

Indice de précarité



100% insécurité

100% précarité

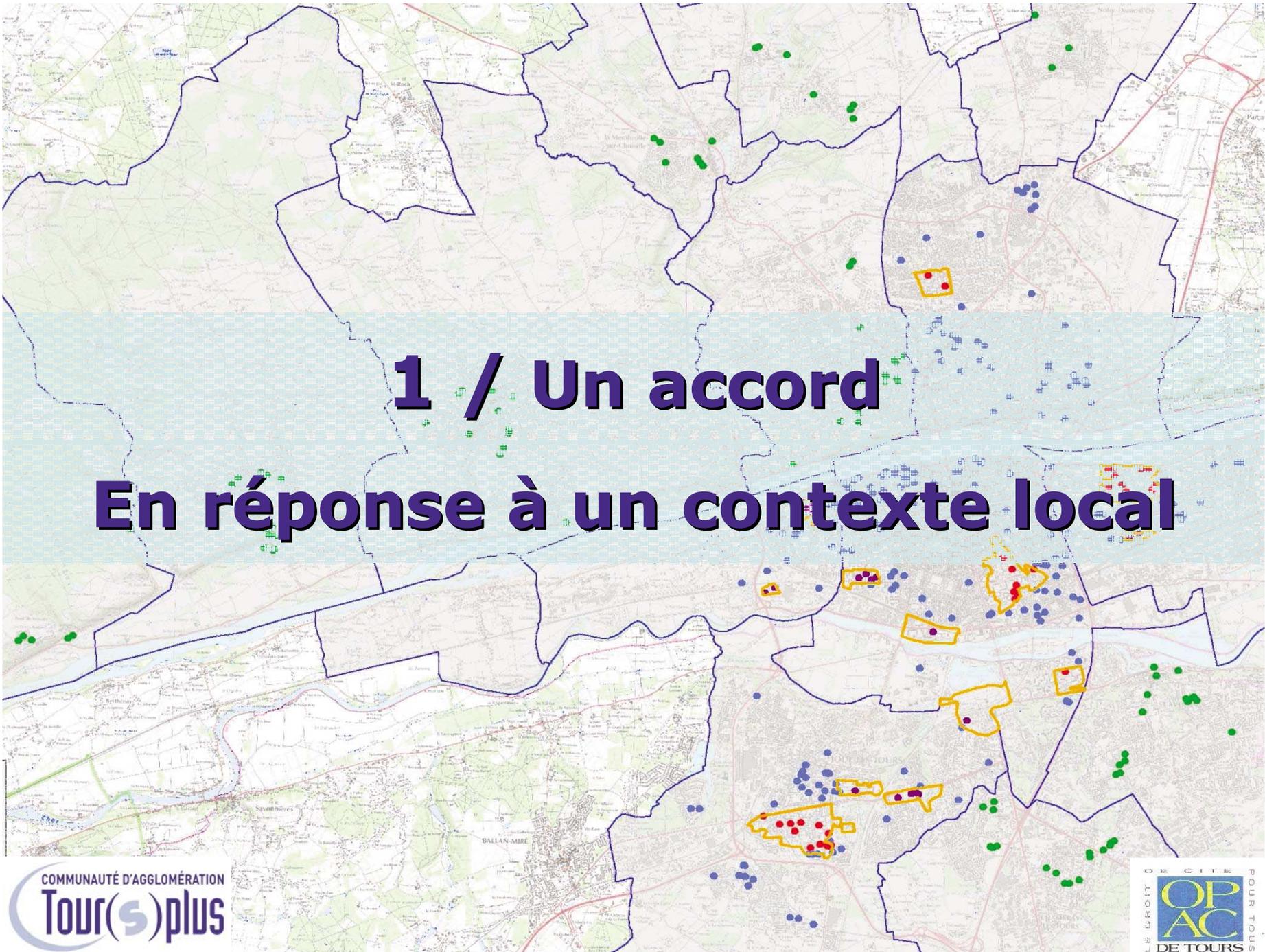
100% DGI

Sources : Bailleurs sociaux -
enquête OPS 2006,
Cadastré DGI, BD topo.

