
Rapport de stage individuel

5^{ème} année

Bilan du Programme Local de l'Habitat

Entreprise : **Communauté de communes du
Castelrenaudais**

Adresse : 5 Rue du Four Brûlé, 37110 Château-Renault

Tuteure entreprise

Anastasia Verneau

Chargée de mission Urbanisme et Habitat

Hadjara MAMOUDOU

BOUREIMA

IUT-ITI

Tuteur académique

Dr Eric THOMAS

Ecole polytechnique de l'Université de Tours

UMR 7324 CITERES CNRS

2020-2021

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier la Communauté de communes du Castelrenaudais en particulier les agents du pôle développement économique de m'avoir accueillie durant ces cinq mois et de m'avoir donné l'opportunité, à travers mon stage, de découvrir le métier de chargée de mission Habitat au travers de missions très intéressantes.

Je remercie tout particulièrement ma tutrice de stage Anastasie VERNEAU, de m'avoir encadrée et conseillée tout au long de ce stage. Je remercie également les personnes avec lesquelles j'ai travaillé directement lors de mes missions : Elise TANGUY, Jérôme VAUGOYEAU, Marc LEPRINCE. Je suis très reconnaissante du temps qu'ils m'ont consacré car ils ont ainsi enrichi mon apprentissage pendant ce stage.

Je remercie aussi toutes les personnes avec lesquelles j'ai eu le plaisir de collaborer et qui ont pu par la même occasion m'aider durant toute la durée de mon stage.

Je remercie également Mr Eric THOMAS d'avoir accepté d'encadrer mon stage en tant que tuteur au sein de Polytech'TOURS.

Enfin, je voudrais aussi remercier ma famille et mes amis, pour leur soutien inconditionnel.

Table des matières

Remerciements	2
Table des matières.....	3
Liste des abréviations	5
Préambule	7
Introduction et généralités : contexte du stage	8
1. Le PLH, support de la politique intercommunale de l'Habitat	8
1.1. Le cadre règlementaire: qu'est-ce que le PLH?	8
1.2. Quels objectifs ?	8
1.3. Quel contenu ?	9
2. Le Castelnaudais : une intercommunalité porteuse d'ambition en matière d'Habitat	10
2.1 Problématiques, missions et objectifs du stage	10
3. Descriptif de la structure d'accueil	13
3.1 Le pôle développement économique de la Communauté de communes du Castelnaudais	13
3.2 La Communauté de communes du Castelnaudais.....	14
Les composantes du PLH du Castelnaudais	16
1. Le diagnostic : les grands enjeux du territoire	16
1.1. Un territoire marqué par une ville centre vulnérable	16
1.2. Un parc de logements enclin à la vacance et à la vétusté.....	17
1.3. Une offre résidentielle attractive	18
1.4. Peu de besoins en logements spécifiques	18
2. Des ambitions de développement chiffrées	20
2.1. Le cadre posé par le SCoT : Un objectif chiffré de nouveaux logements	20
2.2. Une répartition géographique la future offre de logements selon les spécificités territoriales.....	21
3. Les grandes orientations	26
Méthodologie de travail	30
1. Zone d'étude	30
2. Méthodologie de travail	30
2.1. Collecte et exploitation des données statistiques	31
2.1.1. Phase I : La définition d'indicateurs d'évaluation des actions du PLH	31
2.1.1.1. Une mise à jour du référentiel d'indicateurs proposé par le bureau d'études ayant élaboré le PLH	31
2.1.1.2. S'inspirer des autres territoires : un benchmark sur les indicateurs de suivi d'un PLH	32
2.1.2. Phase II : Identification des sources de données potentielles	39
2.1.2.1. Les sources de données internes	39
2.1.2.2. Les sources de données externes	40
2.1.3. Phase III : Traitement des données statistiques collectées	42

2.2. Méthode d'observation des effets de la mise en œuvre du PLH sur le Castelrenaudais	43
Résultats	46
1. Les résultats de la phase de collecte et de traitement des données quantitatives	46
1.1. Le bilan des actions	46
Orientation 1 : Assurer le développement d'une offre de logements diversifiée pour mieux répondre aux besoins	46
Orientation 3 : Répondre aux enjeux du vieillissement	55
Orientation 4 : Mettre en place une politique foncière communautaire	58
Orientation 5 : Agir sur les facteurs d'attractivité du territoire : cadre de vie et transports	62
Orientation 6 : Piloter la mise en œuvre du PLH	68
1.2. Les grands enjeux soulevés par le bilan	71
2. Les résultats de la phase qualitative : « Le PLH 2015-2020 vu par les élus »	74
2.1. Des impacts faiblement perçus à l'échelle communale	74
2.2. Quels avis sur la pertinence de disposer d'un PLH pour le Castelrenaudais ?	76
2.3. Une enquête avec des biais à prendre en compte	79
3. Quelles perspectives pour le Castelrenaudais ?	80
3.1. Scénario 1 : Se lancer dans l'élaboration d'un nouveau PLH	80
3.2. Scénario 2 : Une implantation transversale de la politique de l'habitat dans les dispositifs existants	81
3.3. Scénario 3: Amender le PLUi d'un volet Habitat	83
Rétrospective sur les missions réalisées	84
1. Expérience acquise	84
1.1. Une expérience en tant que chargée de mission Habitat	84
1.2. Une expérience dans la participation à la mise en place d'un dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat privé et de lutte contre l'habitat indigne	87
2. Contraintes et difficultés rencontrées : un calendrier décalé	88
Webographie	90
Bibliographie	90
Table des illustrations	91

Liste des abréviations

ANAH: Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
ANCT : Agence Nationale pour la Cohésion des Territoires
AUE : Agence d'Aménagement Durable
AVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (ex ZPPAUP)
CC: Communauté de communes
CCCR : Communauté de communes du Castelrenaudais
CCCVL: Communauté de communes Chinon Vienne et Loire
CEREMA : Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement
CGET : Commissariat Général à l'Egalité des Territoires
COTECH : Comité Technique
CRHH: Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
CRTE : Contrat de Relance et de Transition Ecologique
DDT: Direction Départementale des territoires
DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
FILOCOM : Fichiers de Logements par Communes
FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs
FSL : Fond de Solidarité pour le Logement
HLM : Habitation à loyer modéré
INSEE : Institut National des statistiques et d'études économiques
MOUS : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
OAP :Orientation d'Aménagement et de Programmation
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat (RU : Renouvellement Urbain)
ORT : Opération de Revitalisation du Territoire
PADD : Projet d'aménagement et de développement durable
PDALPD : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PIG :Programme ou projet d'intérêt général
PLAI: Prêt locatif aidé d'intégration (type de financement HLM)
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU(I): Plan local d'urbanisme (intercommunal)
PLUI-H : Plan local d'urbanisme intercommunal avec un volet Habitat
PLUS: Prêt Locatif à usage social (type de financement HLM)
PPGDSID: Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs
PSLA : Prêt Social Location-Accession
PTZ : Prêt à Taux Zéro
PVD : Petites Villes de Demain
REMI : Réseau de Mobilités Interurbaine
SCoT: Schéma de Cohérence territoriale
SCoT ABC : Schéma de Cohérence territorial (Amboise, Bléré et Castelrenaudais)

SIRAP : Prestataire de services à destination des collectivités et gestionnaires de réseaux (logiciels cartographiques)

SITADEL : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux.

SNCF: Société Nationale de Chemins de Fers français

SPR : Site Patrimonial Remarquable

Préambule

Dans le cadre de ma formation d'ingénieur à Polytech 'Tours au sein du Département Aménagement et Environnement (DAE) j'ai réalisé un stage de fin d'études en urbanisme et Habitat, entre les mois de mars à août 2021.

Mon stage s'est déroulé au sein du service Urbanisme-Habitat de la Communauté de communes du Castelrenaudais à Château-Renault.

Lors de ce stage j'ai expérimenté les missions d'une chargée de mission Habitat en travaillant sur le suivi et l'évaluation du Programme Local de l'Habitat en vigueur depuis 2015.

Après une présentation du contexte du stage et du bien fondé de mes missions, ce rapport présentera les différents aspects de mes missions ainsi que l'expérience que j'ai acquise tout au long de mon stage.

Introduction et généralités : contexte du stage

1. Le PLH, support de la politique intercommunale de l'Habitat

1.1. Le cadre réglementaire: qu'est-ce que le PLH?

Depuis plusieurs décennies, l'appui au renforcement des compétences des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) initiée dans le cadre de la décentralisation a favorisé l'instauration des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) au sein de plusieurs entités locales françaises. Défini comme dispositif principal porteur de la stratégie locale de l'habitat, le PLH est aujourd'hui un document réglementaire obligatoire pour toutes les communautés de communes compétentes en matière d'Habitat de plus de 30.000 habitants comprenant au moins une commune de 10.000 habitants, pour toutes les communautés d'agglomération ainsi que toutes les communautés urbaines.

L'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat définit ainsi le Programme Local de l'Habitat (PLH) : « Le Programme Local de l'Habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour tout ou partie d'une agglomération ou pour un ensemble de communes qui entendent par leur coopération, répondre à des objectifs communs en matière d'habitat. » Il est désormais un des outils essentiels qui structurent la réflexion et la mise en œuvre opérationnelle de l'ambition politique des EPCI en matière d'habitat.

1.2. Quels objectifs ?

Le PLH est un document de prévision et de programmation qui a pour ambition de rassembler les acteurs locaux autour d'un projet commun visant à proposer des solutions aux problèmes de l'habitat qui se posent sur un territoire.

Pendant six ans, il s'attèle à mettre en œuvre une politique territorialisée visant à répondre aux besoins en matière d'hébergement et de logement en particulier pour les publics dits spécifiques (ménages à faibles ressources, personnes âgées, jeunes, etc.). Quand cela est possible, le PLH prévoit également des actions en faveur de la mixité sociale, du renouvellement urbain ainsi qu'en faveur de la lutte contre la précarité énergétique sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Concrètement, il s'agit d'un document qui a pour but de :

- ☐ Connaître le fonctionnement du marché local du logement pour adapter l'offre à la demande (qualitativement et quantitativement),
- ☐ Répondre à la diversité de l'habitat,

- ☐ Mieux répartir la construction des différents types de logements pour rétablir un choix dans les parcours résidentiels, et créer une meilleure fluidité au sein du parc existant ;
- ☐ Répondre aux besoins de logement de jeunes, adapter le logement des personnes âgées ;
- ☐ Elaborer une politique de développement et de peuplement du parc social ;
- ☐ Intégrer les nouvelles opérations de construction au tissu urbain existant ;
- ☐ Maintenir des niveaux de loyer abordables pour tous ;
- ☐ Valoriser et d'adapter le parc social existant (la réhabilitation doit viser l'intégration urbaine et sociale des quartiers) ;
- ☐ Coordonner les différents acteurs locaux de l'habitat et construire un partenariat de projet et de financements dans les cas échéant ;
- ☐ Inciter les propriétaires privés à réhabiliter le parc ancien ;
- ☐ Maintenir une cohérence géographique par la programmation d'actions complémentaires et concertées ;
- ☐ Etc.

1.3. Quel contenu ?

Le PLH est un document complet constitué d'un diagnostic qui aura préalablement permis de repérer les enjeux et besoins liés au logement et à l'hébergement. Un document d'orientations est par la suite rédigé sur la base du diagnostic. Il esquisse les grands axes ou « orientations » choisis pour répondre aux enjeux mis en exergue par le diagnostic.

Pour finir, un programme d'actions, plus opérationnel, définit pour chaque orientation les actions concrètes à mettre en œuvre pour répondre aux objectifs énoncés.

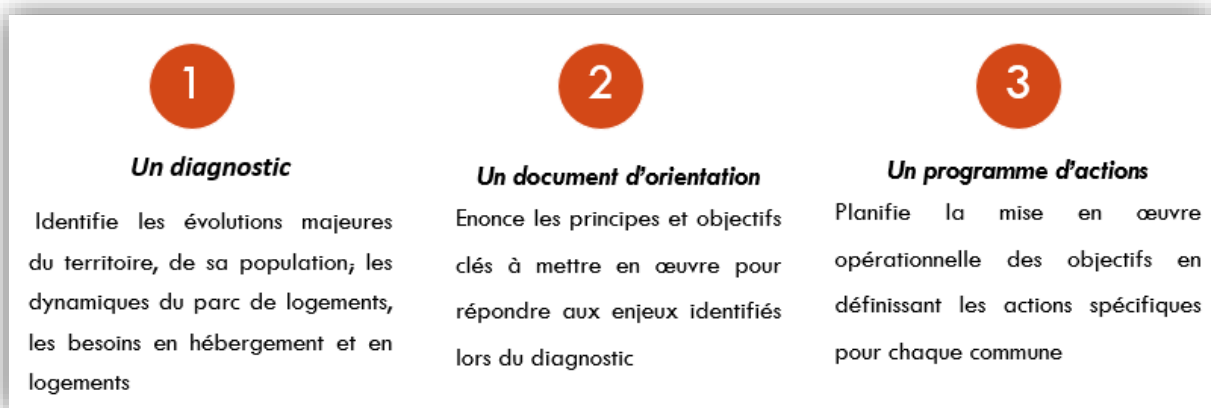


Figure 1: Illustration des composantes du PLH, Source: Réalisation personnelle.

2. Le Castelrenaudais : une intercommunalité porteuse d'ambition en matière d'Habitat

La Communauté de communes du Castelrenaudais est une intercommunalité regroupant 16 communes pour près de 17.000 habitants. Bien qu'elle soit compétente en matière d'habitat, l'intercommunalité n'est pas soumise à l'obligation du Code de Construction et de l'Habitation de réaliser un PLH eu égard de la taille de sa population (inférieure à 30.000 habitants).

Dans ce contexte, l'élaboration d'outils tels programmes locaux de l'habitat s'inscrit dans un cadre purement volontaire. Pour affirmer leur volonté de définir une stratégie commune et concertée visant à dégager de grandes orientations en matière de logement et plus largement d'habitat, l'EPCI s'est doté en 2004 d'un premier PLH. En 2010, le bilan des différentes réalisations fait état d'une politique qui a fortement impacté le paysage intercommunal.

On note parmi les plus grandes réalisations : la construction d'un foyer d'accueil pour les jeunes, une restructuration de la maison de santé en EHPAD, la création d'une aire d'accueil des gens du voyage, le déploiement d'une OPAH-RU qui aura permis d'intervenir sur 142 logements entre 2008 et 2010, etc.

Fort de cette expérience et de ses retombées positives, l'intercommunalité a souhaité poursuivre cette dynamique en élaborant un second PLH.

Depuis juillet 2013, un travail d'échanges et de concertation a été engagé entre les communes, les acteurs locaux et l'EPCI pour faire émerger un document support des grandes orientations en matière d'Habitat. Le second PLH est ainsi adopté en 2015. Après un lancement décalé d'une année, la mise en œuvre du programme d'actions fixée à 6 ans s'est échelonnée sur la période allant de 2016 à 2021.

2.1 Problématiques, missions et objectifs du stage

Aujourd'hui, six ans après son adoption, le PLH du Castelrenaudais doit faire l'objet d'un bilan conformément aux articles L302-1 et R302-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Outre cet aspect réglementaire, l'élaboration de ce bilan porte un enjeu d'évaluation de l'efficacité des choix politiques effectués. A terme, l'observation des impacts des actions prévues dans le cadre du PLH est une occasion d'appréhender l'évolution du territoire et d'effectuer de nouvelles projections quant à la stratégie future à mettre en œuvre.

Pour la présidence et les équipes municipales récemment installées (mandat 2021-2026), évaluer les effets du PLH sur le territoire permet au-delà de l'amorce d'une réflexion sur la prochaine politique de l'habitat, de juger l'efficacité et la pertinence de cet outil stratégique pour un territoire exempté de sa possession.

Aujourd'hui, le Castelrenaudais est un territoire en plein mouvement, structuré par l'émergence et la concrétisation de politiques publiques et projets remarquables lancés en marge du programme d'actions du PLH, qui impactent désormais son développement et façonnent son paysage.

Le moteur de ces grandes réalisations est le projet de territoire, véritable feuille de route qui présente les projets à mener pour développer le Castelrenaudais.

Parmi ces projets figure en première ligne une Opération de revitalisation du Territoire (ORT) qui a initié le lancement d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) qui ciblera l'adaptation et l'amélioration des logements privés pour pallier la vacance, la précarité énergétique, l'insalubrité et les difficultés d'accès au logement sur le périmètre concerné. Un volet renouvellement urbain sera également lancé et prévoit un faisceau d'actions en faveur de la réhabilitation du bâti et la redynamisation du centre-ville de Château-Renault face à la déprise actuellement constatée.

De plus, dans l'optique de traduire leur volonté de porter une vision globale, durable et partagée en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, un PLUi a été adopté début 2021. Complet et transversal, ce nouveau support réglementaire précise les grands axes de développement à l'horizon 2030.

En parallèle, des politiques de sauvegarde et de mise en valeur patrimoniale se lisent sur le territoire à travers la reconversion de l'ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en Site Patrimonial Remarquable (SPR) afin de protéger, conserver et mettre en valeur le patrimoine et le bâti exceptionnel existant de la ville centre.

Dans ce contexte, plusieurs questionnements émergent à propos de la future stratégie à adopter : « doit-on doter la Communauté de Communes du Castelrenaudais d'un nouveau PLH ou considérer les actions prévues dans le cadre du projet territoire comme principaux moteurs de la nouvelle politique de l'habitat ? ».

Dans cette logique, la réalisation du bilan du PLH en particulier l'appréciation de ses impacts, conjuguée à l'analyse des différentes dynamiques territoriales impulsées par les nouvelles politiques publiques et grands projets en matière d'habitat serviront de base de travail et de guide pour accompagner les nouveaux élus dans le choix de la politique de l'habitat adaptée au Castelrenaudais.

Ainsi, mon stage s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du bilan du second PLH de la Communauté de communes du Castelrenaudais. Mes principales missions étaient la mise en place d'une méthodologie de travail cohérente et adaptée, la collecte et l'analyse de données quantitatives et qualitatives sur la période du PLH incluant une phase de terrain et de rencontre des élus puis la rédaction effective d'un document valant bilan du PLH.

Le bilan produit devait par la suite, guider une réflexion sur les impacts du programme d'actions sur le Castelrenaudais afin d'analyser la pertinence de disposer d'un outil de planification comme le PLH pour un territoire exempté de sa possession à l'instar du Castelrenaudais.

Les missions principales sont précisées dans le tableau qui suit :

**Elaboration du bilan du Programme
Local de l'Habitat**

☒	
☐	Définition d'une méthodologie de travail
☐	Recueil et analyse de données quantitatives et qualitatifs sur la période du PLH
☐	Terrain et rencontre des élus et acteurs locaux de l'habitat
☐	Rédaction du bilan

Figure 2: Missions principales du PLH, Source: Offre de stage publiée par la CCCR

En parallèle, la CCCR m'a également proposé d'inscrire mon stage dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle réalisée en amont du lancement de leur prochaine OPAH-RU.

A cet effet, les activités d'immersion au cœur de cette démarche sont les suivantes :

Suivi de l'étude pré-opérationnelle de la future OPAH-RU



- ☐ Suivi de l'étude pour la mise en place du dispositif opérationnel
- ☐ Participation à la mise en place d'une communication efficace auprès des habitants
- ☐ Suivi des projets de renouvellement urbain sur la rue de la République

Figure 3: Missions complémentaires proposées par la CCCR, Source: Offre de stage publiée par la CCCR

Selon les circonstances, je pouvais éventuellement être amenée à intervenir sur certaines thématiques en lien avec le fonctionnement du service urbanisme comme :

- Fin de l'élaboration / approbation du PLUi
- Révision du SPR (Site Patrimonial Remarquable) - Etude commune avec l'OPAH-RU
- Suivi des actions de la Communauté de Communes et de la ville de la convention ORT (Opération de Revitalisation des Territoires) et Petite Ville de Demain
- Instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (Permis de construire, permis d'aménager, déclarations préalables ...)

La durée initiale du stage était de 5 mois et 10 jours. Pour respecter les mesures mises en place pour lutter la pandémie de la COVID-19 en France, il a fallu adapter les modalités de réalisation de ce stage. A cet effet, j'ai eu l'occasion de travailler en hybride, c'est-à-dire alterner jours de télétravail et de présentiel au sein de ma structure d'accueil. Le rythme proposé était de l'ordre de trois jours de télétravail et 2 jours de présentiel.

3. Descriptif de la structure d'accueil

3.1 Le pôle développement économique de la Communauté de communes du Castelrenaudais

J'ai effectué mon stage au sein du pôle développement économique de la Communauté de communes du Castelrenaudais plus précisément au sein du service urbanisme et habitat (également appelé service développement urbain et aménagement du territoire).

