant à une augmentation de 4900 habitants. La population serait de près de 32650 habitants en 2010.

Rappel du scénario d'évolution pour 1999-2010 et comparaison avec la période 1990-1999 :

CCVI	1990-1999	1999-2010
Taux de croissance démographique annuel	0,83%	1,5%
Evolution de la population	+2000 (+222 / an)	+4900 (+445 / an)
	1999	2010
Taille moyenne des ménages	2,71	2,50
Population	27746	32645
Taux de logements sociaux	8,7%	10,3%

2 – Conséquences en terme de production de logements

Production de logements		1990-1999	1999-2010 Hypothèse	Mises en service 1999- 2004 (5 ans)	Perspectives 2004-2010 (6 ans)
Total	Construction neuve	1499	3232	1386	1846
	dont locatif social	295	442	108	334
Par an	Construction neuve	167	294	277	308
	dont locatif social	33	40	22	56

La construction neuve correspondante est de 294 logements par an entre 1999 et 2010 contre 167 entre 1990 et 1999. Compte tenu des réalisations produites entre 1999 et 2004 la production entre **2004 et 2010 devra être de 308 logements par an.**

L'objectif en locatif social s'appuie sur une progression du taux annuel d'HLM de 1,5% et prend en compte les obligations liées à l'application de l'article 55 de la loi SRU.

La répartition de la production globale de logements entre 2004 et 2010 est basée sur le rythme d'évolution des résidences principales retenu dans le scénario d'évolution qui était de 2,3% entre 1999 et 2010. Selon les groupes de communes (composés en fonction de leur niveau démographique et d'équipements et de leur localisation), il se déclinait de la manière suivante : Veigné, Esvres, Montbazon et Monts : 2,4%, Artannes et Sorigny : 1,9%, Saint-Branchs et Truyes : 1,8%. La répartition de la production neuve annuelle par commune pour la période 2004-2010 est alors de l'ordre de grandeur suivant :

Communes	Estimation du nombre de logements à construire par an 2004-2010
Artannes	20
Esvres	52
Montbazon	44
Monts	75
St-Branchs	19
Sorigny	17
Truyes	15
Veigné	65
CCVI	308

3 - Orientation de l'offre nouvelle de logements

■ Accroître la production de logements de petite et moyenne taille

L'orientation de l'offre nouvelle de logements doit permettre d'améliorer la réponse aux besoins des familles, mais aussi des jeunes vivant seuls ou en couple, des personnes âgées et des personnes séparées. C'est pourquoi il est proposé de prévoir un accroissement de la production globale de logements de petite et moyenne tailles.

Type de logement	1990-99	1999-2010	
		Orientation	Nb log / an
T1-T2-T3	26%	38%	111
T4-T5 et plus	75%	62%	182
Total	100%	100%	294

Avec une production de 38%, de T1, T2 et surtout de T3, on passerait, en volume, de 44 par an (1990-99) à 111.

■ **Développer les modes de construction peu consommateurs d'espace**

Pour favoriser la diversification, lutter contre l'étalement urbain, et pour des raisons de coût et de consommation d'espace, il est également proposé de réduire la part d'individuels purs et de développer davantage l'individuel groupé.

Mode de construction	1990-99	1999-2010	
		Orientation	Nb log / an
Individuel pur	81%	70%	206
Individuel groupé	11%	17%	50
Petit collectif	9%	13%	38
Total	100%	100%	294

La part d'individuels groupés serait accrue de 6 points par rapport à la période 1990-1999 et la proportion d'individuels purs réduite de 11 points.

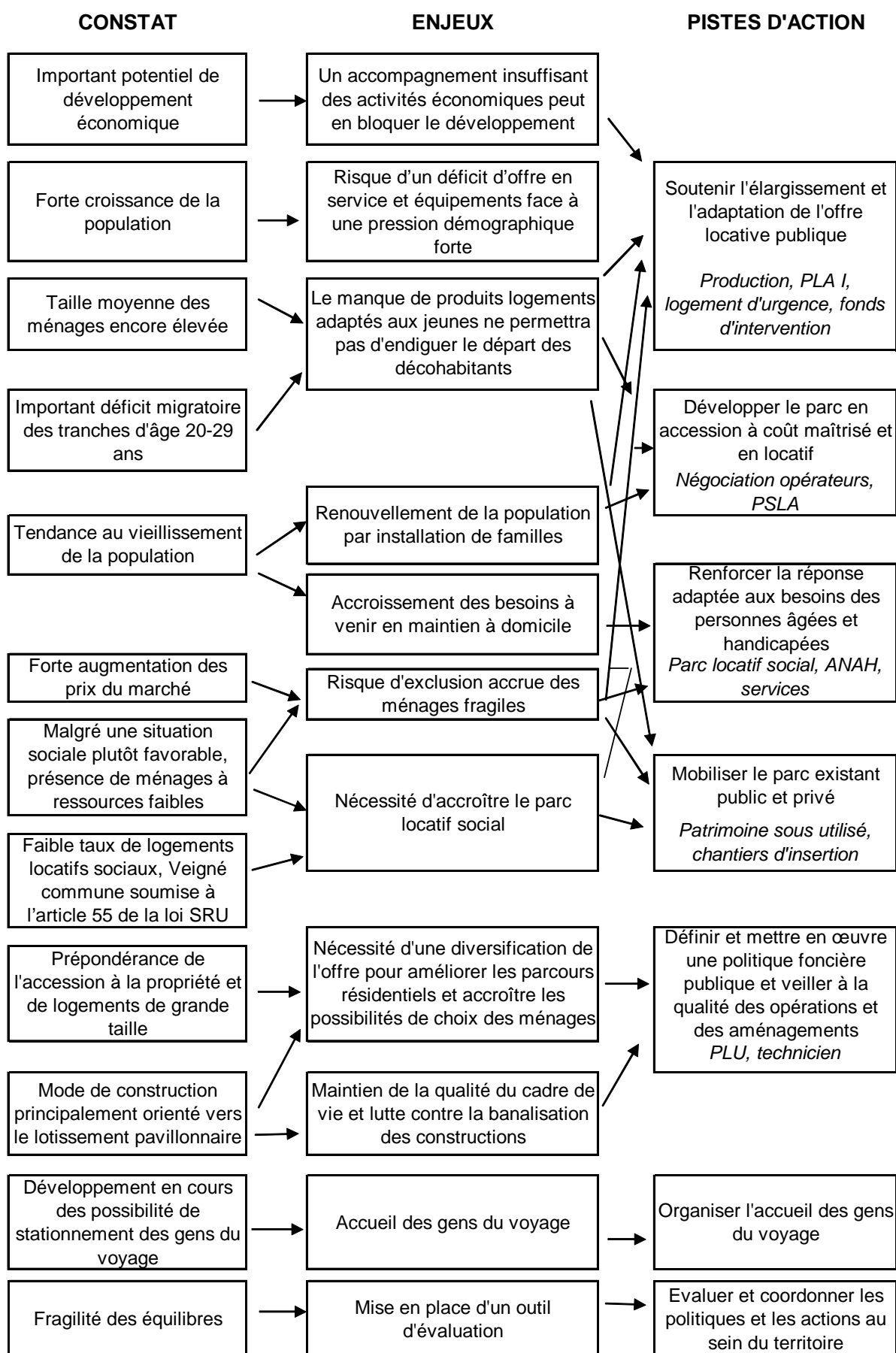
■ **La consommation foncière** dépendant du mode de construction, les surfaces moyennes à prévoir par logement intégrant la voirie et les espaces collectifs peuvent être estimées à :

- **900 m² pour la réalisation d'un logement individuel pur** correspondant au pavillon,
- **600 m² pour celle d'un logement dans les opérations d'individuels groupés.** Nécessitant des formes d'habitat moins traditionnelles, ce type de construction présente l'avantage de consommer moins d'espace, d'être moins sujet à l'étalement urbain qui entraîne de nombreuses contraintes (transport, équipements...).
- **150 m² pour un logement collectif.** Il s'agit de réaliser de petits collectifs qui puissent s'intégrer dans le tissu bâti existant.

La réalisation de ce programme nécessite la consommation **d'une superficie d'environ 22 hectares par an.**

Pour disposer d'une offre suffisante et assurer la concurrence entre les propriétaires fonciers, c'est 30 à 35 hectares qui sont nécessaires, soit environ 200 hectares à l'horizon 2010.

ORIENTATIONS STRATEGIQUES



PROGRAMME D' ACTIONS

1 – SOUTENIR L'ELARGISSEMENT ET L'ADAPTATION DE L'OFFRE LOCATIVE PUBLIQUE

1.1 Développer la production locative sociale

Constat

La production passée de logements était dominée par l'accèsion à la propriété en individuel. L'offre n'est pas assez diversifiée pour permettre notamment le maintien des jeunes sur le territoire.

Objectif

Accroître l'offre locative sociale pour répondre aux besoins en logement des jeunes et des ménages à faibles ressources.

Description de l'action

Il est proposé dans le scénario d'évolution de **réduire la production d'accèsion à la propriété et de favoriser la production locative sociale qui représenterait 18,2% de la construction totale entre 2004 et 2010**, alors qu'elle était de 20% entre 1990 et 1999, mais seulement de 8% entre 1999 et 2004.

Le taux portant sur un volume de production plus important qu'entre 1990 et 1999, aboutit à une production annuelle de 56 logements entre 2004 et 2010, contre 33 entre 1990 et 1999, et seulement 22 entre 1999 et 2004.

Le taux de logements locatifs sociaux passerait alors de 8,7% en 1999 à 10,3% en 2010.

Orientation de la production selon le statut d'occupation du logement	1982-1990	1990-1999	1999-2004	2004-2010	
				Orientation	Nombre de logt / an
Accession à la propriété + locatif privé	92%	80%	92%	82%	252
Locatif social	8%	20%	8%	18%	56
Total	100%	100%	100%	100%	308

Production locative sociale	1990-1999 (9 ans)	1999-2010 Hypothèse (11 ans)	Mises en service 1999-2004 (5 ans)	Perspectives 2004-2010 (6 ans)
Total	295	442	108	334
Annuelle	33	40	22	56

- Programmation par commune

La programmation par commune qui tient compte du poids démographique, de la localisation, du niveau d'équipements, du parc existant de chacune, de leurs contraintes et de leurs projets est de l'ordre de grandeur suivant :

Communes	Nb total HLM en 2010 Hypothèse	Hypothèse construction PLS 2004-2010			Nb logt prévus à partir de 2004	Nb total logt restant à prévoir 2004-2010
		Nb total logements à produire	Répartition construction	Part pdtn HLM / pdtn totale de logt		
Artannes	63	15	4,5%	12%	2	13
Esvres	226	57	17,1%	18%	10	47
Montbazon	178	44	13,2%	17%	28	16
Monts	346	65	19,5%	14%	10	55
St-Branchs	111	20	6,0%	18%	12	8
Sorigny	74	22	6,6%	21%	22	0
Truyes	98	21	6,0%	22%	20	1
Veigné	226	90	26,9%	23%	60	30
CCVI	1322	334	100%	18%	164	170

C'est dans la commune de Veigné, soumise à l'article 55 de la loi SRU, que la production de logements sera la plus intense. Les pôles d'importance d'Esvres, Montbazon et Monts devront également développer leur offre de manière significative.