L'accord collectif intercommunal : Vers une stratégie de peuplement à l'échelle de l'agglomération de Tours

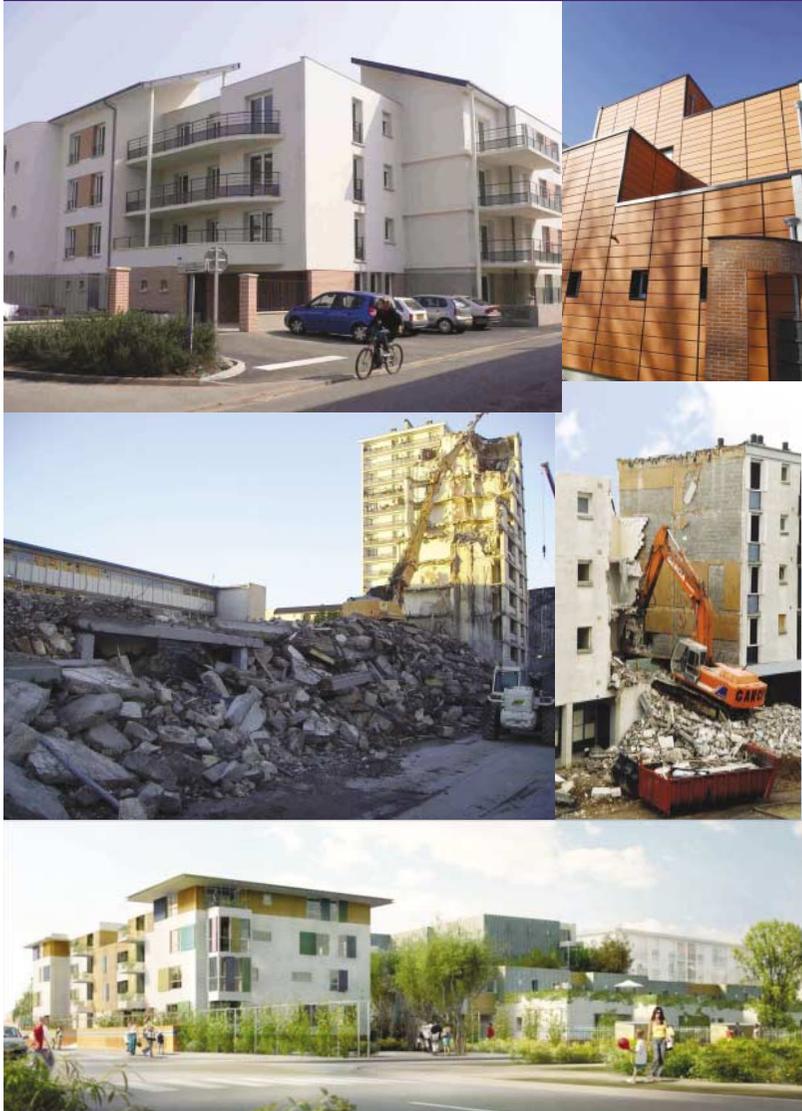
Réseau des acteurs de l'habitat

1^{er} avril 2010

A map of the Tours agglomeration showing various administrative boundaries. The map is overlaid with several colored markers: green dots are scattered across the area, blue dots are clustered in the eastern part, and red dots are grouped in several specific areas. These red-dot areas are highlighted with yellow outlines. A semi-transparent blue horizontal band is positioned across the middle of the map, containing the main text.

1 / Un accord En réponse à un contexte local

Une agglomération attractive et équilibrée



- **Territoire en croissance :**

- 7 000 habitants entre 1999 et 2006 dont + 4 000 sur Tours

- **Activité immobilière dynamique :**

- 11 000 nouveaux logements autorisés entre 2004 et 2009
- 8 000 nouveaux logements autorisés entre 2004 et 2009

- **34 000 logements sociaux :**

- 65% des logements sociaux sur Tours
- 32% des logements sociaux en rénovation urbaine

- **6 communes en déficit de 1 400 logements sociaux**

- **5 quartiers d'habitat social en rénovation urbaine :**

- 3 communes, 30 000 habitants
- 250 logements sociaux démolis
- 3 100 logements sociaux réhabilités

Une politique active en faveur du logement social depuis 2004



- Stratégie visant à conforter l'attractivité des communes et la cohésion sociale de l'agglomération :

- Développement d'une offre nouvelle abordable :

- 1 800 logements sociaux agréés entre 2004-2009

- Améliorer la qualité du parc HLM existant :

- 5 500 logements sociaux réhabilités entre 2004-2009

- Mobilisation de moyens financiers :

- 29 millions d'euros de subvention au titre du PLH 2004-2009

- 80 millions d'euros d'investissement au titre du PRU 2004-2009

- Formalisation de partenariats pour :

- Mieux répondre aux besoins en logements (Etat, USH, 1% logement ...) :

- 22% de la production 2004-2009 en SRU, 18% en PLAI

- Fluidifier le marché immobilier (Promoteurs-constructeurs, banques ...) :

- 36% des bénéficiaires du PTZ de Tour(s)plus locataires HLM

Une tension relative, dans un cadre réformé des politiques d'attribution



- Surmonter la tension relative du marché du logement, facteur de stigmatisation du logement social :
 - Précarité croissante des demandeurs HLM
 - Faiblesse des ressources des ménages occupants le parc HLM
 - Loyers du parc HLM ancien les plus bas
 - Réduction de la mobilité résidentielle
- Répondre aux engagements inscrits dans le PLH, le PRU et le CUCS de Tour(s)plus :
 - Préserver la mixité sociale au sein notamment des principaux quartiers d'habitat social par une plus grande diversité d'occupation du parc HLM
 - Améliorer les conditions d'accès au parc HLM des populations défavorisées, lutter contre la captivité des ménages et faciliter les mobilités résidentielles
- S'appuyer sur les lois des 13 août 2004, 13 juillet 2006, 5 mars 2007 ... :
 - Délégation du contingent préfectoral
 - Accord collectif intercommunal
 - Droit au logement opposable
 - Abaissement des plafonds de ressources HLM, renforcement du supplément de loyer de solidarité ...