La Communauté de communes du Castelrenaudais est organisée comme présenté par l'organigramme qui suit (en violet le pôle développement économique) :

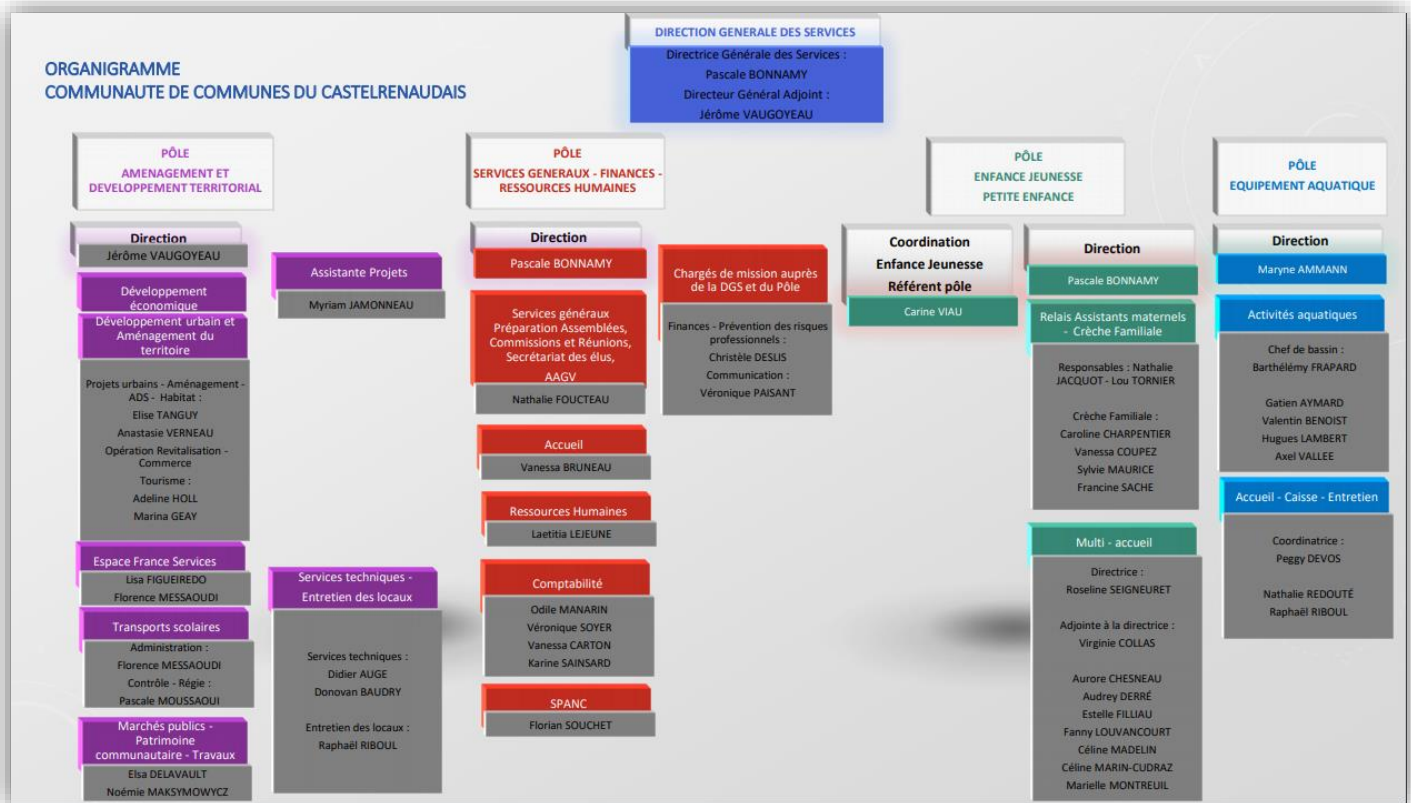


Figure 4: Organigramme de la CCCR, Source: Archives CCCR, 2021.

Le pôle développement économique regroupe les services en charge du développement économique, du développement urbain et de l'aménagement du territoire (service urbanisme), le service dédié à l'accueil France Services, le service chargé de la gestion du transport scolaire, du service technique et finalement, le service en charge de la gestion du patrimoine communautaire et des marchés publics.

3.2 La Communauté de communes du Castelrenaudais

La CCCR est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale créée en 1996 qui regroupe 16 communes du nord-est du département d'Indre-et-Loire. Elle s'étend sur une superficie de 353 km².

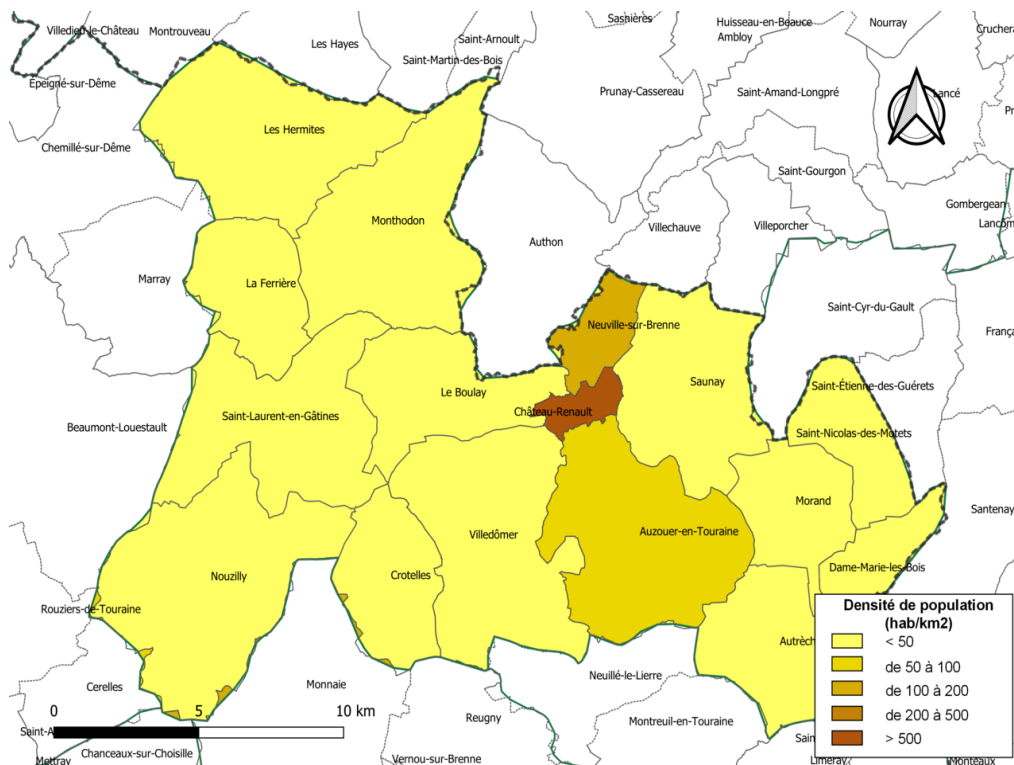


Figure 5: Carte de la CCCR en Indre-et-Loire, Source : Auxilia Conseil, Bureau d'études chargé de la préfiguration du lancement d'une plateforme territoriale de la rénovation énergétique, 2020

Au quotidien, l'EPCI intervient sur plusieurs thématiques :

Le territoire

Aménagement du territoire

Gestion des autorisations du droit du sol, suivi des politiques d'urbanisme et d'habitat

Les déplacements

Organisation de circuits de transports scolaires, transport des écoles vers l'équipement aquatique.

Gestion de la voirie et voies structurantes d'intérêt communautaire.

L'économie

Développement économique

Animation économique « Réussir en Castelrenaudais », aides aux entreprises, immobilier d'entreprises, gestion des parcs d'activités communautaires, création et de maintien des commerces de proximité.

Tourisme et politique Culturelle

Promotion du tourisme, gestion de la maison du tourisme du Castelrenaudais, entretien et gestion de la salle de cinéma Le Balzac.

L'environnement et protection du milieu naturel

L'eau et l'assainissement, la protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie, la gestion des déchets ménagers.

Les solidarités

Aide aux associations

Soutien financier aux associations ayant pour objectif le maintien d'une activité cinématographique ou pour l'apprentissage de la musique.

Maison de Services au Public

Création et gestion de la maison de services au public.

Gens du voyage

Aménagement, entretien et gestion de l'aire d'accueil.

Action médico-sociale

Construction, aménagement, entretien, et gestion d'une maison de santé pluridisciplinaire.

Politique sportive

Gestion, entretien et fonctionnement de l'équipement aquatique castel'eau.

Petite enfance

Aménagement, entretien, gestion et animation des équipements en matière de multi accueil, crèche familiale, Relais Assistants Maternels.

Les composantes du PLH du Castelrenaudais

1. Le diagnostic : les grands enjeux du territoire

En 2013, un diagnostic territorial a été réalisé en amont de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat de la CCCR pour faciliter l'identification des dynamiques en œuvre sur le Castelrenaudais et mettre en évidence les enjeux à investiguer pour promouvoir un territoire émergent et attractif. En matière d'habitat, le rôle de ce diagnostic est majeur. Il est le support qui permet d'éclairer les élus et acteurs collaborateurs sur les enjeux notoires et les besoins spécifiques de chacun des territoires du Castelrenaudais. Ce document a mis en évidence plusieurs caractéristiques décrivant le territoire intercommunal dans sa globalité.

1.1. Un territoire marqué par une ville centre vulnérable

Au 1^{er} Janvier 2011, la population de la CCCR était estimée à 16.476 habitants dont près d'un tiers vivent à Château-Renault. De manière générale, il a été observé une

augmentation de la population due à un solde migratoire positif, considéré désormais comme principal moteur de la croissance démographique à l'échelle intercommunale. Toutefois, à l'échelle communale, cette hausse du nombre d'habitants reste polarisée sur certaines communes comme Auzouer-en-Touraine, Le Boulay, Morand, Saunay, etc. contrairement à la commune centre, Château-Renault, qui voit sa population diminuer de manière progressive depuis 1982. Cette caractéristique de la ville centre peut s'expliquer par l'accumulation de plusieurs enjeux sociaux-économiques qui la fragilisent.

En effet, sur 186 communes d'Indre-et-Loire, celle de Château-Renault fut classée 185^{ème} au titre des revenus mensuels médians par unité de consommation, témoignant d'une certaine précarité sociale. En parallèle, la part des foyers fiscaux non imposés est la plus élevée parmi les autres communes de l'intercommunalité de même que le taux de chômage qui atteint 19.1% en 2011, contre 7.3% pour les autres communes. L'ensemble de ces caractéristiques concourent à une accumulation de ménages à faibles ressources sur la commune centre.

La structure de la population reste marquée par une gérontocroissance, illustrée par une augmentation du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus (+ 0.8/an). Cette caractéristique, bien que plus prononcée à Château-Renault concerne l'ensemble des communes de l'intercommunalité (+0.6%/an).

Quels enjeux ?

- Renforcer l'offre de logements pour les publics à faibles ressources
- Améliorer l'offre en faveur des seniors pour faire face aux enjeux liés au vieillissement et à la perte d'autonomie

1.2. Un parc de logements enclin à la vacance et à la vétusté

En 2010, on comptait 7 578 logements sur l'ensemble du Castelrenaudais dont la majorité, environ 82%, constitue des résidences principales en propriété occupante. L'analyse de la typologie des logements démontre une faible part de logements de petite taille (T1-T2) contrairement aux logements de grande taille qui constituent près de la moitié des résidences principales.

La répartition de l'offre en logements semble être très inégale : le parc locatif, est majoritairement social et concentré sur Château-Renault tandis que le parc privé est reparti sur les autres communes. Le parc de la Communauté de communes du Castelrenaudais est relativement ancien avec une année de construction médiane égale à 1965. Il est de ce fait confronté à des enjeux de vétusté et de dégradation alimentant une vacance des logements (environ 5.6%) notamment à Château-Renault. Ces observations semblent principalement concerner le parc privé (environ 6% du parc privé de la CCCR est potentiellement indigne) que le parc social.

Quels enjeux ?

- Agir sur le parc de logement en luttant contre l'habitat indigne et insalubre
- Mettre en place une stratégie en faveur de l'amélioration de l'habitat privé
- Lutter contre la vacance des logements

1.3. Une offre résidentielle attractive

La Communauté de communes du Castelrenaudais est un territoire attractif pour les ménages relativement jeunes avec ou sans enfants qui composaient en 2013 près de la moitié des néo-résidents. Les installations de nouveaux ménages sont pourtant très hétérogènes. On observe, en effet, une concentration de nouveaux ménages de petites taille constitués de personnes vivant seules à Château-Renault tandis que certains profils comme les couples avec ou sans enfants ont tendance à s'installer sur le reste des communes de la CCCR. Ces dynamiques résidentielles font échos à la composition du parc majoritairement locatif et de petite taille à Château-Renault non propice à l'installation de familles. Cette tendance accentue l'étalement urbain car elle favorise l'installation des ménages sur les communes limitrophes de la ville centre où les réserves foncières sont plus importantes.

Pour conserver son attractivité vis-à-vis des nouveaux ménages, la Communauté de Communes du Castelrenaudais doit s'assurer de disposer d'un cadre de vie dynamique et accueillant. Dans cette perspective, en plus de la mise à disposition d'une offre de logement diversifiée, il est nécessaire de s'atteler à renforcer l'image du territoire plus précisément celle de la commune centre où persistent des problématiques liées à qualité du logement. Plusieurs bâtis, nécessitent particulièrement des interventions ciblées de revitalisations et d'améliorations urbanistiques et paysagères.

Quels enjeux ?

- Répondre aux besoins qualitatifs et quantitatifs des populations à travers une offre de logements cohérente et diversifiée de manière à limiter l'étalement urbain
- Promouvoir un territoire émergent et attractif en créant un cadre de vie idéal

1.4. Peu de besoins en logements spécifiques

Les personnes âgées

L'augmentation progressive du nombre de personnes âgées sur le territoire intercommunal entraîne plusieurs enjeux :

- Un renforcement des dispositifs en faveur du maintien à domicile
- Une lutte contre l'isolement et l'éloignement des services de proximité

- Pour une certaine catégorie de personnes âgées (plus de 75 ans) : besoin d'hébergement spécifique (et/ou médico-social).

L'offre estimée lors du diagnostic a été jugée cohérente et suffisante pour répondre aux besoins en hébergement des seniors. Elle avait été renforcée par les actions prévues par le précédent PLH 2004-2010 :

- Un EHPAD à Château-Renault depuis 2005
- Un nouvel EHPAD en cours de construction (Château-Renault et Auzouer-en-Touraine)
- Une maison de retraite non médicalisée à Autrèche
- L'adaptation de plusieurs logements au vieillissement (70 sur 5 ans)

Cependant pour mieux prendre en compte les besoins futurs, il est important de renforcer les solutions d'hébergement à l'échelle de la Communauté de Communes.

Quels enjeux ?

- Vieillesse de la population : maintien à domicile, lutte contre l'isolement, etc.
- Améliorer/Renforcer l'offre à destination des seniors

Les personnes à faibles ressources

L'offre à disposition des ménages modestes est essentiellement localisée sur Château-Renault :

- Hébergement d'urgence (3 places – « Local des routards » géré par EMMAÜS)
- Logements temporaires : 9 logements (T1 et T2)
- 1 046 logements sociaux (dont 78% à Château-Renault)

La répartition des solutions d'hébergement temporaires semble en adéquation avec les besoins, concentrés sur Château-Renault compte tenu de la part élevée de foyers précaires. Corollairement, l'offre en logements sociaux concorde avec le profil des habitants et leur niveau de vie. Cependant, leur répartition géographique doit être améliorée au vu de la faible part de logement de type T1 ou T2 sur les autres communes du territoire communautaire.

Quels enjeux ?

- L'offre à destination des personnes à faibles ressources réponds aux besoins centrés sur Château-Renault mais il conviendrait d'effectuer une programmation de logements sociaux sur les autres communes.

Les jeunes

En 2010, un habitant sur quatre est âgé de moins de 20 ans à l'échelle intercommunale dont la majorité habite à Château-Renault. Les besoins en hébergement pour les jeunes

sont également polarisés sur Château-Renault du fait de son positionnement comme pôle d'emploi de la Communauté de Communes. Elle dispose à cet effet, d'un taux d'équipement et des services (SNCF, Fil vert, Fil Rouge, etc.) importants pour assurer un parcours de vie aux jeunes Castelrenaudais. Le diagnostic a mis en exergue une offre relativement cohérente au regard des besoins identifiés, d'autant plus que le précédent PLH (2004-2010) a permis la création d'un FJT (15 places) pour conforter les dispositifs de logement temporaires déjà présents sur le territoire.

Quels enjeux ?

Pas d'enjeux particuliers, l'offre existante semble répondre aux besoins existants. Certains axes peuvent être étudiés pour renforcer les actions en cours :

- Le conventionnement de logements privés pour les jeunes, particulièrement dans les communes hors Château-Renault
- Plus généralement, travailler sur « l'après-FJT » ou les alternatives au FJT, via le développement d'une offre accessible et de qualité (petites typologies, loyers faibles)

Les gens du voyage

Les gens du voyage sont une catégorie de la population faiblement présente sur le territoire communautaire. Des dispositions ont été prises dans le cadre du précédent PLH pour apporter des réponses à leurs besoins. Une aire d'accueil de 24 places a été créée sur la commune de Château-Renault. Elle dispose des éléments de confort nécessaires pour les familles installées. Aucune difficulté n'a été relevée par le diagnostic à ce sujet.

Quels enjeux ?

Aucun besoin particulier, l'offre en hébergement semble être adaptée aux besoins identifiés.

2. Des ambitions de développement chiffrées

2.1. Le cadre posé par le SCoT : Un objectif chiffré de nouveaux logements

A l'issue du diagnostic, des objectifs de programmation ont été prévus afin de répondre aux différents enjeux identifiés. C'est principalement le SCoT ABC, support physique de la vision partagée par trois communautés de communes (la CC Val d'Amboise, la CC Bléré Val de Cher et la CC du Castelrenaudais) qui énoncent des orientations à privilégier en matière de développement territorial pour l'ensemble du territoire intercommunal.

A l'échelle de la CC du Castelrenaudais, le taux de croissance annuel estimé est de 1.04% soit 17 629 habitants à l'horizon 2020. Sur la base de ces éléments, pour répondre aux besoins

quantitatifs en logements, il faudrait un rythme de constructions de 121 logements par an entre 2015 et 2020, réhabilitations comprises.

Pour garantir un développement égalitaire des territoires et lutter contre les déséquilibres, le SCoT ABC préconise de veiller à un développement des capacités d'accueil à la fois en milieu urbain et en milieu rural en se basant sur les dynamiques territoriales déjà existantes et en œuvre sur chaque commune.

De plus, l'aménagement durable doit être au cœur des différents projets afin d'assurer une consommation parcimonieuse des espaces naturels et lutter ainsi contre l'étalement urbain. Ainsi, le développement des villes et bourgs est davantage préconisé que l'expansion des hameaux dans les zones rurales. Cependant, ce futur développement des espaces urbains doit être porté par l'ouverture progressive des espaces à l'urbanisation selon les besoins et les enjeux des territoires concernés.

Le SCoT pose également les jalons de l'habitat moderne et diversifié (maisons de ville, individuels groupés, petits collectifs, locatif public ou privé) pour répondre aux besoins spécifiques et favoriser l'émergence de la mixité sociale au vu de la part très importante de logements individuels sur le territoire. Ces offres doivent évidemment être modulées selon les spécificités de chaque commune et cibler les segments de marchés les plus tendus. Elles doivent préférentiellement être déployées sur les communes principales disposant d'équipements et de services de proximité adaptés pour accueillir de nouveaux ménages.

2.2. Une répartition géographique la future offre de logements selon les spécificités territoriales

Afin de prendre en compte l'existence de dynamiques territoriales différenciées, il a été convenu de répartir l'enveloppe indicative de logements à produire par secteur. La méthode retenue repose sur plusieurs principes :

- **Un développement des capacités d'accueil de l'ensemble des communes**, y compris en secteur rural, avec toutefois une concentration de la production neuve sur les centralités intermédiaires (première couronne de Château-Renault et secteur Sud-Ouest), qui offrent un niveau de services, équipements et commerces de proximité supérieur aux communes de la zone dite « rurale ».
- **Un renforcement du lien emploi-habitat**, dans l'objectif global de limitation des déplacements domicile-travail, à la faveur du développement résidentiel des secteurs sud-ouest et sud-est.
- **Un maintien du poids relatif de Château-Renault dans l'offre de logements neufs**, considérant le niveau élevé de vacance observé sur le parc existant, sur la commune

centre, un levier de production de logements résidera donc notamment dans l'amélioration du parc existant et la sortie de vacance de logements aujourd'hui inadaptés à la demande.

Dans cette logique, le territoire du Castelrenaudais a été découpé en 4 secteurs homogènes à l'échelle desquels des programmations ont été déclinées :

Le secteur centre autour du pôle de Château-Renault auxquels on rajoute les communes de la première couronne (**Le Boulay, Saunay, Neuville-sur-Brenne, Villedômer et Auzouer-en-Touraine**), qui connaît un fort développement résidentiel et présente une offre de commerces et de services de proximité attractive ;

Le secteur sud-ouest composé de la commune de **Crotelles**, celle de **Nouzilly** et **Saint-Laurent-en-Gâtines** sous l'influence de l'agglomération tourangelle, marqué par un fort pouvoir d'attractivité liée à la proximité de Tours et un dynamisme économique intéressant, du fait notamment de la présence de l'INRA ;

La zone rurale aux perspectives de développement plus modérées et moins sujette à l'attraction de l'agglomération tourangelle. Cette dernière zone est découpée en deux sous-secteurs, dont les perspectives de développement sont différentes :

- Le **secteur nord-ouest** où l'on retrouve les communes de **Monthodon**, de la **Ferrière** et des **Hermite**s qui présente un faible potentiel de développement, eu égard à son éloignement relatif des pôles de commerces, services et axes routiers structurants ;
- Le **secteur sud est** qui recouvre l'espace géographique composé par les communes de **Morand, Autrèche, Dame-Marie-les-Bois et de Saint-Nicolas-Des-Motets** dont le potentiel de développement est relativement plus important, du fait de la proximité immédiate de l'autoroute A10 et du développement d'une zone d'activités sur la commune d'Autrèche.