Par rapport à la production globale de logements, le poids de la production locative sociale varie de 12% à 23% selon les communes.

- Cette production locative sociale intègre les différentes catégories de logement relevant du locatif conventionné donnant droit à l'APL ou l'ALS.

Le PLS (Prêt Locatif Social) (voir en annexe les plafonds de ressources et plafonds de loyers) destiné à des ménages aux ressources intermédiaires est un produit complémentaire au PLUS qu'il conviendrait de développer sur le territoire à hauteur de 20% du parc locatif social total envisagé.

- Programmation triennale

Compte tenu du degré d'avancement des opérations envisagées et du temps nécessaire à la mise en œuvre des projets de ZAC envisagés, on pourrait fixer comme objectif communautaire une répartition équivalente sur les deux périodes triennales, soit une production de 167 logements pour les trois premières années et également de 167 pour les trois dernières.

Pour la commune de Veigné (à qui il manque 300 logements), la réalisation pourrait se décliner de la manière suivante : 45 logements les trois premières années et 45 les trois années suivantes.

. Programmation par type

Compte tenu de la répartition actuelle du parc locatif social, et des objectifs établis, il est proposé de favoriser le type de logement le plus à même d'accueillir jeunes isolés, jeunes ménages et personnes âgées :

Répartition parc HLM CCVI	1 et 2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p ou +	Total
Parc existant au 01/01/2002 (EPLS DRE)	27%	37%	28%	8%	100%
Proposition programmation 2004-2010	27%	42%	25%	6%	100%
	90	140	84	20	334

La taille des communes ne justifie pas une programmation précise par type par commune. Toutefois, la faiblesse actuelle des T3 dans les communes de Esvres, Saint-Branchs et Veigné conduit à favoriser le développement de ce type de logement dans ces communes, et de T4, T5 et plus à Artannes, Montbazou et Veigné.

. Ancien / neuf : Il serait intéressant de viser 20% de la production locative sociale en acquisition amélioration et 80% en neuf.

- Localisation

Il est primordial pour les futurs locataires, notamment pour ceux qui ne disposent pas de moyen de locomotion, de **localiser ces logements sociaux dans les centres bourgs, auprès des commerces et services de proximité**. Cela conditionne la réussite des opérations et en renforçant l'attractivité et le dynamisme des bourgs, cela constitue un élément consolidant la centralité de ces espaces.

. Revalorisation de l'habitat ancien

Globalement le patrimoine de la CCVI est soit récent soit en état satisfaisant. Cependant il convient de veiller à l'entretien continu et attentif de ce patrimoine pour éviter le décalage qualitatif entre celui qui sera réalisé dans le futur et le parc existant, et ce d'autant plus que les crédits PALULOS sont restreints hors site PRU.

Maîtrise d'ouvrage : Organismes HLM, communes, Ficosil

Estimation du coût pour la CCVI

Possibilités de financement : Etat, Région, Département, CIL

- Conseil Régional :

. Dans le cadre des opérations cœurs de village :

Subvention pour la réhabilitation de 40% du coût H.T. des travaux éligibles (communes, syndicats de communes, syndicats mixtes, organismes HLM..) et 60% pour toute opération menée par un EPCI) à fiscalité propre.

Subvention pour travaux de viabilisation pour construction neuve réalisée par un organisme HLM.

. Autres aides notamment à la réalisation de bâtiments haute qualité

Partenaires : Etat, Région, Département, organismes HLM, Ficosil, communes, CIL

1 – SOUTENIR L'ELARGISSEMENT ET L'ADAPTATION DE L'OFFRE LOCATIVE PUBLIQUE

1.2 Poursuivre la réalisation ponctuelle de logements adaptés financés par des PLA d'Intégration

Constat

La forte augmentation des prix du marché et la réduction d'une offre adaptée risquent de contribuer à la fragilisation des populations les plus démunies.

Objectif

Répondre aux besoins des familles ayant des difficultés financières et de comportement.

Description de l'action

Face à des familles ayant des difficultés d'ordre financier et / ou comportemental, le PLA d'Intégration au loyer modéré, et de conception adaptée, semble le type de logement le plus à même d'accueillir ces ménages (voir en annexe les plafonds de ressources et plafonds de loyer). Il doit intégrer un accompagnement social des occupants plus ou moins important selon les cas.

Il s'agit donc de produire régulièrement des logements PLA d'Intégration et de bâtir, dans la mesure du possible, les projets avec les ménages.

Parmi les 56 logements locatifs sociaux que la CCVI doit produire par an, **l'objectif de réaliser au minimum 5% de logements en PLA d'Intégration conduirait à la production de 3 à 4 logements de ce type par an**. Ils peuvent être réalisés prioritairement en acquisition-amélioration.

Maîtrise d'ouvrage : Ficosil, Organismes HLM, communes

Estimation du coût pour la CCVI

Possibilités de financement : Etat, Région, Département.

Dans le cadre de la délégation de compétences des aides à la pierre : convention de délégation entre Etat et Conseil Général fixant la subvention des PLA-I à un taux maximum de 20% du prix de revient avec une majoration possible de 5 points.

Partenaires : Etat, Région, Département, organismes HLM, Ficosil, communes

1 – SOUTENIR L'ELARGISSEMENT ET L'ADAPTATION DE L'OFFRE LOCATIVE PUBLIQUE

1.3 Evaluer l'utilisation des logements d'urgence en cours de réalisation et étudier la possibilité d'une création nouvelle dans une autre commune

Constat

Deux logements d'urgence de petite taille mis à la disposition de la CCVI viennent d'être réalisés sur la commune de Sorigny en acquisition améliorée dans un immeuble du centre bourg. C'est la commission de logement social qui est chargée de réaliser les attributions selon un règlement établi en concertation. Un autre logement d'urgence de petite taille destiné au dépannage existe également dans la commune d'Esvres.

Objectif

Héberger les familles en situation d'urgence.

Description de l'action

Après une période de quelques mois d'observation, il s'agit **d'analyser le fonctionnement de ces logements, d'affiner le règlement intérieur si besoin, et d'évaluer la nécessité de réaliser un logement d'urgence supplémentaire dans une autre commune.**

Un logement de plus grande taille, destiné à l'accueil de familles ou de femmes avec enfant en situation de rupture pourrait être prévu. Ce genre de situation se produit quelques fois par an.

Il s'agit alors de prendre avis des acteurs sociaux du territoire chargés de traiter les situations d'urgence, ils ont une bonne connaissance des besoins et de leur évolution.

Maîtrise d'ouvrage : réalisation du logement : commune, gestion locative : CCVI

Estimation du coût pour la CCVI

Possibilités de financement :

Partenaires : Etat, Territoire de Vie Sociale, CCAS

1 – SOUTENIR L'ELARGISSEMENT ET L'ADAPTATION DE L'OFFRE LOCATIVE PUBLIQUE

1.4 Créer un fonds d'intervention intercommunal sur les produits recherchés

Constat

Aujourd'hui les acquisitions foncières se font au gré des opportunités, au coup par coup, ce qui ne permet pas toujours une grande réactivité. La réalisation d'opérations locatives sociales est possible grâce à la contribution des communes qui apportent directement le foncier à l'organisme HLM ou qui participent financièrement à la réalisation de l'opération.

Face à une sensible hausse des prix du foncier, les communes et notamment les moins riches d'entre elles, sont de plus en plus confrontées à des difficultés pour effectuer des acquisitions de terrains en vue de les rétrocéder aux organismes HLM.

Objectif

Faciliter le développement du logement locatif social. Répondre aux objectifs de développement durable de la loi SRU.

Description de l'action

Pour faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux, une aide accordée par la CCVI pourrait être attribuée aux organismes produisant ce type de logement en contrepartie d'engagements qualitatifs ou de localisation, en accompagnement des autres aides publiques.

Cette aide serait **conditionnée à une intervention équivalente des communes, son montant** serait modulé en fonction d'un certain nombre de critères, selon un barème de points.

Les dossiers pourraient être examinés par l'architecte-urbaniste qu'il est envisagé de recruter (voir action 5.2).

Caractéristiques du logement	Critères et points
Mode de financement, caractère social	PLA I = 3 PLUS = 2 PLS = 1
Mode de construction	Individuel groupé = 2 Petit collectif = 1 Individuel pur = 1
Adaptation au handicap	Logement adapté = 2 Logement non adapté = 1
Qualité	Label qualité technique et environnementale = 0, 1 ou 2 (isolations phonique, thermique, surfaces des logements > 10% aux normes, source d'énergie alternative)
Mixité	Mixité de l'opération = 1 La part de locatif social dans les lotissements ou opérations groupées, doit être au minimum de 20% et au maximum de 70%

Selon le total de points cumulés, l'aide de la CCVI sera de différents niveaux :

Nombre de points cumulés	Montant de l'aide maximum par logement	Répartition de la production
Qualité urbaine = 0	Aucune aide	5%
3-4 points	Aucune aide	
5-6 points	1 000 euros	25%
7-8 points	1 800 euros	55%
9-10 points	2 500 euros	15%

Au cas où aucun effort ne serait envisagé en matière de qualité des logements (note = 0), aucune aide ne serait accordée par la CCVI à l'opérateur.

La répartition de la production indiquée, qui sera à négocier avec les opérateurs, cherche à favoriser la réalisation de produits répondant le plus possible aux objectifs fixés.

Le produit de l'article 55 de la loi SRU qui s'applique pour la commune de Veigné et s'élève environ à hauteur de 46 000 euros sera une source de financement de ce fonds d'aide à condition que la compétence réserve foncière relève de la Communauté de Communes.

Maîtrise d'ouvrage : CCVI

Estimation du coût moyen pour la CCVI : Environ 90 400 euros par an compte tenu de la répartition, soit environ 1600 euros par logement.

Possibilités de financement :

Aides à la pierre : dans le cadre de la convention de délégation entre l'Etat et le Conseil Général, les PLUS et les PLA-I sont subventionnés respectivement à un taux maximum de 5% et 20% du prix de revient, avec une majoration possible de 5 points. Différentes aides à l'adaptation des logements au handicap du conseil Général et du conseil Régional

Partenaires : Organismes HLM, communes, Conseil Général

2 – MOBILISER LE PARC EXISTANT

2.1 Recenser et utiliser le patrimoine public et privé inoccupé ou sous-occupé (gîtes, patrimoine inoccupé, sous occupation...)

Constat

Manque de possibilités d'accueil des jeunes notamment pour de courtes durées. Présence d'un patrimoine public et privé sous-utilisé.

Objectif

Loger les jeunes en apprentissage, en formation, en CDD... pour de courtes périodes.

Description de l'action

Pour compléter et diversifier l'offre de logements résultant de la construction neuve, **l'optimisation du patrimoine existant** est une voie qu'il convient d'explorer dans un secteur apparemment riche en patrimoine public et privé collectif notamment sous-utilisé. Il s'agit alors d'élargir l'offre de logements destinés à des jeunes dont les difficultés pour se loger sont liées essentiellement à la durée d'occupation qui ne correspond pas aux baux traditionnels, et aux ressources dont ils disposent souvent relativement faibles. L'objectif n'est pas de réaliser des logements en masse, mais de développer en petit nombre des possibilités souples de logement, pour de courtes périodes et répondre aux besoins ponctuels.

Une veille sociale est à prévoir notamment pour les plus jeunes.

Deux pistes sont identifiées :

■ Utiliser le patrimoine public et privé sous-utilisé

- Durant les périodes d'inoccupation, certains établissements ou logements, qui présentent en outre l'avantage d'être meublés, pourraient être employés à l'accueil temporaire des jeunes, fonction autre que celle qui leur est habituellement dévolue.

Aussi dans un premier temps, un **recensement** des gîtes, centres de vacances peu ou pas utilisés, logements de fonction d'entreprises non occupés, foyers, logements ouvriers et autres structures publiques ou privées devra donc être réalisé.

Pour cela, chaque commune devra s'engager à l'effectuer de manière précise sur son territoire. Une première approche dénombre une trentaine de gîtes ruraux selon les Gîtes de France en mai 2004 sur le territoire¹.

Les propriétaires de ces gîtes par exemple, qui pensent être en dehors du droit, hésitent bien souvent à louer à d'autres publics que les estivants, alors que cela est légal. Leurs réticences pourraient être levées grâce à une information efficace, ce qui rejoint l'action 7.1.

- Dans une seconde étape et en fonction des possibilités effectives, devra **être organisée la gestion d'un système mettant en relation offre et demande.** Il s'agira alors :

¹ Source : Gîtes de France, gîtes ruraux, mai 2004 : Artannes : 4 gîtes, Esvres : 6, Montbazou : 2, Monts : 4, Saint-Branches : 3, Sorigny : 5, Truyes : 5.

- . de **s'appuyer sur une association existante** effectuant ce genre de pratique qui serait prête à travailler sur ce secteur ou sur une association locale d'insertion par exemple, qui élargirait son champ d'activité, ou alors,
- . de le gérer **de manière interne** par un CCAS de la CCVI ou en chargeant un agent communautaire de cette mission.

■ **Lutter contre la sous-occupation des logements du parc privé et développer l'hébergement chez l'habitant**

Au moment de la décohabitation, lorsque les enfants quittent le domicile parental, des chambres restent inoccupées. Celles-ci pourraient être louées ponctuellement à des jeunes. Cette possibilité d'hébergement chez l'habitant convient particulièrement aux apprentis et notamment aux plus jeunes d'entre eux, âgés de 16 à 18 ans, qui se retrouvent ainsi dans un contexte familial propre à les sécuriser et à rassurer leurs parents.

Une information des propriétaires sur la volonté de la CCVI de développer ces possibilités de sous-location pourrait être menée, rejoignant là encore l'action 7.1. La nécessité de mettre en œuvre un **lien entre demandeurs et propriétaires** devra être définie, cette gestion pourra être assurée sur le même modèle que ci-dessus.

La CCVI pourrait contribuer au financement de l'équipement de la chambre à hauteur de 1500 euros pour 10 chambres par an plafonné à 50% du coût réel.

Cette action s'intègre dans le PDALPD qui préconise de développer une offre de logements adaptée aux jeunes en alternance et d'améliorer l'information sur les possibilités d'hébergement afin de faciliter leurs démarches.

Maîtrise d'ouvrage : communes, CCVI

Estimation du coût moyen pour la CCVI : 1500 euros x 10 chambres = 15 000 euros par an plafonné à 50% du coût réel.

Possibilités de financement

Partenaires : Propriétaires publics ou privés, Gîtes de France, associations, CCAS, Conseil Général, Etat, Coordination Départementale pour le Logement des Jeunes

2 – MOBILISER LE PARC EXISTANT

2.2 Mener des actions de réhabilitation de logements destinés aux ménages en difficulté grâce à des chantiers d'insertion

Constat

La faiblesse des moyens financiers des ménages vivant du RMI ou des minima sociaux est souvent un frein à l'amélioration de leur habitat.

Objectif

Améliorer le logement des ménages en difficulté et favoriser leur insertion.

Description de l'action

Il s'agit de permettre la réhabilitation de logements occupés par des ménages en difficulté ou ayant peu de ressources, grâce à l'intervention de chantiers d'insertion qui associent la famille à la restauration du logement. Ces ménages peuvent être propriétaires ou locataires du parc social.

Il s'agit donc de faire appel à des associations telles que celle des « Compagnons Bâisseurs » qui organisent des chantiers d'insertion sur l'ensemble du département entre autre. Des animateurs qui détiennent des compétences relevant de tous les corps d'état encadrent les familles avec un souci d'éducation.

Dans ce cadre les travaux des logements des propriétaires occupants sont réalisés, avec la famille qui apporte une aide dans la mesure de ses possibilités, par des volontaires encadrés par l'association. A l'origine objecteurs de conscience, ces jeunes, souvent étrangers, témoignent de l'intérêt pour la cause humanitaire et sociale.

Dans le parc locatif public les ménages qui souhaitent effectuer des travaux à la charge des locataires (peinture, papiers peints, revêtement de sols) peuvent également bénéficier de ces chantiers d'insertion.

Ce sont le plus souvent les travailleurs sociaux locaux qui repèrent les familles et qui montent les dossiers. Les financements provenant de l'ANAH, du Conseil Général, des caisses de retraite complémentaire, de la MSA, éventuellement des CCAS, de la CAF ainsi que éventuellement du Secours Populaire, du Secours Catholique, de la Fondation Emmaüs en complément.

Les communes peuvent être sollicitées par l'association pour aider à trouver un hébergement aux familles qui devront être relogées le temps de la réalisation des travaux et pourraient éventuellement être à l'initiative de ces actions en participant au repérage des ménages avec l'aide des travailleurs sociaux.

Maîtrise d'ouvrage : communes

Possibilités de financement :

Estimation du coût pour la CCVI :

Partenaires : ANAH, Territoire de Vie Sociale, Association les Compagnons Bâisseurs, Etat, Département, caisses de retraite

2 – MOBILISER LE PARC EXISTANT

2.3 Favoriser la réhabilitation du parc privé et lutter contre l'insalubrité

Constat

Même si le parc est globalement récent, une partie des logements ne disposent pas de tous les éléments de confort, voire relèvent de l'insalubrité. Les données Filocom² indiquent qu'avec 40 à 130 logements chacune, ce qui représente de 4,9% à 11,5% des logements du parc privé, toutes les communes de la CCVI semblent plus ou moins concernées (voir en annexe) par le logement privé indigne.

Objectif

Améliorer le parc de logements existant et lutter contre l'insalubrité.

Dispositif départemental de référence : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

Description de l'action

L'état actuel du parc privé (682 logements privés potentiellement indignes en 2001, soit 7% du parc privé, alors que la moyenne départementale est de 8,6% et 27,3% de logements construits avant 1949, contre 34,5% en Indre-et-Loire en 1999) et la pression du marché n'ont pas conduit à imaginer qu'une OPAH serait socialement efficace.

Pour autant, dans la mesure où la réglementation le permettrait, la collectivité trouverait intérêt au développement des logements à loyer maîtrisé dans le privé, de façon à répondre sur son territoire aux objectifs de la loi du plan de cohésion sociale sur ce thème et surtout pour satisfaire aux besoins des habitants.

- De 1997 à 2001, c'est une moyenne de 12 logements par an qui ont été réhabilités grâce aux aides de l'ANAH. **L'objectif pour les années à venir pourrait résider dans la poursuite de ce rythme auxquels s'ajouteraient 2 logements qui seraient conventionnés et 5 qui auraient des loyers intermédiaires** (logements à loyers maîtrisés).

- Recenser les logements insalubres, participer à l'information des acteurs sur les outils existants, accompagner les personnes

Les données Filocom étant à prendre avec précaution, un recensement plus précis des logements indignes pourrait être effectué par les communes avec l'aide des travailleurs sociaux et des associations d'aide au maintien à domicile des personnes âgées comme l'ASSAD et l'ADMR qui connaissent bien le territoire (56% des logements dits potentiellement indignes seraient occupés par des ménages dont le chef de ménage est âgé de 60 ans ou plus, soit 385 ménages).

Par ailleurs, l'un des axes du PDALPD concernant la lutte contre le logement insalubre (sont prévues la validation d'un cheminement précis et conforme des plaintes et problèmes relatifs aux logements indignes, l'information des collectivités et des travailleurs sociaux ainsi que la mise en place d'un outil de repérage des logements non décents), les communes pourraient constituer des relais en **favorisant l'information** sur les outils existants.

²Parc Privé Potentiellement Indigne en 2001, source : MELT-Filocom d'après DGI

Aussi les objectifs de sortie d'insalubrité et d'éradication du logement indigne pourraient être de l'ordre de 3 logements par an

Une veille des populations âgées existe déjà dans certaines communes. Elle pourrait être généralisée, car il est important d'accompagner les ménages occupants ces logements et de les reloger dans des conditions adaptées (PLA I éventuellement).

Les subventions pour l'habitat insalubre ou indigne peuvent s'étendre à tous types d'occupants.

- Pour ce qui concerne les sorties de vacance, il faut rappeler que la vacance est très réduite sur la CC (3,9% en 1999) du fait de la tension du marché. S'il faut soutenir chaque fois qu'il est possible la sortie de la vacance de moyenne et longue durée, force est de constater que le potentiel est très limité.