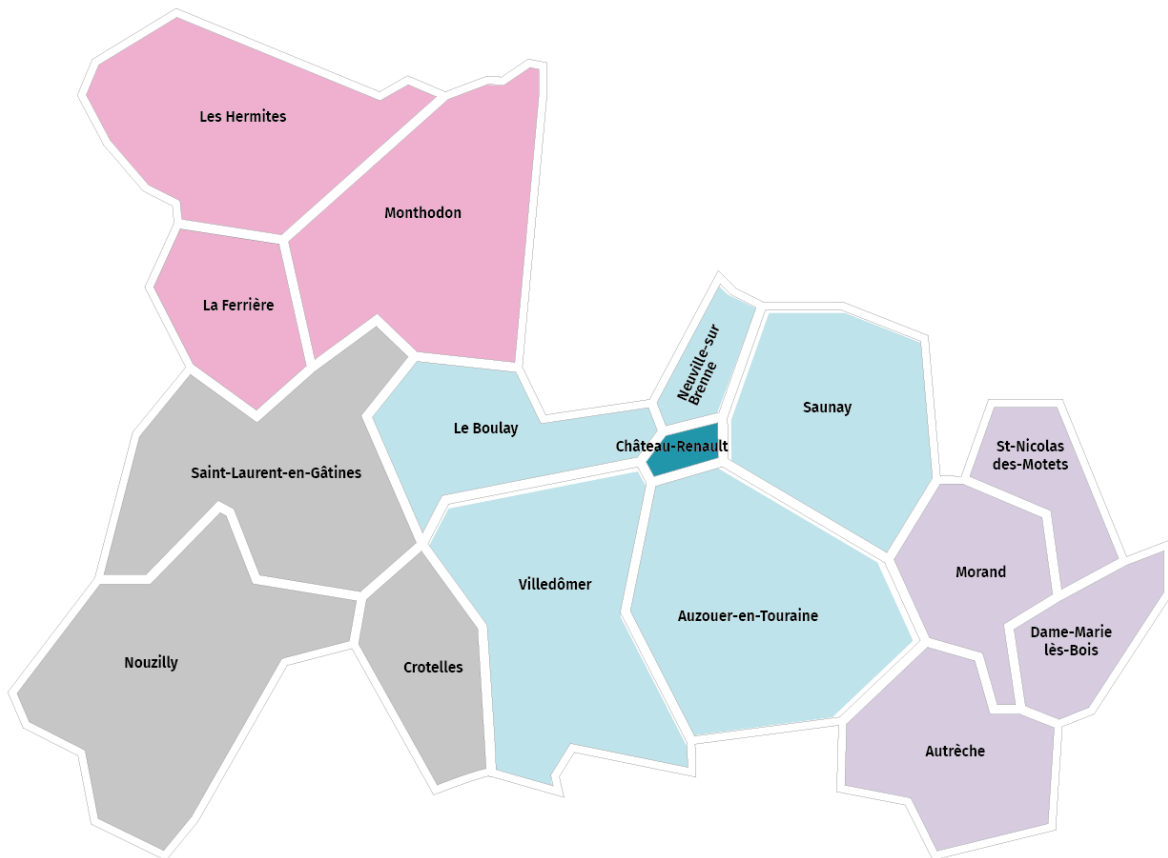
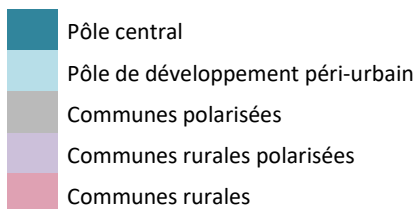


Figure 6: Carte de classification des communes de la CCCR, Source: Réalisation personnelle



Cette logique de développement de l'offre selon les spécificités et les potentialités de chaque commune a permis de faire des prévisions de nouveaux logements selon leur nature, leur typologie et leur taille pour accroître la capacité d'accueil du territoire et répondre aux besoins futurs en termes de logements. Pour tenir compte du taux de vacance élevé observé sur le territoire, la décision des élus s'est portée sur la volonté de remettre sur le marché des biens existants (réhabilitation et sortie de vacance).

Les prévisions ont donc été faites selon le schéma suivant :

- **677** logements neufs entre 2015 et 2021 (soit 93% de production neuve)

- **51** logements à requalifier entre 2015-2021 (soit 7% de sorties de vacance et réhabilitations, principalement à Château-Renault)

Pour respecter les principes de mixité sociale ainsi que ceux de l'accès au logement pour tous qu'il soutient, le PLH 2015-2021 a prévu de moduler cette création de nouveaux logements selon plusieurs caractéristiques (neuf/ancien, accession/location, maison/appartement, logement privé/logement social, etc.). Ainsi, l'objectif global de 727 logements fixé devait comprendre :

- **66%** de logements en accession libre (financement personnel)
- **7%** d'accession aidée (PTZ, PSLA, aides de la CCCR, aides du département)
- **17%** de logements locatifs libres
- **10%** de logements sociaux ((logements communaux, logements conventionnés publics ou privés)

Le PLH prévoyait également d'harmoniser les formes urbaines compte tenu de la part considérable de résidences individuelles de grande taille contre une très faible proportion de logements de taille intermédiaire en collectif pouvant susciter des difficultés d'accès au logement pour certains ménages. Pour ce faire, il a été prévu de programmer 20% de nouveaux logements groupés ou collectifs sur l'ensemble des communes.

A noter que les objectifs ont été fixés à titre indicatif, il revient aux communes de tenir compte des réalités de leurs territoires et de réajuster si nécessaire les différentes propositions. L'ensemble des orientations sont présentées dans le tableau qui suit :

Table 1: Programmation des objectifs du PLH selon les communes, Source: PLH

	Objectifs de production de logements (neuf+existant)	Dont production neuve	Dont réhabilitation/sorties de vacance	Part de l'accession libre	Part de l'accession aidée	Part des logements locatifs libres	Part de logements locatifs sociaux (lgts communaux, lgts conventionnés)	Part des logements individuels purs	Part des logements individuels groupés ou collectifs
CHÂTEAU-RENAULT	132	99	33	53	33	26	20	26	106
AUZOUER-EN-TOURAINE	60	60	0	39	6	9	6	48	12
LE BOULAY	8	8	0	5	11	1	1	6	2
NEUVILLE-SUR-BRENNE	47	45	2	31	5	7	5	38	9
SAUNAY	48	48	0	31	5	7	5	38	10
VILLEDOMER	119	119	0	77	12	18	12	95	24
CROTELLES	37	37	0	24	2	7	4	30	7
NOUZILLY	72	68	4	47	4	14	7	58	14
SAINT-LAURENT-EN-GATINES	49	47	2	32	2	10	5	39	10
LA FERRIERE	6	4	2	5	0	1	0	[4-6]	[0-2]
LES HERMITES	14	13	1	11	1	2	1	[12-14]	[0-2]
MONTHODON	23	21	2	17	1	3	1	21	2
AUTRECHE	65	62	3	46	3	13	3	59	7
DAME-MARIE-LES-BOIS	21	20	1	15	1	4	1	19	2
MORAND	15	15	0	11	1	3	1	14	2
SAINT-NICOLAS-DES-MOTETS	11	11	0	8	1	2	1	[9-11]	[0-2]
Pourcentages	100%	93%	7%	66%	7%	17%	10%	80%	20%

3. Les grandes orientations

Parallèlement à la programmation des futures constructions, six orientations ont été choisies pour répondre aux différents enjeux mis en évidence par le diagnostic pré-PLH. Des actions sont prévues pour chaque orientation pour assurer leur mise en œuvre opérationnelle.

Orientation 1 : Assurer le développement d'une offre de logements diversifiée pour mieux répondre aux besoins

Objectifs

- Diversifier l'offre sur les communes en mettant l'accent sur le développement de l'offre locative sur les communes autres que Château-Renault
- Accroître l'offre sociale selon des logiques territoriales différenciées
- Contribuer à la densification de l'habitat et limiter l'étalement urbain favorisant le développement de logements individuels groupés moins consommatrices en foncier.

Actions retenues :

- Action n°1 : Mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale et urbaine dans les programmes de logements neufs
- Action n°2 : Favoriser l'accession à la propriété des ménages de condition modeste

Orientation 2 : Améliorer la qualité des logements

Objectifs

- Améliorer le repérage des situations de logements indignes et des besoins d'adaptation des logements
- Optimiser la mobilisation des dispositifs d'aide à l'amélioration de la performance énergétique de l'habitat
- Développer une approche spécifique sur Château-Renault, notamment sur le centre ancien dégradé (visé par l'OPAH-RU dans le cadre du premier PLH) et le quartier de la gare
 - Réalisation d'une nouvelle opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) avec un volet renouvellement urbain
 - Mobilisations d'aides à la rénovation thermique du parc de logement social

- Réalisation d'une opération de démolition-reconstruction de grande tour du quartier de la gare

Actions retenues

- Action n°3 : Renforcer le repérage des situations de logement indigne ou dégradé
- Action n°4 : Soutenir les travaux d'amélioration dans le parc privé

Orientation 3 : Répondre aux enjeux du vieillissement

Objectifs

Compte tenu de ces constats, il convient de développer une approche spécifique en faveur des personnes âgées, reposant sur le principe de continuité des parcours résidentiels des seniors (de façon à articuler les différentes possibilités d'adaptation du logement, de logement intermédiaire et d'hébergement). Les enjeux sont de :

- Favoriser l'adaptation du logement à la perte d'autonomie, à la fois dans le logement existant et dans la construction neuve
- Créer une offre spécialisée à l'attention des seniors, intermédiaire entre le maintien à domicile et l'entrée en établissement d'hébergement

Actions retenues

- Action n°5 : Adapter le parc existant à la perte d'autonomie
- Action n°6 : Favoriser la production de logements adaptés pour les personnes âgées ou à mobilité réduite dans l'offre nouvelle

Orientation 4 : Mettre en place une politique foncière communautaire

Objectifs

- Partager une « culture urbanistique » commune, respectueuse des spécificités de chaque commune mais porteuse d'une identité territoriale (qualité du paysage, des formes urbaines et du cadre de vie)
- Favoriser la mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec les orientations et les actions du PLH
- Mettre en place des outils de maîtrise foncière pour permettre la réalisation par les communes d'opérations à forte dimension stratégique

Actions retenues

- Action n°7 : Apporter une expertise technique aux communes pour la définition d'une stratégie commune d'urbanisme
- Action n°8 : Mettre en place un fonds intercommunal pour l'aide à l'acquisition de foncier bâti par les communes

Orientation 5 : Agir sur les facteurs d'attractivité du territoire : cadre de vie et transports

Objectifs

Développer des réponses adaptées via le PLH, à une demande relative aux politiques connexes à l'habitat (aménagement et cadre de vie, transports), contribuant à l'attractivité du territoire et in fine de son parc de logements. Les enjeux sont de :

- Contribuer à l'amélioration du cadre de vie, par un traitement des bâtiments inaccessibles aux personnes à mobilité réduite et espaces publics communaux dégradés
- Formaliser une politique d'attractivité résidentielle de la centralité du territoire (Château-Renault)
- Favoriser l'expérimentation de solutions de transports innovantes, dans un objectif global de développement durable et de limitation du recours à la voiture individuelle

Actions retenues:

- Action n°9 : Mettre en place une aide intercommunale pour la réhabilitation des espaces publics extérieurs et la mise en accessibilité des bâtiments communaux
- Action n°10 : Dynamiser la centralité du territoire
- Action n°11 : Expérimenter des solutions de transport innovantes à destination des actifs

Orientation 6 : Piloter la mise en œuvre du PLH

Contexte

Conformément à l'article R302-1-3 du code de la construction et de l'habitation, le PLH doit « préciser les modalités de suivi et d'évaluation du programme local

de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ». L'observatoire doit être un réel outil d'évaluation du PLH, permettant de développer et d'ajuster les politiques locales en matière d'habitat et de foncier. Il doit donc nécessairement être adossé à des instances de suivi et de pilotage de la démarche.

Objectifs

- Mettre en place un comité de suivi du PLH
- Produire des bilans annuels tout au long de la mise en œuvre du PLH

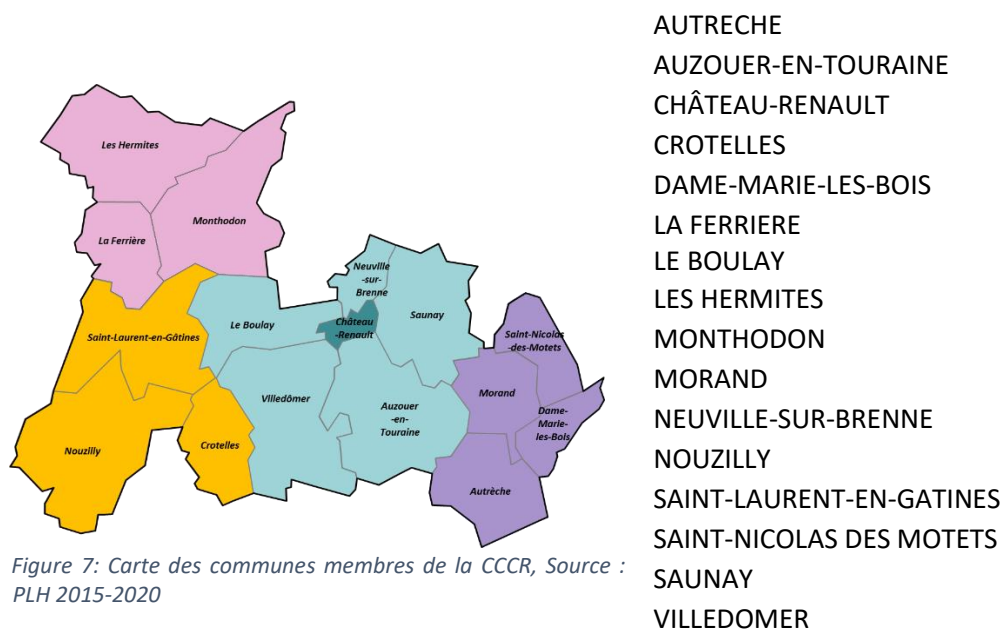
Actions retenues

- Action n°12 : Animer et piloter la mise en œuvre des actions du PLH
- Action n°13 : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

Méthodologie de travail

1. Zone d'étude

Notre zone d'étude s'étend sur l'ensemble des 16 communes de la CCCR :



2. Méthodologie de travail

La première mission qui m'a été confiée a été la définition d'une méthodologie de travail qui servira de fil conducteur tout au long de cette démarche.

Elaboration du bilan du Programme Local de l'Habitat



- ☒ Définition d'une méthodologie de travail
- ☐ Recueil et analyses de données quantitatives et qualitatives sur la période du PLH
- ☐ Terrain et rencontre des élus et acteurs locaux de l'habitat
- ☐ Rédaction du bilan

Figure 8: Missions principales du stage, Source: Offre publiée par la CCCR

Cette méthodologie doit particulièrement permettre l'obtention d'un document final valant bilan du PLH assorti d'une analyse critique sur les effets de ce second PLH pour le Castelrenaudois.

Ce bilan donc réalisé selon deux approches :

- La première, quantitative, à travers l'exploitation de données statistiques
- La seconde, qualitative, par la mobilisation des élus des différentes mairies par le biais d'un questionnaire visant à recueillir leur perception des effets du PLH

Dans cette perspective, le travail à réaliser peut-être réparti en deux catégories :

- **Collecte et exploitation des données statistiques**

Qui sera traitée en trois phases : la définition des indicateurs, l'identification des sources de données et ainsi qu'une dernière phase qui dédiée à la collecte et au traitement des données proprement dits.

- **Analyse qualitative des effets de la mise en œuvre du PLH**

Qui présentera le bilan qualitatif de la mise en œuvre des actions du PLH du point de vue des élus des communes du Castelrenaudois.

Parmi les grands axes du PLH figuraient une programmation de la production neuve de logements pour répondre aux besoins futurs. Cette programmation des logements telle que présentée dans la section 2 (des ambitions de développement chiffrés) a été également évaluée. Les données nécessaires à cette évaluation ont été collectés lors de la phase III. J'ai fait le choix de fonder la rédaction de ce rapport sur l'évaluation du programme d'actions, qui constitue à mon avis la pierre angulaire du bilan du PLH. Pour cette raison, l'ensemble des dynamiques de la production neuve sur la période du PLH ne sera pas abordé dans le présent document.

2.1. Collecte et exploitation des données statistiques

2.1.1. Phase I : La définition d'indicateurs d'évaluation des actions du PLH

Réaliser le bilan du PLH c'est mettre en perspective les objectifs affichés au départ et les résultats observés. Pour ce faire, il a fallu travailler à la définition d'indicateurs. Ces indicateurs sont des données mesurables qui permettent de conclure sur l'atteinte de chaque objectif du plan d'actions.

2.1.1.1. Une mise à jour du référentiel d'indicateurs proposé par le bureau d'études ayant élaboré le PLH

Pour aboutir à l'obtention d'un référentiel unique d'indicateurs à utiliser pour ma démarche, j'ai dans un premier temps recensé l'ensemble des propositions d'indicateurs de suivi des actions faite par le bureau d'études auquel l'élaboration du PLH avait été confiée en 2013.

Après prise de connaissance des critères d'évaluation proposés, je me suis rendue compte :

- Tout d'abord, qu'il s'agit de proposition sans obligation d'application
- Ensuite, qu'appliquer les indicateurs proposés sans prise de recul quant à leur efficacité serait sans réelle plus-value pour moi
- Que ces indicateurs n'ont pas été mis à jour depuis 2015, de ce fait une partie est devenue difficilement mesurable à cause d'un manque de données

Au vu de ces observations, j'ai réalisé un travail bibliographique pour collecter davantage d'exemples d'indicateurs d'évaluation. Ce travail a été réalisé dans l'idée de mettre à jour la liste d'indicateurs de suivi initialement prévue.

2.1.1.2. S'inspirer des autres territoires : un benchmark sur les indicateurs de suivi d'un PLH

Mes recherches d'exemples ont été dirigés vers des EPCI dont le PLH avait été élaboré sur une période plus ou moins identique à celle du PLH du Castelrenaudais (PLH rédigés entre 2012-2017). Puis, je me suis intéressée aux PLH qui abordaient de grandes orientations similaires à celles du PLH du Castelrenaudais :

- Le développement d'une offre de logements plus diversifiée
- L'amélioration du parc privé
- Des réponses aux enjeux du vieillissement
- Une meilleure concertation des élus sur les questions foncières
- Le développement d'un cadre de vie dynamique et attractif
- Un pilotage et une mise en œuvre efficace du PLH

Un échantillon de 10 PLH a été constitué suite à mes recherches. J'ai décidé de retenir 3 PLH dont la période correspondait à celle que j'avais fixée et qui présentaient des orientations très similaires à ceux du PLH du Castelrenaudais.

La liste des PLH choisis est la suivante, les orientations dont les actions se rapprochent de celles du PLH du Castelrenaudais sont en vert :

Le programme Local de l'Habitat de Haguenau porté par l'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Agglomération Starbourgeoise

Pour leur PLH 2012-2018, l'EPCI de Haguenau avait choisi le plan d'actions suivant :

Orientation 1: Développer de manière équilibrée l'offre de logements au travers de la construction neuve et de l'action foncière

- Produire 250 logements par an

- Produire 80 logements locatifs aidés par an
- Développer une politique foncière pour encourager le logement aidé

Orientation 2: Garantir une offre diversifiée pour faciliter le parcours résidentiel

- **Concourir au maintien de la diversité de l'offre de logements**
- Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des plus modestes
- Développer une offre de logements adaptée pour les jeunes
- **Améliorer les conditions d'hébergement des seniors**
- **Répondre aux besoins en logements des personnes handicapées**
- Accompagner l'insertion par l'habitat des nomades sédentarisés

Orientation 3: Améliorer le parc de logements par sa requalification et son adaptation

- Accompagner la transformation des secteurs "politique de la ville"
- **Améliorer le parc existant et lutter contre la précarité énergétique**
- **Lutter contre les logements indignes et non décents**

Orientation 4: Concilier l'habitat avec les exigences de développement durable

- Ajuster et augmenter la densité de logements
- Promouvoir de nouveaux modes d'habiter

Orientation 5: Développer une ingénierie de projet au service du PLH

- **Animer et suivre la mise en œuvre du PLH par la mise en place d'outils d'observation et d'évaluation**
- Informer les Haguenoviens

Le programme Local de l'Habitat du Pays de Falaise 2013-2019 avec le programme d'actions qui suit :

Orientation 1 : Requalifier le parc privé

- Améliorer 475 logements
- **Favoriser le repérage des logements indignes et les situations de précarité énergétique**

Orientation 2 : Mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier

- **Définir une stratégie foncière à destination de l'habitat**
- Inscrire la production dans le cadre de la gestion économe des sols

Orientation 3 : Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans les nouveaux programmes de logements

- Mettre en œuvre un scénario de développement de l'offre de logements locatifs aidés
- **Créer des conditions favorables à une accession à la propriété, et notamment l'accession sociale**

Orientation 4 : Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche de développement durable

- Développer les démarches de type AUE
- Favoriser un habitat durable dans le parc social, communal et privé conventionné

Orientation 5 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

- Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées
- Proposer une offre d'hébergement pour les jeunes
- Développer l'offre de logements pour les personnes défavorisées

Orientation 6 : Faire vivre le PLH

- **Mettre en place un dispositif local d'observation de l'habitat**
- Mettre en œuvre un dispositif inter partenarial pour le suivi-animation

Le PLH 2017-2022 de la CC Chinon Val de Vienne avec les grandes orientations* suivantes :

Orientation 1 : Un développement en adéquation avec un scénario démographique partagé

Orientation 2 : Une offre nouvelle qui tienne compte des réalités du territoire

Orientation 3 : L'accompagnement social du parcours résidentiel

Orientation 4 : L'offre adaptée aux besoins spécifiques

Orientation 5 : L'amélioration, l'adaptation et la valorisation du parc existant

Orientation 6 : Un meilleur accompagnement des projets individuels

Orientation 7 : Vers un urbanisme durable

Orientation 8 : Une gestion foncière communautaire

Orientation 9 : La mise en œuvre d'un dispositif de suivi

(*) le nombre d'actions est très conséquent, les actions choisies figurent dans le tableau consignant l'ensemble des indicateurs collectés grâce au benchmark

Table 2: Résultat du benchmark réalisé, Source: Réalisation personnelle.