- Objectifs 2004-2010 :

CCVI Objectif 2004-2010 Parc privé	Logements du parc locatif privé à améliorer	Dont loyer conventionné	Dont loyer intermédiaire	Sortie d'insalubrité
Nombre de logements par an	19	2	5	De l'ordre de 3

Maîtrise d'ouvrage : communes, CCVI pour l'information

Possibilités de financement :

Travaux de sortie d'insalubrité et de péril :

ANAH : Dans les parties privatives ou dans les parties communes d'un immeuble en monopropriété ou copropriété : 50% d'un plafond de 26 000 euros.

Estimation du coût pour la CCVI :

Partenaires : Etat, ANAH, Département, Région, CIL, PACT, DDASS, Territoire de Vie Sociale, ASSAD, ADMR

3 - RENFORCER LA REPONSE ADAPTEE AUX BESOINS DES PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES

3.1 Adapter l'offre locative publique aux personnes âgées et personnes handicapées

Constat

L'accroissement du nombre de personnes âgées est inéluctable et le parc de logements adaptés à la perte de mobilité et au handicap est très peu développé.

Objectif

Faciliter la vie à domicile et maintenir chez elles les personnes âgées et personnes à mobilité réduite.

Description de l'action

Face aux difficultés de déplacement que peuvent connaître personnes handicapées et personnes âgées en perte de mobilité, il est nécessaire d'anticiper sur l'avenir en prévoyant l'adaptabilité des logements et leur accessibilité.

L'objectif étant de permettre aux personnes handicapées de vivre à leur domicile autant que possible dans des logements adaptés qu'ils relèvent de la production neuve ou du parc existant.

■ **Garantir régulièrement l'adaptation de logements existants**

Dans la mesure du possible, les organismes HLM adaptent ponctuellement des logements au handicap des occupants à leur demande. Il s'agit de poursuivre cette pratique et de favoriser plus régulièrement l'adaptation des logements existants.

L'objectif qui pourrait être fixé est d'adapter de l'ordre de quelques logements par an de préférence dans les opérations locatives sociales où :

- les personnes âgées sont fortement représentées.
Les données sur l'occupation du parc social dans le diagnostic montrent que 17% des signataires principaux (du bail) sont âgés de 70 ans à 90 ans, et que dans certaines opérations datant de la fin des années 1950 et du début des années 1960, certains occupants sont locataires depuis plus de 40 ans c'est-à-dire depuis la mise en service des logements.
- les logements sont accessibles,
- des commerces et services sont à proximité.

La CCVI pourrait participer au financement de l'adaptation de cinq logements par an.

Cette adaptation de logements existants est un élément important mais qui se heurte à de nombreuses contraintes notamment de nature architecturale et qui a ses limites. Elle représente également un coût qu'il serait possible de minimiser si les travaux étaient prévus dès la conception des logements.

■ **Prévoir de l'ordre de 10% de logements adaptés ou adaptables dans les programmes neufs**

C'est pourquoi il est proposé de prévoir **dans les programmes locatifs sociaux neufs comptant au moins 10 logements de l'ordre de 10% minimum de logements adaptables.**

Ces adaptations devront répondre aux besoins particuliers des personnes handicapées circulant en fauteuil roulant, qui consistent essentiellement en :

- l'élargissement des portes,
- la construction d'une rampe,
- la suppression de marches, de seuils, de ressauts,
- l'aménagement et l'équipement des pièces d'eau,
- l'amélioration des revêtements de sol
- l'installation de mains courantes,
- la modification de la robinetterie et divers systèmes de fermeture,
- la modification de volets et fenêtres.

Ces logements devront par ailleurs, être accessibles extérieurement et intérieurement, ce qui se traduit notamment par :

- un cheminement et un portail d'entrée élargi,
- des bateaux aménagés pour franchir les trottoirs,
- une rampe pour doubler tout emmarchement,
- un revêtement de sol non meuble, non glissant, sans obstacle à la roue
- l'installation de mains courantes.

Par ailleurs, ces logements adaptés à la mobilité réduite conviennent à tous, et doivent pouvoir être loués à tous types de ménages. De plus, leur intégration dans des opérations traditionnelles favorise la mixité sociale.

Même si les adaptations sont simples, il en résulte un surcoût en raison de la surface supplémentaire nécessaire liée à la circulation d'un fauteuil roulant. C'est pourquoi il est proposé d'inclure cette dimension **dans l'aide au développement du logement locatif social prévu dans l'action 1.4.**

Enfin, rappelons le décret 80-637 du 4 août 1980 qui pose le principe de l'adaptabilité des logements : « les logements situés dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, au rez-de-chaussée et aux étages desservis par ascenseur, doivent être adaptables par des travaux simples, aux besoins particuliers des personnes handicapées circulant en fauteuil roulant afin de leur permettre au moins l'utilisation de la cuisine, du séjour, d'une chambre, d'un WC et d'une salle d'eau. »

Maîtrise d'ouvrage : Organismes HLM

Estimation du coût pour la CCVI : voir action 1.4 + financement de 5 logements existants par an à hauteur de 1500 euros maximum et de 50% du coût des travaux, soit un total de 7500 euros par an.

Possibilités de financer l'adaptation :

Caisses de retraite, Conseil Régional, organismes HLM, CIL

- Conseil Régional : financement à hauteur de 40% du coût HT des travaux d'aménagement d'ascenseur ainsi que les travaux d'accessibilité connexes à leur installation dans les cages d'immeubles comportant au moins 10 logements.

- PALULOS (dans le cadre de la convention de délégation avec le Conseil Général : prime fixée à 10% du coût prévisionnel des travaux dans la limite de 13 000 euros par logement avec une majoration possible de 5 points.

Partenaires : Organismes HLM, Caisses de retraite, DDE, Conseil Régional

3 - RENFORCER LA REPONSE ADAPTEE AUX BESOINS DES PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES

3.2 Favoriser l'utilisation des aides de l'ANAH pour adapter les logements

Constat

Les ressources faibles des habitants du parc privé ne leur permettent pas d'effectuer les travaux nécessaires à l'amélioration de leur logement.

Objectif

Adapter les logements du parc privé au handicap des personnes.

Dispositif départemental de référence : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

Description de l'action

Il s'agit de mener des actions d'information visant à favoriser l'adaptation des logements au handicap des propriétaires occupants démunis et des locataires.

- Favoriser l'utilisation des aides de l'ANAH destinées à la réalisation de travaux spécifiques d'adaptation du logement

Des dispositifs en faveur des ménages à revenus modestes souhaitant améliorer leur logement existent.

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) attribue des subventions visant à l'amélioration des logements achevés depuis plus de 15 ans appartenant à des propriétaires privés.

Ces travaux sont destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement, aux économies d'énergie, à l'isolation acoustique, mais aussi à l'accessibilité et à l'adaptation au handicap des personnes, selon les conditions fixées. Ces subventions peuvent être attribuées aux propriétaires bailleurs, ou occupants dont les ressources ne dépassent pas un certain seuil, ou éventuellement aux locataires. Des plafonds de dépenses subventionnables sont également définis.

Parallèlement, le Département prévoit des aides complémentaires à celles de l'ANAH.

Pour mieux faire connaître les aides existantes, la CCVI pourrait se positionner comme élément relais pour **transmettre cette information**.

Maîtrise d'ouvrage : communes, CCVI pour l'information

Possibilités de financement :

Travaux d'adaptation des logements : ANAH, Département, Région, CIL

. ANAH : 70% d'un plafond de 8000 euros de travaux subventionnables. Propriétaires de ressources modestes.

. Conseil Général (en complément de l'ANAH) :

Aides aux propriétaires occupants : 15% du montant des travaux dans la limite de 1500 euros par bénéficiaire

Aides aux propriétaires bailleurs : à hauteur de 10% du coût des travaux dans la limite de 5340 euros par logement.

. Conseil Régional : subvention de 160 euros pour tout dossier formalisé auprès des PACT et assimilés, ayant fait l'objet d'une subvention pour les travaux. Permet de couvrir une partie des frais d'ingénierie comprenant la démarche préventive, l'élaboration et l'accompagnement du programme de travaux.

. CIL : prêt au taux maximum de 1%, voire subvention pour travaux permettant le maintien à domicile des grands infirmes. Le montant maximum est de 9600 euros dans la limite du montant des travaux. Possibilité de majoration du montant.

Estimation du coût pour la CCVI :

Partenaires : Etat, ANAH, Département, Région, CIL, PACT, DDASS, Territoire de Vie Sociale, ASSAD, ADMR

3 - RENFORCER LA REPONSE ADAPTEE AUX BESOINS DES PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES

3.3 Améliorer les services d'aide au maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées

Constat

Face à l'accroissement prévisible de la population âgée, les besoins en services d'aide au maintien à domicile des personnes vont s'amplifier.

Objectif

Permettre le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées.

Description de l'action

Il s'agira donc pour les associations et organismes travaillant dans ce domaine : SSIAD, aides à domicile... de s'adapter et de prévoir une montée en puissance de leurs activités dans les années à venir.

Les expériences de **portage de repas** menées jusqu'à présent n'ayant pas été concluantes, car c'est un système difficile à organiser et onéreux, une réflexion à l'échelle communautaire pourrait être engagée. L'idée serait de **se rapprocher d'un établissement collectif comme l'une des maisons de retraite existantes** sur le territoire, qui, confectionnant déjà des repas pour ses résidents, pourrait élargir ses services en préparant des repas supplémentaires pour les personnes âgées vivant à domicile. Ces repas adaptés aux personnes, devront être proposés à des coûts raisonnables.

Le transport pourrait être éventuellement assuré par l'établissement sinon la CCVI devra l'organiser.

D'autre part, la prise en compte de besoins encore assez peu formulés aujourd'hui, liés à la réduction de la mobilité entraînant une diminution de l'activité sociale des personnes, sera de plus en plus nécessaire à l'avenir.

Il s'agit de développer des possibilités d'échanges pour **lutter contre l'isolement social des personnes qui ne peuvent plus se déplacer**. Cela pourrait prendre la forme d'un accueil de jour ponctuel et régulier dans des lieux de rassemblement existants (se rapprocher des associations de personnes âgées sensibles à cette question qui pourraient développer des activités dans ce but) ou dans les maisons de retraite qui seraient prêtes à proposer ce genre d'action. Il est important pour les personnes de pouvoir maintenir une vie sociale avec des contacts et de ne pas s'enfermer dans leur isolement.

Le transport des personnes devra également être organisé. Ce service qui existe dans quelques communes de la CCVI pourrait être étendu, de façon à permettre aux personnes de se rendre dans ces lieux de vie, au marché...

Maîtrise d'ouvrage : CCVI

Estimation du coût pour la CCVI : à déterminer

Partenaires

Services d'aide au maintien à domicile, établissements d'hébergement pour personnes âgées, associations clubs du troisième âge

4 - DEVELOPPER LE PARC EN ACCESSION A COUT MAITRISE ET EN LOCATIF

4.1 S'appuyer sur la maîtrise foncière et négocier avec les opérateurs

Constat

Dans la majorité des communes, la réalisation d'opérations de logements est actuellement menée par des opérateurs qui ne développent que du logement privé principalement en accession à la propriété.

Objectif

Parvenir à une mixité sociale, maintenir le niveau des prix des terrains, en réalisant des opérations d'habitat mixte.

Description de l'action

Le choix retenu dans le PLH de réaliser des opérations mixtes comme le pratiquent déjà certaines communes, implique pour la collectivité de **mener une négociation en amont avec les opérateurs**.

Il s'agira alors pour les communes **d'acquérir des terrains, notamment par le biais du droit de préemption urbain**, qu'elles pourront ensuite céder à des opérateurs de logement social ou à des opérateurs privés. La transaction sera alors assortie de contraintes comme l'orientation qualitative des programmes de logements dans l'opération ainsi que les prix de sortie. Il est donc utile pour la commune d'avoir la propriété de quelques parcelles clefs qui seront indispensables aux promoteurs pour compléter la maîtrise foncière de leurs opérations.

La négociation avec les opérateurs aboutira à la constitution d'un cahier des charges précisant le prix des terrains ou des constructions, la superficie des lots, la part de locatif social, de locatif intermédiaire, la qualité architecturale, les espaces collectifs.

Cette possibilité est renforcée par l'article 123.2 de la loi SRU qui permet de fixer en zone urbaine un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements défini dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Par ailleurs, les communes ont également intérêt à prendre l'initiative de produire régulièrement des lotissements à maîtrise d'ouvrage communale ou déléguée, afin de peser sur le marché.

Pour les opérations d'une certaine importance qui peuvent être qualifiées d'aménagement, une convention de zone d'aménagement concerté peut être établie entre la commune et l'opérateur privé (ZAC). Les communes de Monts et de Veigné envisagent de faire appel à cette disposition pour l'aménagement des secteurs des Hautes Varennes et des Gués. Cette convention ZAC est également un moyen de définir des objectifs qui peuvent concerner la qualité architecturale, mais aussi la contribution de l'aménageur aux équipements, la taille des logements et également la proportion de logements sociaux dans le programme.

Pour conduire cette stratégie de saisie d'opportunités, la collectivité doit être immédiatement réactive et pour cela disposer d'une masse de manœuvre budgétaire.

Parallèlement aux actions d'efficacité immédiate, la CC entend donc encourager les communes à procéder à des réserves foncières à plus long terme permettant de développer une stratégie habitat au-delà de l'horizon du PLH.

La CC s'oriente actuellement vers un soutien des communes dans l'analyse de la pertinence en terme d'habitat et d'urbanisme des opportunités qui se feraient jour et dans le montage financier et éventuellement opérationnel adéquat (soutien en

ingénierie). Pour cela, la CCVI envisage au fil des années de renforcer ses moyens techniques.

Maîtrise d'ouvrage : Communes

Possibilités de financement : Le Conseil Régional aide au financement d'actions d'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : aménagement d'espaces publics (comprenant éventuellement la dissimulation des réseaux) et accorde des subventions pour les acquisitions foncières et immobilières préalables à la construction de logements locatifs sociaux.

Partenaires : Aménageurs et promoteurs privés, organismes HLM, particuliers

4 - DEVELOPPER LE PARC EN ACCESSION A COUT MAITRISE ET EN LOCATIF

4.2 Promouvoir une offre en accession à coût maîtrisé par le biais du Prêt Social Locatif Accession

Constat

Face à la forte augmentation des prix du foncier et de la revente, les ménages aux ressources modestes souhaitant accéder à la propriété doivent s'éloigner du territoire.

Objectif

Permettre à des ménages dont les ressources sont modestes d'acquérir le logement qu'ils occupent en tant que locataires grâce à la location-accession.

Description de l'action

Le Prêt Locatif Social-Accession est un nouveau prêt conventionné qui permet à des ménages dont les ressources sont modestes et sans apport personnel d'acquérir un logement après une phase locative au cours de laquelle ils peuvent constituer leur épargne et ainsi diminuer leur besoin d'endettement.

Ce prêt permet le financement d'opérations de construction et d'acquisition de logements neufs par les promoteurs privés ou publics. Il permet de bénéficier d'avantages fiscaux.

Les plafonds de ressources sont ceux du prêt d'accession sociale (PAS).

- La phase locative :

Dans un premier temps le logement est financé comme dans le cas d'une opération locative sociale classique par un opérateur HLM. Celui-ci bénéficie d'une TVA à 5,5% et d'une exonération de la TFPB pendant 15 ans.

Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation, des charges et d'une part assimilable à une épargne et imputable sur le prix du logement.

- La levée d'option et la phase d'accession

A l'issue de cette phase, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. L'opérateur doit disposer de l'engagement d'un établissement de crédit pour proposer à l'accédant un ou plusieurs prêts conventionnés, ce peut être le transfert de PSLA accordé initialement à l'opérateur. Ce dernier n'est pas cumulable avec un prêt à taux zéro. Le prix de vente du logement est plafonné (zone C : 1648 euros / m² surface utile).

La relance de la location-accession a d'abord été expérimentée en Indre-et-Loire où une vingtaine d'opérations sont actuellement gérées dans le département avec la participation de bailleurs sociaux. Elles sont soutenues par le Conseil Général qui participe au montage financier par le biais d'une subvention remboursée par l'organisme HLM au moment du passage à l'accession.

Maîtrise d'ouvrage : organismes HLM

Estimation du coût pour la CCVI

Possibilités de financement

Partenaires : Conseil Général, organismes HLM, organismes bancaires

5 – DEFINIR ET METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE FONCIERE PUBLIQUE et VEILLER A LA QUALITE DES OPERATIONS ET DES AMENAGEMENTS

5.1 Coordonner les politiques d'urbanisme et adapter les PLU

Constat

Les différents documents d'urbanisme ne sont pas au même niveau d'avancement et ne comportent pas de règle commune.

Objectif

Mettre en cohérence les objectifs et les moyens d'actions dans les documents d'urbanisme et prendre en compte les orientations habitat.

Document de référence : Plan de Prévention aux Risques

Description de l'action

Pour favoriser la cohérence des actions mises en œuvre dans l'ensemble des communes, il convient **d'échanger sur la politique d'urbanisme de chacune, de définir des règles cohérentes, d'adapter les documents d'urbanisme et traduire clairement les objectifs du PLH dans les PLU par la rédaction d'un paragraphe introductif commun qui rappelle les orientations communautaires de la politique de l'habitat** (voir annexe).

Il s'agit de prévoir des rencontres spécifiques afin que chaque élu puisse expliquer la politique d'urbanisme mise en œuvre dans sa commune, évoquer les atouts et contraintes spécifiques rencontrées, expliquer la traduction des objectifs dans les règlements d'urbanisme.

Cette mise en commun permettra de mieux connaître le territoire, d'échanger les points de vue, les expériences notamment en matière de négociation auprès des opérateurs et lotisseurs privés.

Ces échanges doivent aboutir à l'ajustement de règles communes suivant les grandes orientations définies ensemble. Elles seront exprimées dans les PLU en intégrant une **introduction commune sur les objectifs du PLH en matière démographique et de construction neuve, en vérifiant la cohérence des projets des différents PLU, au regard des objectifs d'ensemble, tant qualitatifs que quantitatifs du PLH.**

Chaque commune pourra également utiliser **l'article 123.2 du Code de l'Urbanisme permettant d'instituer des servitudes pour des réserves foncières pour l'habitat notamment social.**

Il s'agit par ailleurs, de préparer les arguments pour se positionner favorablement dans le débat sur le partage des aides de l'Etat destinées à la production locative sociale.

De plus, il est nécessaire de prendre en compte, dans les documents d'urbanisme des communes ayant des zones inondables, les modalités et préconisations faites dans le Plan de Prévention aux Risques, document récemment approuvé. Il s'agit d'informer et de favoriser sur les conditions d'adaptation des logements existants et futurs localisés dans les zones à risques.

Maîtrise d'ouvrage : communes

Partenaires : bureaux d'étude réalisant les PLU, Etat

5 – DEFINIR ET METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE FONCIERE PUBLIQUE et VEILLER A LA QUALITE DES OPERATIONS ET DES AMENAGEMENTS

5.2 S'accorder les services d'un technicien en urbanisme ou en architecture

Constat

La notion de développement durable en matière d'aménagement urbain, souvent difficile à appréhender, n'est pas toujours prise en compte dans les opérations d'habitat qui nuisent parfois à la qualité du cadre de vie.

Objectif

Favoriser la qualité des opérations de logements pour maintenir celle du cadre de vie.

Description de l'action

Il s'agit notamment de développer des formes urbaines s'intégrant au tissu urbain, propre à chaque commune et d'éviter la répétition des lotissements se présentant toujours sous la même forme (raquette, pavillon au milieu de la parcelle...).

Pour favoriser la qualité des futures opérations d'urbanisme, la CCVI pourrait s'assurer les services d'un architecte-urbaniste qui puisse donner un avis et des conseils sur les opérations de logements envisagées, sur les caractéristiques architecturales des projets et émettre des propositions, dans le cadre d'une mission d'assistance.

Cette mission pourrait contenir deux volets : une mission d'assistance auprès des collectivités et une mission d'animation de la politique communautaire de l'habitat.

- **Mission d'assistance auprès des collectivités**

Ce technicien serait mis à la disposition des communes selon leurs besoins, afin de les conseiller lors de l'élaboration du cahier des charges des opérations d'habitat. Il devra alors veiller à ce que la notion de qualité et de développement durable soit effectivement prise en compte et guider les élus dans les négociations avec les opérateurs. Il pourrait aussi intervenir sur les projets de bâtiments et d'espaces publics.

- **Animation de la politique de l'habitat**

Le deuxième volet de la mission consisterait à animer la politique de l'habitat mise en œuvre dans le cadre du PLH, à suivre et analyser les résultats de l'observatoire (voir action 7.2) et à participer à l'examen des dossiers de création de logements locatifs sociaux candidats à l'aide communautaire (voir action 1.4).