PLH utilisé	Action (s) choisies	Indicateur (s) utilisé(s)	A utiliser pour évaluer (pour le PLH du Castelrenaudois)
PLH 2012-2018 de Haguenau	Concourir au maintien de la diversité de l'offre de logements	Evolution du nombre de logements produits Nature (collectif/individuel), typologie (petits et grands logements) Nombre de logements en accession sociale à la propriété et leur localisation	L'action 1 - Mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale et urbaine dans les programmes de logements neufs
	Améliorer les conditions d'hébergement des seniors	Nombre de logements créés à destination des seniors Nombre de logements sociaux à destination des seniors (rénovations et programmes neufs) Etat des consommations de crédits pour l'adaptation du logement à la perte d'autonomie	L'action 5 - Adapter le parc existant à la perte d'autonomie
	Répondre aux besoins en logements des personnes handicapées	Nombre de logements créés et adaptés à destination des personnes handicapées Nombre de demandes d'adaptation de logement Nombre de logements adaptés et évolution du parc existant	L'action 5- Adapter le parc existant à la perte d'autonomie
	Améliorer le parc existant et lutter contre la précarité énergétique	Nombre de logements réhabilités dans le cadre du PIG Renov'Habitat Nombre de ménages aidés Etat des consommations de crédit pour l'amélioration du parc existant	L'action 4 -Soutenir les travaux d'amélioration dans le parc privé
	Lutter contre les logements indignes et non décents	Nombre de signalements reçus Nombre de logements médiocres et potentiellement indignes à Haguenau Nombre de logements améliorés dans le cadre du PIG Renov'Habitat	L'action 3 -Renforcer le repérage des situations de logement indigne ou dégradé
	Animer et suivre la mise en œuvre du PLH par la mise en place d'outils d'observation et d'évaluation	Nombre de conventions partenariales signées Nombre de réunions, rencontres et publications Nombre de comités de suivi PLH organisés	Les actions 12 et 13 en faveur du pilotage et du suivi de la mise en œuvre PLH

Le PLH 2013-2019 de l'Habitat du Pays de Falaise	Favoriser le repérage des logements indignes et les situations de précarité énergétique	Actions mises en place pour favoriser le repérage des logements indignes et les situations de précarité énergétique Nombre de signalements reçus et/ou traités	L'action 3 - Renforcer le repérage des situations de logement indigne ou dégradé
	Définir une stratégie foncière à destination de l'habitat	Accompagner la mise en place d'outils de maîtrise de l'urbanisation Mettre en place un volet foncier dans l'observatoire de l'habitat Accompagner les communes dans l'élaboration d'une stratégie foncière par la réalisation d'une étude de stratégie foncière	Les actions : 7 - Apporter une expertise technique aux communes pour la définition d'une stratégie commune d'urbanisme 8 - Mettre en place un fonds intercommunal pour l'aide à l'acquisition de foncier bâti par les communes
	Créer des conditions favorables à une accession à la propriété, et notamment l'accession sociale	Réalisation d'un accord-cadre entre la CC et les bailleurs pour un meilleur accès au logement des ménages précaires	L'action 2 - Favoriser l'accession à la propriété des ménages de condition modeste
Le PLH 2017-2022 de la CC Chinon Val de Vienne	Une offre nouvelle qui tienne compte des réalités du territoire Soutenir l'accession sociale à la propriété	Nombre d'acquisitions de logements soutenues par le CCVL + Nombre de PTZ accordés	L'action 2 - Favoriser l'accession à la propriété des ménages de condition modeste
	L'amélioration, l'adaptation et la valorisation du parc existant Réduire le nombre de logements vacants Mettre en oeuvre une OPAH Etudier la rénovation du Coeur de la ville-centre Participer au réseau départemental de traitement de l'habitat indigne	Recensement des logements indignes de la CC de Chinon Val de Vienne et Loire Suivi de ces logements avec les partenaires Suivi du nombre de logements vacants réintégrant le parc habité Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux Répartition des travaux par thématique traitée	Les actions 3 - Renforcer le repérage des situations de logement indigne ou dégradé 4 - Soutenir les travaux d'amélioration dans le parc privé
	Une gestion foncière communautaire Identifier et promouvoir les sites fonciers disponibles pour l'habitat	Nombre de sites fonciers « Habitat » identifiés à l'échelle intercommunale Promotion des sites auprès des porteurs de projets	L'action 7 - Apporter une expertise technique aux communes pour la définition d'une stratégie commune d'urbanisme
	La mise en oeuvre d'un dispositif de suivi Mettre en place un outil d'observation de l'habitat	Conception et organisation matérielle et humaine de l'observatoire local de l'Habitat en lien avec	Les actions 12 et 13 en faveur du pilotage de la mise en oeuvre PLH

		l'observatoire départemental	
		Suivi quantitatif et qualitatif des actions du PLH	
		Animation du dispositif et évaluation à mi-parcours	

Les indicateurs collectés m'ont par la suite permis de consolider mon référentiel. La version finale retenue est la suivante :

Table 3: Référentiel d'indicateurs construit, Source: Réalisation personnelle

Actions	Objectifs	Indicateurs d'évaluation
Action 1 : Mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale et urbaine dans les programmes de logements neufs	Intégration d'obligation d'urbaniser par une opération d'ensemble des zones stratégiques identifiés dans les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) Adoption d'un objectif de logements locatifs publics aidés pour les nouveaux programmes de 5 logements et plus	- Recensement des zones stratégiques à vocation d'habitation délimitées dans les OAP et suivi des caractéristiques de la construction de logements - Evolution de la production de logements sociaux (nombre, typologie, financement, localisation) - Evolution de la production neuve de logements dans le parc privé et nature des financements perçus
Action 2 : Favoriser l'accès à la propriété des ménages de condition modeste	Aide financière de 2 000 € de la CCCR pour les foyers modestes primo-accédants à la propriété	- Nombre de ménages aidés par la CCCR via le dispositif « coup de pouce » - Nombre de prêts à taux zero accordés - Nombre de ménages ayant accédé à la propriété dans le parc social
Action 3 : Renforcer le repérage des situations de logement indigne ou dégradé	- Contribution aux dispositifs départementaux pour la résorption de l'habitat indigne - Réalisation d'une enquête auprès des communes pour recenser le parc privé insalubre ou indigne - Traitement et transmission des grilles de signalements au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne	- Recensement des dispositifs existants en faveur du repérage et du traitement des logements indignes ou dégradés - Réalisation effective de l'enquête auprès des communes - Nombre de logements insalubres, indignes ou dégradés réhabilités et leur localisation - Suivi du traitement des logements indignes ou dégradés identifiés sur la CCCR
Action 4: Soutenir les travaux d'amélioration dans le parc privé	- Mettre en œuvre le PIG départemental « Habiter Mieux » + bonification des aides par la CCCR pour les ménages très modestes - Soutien financier complémentaire de la CCCR pour les sorties d'insalubrité des propriétaires occupants	- Nombre de propriétaires ayant bénéficié de subventions de l'ANAH pour des travaux d'amélioration - Nature des travaux réalisés - Nombre de logements vacants réhabilités et caractéristiques des travaux réalisés

		• Suivi des subventions bonifiées par la CCCR
Action 5 : Adapter le parc existant à la perte d'autonomie	Recenser les logements adaptés au grand âge sur le territoire intercommunal Favoriser le maintien à domicile des seniors et des personnes âgées dans le parc existant	• Nombre de logements adaptés au grand âge sur le Castelrenaudais dans l'ensemble du parc (public, privé, social) • Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation et nature des travaux réalisés • Suivi des aides accordées aux bailleurs pour l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie
Action 6 : Favoriser la production de logements adaptés pour les personnes âgées ou à mobilité réduite dans l'offre nouvelle	Réalisations d'opérations de logements innovantes pour les seniors	• Nombre de logements créés à destination des personnes âgées ou à mobilité réduite • Suivi des caractéristiques des projets de construction de logements sur le Castelrenaudais
Action 7 : Apporter une expertise technique aux communes pour la définition d'une stratégie commune d'urbanisme	Engagement d'une réflexion sur l'opportunité de l'élaboration d'un PLU intercommunal Accompagnement des communes dans la mise en œuvre du PLH	• L'ensemble des stratégies collectivement adoptées à l'échelle de l'intercommunalité • Projets et perspectives décidées et adoptées à l'échelle de l'intercommunalité
Action 8: Mettre en place un fonds intercommunal pour l'aide à l'acquisition de foncier bâti par les communes	Mise en place d'un fonds intercommunal pour l'aide à l'acquisition de foncier	• Nombre de communes ayant bénéficié de l'aide de la communauté de communes pour l'acquisition de biens par préemption • Nature des projets portés par les communes • Nombre de logements communaux créés grâce au fonds d'aide à l'acquisition de foncier bâti
Action 9 : Mettre en place une aide intercommunale pour la réhabilitation des espaces publics extérieurs et la mise en accessibilité des bâtiments communaux	Soutien financier de la CCCR pour l'aménagement d'espaces publics extérieurs ou la mise en accessibilité des bâtiments communaux	• Nombre d'opérations de réhabilitation financées et leur répartition sur le territoire • Montants accordés par la CCCR
Action 10 : Dynamiser la centralité du territoire	Répondre à l'appel à projet du CGET pour la revitalisation des territoires	• Suivi de la candidature de la ville de Château-Renault l'appel à projet du Commissariat Général à l'Egalité des Territoires (CGET) pour la revitalisation des centres-bourgs • Dispositifs initiés et portés par la CCCR ayant permis une redynamisation de la ville centre
Action 11 : Expérimenter des solutions de transport innovantes à destination des actifs	Développement d'incitations au covoiturage Financement d'une étude de faisabilité pour le développement d'une offre de transports collectifs	• Nombre de places de parkings dédiées au covoiturage créées dans les nouveaux projets d'aménagements • Nombre de places qui ont été adaptées pour le covoiturage • Suivi de l'étude sur l'extension de l'aire de covoiturage d'Autrèche • Réalisation effective d'une étude d'opportunité et de faisabilité d'une offre de transports collectifs • Outils de communication dédiés à l'amélioration de la visibilité des dispositifs de covoiturage existants
Action 12 : Animer et piloter la mise en œuvre des actions du PLH	Création d'une commission habitat	• Existence d'une commission habitat et précisions sur ses caractéristiques

	Organisation de réunions et de groupes de travail	Fréquence de réunions, rencontres ou commissions Habitat de la Communauté de communes (avec ou sans la participation d'acteurs extérieurs)
Action 13 : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier	Développer un observatoire du foncier Réaliser des évaluations annuelles de la mise en œuvre du PLH	- Existence d'un outil pour le suivi de la réalisation des actions du PLH - Existence d'un observatoire ou d'une base de données sur l'habitat et ses thématiques connexes

Une fois ce référentiel complété, je pouvais passer à la phase d'identification des sources de données et des acteurs auprès desquels je pouvais recueillir les informations nécessaires pour mesurer mes indicateurs.

2.1.2. Phase II : Identification des sources de données potentielles

Les sources de données utiles pour mesurer les indicateurs dépendent de la nature de l'information à collecter. Elles sont soit internes, soit externes :

2.1.2.1. Les sources de données internes

Archives de la CCCR

Il s'agit des rapports de diagnostics réalisés sur la CCCR en particulier :

- Le diagnostic récemment réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnel pour le lancement de l'OPAH-RU et la révision de l'ancienne AVAP de la ville de Château-Renault
- Les différentes composantes du PLUi récemment adopté
- Les enseignements des anciens PLH

Les maires et agents des communes de la CCCR

Certaines des données utilisées lors du bilan nous ont été communiquées par les maires à travers un questionnaire. M. LEPRINCE, 1^{er} Vice-président de la CCCR chargé de l'habitat et des mobilités, est l' élu référent avec qui j'ai travaillé pour définir les modalités de consultation et de rencontre des autres élus de la CCCR.

Ressources humaines et techniques

En complément de ces sources de données, j'avais à ma disposition un serveur commun qui centralise toutes les données de la CCCR. Ce serveur m'a servi de base de données pour collecter toutes les informations en lien avec les projets de la CCCR. Les échanges avec les agents du pôle de développement économique ont également servi de sources d'informations. J'ai également eu accès au logiciel de collecte et de traitement de données « SIRAP » ainsi qu'à l'ensemble des logiciels du Pack Office.

J'ai pu compter sur le soutien et l'accompagnement des deux agents du service urbanisme, ma tutrice Anastasie VERNEAU et Elise TANGUY qui ont pu me fournir les ressources nécessaires pour le bon déroulement de cette mission.

2.1.2.2. Les sources de données externes

Les services de l'Etat

La DDT d'Indre-et-Loire et la DREAL Centre font partie des partenaires à mobiliser dans le cadre de la réalisation du bilan du PLH. Un courrier de prise de contact et d'explication de notre démarche leur a été adressé en début de la phase de collecte de données.

Les bailleurs sociaux

Deux bailleurs sociaux sont présents sur le Castelrenaudais : Val Touraine Habitat et Touraine Logement. Un questionnaire a été élaboré puis transmis aux différents services concernés. Le but de cette enquête était d'obtenir des renseignements sur l'évolution du parc social depuis l'adoption du PLH, observer et caractériser la production de logements sociaux et apprécier leur adéquation avec les objectifs initialement prévus par le PLH.

Ressources bibliographiques libres d'accès

Exploitation de ressources documentaires en ligne : INSEE, publications du CEREMA et de l'ANAH, étude des bilans finaux des PLH, etc.

La cartographie des acteurs et partenaires selon les données à collecter se présente comme suit :

Table 4: Cartographie des acteurs selon la nature des données à collecter, Source: Réalisation personnelle

Indicateurs d'évaluation	Source (s) de données identifiée (e)
• Suivi des caractéristiques de la production neuve sur les zones stratégiques identifiées dans les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)	• PLUi et exploitation du logiciel SIRAP
• Evolution de la production neuve de logements sociaux (nombre, typologie, financement, localisation)	• Exploitation du logiciel SIRAP
• Evolution de la production neuve de logements dans le parc privé et nature des financements perçus	• Exploitation du logiciel SIRAP

• Nombre d'accessions aidées à la propriété (soutenues ou non par la Communauté de communes) et leur localisation • Nombre de PTZ accordés • Nombre de ménages ayant accédé à la propriété dans le parc social	• Archives de la CCCR • Exploitation du logiciel SIRAP • Bailleurs sociaux • DDT
• Recensement des dispositifs existants en faveur du repérage et du traitement des logements indignes ou dégradés • Réalisation effective de l'enquête auprès des communes • Nombre de logements insalubres, indignes ou dégradés réhabilités	• Diagnostic réalisé dans le cadre du lancement de l'OPAH-RU • ANAH
• Nombre de propriétaires ayant bénéficié de subventions de l'ANAH pour des travaux d'amélioration et nature des travaux réalisés • Nombre de logements vacants réhabilités • Nombre de propriétaires ayant bénéficié de la bonification des aides de l'ANAH pour des travaux d'amélioration de leur logement	• Diagnostic réalisé dans le cadre du lancement de l'OPAH-RU • ANAH • Exploitation des archives de la CCCR
• Nombre de logements adaptés au grand âge sur le Castelrenaudais • Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation et nature des travaux réalisés	• Diagnostic réalisé dans le cadre du lancement de l'OPAH-RU • ANAH • Exploitation des archives de la CCCR • Bailleurs sociaux
• Nombre de logements créés à destination des personnes âgées ou à mobilité réduite	• Questionnaire communes • Bailleurs sociaux • Exploitation de SIRAP
• L'ensemble des stratégies collectivement adoptées à l'échelle de l'intercommunalité	• PLUi • Archives administratives de CCCR
• Nombre de communes ayant bénéficié de l'aide de la communauté de communes pour l'acquisition de biens par préemption	• Questionnaire mairies

Nature des projets et nombre de logements communaux créés grâce au fonds d'aide à l'acquisition de foncier bâti	
Nombre d'opérations de réhabilitation financées et leur répartition sur le territoire	Questionnaire mairies
- Suivi de la candidature de la ville de Château-Renault l'appel à projet du Commissariat Général à l'Egalité des Territoires (CGET) pour la revitalisation des centres-bourgs - Ensemble des projets ayant permis une redynamisation de la ville centre	- Archives de la CCCR - Questionnaire mairies - Entretien avec les agents de la CCCR
- Nombre de places de parkings dédiées au covoiturage créées dans les nouveaux projets d'aménagements + nombre de places qui ont été adaptées pour le covoiturage - Suivi de l'étude sur l'extension de l'aire de covoiturage d'Autrèche - Réalisation effective d'une étude d'opportunité et de faisabilité d'une offre de transports collectifs - Outils de communication dédiés à l'amélioration de la visibilité des dispositifs de covoiturage existants	- PLUi - Archives de la CCCR
Fréquence de réunions, rencontres ou commissions Habitat de la Communauté de communes (avec ou sans la participation d'acteurs extérieurs)	Archives de la CCCR
Création d'un outil pour le suivi de la réalisation des actions du PLH	Archives de la CCCR

2.1.3. Phase III : Traitement des données statistiques collectées

Après avoir effectué la cartographie des acteurs à mobiliser, la troisième phase de notre méthodologie a été consacrée au recueil et au traitement de données. Il s'agit de l'évaluation des 13 actions prévues dans le PLH.

2.2. Méthode d'observation des effets de la mise en œuvre du PLH sur le Castelrenaudois

Pour rappel, notre méthodologie pour la réalisation de ce bilan est composée d'une première partie dédiée à la collecte et au traitement des données précédemment exposée et d'une seconde partie qui traitera l'aspect qualitatif du bilan des actions, leurs impacts sur le Castelrenaudois. Elle repose essentiellement sur la réalisation d'un questionnaire destiné aux élus (maires et leurs représentants).

Une commission Habitat a été tenue un mois après le début de mon stage avec pour objectifs de présenter l'état d'avancement de mon travail, faire ressortir les enjeux de ce bilan et in fine inviter les élus à répondre au questionnaire qui leur sera transmis. L'ordre du jour communiqué aux élus était le suivant :

“Depuis 2015, la Communauté de communes du Castelrenaudois est dotée de l'outil de planification stratégique « PLH » arrivant bientôt à son terme. La législation en vigueur prévoit la réalisation d'un bilan afin d'évaluer les écarts potentiels entre le programme d'actions initialement prévu et les réalisations effectuées.

*A ce jour, le bilan est en bonne marche. Une collecte ainsi qu'un traitement des données sur l'habitat auprès des bailleurs sociaux, partenaires et services de l'état est en cours. **La mobilisation des élus est vivement souhaitée et sera indispensable à la réussite de cette démarche. Ils seront essentiellement sollicités à travers un questionnaire qualitatif à destination des mairies : « Le PLH vu par les élus » qui évaluera le taux de réalisation de certaines actions prévues sur leurs communes ainsi que leur adéquation avec les enjeux en matière d'habitat. Puis dans la perspective d'amorcer une réflexion sur la prochaine politique de l'habitat, une rubrique du questionnaire sera consacrée au recueil d'avis sur un éventuel renouvellement du PLH.***

Une présentation de l'avancée du bilan sera faite en séance “

Le questionnaire transmis comportait trois volets:

L'évaluation de la mise en oeuvre du programme d'actions à l'échelle des communes

- Dynamique de la construction neuve
- Repérage et traitement des logements insalubres et dégradés
- L'amélioration de l'offre de transport
- Participation aux rencontres organisées pour assurer l'animation du PLH

Les impacts qualitatifs de la mise en oeuvre opérationnelle des grandes orientations sur chaque commune

1. Avez-vous observé une augmentation de l'implantation de logements sociaux dans les projets de constructions de logements neufs ?

☐ Oui

☐ Non

2. *Diriez-vous que les ménages modestes ont bénéficié d'un soutien financier et/ou d'un accompagnement vers l'accession à la propriété (dans le parc privé ou social) ?*

☐ *Oui*

☐ *Non*

3. *Avez-vous observé un renforcement des repérages de logements dégradés ou insalubres ?*

☐ *Oui*

☐ *Non*

Si oui, par quels moyens ?

4. *Avez-vous constaté un appui des collectivités (Région, Département, Communauté de Communes) et des services de l'Etat en faveur de l'adaptation des logements au vieillissement ou à la perte d'autonomie ?*

☐ *Oui*

☐ *Non*

5. *Selon vous, l'offre en logements ou en hébergement à destination des seniors a-t-elle été développée/améliorée ?*

☐ *Oui*

☐ *Non*

Y a-t-il eu des projets sur votre commune ?

☐ *Oui*

☐ *Non*

Si oui, lesquels ?

Recueil des avis sur un renouvellement du PLH

1. *Sur la base de vos réponses précédentes, diriez-vous que le PLH a impacté le développement de votre commune ?*

- ☐ *Oui*
- ☐ *Non*

2. *Si oui, quelle (s) action (s) du PLH a (ont) eu le plus d'impact sur votre commune ? Pourquoi ?*

3. *Diriez-vous que le PLH est un document :*

- ☐ *Adapté*
- ☐ *Peu adapté*
- ☐ *Non adapté*
- ☐ *Autre :*

Pour quelles raisons ?

4. *Quel serait votre avis sur la réalisation d'un nouveau PLH ?*

- ☐ *Très favorable*
- ☐ *Favorable*
- ☐ *Plutôt favorable*
- ☐ *Pas favorable*
- ☐ *Autre*

Pour quelles raisons ?

Résultats

1. Les résultats de la phase de collecte et de traitement des données quantitatives

1.1. Le bilan des actions

Etant donné que le présent bilan n'est pas encore passé en commission, certaines informations ne peuvent être rendues publiques, en particulier des données en lien avec des projets en cours de validation par les élus avant leur diffusion officielle. Dans cette section, j'essaierai de présenter synthétiquement le bilan des actions réalisé sous forme de fiches-actions qui mentionnent les objectifs, le contenu de l'action, les acteurs et moyens prévus ainsi que le résumé de l'action qui retrace les grandes réalisations. Les indicateurs utilisés sont également précisés. Pour finir, chaque fiche-action est sanctionnée d'un volet « enseignements/points de vigilance » pour mieux afficher les enjeux à noter.

Orientation 1 : Assurer le développement d'une offre de logements diversifiée pour mieux répondre aux besoins

Actions retenues:

- Action n°1 : Mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale et urbaine dans les programmes de logements neufs

- Action n°2 : Favoriser l'accèsion à la propriété des ménages de condition modeste

Action 1

Mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale et urbaine dans les

Objectifs



Développer une offre diversifiée de logements (en termes de typologie, de formes urbaines, de statuts d'occupation et d'accessibilité sociale) afin de répondre aux besoins des différentes catégories de la population.

Plan d'actions



- **Intégration d'une obligation d'urbaniser par une opération d'ensemble des zones stratégiques identifiées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
- **Adoption d'un objectif de logements locatifs publics aidés, pour les nouveaux programmes de 5 logements et plus**
 - Commune de Château-Renault : objectif de 15% de logements locatifs publics aidés (PLUS ou PLAI)
 - Première couronne de Château-Renault et secteur sud-ouest : objectif de 10% de logements locatifs publics aidés (PLUS ou PLAI)
 - Zone rurale (secteurs nord-ouest et sud-est) : objectif de 5% de logements locatifs publics aidés (PLUS)
- **Mise en place d'une assistance pour l'ensemble des communes sous la forme d'un conseil en urbanisme dispensé par les services de la CCCR**

Indicateurs utilisés

- Recensement des zones stratégiques à vocation d'habitation délimitées dans les OAP et suivi des caractéristiques de la construction de logements
- Evolution de la production de logements sociaux (nombre, typologie, financement, localisation)
- Evolution de la production neuve de logements dans le parc privé et nature des financements perçus

Résumé de l'action

- 45 logements construits en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation des PLU

	- Inscription de 27 nouvelles OAP résidentielles dans le nouveau PLUi pour 650 logements programmés à l'horizon - Adoption effective d'un pourcentage de logements sociaux pour toute nouvelle opération de 5 logements et plus, 6 opérations réalisées et 35 logements mis sur le marché - Accompagnement des communes sur les sujets d'urbanisme réalisé par les agents de la CCCR - 1 conventionnement dans le parc privé
Enseignements/ Points de vigilance	Les objectifs de cette action ont été globalement atteints. Toutefois, le nombre de conventionnement dans le parc privé est en deçà des prévisions. Le parc communal est également sous-représenté dans la nouvelle offre, on constate un faible portage de projets de construction de logements communaux.

Figure 9: Résumé du travail réalisé pour l'action 1

Action 2

Favoriser l'accèsion à la propriété des ménages de condition modeste

Objectifs



L'action 2 prévue dans le cadre de la stratégie en faveur de l'accès à la propriété pour tous, en particulier pour les ménages à faibles revenus, envisageait un dispositif clé porté par la communauté de communes : un soutien financier pour les foyers modestes souhaitant accéder pour la première fois à la propriété au titre de résidence principale aussi bien dans le neuf que dans l'ancien. Cette action est complémentaire aux aides existantes pour l'accèsion à la propriété (prêt à taux zéro, PSLA, etc.).

Plan d'actions



- Fournir une aide financière de 2 000 € par foyer à raison de 10 dossiers par an soit 60 dossiers en 6 ans
- Respect des critères suivants :
 - Le respect du plafond de ressources du dispositif PTZ (Prêt à Taux Zéro)
 - Travailler sur le Castelrenaudois (pour au moins un des membres du ménage),
 - Être âgé de moins de 40 ans et avoir un enfant à charge
 - Être issu du parc public social

Indicateurs utilisés

- Nombre de ménages aidés par la CCCR via le dispositif « coup de pouce »
- Nombre de prêts à taux zéro accordés
- Nombre de ménages ayant accédé à la propriété dans le parc social

Résumé de l'action

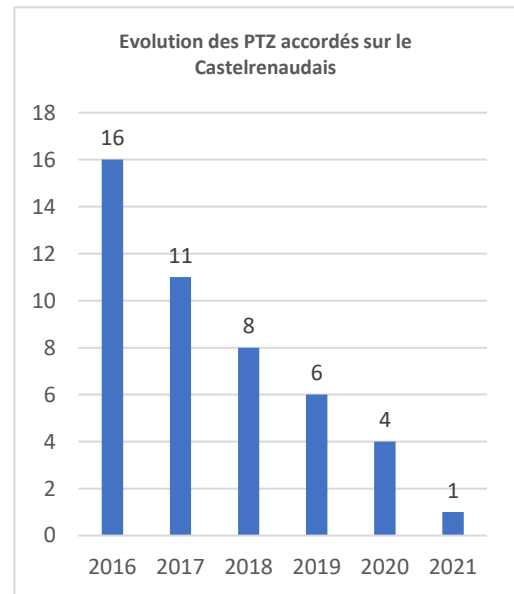
- 23 ménages primo-accédants aidés par la CCCR (2 dossiers en cours d'instruction), 46.000 € investis par la CCCR
- 50 prêts à taux zéro accordés
- 12 logements sociaux vendus par les bailleurs sociaux

Enseignements/ Points de vigilance

Les objectifs ont été atteints de moitié.

Pour certaines communes on observe un plus grand nombre de dossiers déposés, il semble que la communication n'ait pas été homogène sur l'ensemble du territoire, point sur lequel il faudra être vigilant à l'avenir pour les futurs programmes d'actions

- Depuis 2016, le nombre de PTZ



accordés diminue considérablement. A l'avenir, le renforcement de la communication autour des dispositifs financiers existants serait un point à aborder pour faciliter l'accès à la propriété des ménages de conditions modestes.

Figure 10: Résumé du travail réalisé pour l'action 2

Action 3

Renforcer le repérage des situations de logement indigne ou dégradé

Objectifs



Favoriser le repérage et le signalement des situations de logement potentiellement indigne (insalubrité, indécence, péril, précarité énergétique...) en lien avec le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

Plan d'actions



- Contribution de la Communauté de communes aux dispositifs mis en œuvre dans le cadre du PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) d'Indre-et-Loire
- Réalisation d'une enquête auprès des communes permettant de préciser les données du parc privé potentiellement indigne ou insalubre issues de FILOCOM
- Traitement régulier et transmission des grilles de signalements de logements indignes auprès du Pôle départemental de lutte contre l'habitat Indigne combinée à une mobilisation des élus et des services municipaux

Indicateurs utilisés

- Recensement des dispositifs existants en faveur du repérage et du traitement des logements indignes ou dégradés
- Réalisation effective de l'enquête auprès des communes
- Nombre de logements insalubres, indignes ou dégradés réhabilités et leur localisation
- Suivi du traitement des logements indignes ou dégradés identifiés sur la CCCR

Résumé de l'action

- Réalisation d'une étude pré-opérationnelle ayant permis le recensement des logements insalubres et/ou indignes via une enquête
- 3 logements indignes identifiés et traités conjointement avec les services de l'état

	- 60.655 € de subventions accordées par l'ANAH pour des sorties de précarité avec des gains d'énergie moyen égal à 50%
Enseignements/ Points de vigilance	Il a été constaté des incohérences entre les données de la base FILOCOM sur le nombre de logements indignes sur le Castelrenaudois et les éléments issus de l'enquête auprès des communes. Il convient de procéder à une harmonisation et une centralisation des données via un recensement régulier de l'état du parc privé ainsi qu'une transmission des informations au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne. Il serait également pertinent de mobiliser les ménages dans cette campagne de recensement des logements indignes en multipliant les supports de communication sur les enjeux et les dangers des logements insalubres et indécents.

Figure 11: Résumé du travail réalisé pour l'action 3

Action 4

Soutenir les travaux d'amélioration dans le parc privé

Objectifs



Intervenir sur l'ensemble du parc privé et améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre l'habitat insalubre en propriété occupante notamment sur le centre-ville ancien de Château-Renault.

Nota : le choix de ne pas viser les propriétaires bailleurs est justifié par le fait 1° d'éviter les effets d'aubaine (acquisition de logements locatifs privés dégradés pour bénéficier d'aides publiques) et 2° de cibler les dossiers les moins subventionnés (sorties d'insalubrité pour les propriétaires occupants). Ce choix pourra être amené à évoluer au cours de la mise en œuvre du PLH, en fonction de l'évolution du contexte territorial.

Plan d'actions



- Mettre en œuvre du Programme « Habiter Mieux » contre la précarité énergétique avec une possibilité d'engagement de la Communauté de communes :
 - Pour les propriétaires très modestes : bonifier l'aide accordée par l'ANAH d'un montant de 500 € par dossier sur la base de 15 dossiers par an
- Soutien financier complémentaire de la Communauté de Communes pour les sorties d'insalubrité pour les propriétaires occupants :
 - Bonification de l'aide départementale : 1 000 € par logement, dans la limite de 6 logements par an.
- Communication relative aux dispositifs d'aides à l'amélioration de l'habitat existants

Indicateurs utilisés

- Nombre de propriétaires ayant bénéficié de subventions de l'ANAH pour des travaux d'amélioration
- Nature des travaux réalisés
- Nombre de logements vacants réhabilités et caractéristiques des travaux réalisés
- Suivi des subventions bonifiées par la CCCR

Résumé de l'action	Les objectifs de cette action ont été globalement atteints. Certaines actions sont en cours de déploiement. - 50 logements du parc privé améliorés depuis 2016 - 412.000 € de subventions accordées aux ménages par l'ANAH - Lancement d'une future OPAH avec volet RU sur la ville de Château-Renault ○ 61 logements à améliorer an pendant 5 ans soit une prévision de 305 logements ○ Création d'un guichet habitat unique ○ Montants prévus : 818 843 € dont animation, ingénierie et aides aux travaux - Discussions engagées entre les élus pour la réalisation d'une seconde opération façades à hauteur de 16 façades par an pendant 4 ans - D'importants travaux réalisés pour améliorer le parc social et redynamiser le centre ancien de Château-Renault ○ 146 logements réhabilités depuis 2016 ○ 68 logements en cours de réhabilitation ○ Plus de 8.000.000 € d'investissements par les bailleurs sociaux
Enseignements/ Points de vigilance	La bonification des aides départementales d'amélioration de l'habitat privé par la Communauté de communes n'a pas été mise en place lors de la mise en œuvre de cette action. Le lancement de la future OPAH-RU constitue un levier important à utiliser pour atteindre ces objectifs. Pour suivre cette bonne dynamique en matière d'amélioration de l'habitat privé, il conviendrait de développer la mise en visibilité de tous les dispositifs existants.

Figure 12: Résumé du travail réalisé pour l'action 4

Orientation 3 : Répondre aux enjeux du vieillissement

Actions retenues

- Action n°5 : Adapter le parc existant à la perte d'autonomie
- Action n°6 : Favoriser la production de logements adaptés pour les personnes âgées ou à mobilité réduite dans l'offre nouvelle

Action 5

Adapter le parc existant à la perte d'autonomie

Objectifs



Favoriser l'adaptation du logement à la perte d'autonomie, à la fois dans le logement existant et dans la construction neuve.

Plan d'actions



- **Recenser l'ensemble des logements adaptés au grand âge sur la communauté de communes (parc social, parc privé, parc communal)**
 - Identifier l'offre existante accessible aux personnes handicapées ou à mobilité réduite
 - Communiquer auprès des propriétaires sur les financements existants
- **Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées autonomes dans le parc existant**
 - Mise en place d'une aide spécifique de 3 000 € / logement à destination des bailleurs pour l'adoption du parc social existant à la perte d'autonomie et/ou au handicap à hauteur de 2 logements par an

• Engagement des bailleurs sociaux du territoire à garantir la disponibilité d'une offre de logements adaptés aux personnes âgées dans le parc social via l'instauration d'une « Charte interbailleurs » - Communication relative aux dispositifs d'aides à l'amélioration de l'habitat existants	
Indicateurs utilisés	• Nombre de logements adaptés au grand âge sur le Castelrenaudais dans l'ensemble du parc (public, privé, social) • Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation et nature des travaux réalisés • Suivi des aides accordées aux bailleurs pour l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie
Résumé de l'action	Les objectifs prévus dans le cadre de cette action ont été partiellement réalisés : - Une offre cohérente vis-à-vis des besoins existants dans le parc social et dans le parc privé - 23 dossiers traités pour adaptation à la perte d'autonomie dont 4 pour adaptation au handicap, investissements d'environ 93.000 € par l'ANAH - Engagement de Touraine Logement à garantir une offre de logements à destination des seniors et à poursuivre l'adaptation des logements au grand âge à travers des programmes spécifiques pour « le bien vieillir » - L'aide spécifique de la CCCR aux bailleurs sociaux n'a pas été effective
Enseignements/ Points de vigilance	Au même titre que la communication sur les dispositifs d'aides existants pour améliorer l'habitat privé, celle sur les aides mobilisables pour adapter les logements au handicap et à la perte d'autonomie doit être renforcée. Il peut être envisagé de reconduire le soutien financier de 3 000 € / logement pour mieux inciter les bailleurs à adapter le parc social à la perte d'autonomie.

Figure 13: Résumé du travail réalisé pour l'action 5

Action 6

Favoriser la production de logements adaptés pour les personnes âgées ou à mobilité réduite dans l'offre nouvelle

Objectifs



- Améliorer la fluidité du parcours résidentiel des personnes âgées dépendantes dont le domicile n'est plus adapté à leur situation ;
- Lutter contre l'isolement des personnes âgées en favorisant le lien social et la mixité intergénérationnelle dans l'habitat

Plan d'actions



Réalisation d'opérations de logements innovantes pour les seniors :

A travers un soutien à ce type de projets, il s'agirait de **favoriser l'émergence de formes d'habitat innovantes adaptées aux seniors**, intermédiaires entre logement ordinaire et établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Un tel projet devrait ainsi reposer sur la programmation de quelques logements individuels groupés de petites superficies, situés en centre-ville ou centre-bourg, à proximité de commerces et de services facilement accessibles, adaptés ou adaptables à la dépendance, comportant des espaces extérieurs et / ou intérieurs communs, et être adossé à un projet social d'animation (favorisant le lien social et la mixité intergénérationnelle).

- **Eligibilité au fonds d'aide à l'acquisition de foncier bâti** (cf. action 8) pour les communes souhaitant s'engager dans la réalisation de ce type de projet.

Indicateurs utilisés

- Nombre de logements créés à destination des personnes âgées ou à mobilité réduite
- Suivi des caractéristiques des projets de construction de logements sur le Castelrenaudois

Résumé de l'action	Projet de construction d'une résidence d'accueil pour seniors sur la commune de Nouzilly
Enseignements/ Points de vigilance	Les objectifs de cette action ont été réalisés. Les projets de création de logements à destination des personnes âgées répondaient aux critères d'octroi du fonds d'aide intercommunal pour l'acquisition de foncier par les communes en vue de réaliser des projets d'intérêt communautaire. Sur la période du PLH, ce fonds a été très peu sollicité par les communes. Pour identifier les points de blocage et aider les communes à réaliser leurs projets urbanistiques au mieux, il serait pertinent d'engager des réflexions à travers l'organisation de séances d'échanges avec les élus de chaque commune.

Figure 14: Résumé du travail réalisé pour l'action 6

Orientation 4 : Mettre en place une politique foncière communautaire

Actions retenues

- Action n°7 : Apporter une expertise technique aux communes pour la définition d'une stratégie commune d'urbanisme
- Action n°8 : Mettre en place un fonds intercommunal pour l'aide à l'acquisition de foncier bâti par les communes.

Action 7

Apporter une expertise technique aux communes pour la définition d'une stratégie commune

Objectifs



Favoriser le partage de principes communs en matière d'urbanisme (respectueux des spécificités des communes) : mixité sociale et fonctionnelle, qualité/esthétique du paysage urbain et du cadre de vie, densification de l'habitat et promotion de nouvelles formes urbaines, maîtrise de l'étalement urbain, complémentarité avec la centralité (Château-Renault et sa première couronne), appropriation de la « boîte à outils » des PLU (OAP, servitudes de mixité sociale...), etc.

Plan



d'actions

Possibilité d'un groupement de commandes pour la révision des PLU communaux et engagement d'une réflexion sur l'opportunité de l'élaboration d'un PLU intercommunal

Accompagnement des communes dans la mise en œuvre du PLH, à travers l'instauration de réunions de pilotage communal (cf. action 12)

Indicateurs utilisés

- L'ensemble des stratégies collectivement adoptées à l'échelle de l'intercommunalité
- Projets et perspectives décidées et adoptées à l'échelle de l'intercommunalité

Résumé de l'action

Elaboration et adoption d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal par l'ensemble des communes depuis mars 2021.

Enseignements/ Points de vigilance

L'accompagnement des communes dans la mise en œuvre du PLH, à travers l'instauration de réunions de pilotages n'a pas été effectif. Cette action pourrait être reconduite dans la prochaine politique de l'habitat. Des modalités de rencontres pourront être précisées (rencontres hebdomadaires, séminaires, journée consacrée à l'habitat, etc.).

Figure 15: Résumé du travail réalisé pour l'action 7

Action 8

Mettre en place un fonds intercommunal pour l'aide à l'acquisition de foncier bâti par les communes

Objectifs



L'action n° 8 du PLH consiste en la mise en place d'un fonds intercommunal pour l'aide à l'acquisition de foncier bâti par les communes notamment par la mise en place d'un dispositif de veille foncière sur les secteurs d'intérêt communautaire.

Plan d'actions



Budget :

- Montant de l'avance remboursable : 50% du coût d'acquisition HT, dans la limite de 50 000€ par opération (remboursement de 5 annuités de 10 000€)
- (20 000€ si étude de stratégie foncière)

Critères

- ☐ Acquisition d'un bien immobilier
- ☐ Emplacement stratégique du bien
- ☐ Existence d'un projet communal concourant à la réalisation des objectifs du PLH (telle que la création de logements)
- ☐ Autofinancement de la commune au moins à hauteur de la participation intercommunale
- ☐ Un seul projet soutenu par la commune sur la durée du PLH

Indicateurs utilisés

- Nombre de communes ayant bénéficié de l'aide de la communauté de communes pour l'acquisition de biens par préemption
- Nature des projets portés par les communes
- Nombre de logements communaux créés grâce au fonds d'aide à l'acquisition de foncier bâti

Résumé de l'action

Fonds non utilisé sur la période du PLH.

Enseignements/ Points de vigilance

- Les projets portés par les communes n'étaient pas éligibles au fonds.
- Il existe peut-être une inadéquation entre les besoins des communes et les aides proposées. Dans ce contexte, une étude des besoins des communes pourrait permettre de réévaluer les critères d'octroi des aides de la CCCR en vue de mettre en place un meilleur accompagnement des communes dans la réalisation de projets en matière d'habitat.

	- Mieux inciter les communes à solliciter les dispositifs d'aides de la Communauté de communes en renforçant la visibilité de ces aides sur les plateformes de communication ou lors des moments d'échanges (commissions, réunions, etc.).
--	--

Figure 16: Résumé du travail réalisé pour l'action 8

Orientation 5 : Agir sur les facteurs d'attractivité du territoire : cadre de vie et transports

Actions retenues

- Action n°9 : Mettre en place une aide intercommunale pour la réhabilitation des espaces publics extérieurs et la mise en accessibilité des bâtiments communaux
- Action n°10 : Dynamiser la centralité du territoire
- Action n°11 : Expérimenter des solutions de transport innovantes à destination des actifs

Action 9

Mettre en place une aide intercommunale pour la réhabilitation des espaces publics extérieurs et la mise en accessibilité des bâtiments communaux

Objectifs



Améliorer le cadre de vie des communes par une action sur les espaces publics extérieurs et les bâtiments communaux.

Plan d'actions



Soutien financier de la CCCR pour l'aménagement d'espaces publics extérieurs ou la mise en accessibilité des bâtiments communaux

Les travaux concernés sont :

- Travaux de **mise en accessibilité de bâtiments publics** (établissements recevant du public tels que : les écoles, monuments, salles polyvalentes, mairies, etc.) ayant un réel intérêt dans la vie locale
- Travaux **d'aménagement et/ou de mise en accessibilité d'espaces publics dégradés** en centre-bourg

Budget

- 160 000 € sur 6 ans dans la limite de 3 opérations / an maximum
- 16 opérations soutenues (1 par commune) pour 30% du coût HT de l'opération dans la limite de 10 000€ par opération

Indicateurs utilisés

- Nombre d'opérations de réhabilitation financées et leur répartition sur le territoire

	• Montants accordés par la CCCR
Résumé de l'action	Fonds non utilisé sur la période du PLH
Enseignements/ Points de vigilance	Une enquête auprès des communes pourrait être réalisée pour comprendre les raisons de la faible sollicitation de cette aide. Tout comme le fonds d'aide à l'acquisition de foncier, il serait important de mieux inciter les communes à solliciter les dispositifs d'aides de la Communauté de communes en renforçant la visibilité de ces aides sur les plateformes de communication ou lors des moments d'échanges (commissions, réunions, etc.).