Ne pouvant être juge et parti, ce technicien ne devra pas exercer d'activité libérale sur le territoire.

Le travail de ce technicien s'approchera davantage de celui exercé au sein des Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE), structure qui n'existe pas en Indre-et-Loire. Il pourra par ailleurs, se faire épauler par l'architecte-conseil de la DDE mis gratuitement à la disposition des communes.

Maîtrise d'ouvrage : CCVI

Estimation du coût pour la CCVI : (voir action 7.2 = 38 000 euros pour un demi-poste d'agent communautaire)

Partenaires : Opérateurs, organismes HLM

6 - ORGANISER L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

6.1 Donner les possibilités de stationner au gens du voyage

Constat

Un seul terrain d'accueil des gens du voyage existe sur le territoire de la CCVI. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage préconise la réalisation de deux terrains dans les communes de Monts et Veigné. Des arrêts sont également observés dans les autres communes. Certaines communes ont des projets de création de terrains d'accueil.

Objectif

Accueillir les gens du voyage et répondre aux prérogatives du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Multiplier l'offre de terrains et éviter la concentration sur un même lieu.

Dispositif départemental de référence

Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Description de l'action

■ **Mener à terme les projets de terrains d'accueil envisagés**

Il s'agit donc de **réaliser les terrains projetés dans les communes de Monts et Veigné** qui sont inscrites au schéma.

La localisation de ces aires d'accueil, prévues pour 12 emplacements, est déterminée, reste leur mise en œuvre. La date butoir de mise en conformité avec le schéma correspondant à un délai de 2 ans suivant sa publication, est fixée au 30 juin 2006.

Rappelons que ces aires d'accueil doivent respecter les normes techniques d'aménagement, d'équipement et de gestion définies par décret, qui conditionne les aides de l'Etat. Elles sont destinées aux gens du voyage itinérants dont les durées de séjour dans un même lieu sont variables et peuvent aller jusqu'à plusieurs mois. Les organismes représentant les gens du voyage peuvent être consultés pour un aménagement conforme aux dispositions et aux besoins des familles.

Un règlement intérieur devra être défini indiquant notamment l'éventuelle période de fermeture, la durée maximum du séjour autorisée : 9 mois maximum pour éviter toute forme de sédentarisation, le montant du droit d'usage.

La gestion de l'aire comprend le gardiennage, l'accueil, le fonctionnement et l'entretien des équipements et des espaces collectifs.

A terme, une réflexion pourra être menée sur l'opportunité de mettre en place un dispositif commun de gestion, la loi autorisant une « commune à transférer à l'EPCI sa compétence de gestion des aires d'accueil, qu'elle ait transférées ou non sa compétence d'aménagement. » Les trois modalités offertes par la loi aux communes inscrites dans le schéma pour satisfaire leurs obligations sont rappelées en annexe.

■ Mettre à disposition des aires de petit passage dans les autres communes

Dans les communes non pourvues de terrains et non retenues dans le schéma, il s'agit **de disposer de possibilités d'accueil de faible capacité, destinées à permettre des haltes de court séjour** pour des familles isolées ou, au maximum, pour quelques caravanes voyageant en petit groupe.

La multiplication des possibilités de stationnement pour des séjours de très courte durée et occasionnels permettra d'inciter les voyageurs à s'installer sur les sites dédiés à leur accueil et de limiter les arrêts dans des endroits inadaptés.

La loi précise d'ailleurs, que « chaque maire doit, quelque soit la taille de sa commune et sa fréquentation par les gens du voyage, accueillir des nomades sur des terrains de passage officiellement désignés et bénéficiant d'un équipement minimum qui convienne à une halte de courte durée : 48 heures. »

Chaque commune devra alors mener une réflexion au sein de son conseil pour déterminer un lieu qui soit le plus approprié et le plus adapté à la halte des familles. Elles pourront demander conseil auprès des organismes représentant les gens du voyage.

La loi du 5 juillet renforçant les pouvoirs du Maire en matière de demandes d'expulsion, les dispositions que le Tribunal peut prendre en « contraignant les voyageurs indûment installés à rejoindre un site, identifié et aménagé à cet effet, seront d'autant plus aisées qu'un véritable maillage de terrains est réalisé. »

Maîtrise d'ouvrage : communes

Possibilités de financement :

Pour les terrains :

- Investissement par place de caravane :
 - . Subvention de l'Etat : 70% de la dépense totale hors taxe plafonnée à 15245 euros.
 - . Subvention du Conseil Général : 10% de la dépense totale hors taxe plafonnée à 15245 euros.
- Aide de l'Etat à la gestion : 128,06 euros par mois par place de caravane.

Il n'est pas prévu d'aide de l'Etat ni du Conseil Général à l'investissement des terrains destinés à la halte.

Estimation du coût pour la CCVI

Partenaires :

Etat, Conseil Général, Association Tsigane Habitat, Association Tzigane et Voyageurs de Touraine

6 - ORGANISER L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

6.2 Accompagner la sédentarisation

Constat

Les modes de vie des populations du voyage sont assez variées. Que les familles ne pratiquent le voyage que quelques mois par an ou qu'elles soient quasiment sédentaires, elles ne souhaitent pas, pour autant, accéder à un logement ordinaire.

Objectif

Permettre la sédentarisation des familles qui le souhaitent dans de bonnes conditions.

Description de l'action

Il s'agit de favoriser, lorsque cela est nécessaire la réalisation d'un habitat adapté en permettant la sédentarisation des familles dans de bonnes conditions qui consiste à leur donner un point d'ancrage. Ces logements doivent permettre aux familles de conserver leurs caravanes en complément du logement et de vivre selon leur culture. Les difficultés des familles pour accéder à ce type d'habitat qui peut résulter d'une volonté de scolariser les enfants, d'une insuffisance de ressources pour continuer à voyager etc... sont d'autant plus grandes que leurs revenus sont modestes.

Le PLA d'Intégration (action 1.2) est l'outil privilégié permettant de proposer des solutions adaptées aux aspirations de ces populations. Ce type de logement peut être réalisé de préférence en acquisition-amélioration. Les opérations peuvent être menées par la Ficosil voire les organismes bailleurs sociaux. Un accompagnement social peut éventuellement être envisagé et les dispositifs de droit commun mobilisés.

Maîtrise d'ouvrage : commune

Possibilités de financement : Etat, Département, Région

Estimation du coût pour la CCVI

Partenaires

Etat, Conseil Général, Organismes HLM, Ficosil, Association Tsigane Habitat, Association Tzigane et Voyageurs de Touraine

7 - EVALUER ET COORDONNER LES POLITIQUES ET LES ACTIONS AU SEIN DU TERRITOIRE

7.1 Informer sur les initiatives de la CCVI en matière d'habitat

Objectif

Afficher et expliquer les objectifs de la politique publique en matière d'habitat.

Description de l'action

Des actions pédagogiques et de communication ciblées sur les formes urbaines, les modes d'habitat novateurs, les opérations d'habitat mises en œuvre sur le territoire, les objectifs et les choix fixés dans les documents d'urbanisme (PLU) doivent être mises en œuvre.

La diffusion des résultats de l'observatoire (action 7.2) et l'organisation de tables rondes rassemblant élus et professionnels permettraient de rappeler les orientations prises par les élus. L'organisation de réunions thématiques, sous forme de « journées de l'habitat » à l'image de celle organisée à la fin du diagnostic du PLH pourrait donc être pérennisée.

D'autres supports de communication peuvent être envisagés, parmi lesquels : journal de la CCVI, plaquette, exposition pédagogique itinérante dans chaque commune. Un travail pourrait être mené avec les écoles qui seraient invitées à visiter l'exposition, ce qui permettrait une sensibilisation des jeunes.

Les démarches d'information contenues dans les différentes actions devront être intégrées :

- . Information des propriétaires occupants susceptibles d'accueillir des jeunes notamment en mobilité,
- . Information des propriétaires bailleurs et propriétaires occupants du parc privé sur les aides de l'ANAH.
- . Information des accédants potentiels grâce à un tableau de bord des lotissements (action 7.2) recensant les disponibilités foncières existantes dans chaque commune.

Maîtrise d'ouvrage : CCVI

Estimation du coût pour la CCVI : 5000 euros par an

Possibilités de financement :

Partenaires : Etat, particuliers, ensemble des acteurs locaux

7 - EVALUER ET COORDONNER LES POLITIQUES ET LES ACTIONS AU SEIN DU TERRITOIRE

7.2 - Mettre en place un outil d'observation

Constat

Aucun outil d'observation n'existe sur le territoire de la CCVI.

Objectif

Disposer d'informations fines et permanentes, pour analyser les évolutions du territoire, évaluer la politique menée et l'ajuster.

Description de l'action

Le diagnostic mené sur le territoire donne une photographie précise de la situation démographique et de l'habitat à un moment déterminé. Il est indispensable que cette image soit régulièrement actualisée, afin de toujours bien observer les évolutions et comprendre les phénomènes.

Il est donc proposé de mettre en place une **observation, basée sur une batterie limitée d'indicateurs essentiels, pour suivre l'évolution des paramètres démographiques, sociaux du territoire de la CCVI**. Il s'agit de caler cette observation sur des questions clefs, dont les résultats devront être analysés au niveau de la Communauté de Communes pour permettre une discussion entre les élus, afin **d'évaluer l'impact de la politique menée et éventuellement de réajuster le dispositif d'action, voire les objectifs**. Cette analyse doit également favoriser la cohérence des politiques de l'habitat avec les territoires voisins.

. **L'analyse de la construction** permettra d'actualiser tous les ans et de redresser les prévisions selon les objectifs fixés.

. Pour que les données de la **demande locative sociale** reflètent au mieux la réalité, il conviendrait de s'accorder pour aborder cette question d'une manière identique dans chacune des communes en prenant en compte systématiquement les demandes formulées par les candidats.

. Un **tableau de bord des lotissements** pourrait être élaboré par la CCVI. Très succinct, présenté sous forme d'une petite plaquette, mis à jour régulièrement, il pourrait contenir un minimum d'informations qui serviraient, d'une part, à suivre l'évolution de l'offre foncière et de la construction neuve au sein des lotissements de la CCVI et, d'autre part, à informer les acquéreurs potentiels. Les informations doivent contenir : le nom et la localisation, le nombre de terrains, leur superficie, leur prix.

Il serait intéressant de s'appuyer sur les outils existants dans le département comme l'Observatoire Economique de Touraine qui traite déjà un grand nombre de données issues de différentes sources, de les compléter et produire l'observation à l'échelle de la CCVI.