Figure 17: Résumé du travail réalisé pour l'action 9

Action 10

Dynamiser la centralité du territoire



Objectifs

- Renforcer la fonction de centralité de Château-Renault, conformément aux objectifs posés par le SCOT
- Organiser une complémentarité entre les différentes échelles territoriales, notamment par une réduction de la pression foncière exercée par la ville de Château-Renault sur les communes de première couronne

Plan d'actions



Réponse à l'appel à projet du Commissariat Général à l'Egalité des Territoires (CGET) pour la revitalisation des centres-bourgs visant les bassins de vie ruraux dont les centralités sont en perte de vitalité.

Indicateurs utilisés

- Suivi de la candidature de la ville de Château-Renault l'appel à projet du Commissariat Général à l'Egalité des Territoires (CGET) pour la revitalisation des centres-bourgs
- Dispositifs initiés et portés par la CCCR ayant permis une redynamisation de la ville centre

Résumé de l'action

- Réponse à l'appel à projet du Commissariat Général à l'Egalité des Territoires (CGET) (maintenant ANCT) pour la revitalisation des centres-bourgs pour la ville de Château-Renault (candidature non retenue)
- Lancement d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain sur le centre ancien de Château-Renault
- Inscription de la ville de Château-Renault dans le dispositif national « Petites Villes de Demain »

Enseignements/ Points de vigilance

La question de la dynamisation du cœur de la ville de Château-Renault est au cœur des échanges entre élus et partenaires. Les dispositifs sont multipliés pour amplifier les ressources et

	les moyens à disposition de la CCCR et de la ville de Château-Renault. Pour mieux associer les populations, les supports de communication doivent être multipliés.
--	--

Figure 18: Résumé du travail réalisé pour l'action 10

Action 11

Expérimenter des transports de solutions innovantes à destination des actifs

Objectifs



- Répondre aux besoins en transports des actifs résidant sur le territoire de la Communauté de communes et travaillant en dehors de leur commune de résidence
- Réduire l'impact environnemental des déplacements pendulaires domicile -travail.

Plan d'actions



Développement d'incitations au covoiturage

- Sanctuarisation des places de stationnement pour le covoiturage
- Etude de faisabilité de l'extension de l'aire de covoiturage d'Autrèche
- Mise en place d'une communication sur le dispositif « Covoiturons en Touraine »

Financement d'une étude d'opportunité et faisabilité pour le développement d'une offre de transports collectifs

Indicateurs utilisés

- Nombre de places de parkings dédiées au covoiturage créées dans les nouveaux projets d'aménagements
- Nombre de places qui ont été adaptées pour le covoiturage
- Suivi de l'étude sur l'extension de l'aire de covoiturage d'Autrèche
- Réalisation effective d'une étude d'opportunité et de faisabilité d'une offre de transports collectifs
- Outils de communication dédiés à l'amélioration de la visibilité des dispositifs de covoiturage existants

Résumé de l'action

- Communication efficiente sur le dispositif départemental « Covoiturons ensemble » sur le site internet de la Communauté de communes

	- Confirmation de la nécessité d'intervenir sur l'aire de covoiturage d'Autrèche jugée très fréquentée par le PLUi mais étude de faisabilité non réalisée - Les études d'opportunité et de faisabilité pour le développement d'une offre de transports collectifs n'ont pas pu être réalisées
Enseignements/ Points de vigilance	Le transfert de compétence en matière de transport du département vers la région depuis 2017 a modifié le jeu d'acteurs en matière de transports et de mobilités. Il paraît nécessaire de réétudier les offres de transports existantes sur le Castelrenaudais puis d'adopter des solutions selon les enjeux identifiés Par ailleurs, d'autres enjeux en matière de transport ont été soulevés par les élus lors des échanges dans le cadre de la réalisation de ce bilan : - Inadéquation entre l'offre et la demande : les horaires de passage des lignes du réseau régional REMI entraîne des difficultés de prise en charge des habitants selon les besoins - Un réel besoin de créer une offre de transports à l'échelle du Castelrenaudais : actuellement il n'existe pas de solutions de transports reliant les communes du Castelrenaudais entre elles. De plus, les élus ont émis le souhait de voir se développer des navettes connectant les communes du Castelrenaudais aux territoires tels que Montoire, Chemillé-sur-Dême, Tours et Amboise. - Au vu de ces constats, il conviendrait de réfléchir à la réalisation d'une enquête pour recenser les besoins réels des communes de la CCCR en vue de déployer des solutions de transports plus adaptées.

Figure 19: Résumé du travail réalisé pour l'action 11

Orientation 6 : Piloter la mise en œuvre du PLH

Actions retenues

- Action n°12 : Animer et piloter la mise en œuvre des actions du PLH
- Action n°13 : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

Action 12

Animer et piloter la mise en œuvre du PLH

Objectifs



Assurer l'adaptabilité du programme d'actions en réorientant le contenu ou en abandonnant certaines d'entre elles si nécessaire

Mobiliser les communes, partenaires institutionnels et acteurs locaux de l'habitat autour de la mise en œuvre du PLH

Permettre de pérenniser les dynamiques d'échanges enclenchées lors de l'élaboration du PLH

Plan d'actions



Création d'une commission Habitat incluant le/la vice-Président(e) de la Communauté de communes en charge de l'habitat

Organisation de groupes de travail ou de réflexions partenariaux

Organisations de réunions afin d'accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH

Indicateurs utilisés	- Existence d'une commission habitat et précisions sur ses caractéristiques - Fréquence de réunions, rencontres ou commissions Habitat de la Communauté de communes (avec ou sans la participation d'acteurs extérieurs)
Résumé de l'action	Suivi et animation du PLH assurés par un agent du service urbanisme

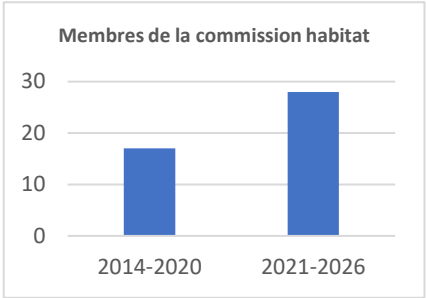
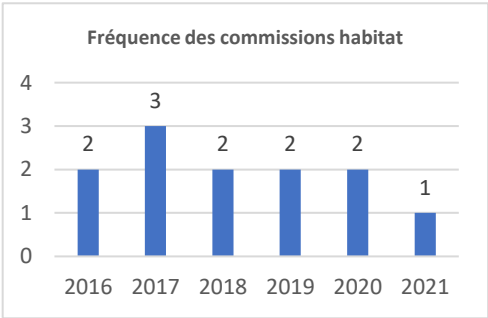
	Renouvellement de la commission habitat en lien avec l'élu chargé de l'habitat et des mobilités  12 réunions organisées depuis le début de la mise en œuvre du PLH soit deux réunions par an en moyenne  Les lignes budgétaires allouées aux actions du PLH ont été discutées en commission, plusieurs financements ont été réajustés selon les besoins communaux
Enseignements/ Points de vigilance	Les rencontres de la commission Habitat ont été régulières, ce qui participe à renforcer la gouvernance du PLH. Toutefois, il y a eu une faible proximité entre l'intercommunalité et les maires en dehors des séances tenues par les membres de la commission. Pour mieux piloter et animer le PLH, cette proximité élus-EPCI doit être confortée. Des rencontres en dehors des commissions peuvent être envisagées pour accompagner et mieux guider les communes dans la mise en place des actions du PLH.

Figure 20: Résumé du travail réalisé pour l'action 12

Action 13

Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

Objectifs



- Actualiser régulièrement les données nécessaires à l'évaluation de la politique locale de l'habitat, en lien avec l'Application du Droit des Sols (ADS)
- Garantir le suivi pérenne de la réalisation des actions du PLH
- S'inscrire dans les démarches observatoires existantes aux échelles départementale et régional

Plan d'actions



- **Développer un observatoire de l'habitat et du foncier**
- **Réaliser des évaluations annuelles de la mise en œuvre du PLH, un bilan triennal et un bilan final conformément au code de construction de l'habitation**
- **Participer aux démarches observatoires des instances départementales et régionales sur la thématique de l'habitat**

Indicateurs utilisés

- Existence d'un outil pour le suivi de la réalisation des actions du PLH
- Existence d'un observatoire ou d'une base de données sur l'habitat et ses thématiques connexes

Résumé de l'action

- Alimentation régulière de l'observatoire de l'habitat créée depuis l'adoption du premier PLH pour le suivi des changements socio-démographiques et de l'évolution du parc de logements
- Mise en place d'un dispositif d'observation pour le suivi de la mise en œuvre des actions via un dossier tenu à jour par les agents du service urbanisme
- Evaluations annuelles et bilan triennal non réalisés

Enseignements/ Points de vigilance	Une animation très importante au cours premières années ayant suivi l'adoption du PLH puis faiblissement du suivi des actions en 2018 suite à un changement de personnel, le bilan triennal valant évaluation à mi-parcours conformément au code de construction et de l'habitation n'a pas pu être réalisé. Le bilan triennal est un élément de cadrage important qui permet dans une certaine mesure de vérifier la cohérence entre les objectifs fixés et les réalités du territoire. En cas de non-conformité, il peut servir d'outil d'aide à la décision. Ainsi, dans le cas d'un renouvellement du PLH, il conviendrait de veiller à la réalisation d'un bilan de mi-parcours et dans le cas échéant d'une évaluation annuelle de toutes les actions.
---	---

Figure 21: Résumé du travail réalisé pour l'action 13

1.2. Les grands enjeux soulevés par le bilan

Plusieurs enjeux sont ressortis de l'évaluations des réalisations effectuées dans le cadre du second PLH de Castelrenaudais. Le tableau suivant permet de classer les différentes actions selon l'atteinte des objectifs fixés :

	Action réalisée
	Action en cours, à conforter
	Action non réalisée

Table 5: Synthèse du taux de réalisation des actions du PLH

Grandes orientations	Programme d'actions	Taux de réalisation		
Assurer le développement d'une offre de logements diversifiée pour mieux répondre aux besoins	1 - Mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale et urbaine dans les programmes de logements neufs			
	2 - Favoriser l'accession à la propriété des ménages de condition modeste			
Améliorer la qualité des logements	3 - Renforcer le repérage des situations de logement indigne ou dégradé			
	4 - Soutenir les travaux d'amélioration dans le parc privé			
Répondre aux enjeux du vieillissement	5 - Adapter le parc existant à la perte d'autonomie			
	6 - Favoriser la production de logements adaptés pour les personnes âgées ou à mobilité réduite dans l'offre nouvelle			
	7 - Apporter une expertise technique aux communes pour la définition d'une stratégie commune d'urbanisme			

Mettre en place une politique foncière communautaire	8 - Mettre en place un fonds intercommunal pour l'aide à l'acquisition de foncier bâti par les communes			
Agir sur les facteurs d'attractivité du territoire : cadre de vie et transports	9 - Mettre en place une aide intercommunale pour la réhabilitation des espaces publics extérieurs et la mise en accessibilité des bâtiments communaux			
	10 - Dynamiser la centralité du territoire			
	11 - Expérimenter des solutions de transport innovantes à destination des actifs			
Piloter la mise en œuvre du prochain PLH	12 - Animer et piloter la mise en œuvre des actions du PLH			
	13 - Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier			

En termes de mise en œuvre on observe que 8 actions sur 13 ont été partiellement réalisées à l'échéance du PLH. En parallèle, on remarque que deux actions consistant en la mise à disposition d'un fonds d'aide pour le développement de projets d'intérêt communautaire n'ont pas été engagées sur toute la durée du PLH. Il n'y a donc pas eu de portage d'une stratégie foncière et peu concertation entre élus.

A ces problématiques se rajoutent certains enseignements qu'il conviendrait de tirer du bilan réalisé qui pourront servir de base de réflexion pour la prochaine politique de l'habitat :

Programme d'actions	Enseignements du bilan à prendre en compte pour la prochaine politique de l'habitat
Mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale et urbaine dans les programmes de logements neufs	- Poursuivre les actions en faveur de la mixité sociale dans les nouveaux programmes de logements
Favoriser l'accession à la propriété des ménages de condition modeste	- Renouveler les initiatives en faveur de l'accès à la propriété des ménages modestes - Besoin d'améliorer la communication autour des dispositifs d'aides financières existantes (CCCR, département, région, etc.)
Renforcer le repérage des situations de logement indigne ou dégradé	- Nécessité de tenir et de mettre à jour un tableau de bord sur l'état du parc privé dégradé et/ou insalubre avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne - Nécessité de sensibiliser les populations aux enjeux de l'habitat insalubre et/ou dégradé et de développer la communication autour des dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat privé
Soutenir les travaux d'amélioration dans le parc privé	- Importance de dédier une enveloppe financière pour soutenir les aides départementales pour l'amélioration de l'habitat privé et les sorties de précarité énergétique
Adapter le parc existant à la perte d'autonomie	- Un réel besoin de renforcer la visibilité des dispositifs existants pour l'adaptation des logements au grand âge et à la perte d'autonomie - Reconduire la bonification des aides existantes non mise en place lors du PLH

Favoriser la production de logements adaptés pour les personnes âgées ou à mobilité réduite dans l'offre nouvelle	- Inciter les opérateurs et les communes à développer des opérations de création de logements pour les seniors et les personnes handicapées - Reconduire l'engagement de la CCCR à soutenir financièrement les projets de ce type
Apporter une expertise technique aux communes pour la définition d'une stratégie commune d'urbanisme	- Réaliser une étude préfiguration sur les difficultés rencontrées par les communes en matière de mise œuvre de projets - Recenser et entamer des réflexions sur les solutions possibles - Améliorer la concertation entre les élus en instaurant des réunions de rencontres régulières - Travailler à la mise à disposition d'un service type conseil pour accompagner les communes sur les questions en lien avec l'habitat
Mettre en place un fonds intercommunal pour l'aide à l'acquisition de foncier bâti par les communes	- Inciter les communes à constituer des réserves foncières pour la réalisation de projets communaux - Guider et aider les communes dans leurs réflexions sur les questions foncières - Mieux inciter les communes à solliciter les dispositifs d'aides de la Communauté de communes en renforçant la visibilité de ces aides sur les plateformes de communication ou lors des moments d'échanges (commissions, réunions, etc.).
Mettre en place une aide intercommunale pour la réhabilitation des espaces publics extérieurs et la mise en accessibilité des bâtiments communaux	- Être à l'écoute des communes et mettre en place des dispositifs d'aides en adéquation avec les projets portés par les communes - Mieux inciter les communes à solliciter les dispositifs d'aides de la Communauté de communes en renforçant la visibilité de ces aides sur les plateformes de communication ou lors des moments d'échanges (commissions, réunions, etc.).
Dynamiser la centralité du territoire	- Associer les habitants comme acteurs des dispositifs déployés ou en cours de déploiement pour la dynamisation du centre ancien de Château-Renault - Animer et suivre l'ensemble des dispositifs
Expérimenter des solutions de transport innovantes à destination des actifs	- Un réel besoin de créer une offre de transports à l'échelle du Castelrenaudais (actuellement il n'existe pas de solutions de transports reliant les communes du Castelrenaudais entre elles. De plus, les élus ont émis le souhait de voir se développer des navettes connectant les communes du Castelrenaudais aux territoires tels que Montoire, Chemillé-sur-Dême, Tours et Amboise.) - Réfléchir à la réalisation d'une enquête pour recenser les besoins réels des communes de la CCCR en vue de déployer des solutions de transports plus adaptées tel que préconisé par le PLH 2015-2020

Animer et piloter la mise en œuvre des actions du PLH	- Développer des modes de rencontres plus innovantes, plus fédératrices pour mieux accompagner les communes dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat - Accorder des moyens humains et financiers suffisants pour assurer le suivi-animation de la politique de l'habitat
Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier	- Alimenter régulièrement l'observatoire de l'habitat - Articuler l'observatoire de l'habitat et du foncier avec les dispositifs départementaux - Suivre les tendances d'évolutions du territoire de sorte à répondre aux enjeux

Table 6: Enseignements issus du bilan

2. Les résultats de la phase qualitative : « Le PLH 2015-2020 vu par les élus »

Notre questionnaire a été transmis aux 16 communes de la CCCR.

Table 7: Communes ayant répondu au questionnaire

Commune	A répondu
AUTRECHE	Non
AUZOUER-EN-TOURAIN	Oui
CHÂTEAU-RENAULT	Non
CROTELLES	Oui
DAME-MARIE-LES-BOIS	Oui
LA FERRIERE	Oui
LE BOULAY	Non
LES HERMITES	Oui
MONTHODON	Oui
MORAND	Oui
NEUVILLE-SUR-BRENNE	Oui
NOUZILLY	Oui
SAINT-LAURENT-EN-GATINES	Oui
SAINT-NICOLAS DES MOTETS	Oui
SAUNAY	Oui
VILLEDOMER	Non

Au total, 12 communes/16 ont répondu au questionnaire soit un taux de réponse égal à 75%. La commune de Château-Renault, ville centre de la CCCR n'a malheureusement pas répondu à cette enquête.

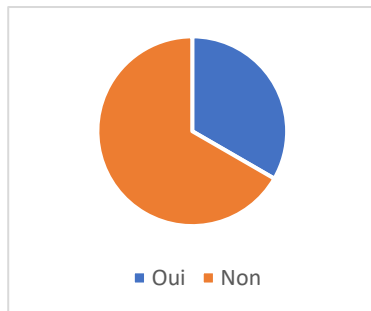
2.1. Des impacts faiblement perçus à l'échelle communale

Les différentes questions de notre questionnaire sont les suivantes :

Avez-vous observé une augmentation de l'implantation de logements sociaux dans les projets de constructions de logements neufs ?

Toutes les communes répondantes ont mentionné ne pas avoir observé une augmentation de l'implantation de logements sociaux dans les nouvelles opérations. Il faut noter que plus de la moitié des opérations de logements sociaux est localisée sur les communes telles que Château-Renault et Villedômer qui n'ont pas répondu à cette enquête.

Diriez-vous que les ménages modestes ont bénéficié d'un soutien financier et/ou d'un accompagnement vers l'accession à la propriété (dans le parc privé ou social) ?



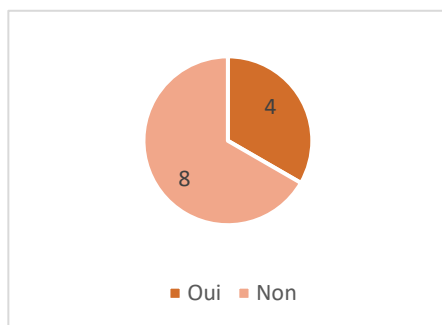
A cette question, 4 communes/12 ont répondu avoir effectivement constaté un soutien financier de la part de la CCCR pour favoriser la primo-accession des ménages de condition modeste.

Figure 22: Réponses à la question sur les actions en faveur de l'amélioration de l'accession à la propriété des ménages modestes

Avez-vous observé un renforcement des repérages de logements dégradés ou insalubres ?

Une majorité des répondants (11 sur 12) au questionnaire a affirmé ne pas avoir constaté un renforcement du repérage des logements dégradés ou insalubres sur leur communes. Une des réponses a toutefois souligné l'étude pré-opérationnelle réalisée dans le cadre du lancement de l'OPAH-RU comme un moyen de consolidation du repérage des logements dégradés.

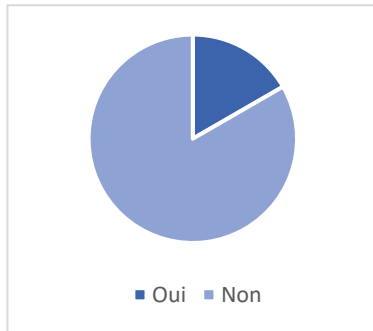
Avez-vous constaté un appui des collectivités (Région, Département, Communauté de communes) et des services de l'Etat en faveur de l'adaptation des logements au vieillissement ou à la perte d'autonomie ?



La réponse aux enjeux du vieillissement a été ressentie à l'échelle communale par certains élus.

Figure 23: Réponses à la question sur le renforcement de l'appui des collectivités pour une meilleure adaptation des logements au vieillissement

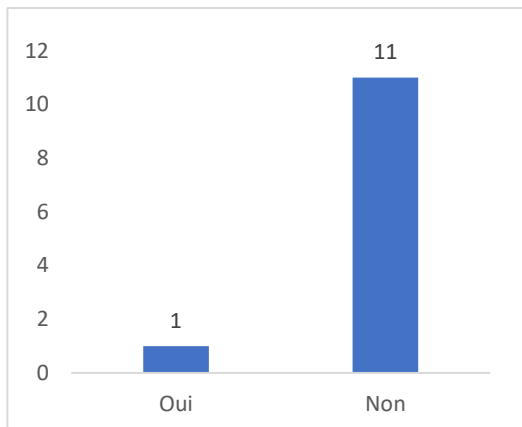
Selon vous, l'offre en logements ou en hébergement à destination des seniors a-t-elle été développée/améliorée ?



Deux communes (Nouzilly et Saint-Laurent-en-Gâtines) ont répondu positivement à la question sur le développement de l'offre à destination des seniors. Pour ces communes, cette réponse illustre le projet de création d'une résidence d'accueil sur la commune de Nouzilly et à la délocalisation d'une structure d'accueil à Nouzilly et Saint-Laurent-en-Gâtines respectivement.

Figure 24: Réponses à la question sur l'amélioration de l'offre en logements à destination des seniors

Sur la base de vos réponses précédentes, diriez-vous que le PLH a impacté le développement de votre commune ?



Sur la base des cinq questions posées précédemment, presque toutes les communes ont négativement répondu à la question sur les impacts notables du PLH sur leur territoire.

La commune ayant répondu favorablement a souligné que la PLH a permis à plusieurs ménages de disposer d'une aide financière pour la primo-accession dans le cadre de l'action 2.

Figure 25: Réponses à la question sur la perception des impacts du PLH à l'échelle communale

2.2. Quels avis sur la pertinence de disposer d'un PLH pour le Castelrenaudais ?

Diriez-vous que le PLH est un document : adapté, peu adapté, non adapté, autre : ne se prononce pas ?

Par la suite, nous avons cherché à connaître le positionnement des élus quant à l'adéquation du PLH vis-à-vis des enjeux en matière d'habitat d'un territoire comme le Castelrenaudais

Commune	Réponse
AUTRECHE	
AUZOUER-EN-TOURAIN	Adapté
CHÂTEAU-RENAULT	
CROTELLES	Peu adapté

DAME-MARIE-LES-BOIS	Ne se prononce pas
LA FERRIERE	Peu adapté
LE BOULAY	
LES HERMITES	Adapté
MONTHODON	Peu adapté
MORAND	Adapté
NEUVILLE-SUR-BRENNE	Adapté
NOUZILLY	Peu adapté
SAINT-LAURENT-EN-GATINES	Peu adapté
SAINT-NICOLAS DES MOTETS	Peu adapté
SAUNAY	Ne se prononce pas
VILLEDOMER	

Table 7: Réponses à la question sur la pertinence du PLH pour le Castelrenaudais

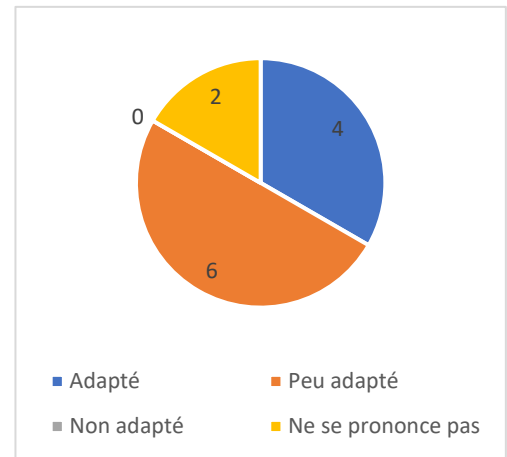


Figure 26: Répartition des réponses à la question sur la pertinence du PLH pour le Castelrenaudais

Pour 1/3 des élus ayant répondu, il s'agit d'un document tout à fait adapté. En parallèle, la moitié des répondants a affirmé considérer le PLH comme un document « peu adapté ».

Nous avons donc cherché à voir des précisions sur les raisons ayant motivé ces choix.

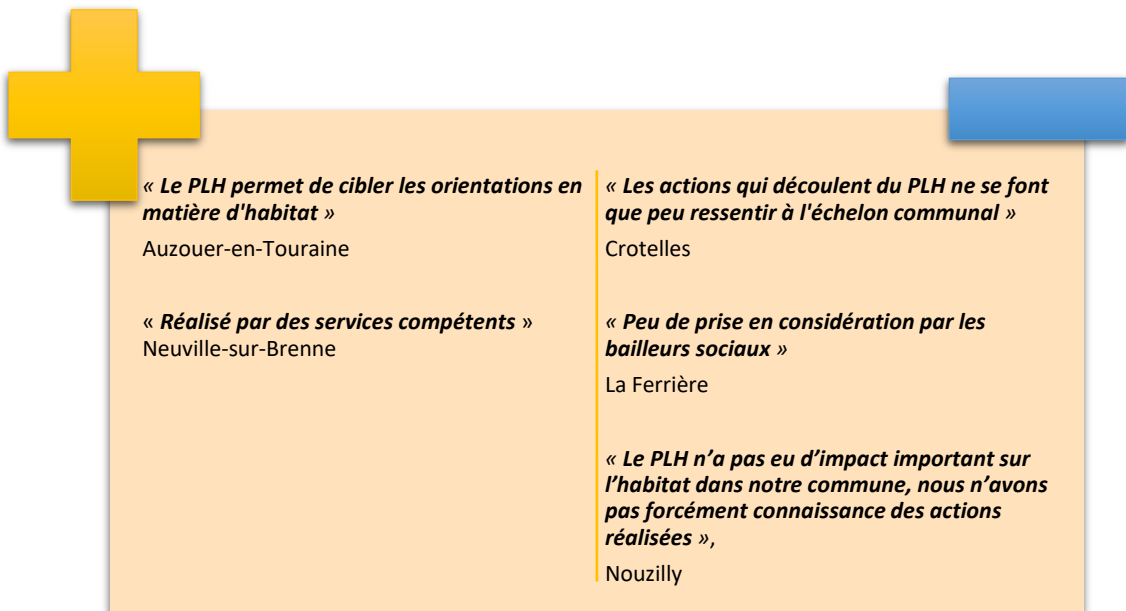


Figure 27: Extraits avis des élus sur la non cohérence ou la cohérence du PLH avec les enjeux du Castelrenaudais en matière d'habitat

Pour les élus jugeant le PLH comme support adapté au territoire du Castelrenaudais, les raisons avancées sont fondées sur la capacité du PLH à « cibler les orientations en matière d'habitat » et au fait qu'il soit porté par « des services compétents ».

A contrario, deux raisons ont été mentionnées par les élus ayant identifié le PLH comme document peu adapté au Castelrenaudois : des actions faiblement perceptibles à l'échelle communale et une faible prise en compte par les acteurs extérieurs tels que les bailleurs sociaux.

La dernière question de notre enquête a portée sur le positionnement des élus quant à un potentiel renouvellement du PLH.

Quel serait votre avis sur la réalisation d'un nouveau PLH ?

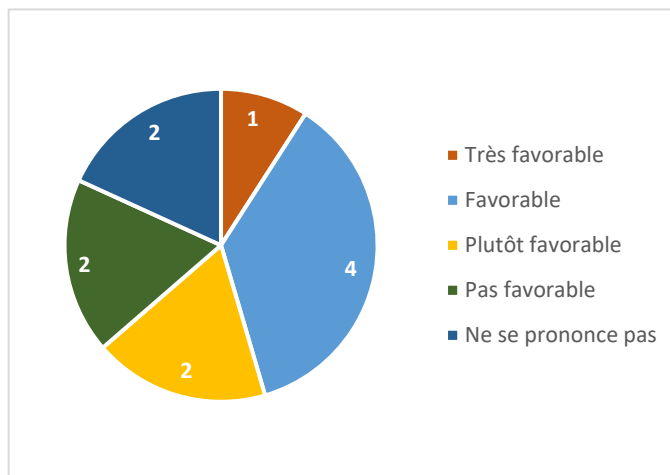


Figure 28: Répartition des avis des élus quant à un renouvellement du PLH

Deux communes se sont abstenues de répondre à cette question. Les réponses des communes restantes sont contrastées.

1 élu sur 12 est très favorable au renouvellement du PLH

4 élus sur 12 ont déclaré être favorables à cette proposition

2 élus sur 12 sont plutôt favorables à cette proposition.

2 élus ne sont pas favorables au renouvellement du programme.

Les réponses des élus quant à leur motivation à renouveler ou non le PLH sont les suivantes :

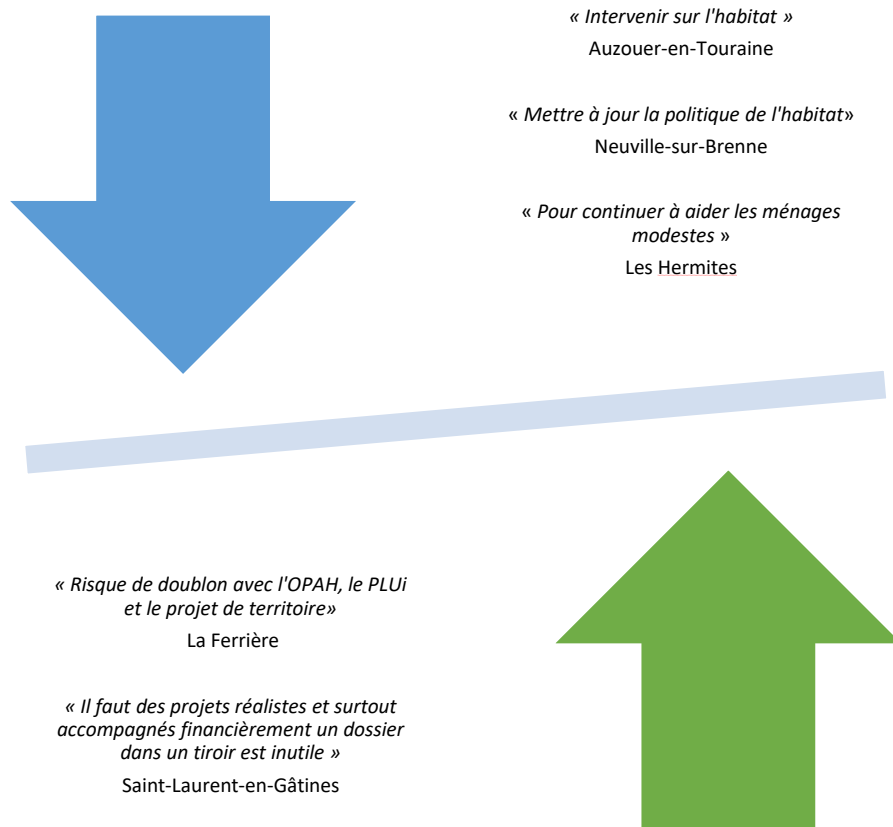


Figure 29: Leviers et freins liés à un renouvellement du PLH.

Ainsi, certains élus sont favorables à l'idée d'élaborer un nouveau PLH afin d'« intervenir sur l'habitat », « mettre à jour la politique de l'habitat » et « pour continuer à aider les ménages modestes ».

D'un autre côté, certains élus sont réticents face à cette proposition car estiment que le nouveau document « risque de constituer un « doublon avec l'OPAH, le PLUi et le projet de territoire ». Ils précisent également qu'il « [...] faut des projets réalistes et surtout accompagnés financièrement un dossier dans un tiroir est inutile » pour rappeler que ce second PLH a eu des effets peu perceptibles à l'échelle communale.

2.3. Une enquête avec des biais à prendre en compte

Malgré les renseignements tirés de notre enquête auprès des communes, il faut noter que certaines caractéristiques de cette consultation des élus peuvent constituer des biais. En effet, il faut souligner ou rappeler que :

- Toutes les communes n'ont pas répondu au questionnaire, en particulier la commune de Château-Renault pour laquelle un faisceau d'actions a été prévu
- Les répondants à l'enquête sont des élus membres des nouvelles équipes municipales qui n'ont pas forcément suivi la mise en œuvre du PLH

- Enfin, cette démarche est purement consultative et s'inscrit dans le cadre de la réalisation de ce bilan, les réponses données par les élus peuvent changer dans un autre contexte

3. Quelles perspectives pour le Castelrenaudais ?

Après avoir recensé les avis des élus sur les effets de la mise en œuvre du PLH, je me suis rendue compte que les avis sur la réalisation d'un nouveau PLH étaient très contrastés. La CCCR n'étant pas soumise à l'obligation de disposer d'un PLH, des alternatives peuvent être étudiées. C'est ainsi que j'ai travaillé à la définition de scénarii pour aider les élus à se positionner quant à la prochaine politique de l'habitat. Les propositions qui seront étudiées sont les suivantes :

- **Le premier scénario** serait l'élaboration d'un nouveau PLH qui intégrera les différents enjeux mis en exergue par le bilan de ce second PLH
- **Le second scénario** consisterait à considérer les actions prévues ou réalisées dans le cadre du projet territoire comme principaux moteurs de la nouvelle politique de l'habitat
- **Le troisième scénario** consisterait à procéder à la l'intégration d'un volet Habitat dans le nouveau PLUi (PLUiH)

Les prochains paragraphes étudient chacun de ces scénarii en relevant à chaque fois les avantages et les limites à considérer.

Il faut souligner que quel que soit la politique adaptée, les actions à mettre en œuvre doivent dans l'idéal permettre d'apporter des réponses adaptées aux enjeux illustrés dans le paragraphe précédent.

3.1. Scénario 1 : Se lancer dans l'élaboration d'un nouveau PLH

Les intérêts liés à l'élaboration d'un nouveau PLH sont multiples. Comme tout PLH il sera en premier lieu un symbole de partage d'une politique commune de l'habitat. En second lieu, il formalisera les principes pour une meilleure offre résidentielle selon les besoins de chaque territoire, favorisera les interventions pour une amélioration de l'habitat par le biais d'interventions spécifiques. Pour les communes, la programmation de logements sera une base de travail qui guidera leur décisions en matière d'habitat à l'échelle communale.

Toutefois, les élus ont soulevés plusieurs limites du PLH lors de notre enquête :

- **« Les actions qui découlent du PLH ne se font que peu ressentir à l'échelon communal »**
- Crotelles
- **« Peu de prise en considération par les bailleurs sociaux »**
- La Ferrière
- **« Le PLH n'a pas eu d'impact important sur l'habitat dans notre commune, nous n'avons pas forcément connaissance des actions réalisées »,**
- Nouzilly

La trame suivante retrace le résultat de ma réflexion sur les avantages et les limites liés à ce scénario :




Avantages liés à l'élaboration d'un nouveau PLH	Limites ou points de vigilance à considérer
Partage d'une politique commune de l'habitat	Remise en cause de la pertinence de l'outil pour un territoire sans obligation d'en disposer
Permet de créer une offre résidentielle diversifiée	Document non opposable et non réglementaire dont les orientations risquent d'être faiblement pris compte par les élus
Formalise des objectifs à atteindre selon des secteurs géographiques	Besoin d'une animation permanente et d'un suivi régulier
Prévoit des actions en faveur des personnes défavorisées et des publics spécifiques	Procédure d'élaboration longue et formelle nécessitant une mobilisation d'acteurs et de moyens (financiers notamment)
Favorise les interventions pour l'amélioration de l'habitat	Réalisation d'un travail communautaire supplémentaire
Favorise la constitution de réserves foncières pour la mise en oeuvre de projets communaux	PLH volontariste avec le risque de tomber dans les mêmes écueils que les précédents PLH (non atteinte de certains objectifs, enjeux stagnants)
Constitue un document de référence en matière d'habitat pour les acteurs extérieurs (bailleurs sociaux, Département, Etat)	Risque que les impacts ne soient pas perçus sur des territoires relativement ruraux sans grands enjeux en matière d'habitat
Articulation croisée avec les documents réglementaires tels que le SCoT et le PLUi dont il partage les principes	Risque d'avoir un doublon au vu des dispositifs en cours ou à venir sur le Castelrenaudais
Possibilité pour l'EPCI de devenir gestionnaire des attributions des aides à la pierre pour le logement	
Possibilité d'appliquer la taxe d'habitation sur les logements vacants à l'échelle de l'intercommunalité	

Figure 30: Avantages et limites du scénario 1

3.2. Scénario 2 : Une implantation transversale de la politique de l'habitat dans les dispositifs existants

Le second scénario propose à la CCCR de partir des projets et politiques existantes pour développer sa future politique de l'habitat. Dans ce second cas de figure, la stratégie en matière d'habitat sera portée par le projet de territoire et les outils

opérationnels qui en découlent tels qu'une opération de revitalisation du territoire (ORT) et un contrat de relance et de transition écologique (CRTE) en cours d'adoption. Le projet de territoire en tant que projet de mandat constitue l'illustration des ambitions politiques de développement du Castelrenaudais.

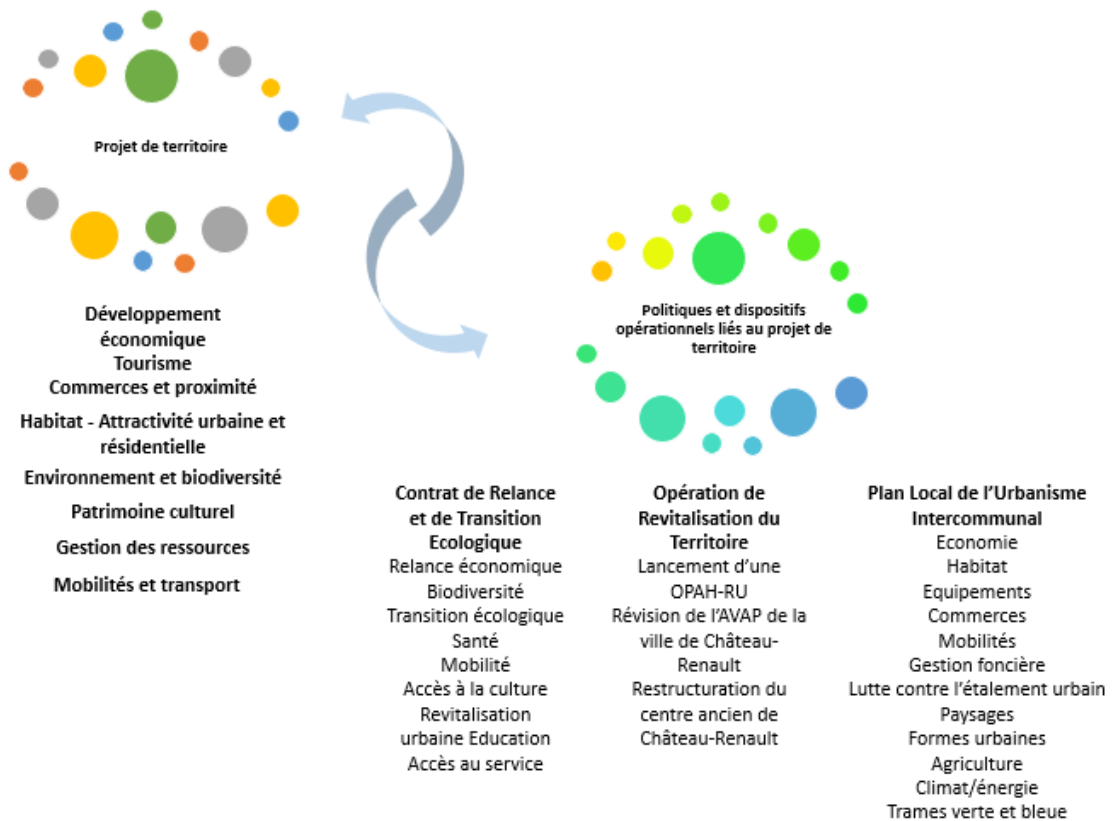


Figure 31: Projet territoire (en cours de validation) 2021-2026

Tout comme le premier scénario, celui-ci est assorti d'une analyse de ses avantages et de ses inconvénients :



Avantages liés à l'élaboration d'un nouveau PLH

Thématique de l'habitat transposée dans différents dispositifs

Cadre plus souple moins de prise de risques

Apports de réponses aux enjeux posés par le diagnostic par le biais de plusieurs dispositifs

Limites ou points de vigilance à considérer

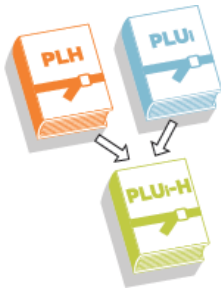
Politique fragmentaire, absence de document centralisateur des ambitions en matière de logement et d'habitat

Risque que certaines thématiques de l'habitat ne soit pas suffisamment traitées (publics spécifiques)

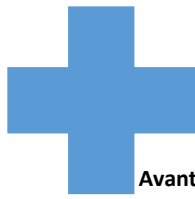
Difficulté à instaurer un suivi de la politique de l'habitat

Figure 32: Avantages et limites du scénario 2

3.3. Scénario 3: Amender le PLUi d'un volet Habitat



Cette proposition est étroitement liée à l'adoption récente du PLUi par la CCCR. Les calendriers coïncident peuvent être arrangés de sorte à permettre une inscription d'un volet habitat dans le nouveau document. Bien que cette démarche semble être une formule idéale, elle possède certaines limites à ne pas négliger, en particulier les risques juridiques qui peuvent faire annuler les orientations actées:



Avantages liés à l'élaboration d'un nouveau PLH

Formalise une politique partagée de l'habitat avec une territorialisation des objectifs

Le cadre réglementaire du PLUi pourrait faciliter l'appropriation du document par les élus

Permet de disposer d'un support unique et transversal qui croise l'habitat avec les autres thématiques abordées dans le PLUi

Dimension habitat plus renforcée que dans un PLUi simple

Bonne formule pour réaliser un PLH sans nouvelle procédure

Possibilité de proroger le PLH existant pendant trois ans (renouvelable) si la CCCR s'engage dans la réalisation d'un PLUiH

Limites ou points de vigilance à considérer

Document plus complexe donc procédure plus longue et plus complexe

Coût financier à ne pas négliger

Requiert une collaboration renforcée entre l'EPCI et les acteurs associés au processus

Besoin d'une animation permanente et d'un suivi régulier

Réalisation d'un travail communautaire supplémentaire

Importance de mettre en oeuvre un fort portage politique pour éviter que le volet habitat ne soit "oublié"

Nécessité d'accorder une vigilance aux aspects juridiques en particulier le risque de contentieux qui annulerait le PLUi et donc son volet Habitat

Consultation du CRHH au moment de l'arrêt du projet

Figure 33: Avantages et limites du scénario 3

Rétrospective sur les missions réalisées

1. Expérience acquise

1.1. Une expérience en tant que chargée de mission Habitat

Ce stage s'inscrit pleinement dans le cadre de l'animation et du suivi du second PLH de la Communauté de communes du Castelrenaudois adopté en 2015. Après une date de début de mise en œuvre décalée d'une année, cet outil qui régit la politique intercommunale de l'habitat est actuellement dans sa dernière année de mise en œuvre. Pour répondre aux obligations des articles L302-1 et R302-1 du Code de la construction et de l'habitation, un bilan final doit être réalisé.