La gestion de cet observatoire et l'analyse des données qui devra être suivie dans le temps, pourraient être confiés à un chargé d'étude communautaire sur un demi-poste.

La diffusion annuelle des résultats de l'observatoire (action 7.1), l'organisation de tables rondes et de bilans annuels rassemblant élus et professionnels permettraient de rappeler les orientations privilégiées par la politique et de tenir un discours commun à l'ensemble des communes.

Les éléments qu'il conviendrait de traiter dans l'observatoire, leurs sources et la périodicité de leur analyse sont présentés dans le tableau suivant :

OBSERVATOIRE DES PHENOMENES SCIO-DEMOGRAPHIQUES ET DU MARCHE DU LOGEMENT

Exemples de phénomènes à observer	Eléments d'observation	Sources	Périodicité
Evolution démographique : A quel rythme la population croît-elle ? Comment évoluent les besoins liés à la décohabitation et au vieillissement ?	Population des résidences principales, du nombre de résidences principales, de la taille moyenne des ménages	Fichier 1386 MTH de la Taxe d'Habitation (DGI) et / ou Recensement de la population INSEE	1 an
Evolution du solde naturel et des échanges migratoires : Le déficit migratoire des jeunes se réduit-il et les arrivées de familles progressent-elles ? Les équipements scolaires sont-ils suffisants ?	Nombre de naissances et de décès domiciliés annuels Nombre d'élèves en maternelle, primaire, collège	INSEE, communes Ecoles	1 an 1 an
Evolution du contexte économique : L'emploi se développe-t-il à hauteur des prévisions dans la zone Isoparc, quelle évolution dans les autres zones d'activités ?	Nombre d'emplois, de salariés, créations et disparitions d'entreprises	Syndicat Mixte Sud Indre Développement, CCI, Chambre de métiers, UNEDIC	1 an
Evolution du contexte social : Le chômage continue-t-il de s'amoinrir ? Le niveau global de ressources des ménages est-il toujours aussi élevé ? La précarité se développe-t-elle ?	Nombre de demandeurs d'emploi Revenu net imposable moyen, taux de foyers non imposés	ANPE, Direction Générale des Impôts CAF	6 mois 1 an
Evolution du marché du logement et de la construction neuve : Le marché de l'individuel est-il toujours tendu ? La production foncière et immobilière est-elle à la hauteur des objectifs fixés ? Dans quelle mesure les prix du foncier et de l'immobilier s'accroissent-ils ? Quelle tension dans le parc locatif public ?	Nombre annuel de logements commencés, foncier utilisé et disponibilité, commercialisation des terrains et des logements, mutations de propriétés Loyers Délais d'attente parc HLM	Fichier SITADEL DDE, Tableau de bord des lotissements, Communes, professionnels de l'immobilier, CAF Bailleurs sociaux	1 an 2 mois 1 an
Evolution de la vacance et des résidences secondaires : La vacance est-elle toujours aussi faible ?	Nombre de logements vacants dans le parc locatif social et estimé dans le parc privé	DRE, Fichier 1386 MTH de la Taxe d'Habitation, INSEE	1 an
Evolution du parc locatif social : L'offre de logements destinée aux jeunes, personnes âgées et ménages à ressources faibles se développe-t-elle conformément aux objectifs ?	Nombre de logements produits, suivi de la demande locative sociale, fonctionnement du parc	DDE, DRE, Numéro unique, bailleurs sociaux	1 an
Amélioration et adaptation des logements : Les logements répondent-ils aux besoins des personnes handicapées ou en perte de mobilité ? Quelle éradication de l'insalubrité et quel relogement des ménages ?	Nombre de logements adaptés dans le parc privé et public, nombre de logements insalubres et éradiqués	Organismes bailleurs sociaux, ANAH, futur « observatoire de l'insalubrité » Conseil Général	1 an

Maîtrise d'ouvrage : CCVI

Estimation du coût pour la CCVI : 38 000 euros par an pour un demi-poste d'agent communautaire comprenant le fonctionnement de l'observatoire, l'animation de la politique de l'habitat, mais également la mission d'assistance auprès des communes (action 5.2).

Possibilités de financement

Partenaires

Communes, Observatoire Economique de Touraine, Fournisseurs d'informations cités, communautés de communes voisines, Pays

RECAPITULATIF DES ACTIONS ET ESTIMATION DU COUT POUR LA CCVI LORSQU'IL EST IDENTIFIABLE

ACTIONS	COUT ANNUEL IDENTIFIABLE
1 – SOUTENIR L'ELARGISSEMENT ET L'ADAPTATION DE L'OFFRE LOCATIVE PUBLIQUE	
1.1 Développer la production locative sociale 1.2 Poursuivre la réalisation ponctuelle de logements PLA d'Intégration 1.3 Evaluer l'utilisation des logements d'urgence en cours de réalisation et étudier la possibilité d'une autre création dans une autre commune 1.4 Créer un fonds d'intervention intercommunal sur les produits recherchés	90 400 euros
2 – MOBILISER LE PARC EXISTANT PUBLIC ET PRIVE	
2.1 Recenser et utiliser le patrimoine public et privé inoccupé ou sous-occupé (gîtes, patrimoine inoccupé, sous occupation...) 2.2 Mener des actions de réhabilitation de logements destinés aux ménages en difficulté grâce à des chantiers d'insertion	15 000 euros
2.3 Favoriser la réhabilitation du parc privé et lutter contre l'insalubrité	
3 – RENFORCER LA REPONSE ADAPTEE AUX BESOINS DES PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES	
3.1 Adapter l'offre locative publique aux personnes âgées et personnes handicapées	7500 euros
3.2 Favoriser l'utilisation des aides de l'ANAH pour l'adaptation des logements	
3.3 Améliorer les services d'aide au maintien à domicile des personnes âgées	A déterminer
4 - DEVELOPPER LE PARC EN ACCESSION A COUT MAITRISE ET EN LOCATIF	
4.1 S'appuyer sur la maîtrise foncière et négocier avec les opérateurs	
4.2 Promouvoir une offre en accession à coût maîtrisé par le biais du Prêt Social Location Accession	
5 – DEFINIR ET METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE FONCIERE PUBLIQUE et VEILLER A LA QUALITE DES OPERATIONS ET DES AMENAGEMENTS	
5.1 Echanger sur la politique d'urbanisme et adapter les PLU	
5.2 S'accorder les services d'un technicien en urbanisme ou en architecture	22 000 euros
6 - ORGANISER L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	
6.1 Donner les possibilités de stationner aux gens du voyage	
6.2 Accompagner la sédentarisation	
7 - EVALUER ET COORDONNER LES POLITIQUES ET LES ACTIONS AU SEIN DU TERRITOIRE	
7.1 Informer sur les initiatives de la CCVI en matière d'habitat	5 000 euros
7.2 Mettre en place un outil d'observation	38 000 euros
178 000 euros par an, soit 1,07 M euros pour 6 ans	

Le coût annuel du programme tel qu'il a été identifié est de 178 000 euros par an.

ANNEXES

Système d'aide au financement des travaux d'amélioration de l'habitat ancien de l'ANAH et du Conseil Général d'Indre-et-Loire

Source : « Conditions d'attribution des subventions pour l'amélioration des logements privés », document d'information de janvier 2004, ANAH. Conseil Général d'Indre-et-Loire

Principaux taux maximum de subventions et plafonds de travaux subventionnables selon les types d'intervention pour les **propriétaires occupants** :

PROPRIETAIRES OCCUPANTS	ANAH		Conseil Général	
	Taux de subvention	Plafonds de travaux subventionnables	Taux de subvention	Plafonds de travaux subventionnables
Travaux réalisés pour des propriétaires occupants hors propriétaires très sociaux (1)	20%	11 000 euros	15%	1 600 euros
Travaux réalisés pour des propriétaires très sociaux (1)	35%	13 000 euros	Fonds Solidarité Habitat : prêt au taux de 3,75%	70% du coût de la dépense
Travaux de sortie d'insalubrité et de péril	50%	26 000 euros		
Interventions spécifiques à caractère social (Suppression des peintures au plomb, travaux d'adaptation pour les personnes en situation de handicap)	70%	8 000 euros		
Pour les économies d'énergie, des primes sont attribuées	Entre 80 et 1 800 euros selon les cas			
(1) Propriétaires très sociaux : les aides de l'ANAH sont majorées pour les propriétaires dont les ressources sont inférieures ou égales à 50% du plafond fixé pour bénéficier des aides (vois plafonds en annexe).			Prise en charge totale des études de faisabilité, expertise, maîtrise d'ouvrage pour des propriétaires démunis (minima sociaux) + intervention d'une CSF pour monter le dossier	

Principaux taux maximum de subventions et plafonds de dépenses subventionnables pour les travaux selon les types d'intervention pour les **propriétaires bailleurs** :

PROPRIETAIRES BAILLEURS	ANAH Taux maximaux de subventions
Loyers conventionnés (PLUS) après travaux réalisés dans les OPAH	30% (+5% si contribution collectivité)
Loyers intermédiaires (PLS) en OPAH	20% (+5% si contribution collectivité)
Loyer libre et intermédiaires autres que ceux-ci-dessus	20%
Travaux de sortie d'insalubrité et de péril : . travaux partie communes copropriété ou monopropriété . travaux parties privatives en copropriété ou monopropriété	. 50% (+5% si contribution collectivité) . selon engagements souscrits par propriétaires
Interventions spécifiques à caractère social (suppression des peintures au plomb, adaptation logement au handicap, propriétaires ressources modestes, locataires défavorisés, organismes agréé « loi Besson »)	70% d'un plafond de 8000 euros de travaux subventionnables par logement
Primes supplémentaires pour : . la remise sur marché de log vacants sous conditions (vacance de 12 mois, montant minimum de travaux subventionnables de 15 000 euros / log, loyers intermédiaires ou conventionnés) . les économies d'énergie, selon critères de qualité	. 1500 euros si PST ou LIP (1) ou organisme agréé . De 80 à 1800 euros
Propriétaires bailleurs	CONSEIL GENERAL 10% du montant des travaux plafonné à 5340 euros

(1) : PST : Programme Social Thématique, LIP : Logements d'Insertion Privés

Plafonds de ressources annuelles en euros pour les propriétaires occupants (situation au 1^{er} janvier 2005 – Province)

Nb de personnes composant le ménage	Plafonds de base (1)	Plafonds majorés (2)	Plafonds propriétaires très sociaux (3)
1	8319	12798	6399
2	12167	18718	9359
3	14633	22511	11256
4	17095	26299	13150
5	19568	30104	15052
Par pers supplémentaire	2465	3791	1896

- (1) Les plafonds de base correspondent aux plafonds de ressources prévus à l'article 1 de l'arrêté du 31 décembre 2001
- (2) Les plafonds majorés correspondent aux plafonds de ressources prévus à l'article 2 de l'arrêté du 31 décembre 2001. Ils s'appliquent lorsque la subvention est demandée pour des travaux réalisés dans des immeubles ou logements faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriété dégradée », des travaux résultant de la mise en œuvre d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ainsi que des travaux spécifiques d'adaptation de l'immeuble ou du logement aux besoins de personnes handicapées.
- (3) Les plafonds propriétaires très sociaux correspondent aux plafonds de ressources définis par le Conseil d'administration (délibération 2001-30). Il permet aux personnes dont les ressources sont inférieures ou égales à 50% des plafonds de ressources majorées de bénéficier d'un taux de subvention plus important.