Outre cet aspect réglementaire, l'élaboration de ce bilan portait un enjeu d'évaluation de l'efficacité des choix politiques effectués. A terme, l'observation

des impacts des actions prévues dans le cadre du PLH était une occasion d'appréhender l'évolution du territoire à travers l'identification des prochaines problématiques à traiter en particulier en matière d'habitat. L'importance de cette démarche a résidé également dans sa capacité à guider et à alimenter les réflexions des élus quant à la future stratégie de l'habitat.

En tant que stagiaire recrutée pour mener cette démarche, j'ai eu l'occasion de travailler sur un projet très enrichissant tant par sa nature que par ses multiples enseignements.

En effet, élaborer le bilan du PLH a avant tout consisté en l'appropriation de ce document composé d'un diagnostic du territoire sous plusieurs plans, d'un document qui formalise les grandes orientations et un plan d'actions qui matérialise le volet opérationnel des orientations choisies. Loin d'être triviale, cette étape requiert la mise en jeu d'une capacité de synthèse et de priorisation des données de sorte à aboutir à l'obtention d'une présentation synthétique de chacune des composantes du PLH. A travers cet exercice, j'ai pu retracer le processus d'élaboration d'un PLH de la naissance du projet à la finalisation du plan d'actions avec en clé la méthodologie, le jeu d'acteurs, les moyens et la durée associés à chaque étape.

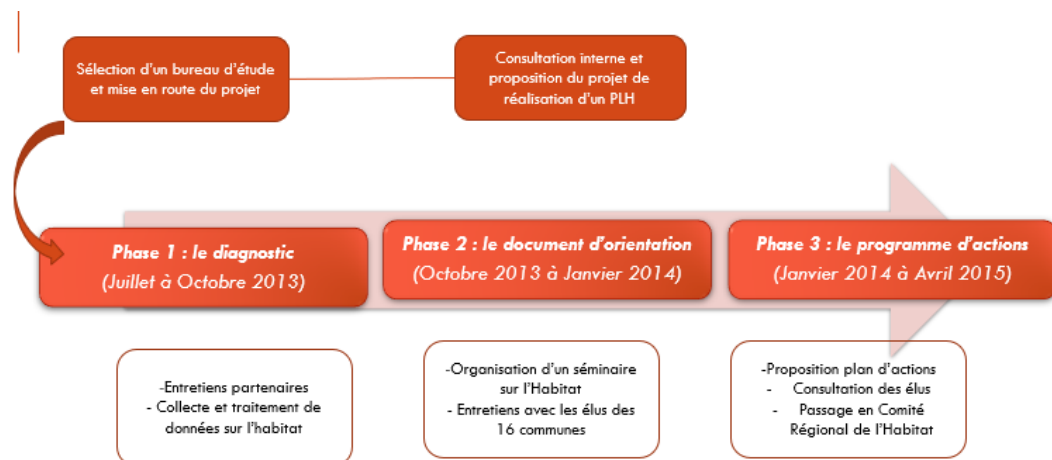


Figure 34: Etapes d'élaboration du PLH du Castelrenaudois

Après cette phase d'analyse de notre support d'étude, il a été très intéressant d'aborder le cœur de la mission, l'élaboration du bilan du programme.

A cet effet, j'ai travaillé à la définition d'une méthodologie de travail pour organiser au mieux cette démarche et conformément à la demande de ma structure d'accueil. Le travail réalisé a permis d'identifier deux phases :

- La première, quantitative, à travers l'exploitation de données statistiques, traitée en trois phases : **la définition des indicateurs, l'identification des sources de données et la collecte et le traitement des données proprement dits ;**

- La seconde, dite qualitative, marquée par la mobilisation des élus des différentes mairies par le biais d'un questionnaire visant à recueillir leurs perceptions des effets du PLH.

Dans l'ordre chacune de ses étapes a fait l'objet d'une mise en œuvre spécifique.

Lors de la phase quantitative, la définition des indicateurs de suivi des actions a consisté au déploiement d'un benchmark afin de m'inspirer des démarches de territoires similaires. La finalité était d'arriver à alimenter mon référentiel d'indicateurs. Ce benchmark a été basé sur une étude des PLH répondants à trois critères que j'ai eu à définir :

- Avoir été élaboré par une communauté de communes
- Avoir un plan d'actions qui aborde des problématiques similaires à ceux du PLH du Castelrenaudois
- Avoir été rédigé dans une temporalité équivalente à celle du PLH du Castelrenaudois

A l'issue de cette étude, 3 PLH sur 10 ont constitué un échantillon dont l'analyse des indicateurs de suivi m'a permis d'outiller mon référentiel de près de 40 indicateurs.

Une fois les indicateurs identifiés, j'ai travaillé à l'identification de sources de données nécessaires pour disposer de données quantitatifs et qualitatifs à analyser.

Pour faire suite à cette étape d'identification des sources de données, une prise de contact pour une collecte des données a été initiée et ce fut l'occasion d'échanger et de solliciter l'intervention d'un panel d'acteurs (bailleurs sociaux, agents de la DREAL, du département, agents des communes, etc.).

Parmi ces acteurs figurent au premier rang, les élus. Pour disposer de données quantitatives sur la mise en oeuvre du programme d'actions à l'échelle des communes et mettre en exergue les avis qu'ont les élus des impacts de cette mise en oeuvre, j'ai réalisé un questionnaire qui a mobilisé les 16 communes de la CCCR.

Le rassemblement des membres de la commission habitat lors d'une réunion avec l'appui de ma tutrice Anastasie VERNEAU et l' élu chargé de l'Habitat m'a permis de présenter ce questionnaire pour validation par les élus. Cet exercice a été l'occasion pour moi de développer ma capacité à m'intégrer dans une organisation, à animer et interagir avec un groupe de personnes en l'occurrence des élus. Mon travail a par la suite été enrichi par les discussions entamées suite à la présentation.

Dans l'ensemble, la phase de collecte et de traitement des données quantitatifs a été l'occasion d'appliquer et d'enrichir mes connaissances en matière d'analyse et de maîtrise de méthodes et d'outils de traitement de données. Il s'agit d'un aspect de mon travail qui a fait appel à une capacité à réaliser un travail partenarial en interagissant avec une diversité d'acteurs. Grâce à cette

étape de mon stage, j'ai acquis une meilleure connaissance du cadre institutionnel et du réseau d'acteurs du logement et plus largement de l'habitat.

Après ces multiples exercices, le bilan des actions tel que demandé par ma structure d'accueil a été réalisé. A cet effet, j'ai rédigé un document valant bilan de la programmation de logements et du plan d'actions prévus par le PLH. Ce document sera bientôt communiqué aux élus lors d'une seconde commission. Une fois validé par les élus, ce document sera transmis à la DDT pour avis puis au CRHH (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement) pour validation finale.

Quant à la phase post bilan PLH, il a été prévu que j'apporte des éléments d'aide à la décision pour guider les élus dans le choix de leur future politique de l'habitat. Pour rappel, la CCCR étant compétente en matière d'habitat, elle souhaite renouveler son ambition de porter et de mettre en œuvre une politique de l'habitat sur son territoire. N'étant pas dans l'obligation de disposer d'un PLH du fait de la taille de sa population, elle s'intéresse à d'autres alternatives au Programme Local de l'Habitat dont les dispositions ne semblent pas répondre à l'unanimité aux problématiques diagnostiquées sur son territoire.

Dans cette perspective je rédige actuellement un livrable supplémentaire à travers lequel je tente d'apporter des éléments de réponse en proposant des scénarii de politiques et ou dispositifs à explorer : un scénario avec un renouvellement du PLH qui tentera de corriger les enjeux ressortis dans le bilan que j'ai réalisé, un scénario sans PLH où la politique de l'habitat sera portée par le projet de territoire et les dispositifs qui s'y articulent et un scénario qui propose d'amender le nouveau PLUi adopté cette année d'un volet habitat, en élaborant un PLUiH. Chaque proposition faite aux élus est associée à une étude des avantages et des limites et/ou points de vigilance à considérer.

Pour ma part, après un stage de quatrième année réalisé au sein du Service Habitat d'Angers Loire Métropole où j'ai eu à travailler sur le logement et l'hébergement des travailleurs saisonniers, cette nouvelle expérience conforte mes connaissances des enjeux, évolutions et cadre réglementaires des politiques publiques de l'habitat. Les missions que j'ai réalisées m'ont permis d'expérimenter à nouveau les responsabilités qui pourraient être confiées à une chargée de mission Logement-Habitat.

1.2. Une expérience dans la participation à la mise en place d'un dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat privé et de lutte contre l'habitat indigne

Pour finir comme mentionné sur ma fiche de stage, il était prévu que je suive en parallèle de la réalisation du bilan du PLH, l'étude pré-opérationnelle pour la mise en place de l'OPAH-RU.

Dans ce cadre, j'ai participé à 4 comités techniques de la présentation de la maquette opérationnelle et financière à la validation du scénario final qui sera déployé dès la rentrée prochaine.

Dates	Réunions suivies dans le cadre de la mise en place de l'OPAH-RU
24/03/2021	COTECH OPAH-RU : esquisse d'une maquette opérationnelle et financière, définition des thématiques de l'OPAH-RU et des premiers éléments de stratégie souhaités sur le territoire
17/05/2021	COTECH OPAH-RU : restitution travail de terrain de SOLIHA et Urban'ism suite aux rencontres avec les habitants ciblés des ilots de la rue de la république
02/06/2021	COTECH OPAH-RU intermédiaire en présence des 16 maires de la CC : présentation des deux premiers scénarios OPAH-RU sur 5 ans proposés par SOLIHA
05/07/2021	COTECH OPAH-RU : validation d'un scénario OPAH-RU sur 5 ans avec les 16 maires de la CC

Table 8: Réunions suivies dans le cadre de l'étude pour la mise en place de l'OPAH-RU

En termes d'enseignements, il s'agit d'une première pour moi. Etant intéressée par le domaine de l'habitat, participer aux coulisses de la mise en œuvre d'un dispositif opérationnel pour l'amélioration de l'habitat a été très constructif. J'ai pu au titre de ces rencontres suivre les éléments ciblés par le diagnostic réalisé en amont, la méthodologie adoptée pour faire ressortir les grands enjeux à traiter ainsi que les échanges entre bureau d'études, agents de la communauté de communes et élus, dont Madame la présidente Brigitte DUPUIS.

Lors de cette phase, j'ai réalisé un travail bibliographique visant à faire ressortir les chiffres de la précédente OPAH-RU pour aider les élus à mettre en perspective leur choix et mesurer l'ampleur du scénario qu'ils ont choisi. Suite au calage du scénario, j'ai eu l'occasion de participer aux échanges sur le lancement du marché pour recruter la structure à laquelle sera confiée l'animation de cette future OPAH-RU.

Dans sa globalité, cette étape de mon stage a été très enrichissante, les activités auxquelles j'ai participé m'ont permis d'expérimenter les missions au cœur du pilotage des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé et de lutte contre l'habitat indigne.

2. Contraintes et difficultés rencontrées : un calendrier décalé

Les principales difficultés rencontrées sont liées au retard accusé par certains acteurs dans la transmission des données demandées. Une grande majorité de ces données étaient indispensables pour l'avancée de la démarche. Il a donc fallu attendre et procéder à des relances.

Il était prévu de finir la réalisation du bilan pour le début du mois d'août pour un passage en commission vers la mi-août et une validation par le CRHH la dernière semaine du mois d'août. Ces imprévus ont donc décalé notre démarche

d'au moins deux semaines rendant difficile un passage en commission avant septembre.

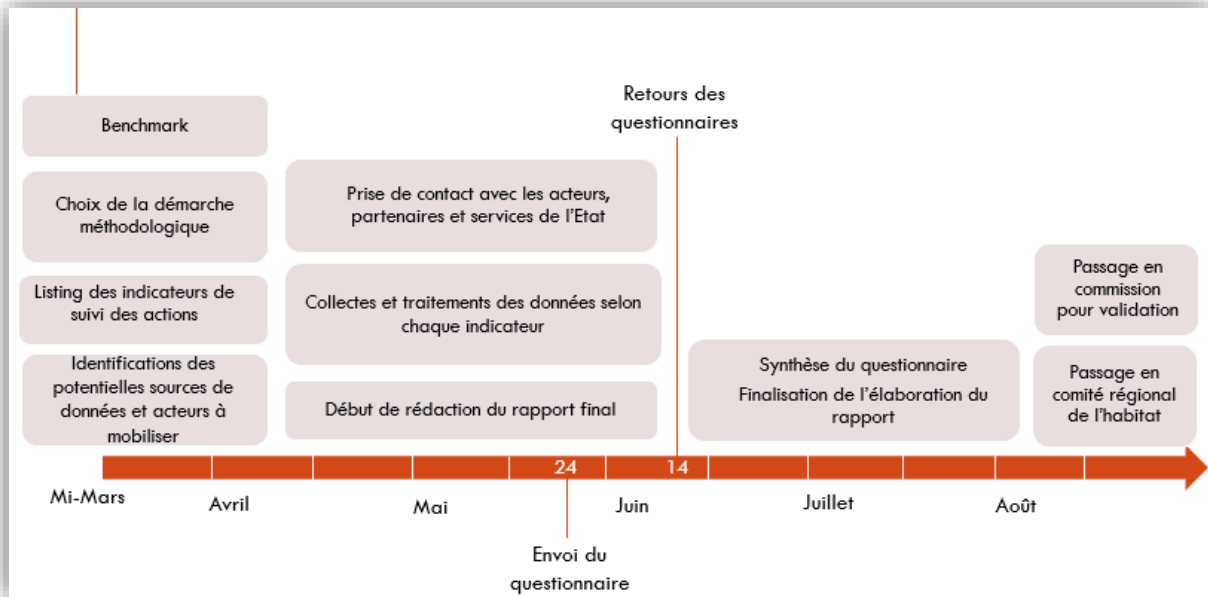


Figure 35: Planning prévisionnel de la démarche

Webographie

Légifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/>

Géoportail : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Site de la Communauté de communes du Castelrenaudais : <https://www.cc-castelrenaudais.fr/>

Bibliographie

La délégation des aides à la pierre. (s. d.). Collectivités locales. Consulté le 6 août 2021, à l'adresse <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/la-delegation-des-aides-la-pierre>

Le PLH en 20 questions. (2019, 24 octobre). CEREMA. <https://www.cerema.fr/fr/actualites/programme-local-habitat-plh-20-questions-fiches-acteurs>

LA MISE EN ŒUVRE DU SUIVI DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE HAGUENAU. (2012, août). Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Agglomération Starbourgeoise. http://www.adeus.org/productions/les-notes-de-ladeus-ndeg80-habitat/files/note-80_suivi-plh-haguenau_web.pdf

Programme Local de l'Habitat de la CCCVL. (s. d.). <http://www.chinon-vienne-loire.fr/>. Consulté le 23 mars 2021, à l'adresse http://www.chinon-vienne-loire.fr/wp-content/uploads/2016/06/PLH_CCCVL-final.pdf

PLH Pays de Falaise 2013–2019. (s. d.). www.paysdefalaise.fr. Consulté le 25 mars 2021, à l'adresse <https://www.paysdefalaise.fr/vie-quotidienne/logement-habitat/plh/>

Table des illustrations

Figure 1: Illustration des composantes du PLH, Source: Réalisation personnelle.	10
Figure 2: Missions principales du PLH, Source: Offre de stage publiée par la CCCR	12
Figure 3: Missions complémentaires proposées par la CCCR, Source: Offre de stage publiée par la CCCR	13
Figure 4: Organigramme de la CCCR, Source: Archives CCCR, 2021.	14
Figure 5: Carte de la CCCR en indre-et-loire, Source : Auxilia Conseil, Bureau d'études chargé de la préfiguration du lancement d'une plateforme territoriale de la rénovation énergétique, 2020	15
Figure 6: Carte de classification des communes de la CCCR, Source: Réalisation personnelle	23
Figure 7: Carte des communes membres de la CCCR, Source : PLH 2015-2020	30
Figure 8: Missions principales du stage, Source: Offre publiée par la CCCR.....	30
Figure 9: Résumé du travail réalisé pour l'action 1.....	48
Figure 10: Résumé du travail réalisé pour l'action 2.....	50
Figure 11: Résumé du travail réalisé pour l'action 3.....	52
Figure 12: Résumé du travail réalisé pour l'action 4.....	54
Figure 13: Résumé du travail réalisé pour l'action 5.....	56
Figure 14: Résumé du travail réalisé pour l'action 6.....	58
Figure 15: Résumé du travail réalisé pour l'action 7.....	59
Figure 16: Résumé du travail réalisé pour l'action 8.....	61
Figure 17: Résumé du travail réalisé pour l'action 9.....	63
Figure 18: Résumé du travail réalisé pour l'action 10.....	65
Figure 19: Résumé du travail réalisé pour l'action 11.....	67
Figure 20: Résumé du travail réalisé pour l'action 12.....	69
Figure 21: Résumé du travail réalisé pour l'action 13.....	71
Figure 22: Réponses à la question sur les actions en faveur de l'amélioration de l'accèsion à la propriété des ménages modestes.....	75
Figure 23: Réponses à la question sur le renforcement de l'appui des collectivités pour une meilleure adaptation des logements au vieillissement	75
Figure 24: Réponses à la question sur l'amélioration de l'offre en logements à destination des seniors.....	76
Figure 25: Réponses à la question sur la perception des impacts du PLH à l'échelle communale	76
Figure 26: Répartition des réponses à la question sur la pertinence du PLH pour le Castelrenaudois.....	77
Figure 27: Extraits avis des élus sur la non cohérence ou la cohérence du PLH avec les enjeux du Castelrenaudois en matière d'habitat.....	77
Figure 28: Répartition des avis des élus quant à un renouvellement du PLH.....	78
Figure 29: Leviers et freins liés à un renouvellement du PLH.	79
Figure 30: Avantages et limites du scénario 1	81
Figure 31: Projet territoire (en cours de validation) 2021-2026.....	82
Figure 32: Avantages et limites du scénario 2	83
Figure 33: Avantages et limites du scénario 3	84
Figure 34: Etapes d'élaboration du PLH du Castelrenaudois.....	85
Figure 35: Planning prévisionnel de la démarche	89
Table 1: Programmation des objectifs du PLH selon les communes, Source: PLH.....	25
Table 2: Résultat du benchmark réalisé, Source: Réalisation personnelle.	35
Table 3: Référentiel d'indicateurs construit, Source: Réalisation personnelle	37
Table 4: Cartographie des acteurs selon la nature des données à collecter, Source: Réalisation personnelle	40
Table 6: Synthèse du taux de réalisation des actions du PLH	71
Table 7: Enseignements issus du bilan	74

Table 5: Communes ayant répondu au questionnaire	74
Table 8: Réunions suivies dans le cadre de l'étude pour la mise en place de l'OPAH-RU	88

Titre : Bilan du Programme Local de l'Habitat du Castelrenaudais.

Adopté depuis 2015, le **PLH (Programme Local de l'Habitat)** du **Castelrenaudais** est le fruit de la mobilisation et de la coopération entre élus locaux, acteurs institutionnels et partenaires œuvrant dans le champ de l'**habitat**. Constituée de 16 communes pour près de 17.000 habitants, cette **intercommunalité** bien que compétente en matière d'habitat n'est pas soumise à l'obligation de réaliser un PLH au vu de la taille de sa population.

L'élaboration d'un PLH a émané de la volonté des élus de définir une stratégie concertée qui définira les principes clés relatifs à l'habitat sur l'ensemble du Castelrenaudais. Après six ans de mise en oeuvre, le **programme d'actions** ainsi adopté arrive à son terme. Conformément aux dispositions du **Code de Construction et de l'Habitation**, un bilan doit être réalisé et porté à connaissance des **services de l'Etat** en charge de l'**évaluation des politiques locales de l'habitat**. Pour mettre à profit les futurs enseignements de cette démarche, la Communauté de communes du Castelrenaudais a souhaité étudier la pertinence de renouveler son Programme Local de l'Habitat. Dans cette perspective, mon stage s'est esquissé autour de l'élaboration du bilan du support de la **politique intercommunale de l'habitat** du Castelrenaudais avec le concours des agents la CCCR et des partenaires associés. Le travail réalisé a consisté en une analyse des effets quantitatifs et qualitatifs des grandes orientations du PLH sur le Castelrenaudais ainsi qu'à la conception d'un outil d'aide à la décision pour guider les élus dans le choix d'une politique de l'habitat adaptée aux problématiques et enjeux identifiés par le bilan du PLH.

Mots Clés : Etablissement Public de Coopération Intercommunale, Programme Local de l'habitat, évaluation des politiques de l'habitat, Code de Construction et de l'Habitation

Entreprise : **Communauté de communes du Castelrenaudais**

Adresse : 5 rue du Four Brûlé, 37110 Château-Renault

Tuteure entreprise

Anastasie VERNEAU

Chargée de mission Urbanisme-Habitat

Tuteur académique

Dr Eric THOMAS

Ecole polytechnique de l'Université de Tours

UMR 7324 CITERES CNRS