PLAFONDS DE RESSOURCES ET PLAFONDS DE LOYER

Secteur du locatif et secteur de l'accèsion

Source : ministère, actualisé au 4 février 2005

Plafonds de ressources

Secteur locatif : revenu imposable N-2, en euros, secteur de l'accèsion : revenu fiscal de référence N-1 en PAS-PSLA-PTZ

Catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	« Besson »	PLI	PAS PSLA	PTZ
1	8 123	14 771	19 202	20 680	20 679	12 146	18 950
2	11 835	19 724	25 641	27 797	27 614	17 764	25 270
3	14 231	23 721	30 837	33 278	33 209	21 364	29 230
4	15 836	28 635	37 226	40 274	40 089	24 959	32 390
5	18 527	33 686	43 792	47 270	47 160	28 570	35 540
6	20 879	37 962	49 351	53 321	53 147	32 168	35 540
Pers supplémentaire	2 328	4 234	5 504	6 054	5 928	3 598	0

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration. PLUS : prêt locatif à usage social. PLS : prêt locatif social (130% du PLUS). PLI : prêt locatif intermédiaire (150% du PLUS), PAS : Prêt Accession Sociale, PSLA : Prêt Social Location Accession, PTZ : Prêt à Taux Zéro

Plafonds de loyers

Secteur locatif :

Catégorie de prêt	En euros / m ² de surface utile	En euros / mois pour 80 m ² , surface moyenne du logement d'un couple avec 2 enfants
PLAI	3,74	299
PLUS	4,22	338
PLS	6,33	506
« Besson ancien »	7,25	580
PLI	6,39	511
« Robien »	9,59	767

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration. PLUS : prêt locatif à usage social. PLS : prêt locatif social (150% du PLUS). PLI : prêt locatif intermédiaire (2/3 « Robien »)

Secteur de l'accèsion :

PSLA	En euros / m ² de surface utile
Phase locative	6,32
Phase accèsion	1648

PTZ (en euros) Nb de personnes du ménage	Ancien		Neuf	
1	41 250		55 000	
2	61 875		82 500	
3	71 250		95 000	
4	80 625		107 500	
5	90 000		120 000	
6 et plus	99 375		132 500	

Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) en 2001 dans la CCVI

Source : MELT-Filocom d'après DGI

Les données Filocom sur le Parc Privé Potentiellement Indigne donnent des indications sur le parc de logements privés qui relèveraient de l'habitat dit indigne et occupés par des ménages à faibles ressources. Sont considérées comme telles les résidences principales du parc privé (hors HLM) en 2001 :

- de catégorie 6 et occupées par un ménage au revenu inférieur à 30% des plafonds HLM,
- de catégorie 7 et 8 et occupées par un ménage au revenu inférieur à 60% des plafonds HLM.

Les valeurs inférieures à 11 sont masquées.

Ces informations sont à prendre avec précaution.

Communes	Nombre logements privés 2001	Nombre logt PPPI 2001	Nombre logt PPPI 1997	PPPI 2001 / Logt privés en %	Variation PPPI 1997-2001 en % par an
Artannes-sur-Indre	827	62	80	7,5%	-6,2%
Esvres	1499	112	136	7,5%	-4,7%
Montbazon	1250	75	82	6,0%	-2,2%
Monts	2174	107	125	4,9%	-3,8%
Saint-Branchs	747	86	110	11,5%	-6,0%
Sorigny	686	71	102	10,3%	-8,7%
Truyes	630	39	55	6,2%	-8,2%
Veigné	1952	130	176	6,7%	-7,3%
CC Val de l'Indre	9765	682	866	7,0%	-5,8%
<i>Indre et Loire</i>	<i>197378</i>	<i>17072</i>	<i>23810</i>	<i>8,6%</i>	<i>-8,0%</i>

Communes	Part de propriétaires occupants dans le PPPI 2001	Part de ménages âgés (1) dans le PPPI 2001	Part des ménages composés d'une personne dans le PPPI 2001
Artannes-sur-Indre	58,1%	64,5%	46,8%
Esvres	73,2%	59,8%	38,4%
Montbazon	54,7%	54,7%	38,7%
Monts	55,1%	36,4%	39,3%
Saint-Branchs	79,1%	67,4%	38,4%
Sorigny	64,8%	63,4%	52,1%
Truyes	56,4%	66,7%	64,1%
Veigné	63,1%	53,1%	35,4%
CC Val de l'Indre	63,9%	56,4%	41,7%
<i>Indre et Loire</i>	<i>60,4%</i>	<i>53,1%</i>	<i>48,7%</i>

(1) Ménages âgés : ménages dont les chefs de ménages >= 60 ans.

L'établissement public foncier

L'établissement public foncier effectue un portage temporaire, gratuitement ou à un taux inférieur aux taux d'intérêt du marché, des biens fonciers et immobiliers acquis par les collectivités locales. Pour y parvenir, l'EPF doit se constituer un « volant » de capitaux propres, au moyen de subventions et / ou d'une taxe spéciale d'équipement, additionnelle aux impôts locaux, qui le dispense d'emprunter auprès des établissements financiers.

L'EPF permet aux collectivités locales de saisir les opportunités foncières même si la dépense n'avait pas été prévue dans leur budget annuel. Il réalise ainsi une mutualisation de moyens financiers au profit des collectivités.

Outil au service des collectivités publiques, l'EPF prend en compte les politiques que développent les partenaires en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'habitat. Son conseil d'administration, composé pour l'essentiel de représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements, approuve un programme pluriannuel d'actions foncières qui articule des objectifs, des échéances et des moyens financiers.

Les collectivités s'engagent par convention à reprendre les biens acquis par l'EPF à l'issue de la période de portage. L'EPF ne fait pas d'aménagement avec revente de charges foncières. Il ne se substitue pas aux sociétés d'économie mixte et aux établissements publics d'aménagement. Il intervient en amont de ceux-ci.

L'EPF doit aussi faire apparaître la vérité des coûts de portage. Il revend les biens à prix coûtant en ajoutant un taux d'actualisation pour tenir compte de l'érosion monétaire et, éventuellement, un coût de gestion.

Il constitue, par ailleurs, un lieu pérenne de compétence et d'ingénierie foncières, qui peut aider toutes les collectivités publiques à identifier leurs enjeux fonciers et à définir leur stratégie.

Il existe deux types d'établissements : l'EPF d'Etat et l'EPF local.

- Des EPF d'Etat ont été créés sur des territoires à forts enjeux d'aménagement, en Normandie, Lorraine, Nord-Pas-de-Calais, Provence-Alpes-Côte d'Azur et dans l'Ouest Rhône-Alpes.
- L'EPF local peut être créé par des établissements publics de coopération intercommunale compétents pour le SCOT, les ZAC et le PLH, et par des communes non membres de tels établissements. La région et le département peuvent participer à la création de l'EPF et y adhérer. La loi SRU a modifié le cadre juridique des EPF locaux dans une perspective de recherche de consensus : les EPCI et les communes, la région et les départements n'entrent dans l'EPF que s'ils le souhaitent ; tous les membres de l'EPF sont représentés à l'assemblée générale. Enfin, la loi précise que l'EPF ne peut acquérir sur le territoire d'une commune sans l'accord de celle-ci.

Extrait du Schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage :

Les communes soumises aux obligations de la loi :

Trois modalités sont offertes à ces communes pour satisfaire à leurs obligations :

. La commune réalise et gère elle-même une aire d'accueil sur son propre territoire. Elle peut bénéficier de la part d'autres communes d'une participation financière à l'investissement et à la gestion, dans le cadre de conventions intercommunales.

. La commune transfère sa compétence d'aménagement des aires d'accueil à un EPCI qui réalise l'aire sur le territoire de la commune d'implantation prévue au schéma départemental. La commune peut aussi transférer à l'EPCI sa compétence de gestion des aires d'accueil, qu'elle ait transféré ou non sa compétence d'aménagement.

. La commune passe avec d'autres communes du même secteur géographique, une convention intercommunale qui fixe sa contribution financière à l'aménagement et à la gestion d'une ou de plusieurs aires permanentes d'accueil qui seront implantées sur le territoire d'une autre commune, partie à la convention.

Introduction au PLU de chaque commune de la Communauté de Communes du Val de l'Indre

ARTANNES

Le **Programme Local de l'Habitat** établi sur la Communauté de Communes du Val de l'Indre pour la période **2004-2010**, vise un certain nombre **d'objectifs quantitatifs et qualitatifs** dont les textes demandent qu'ils soient pris en compte dans les documents d'urbanisme communaux.

Les objectifs généraux du PLH

D'une manière synthétique, les principes généraux retenus pour le PLH de la CCVI sont les suivants :

- Relancer la production de logements
- Développer le parc de logements à coût et loyer maîtrisés
- Favoriser l'élargissement de l'offre de logements liée à des besoins spécifiques
- Définir et mettre en œuvre une politique foncière publique et veiller à la qualité des opérations et des aménagements
- Evaluer et coordonner les politiques et les actions au sein du territoire

Les orientations conduisent à favoriser le développement du parc locatif social à hauteur de 18% de la production totale de logements et d'infléchir légèrement la production de logements en direction de l'individuel groupé et des logements de petite et moyenne taille (T2 et T3) adaptés aux jeunes et aux personnes âgées.

Pour répondre aux besoins de la population actuelle et future et accompagner le développement économique, les objectifs quantitatifs en matière de production de logements pour le territoire de la CCVI **sont de près de 1850 logements dont 334 en locatif social, soit 308 logements en moyenne par an dont 56 en locatif social (dont 2 à 3 par an pour la commune d'Artannes).**