Indice de précarité



Nbr de logements enquêtés



Quartier CUCS

Sources : Bailleurs sociaux -
enquête OPS 2006,
Cadaastre DGI, BD topo.

2 / Un accord fondé sur un diagnostic partagé

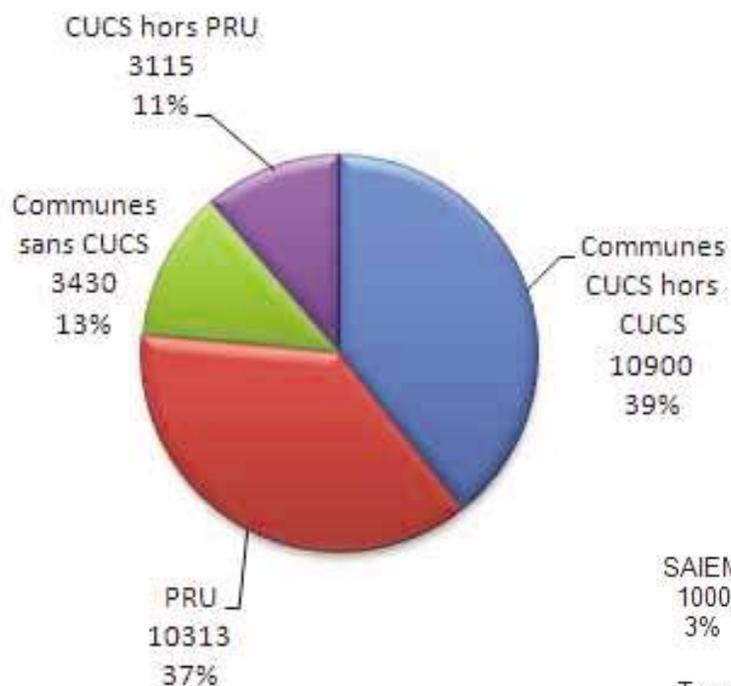


Une vision décloisonnée du fonctionnement du parc HLM de l'agglomération



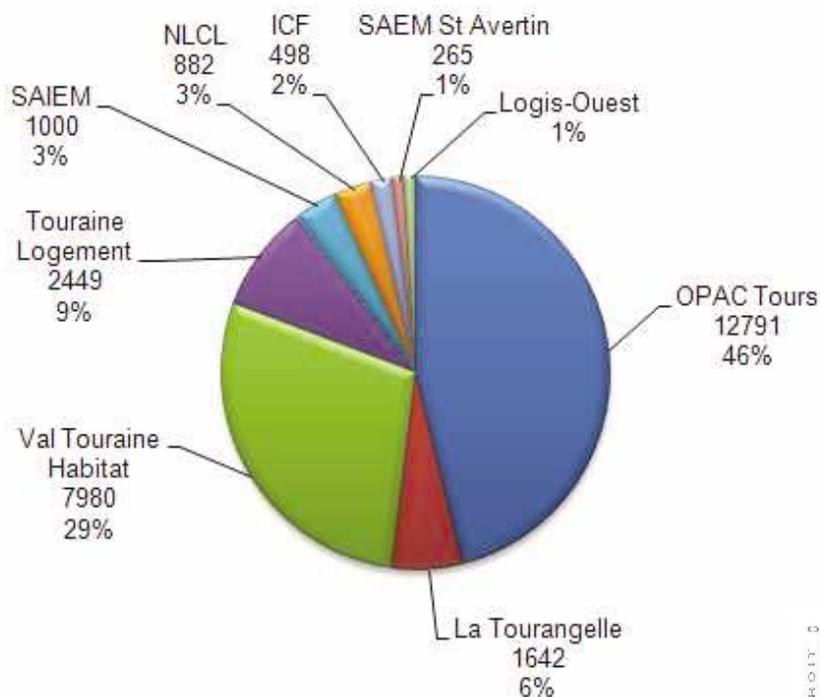
- Un diagnostic visant à qualifier le parc HLM, sur la base d'un indice statistique de "fragilité" :
 - A partir de l'exploitation des données EPLS et OPS dans le cadre d'une convention d'échange de données conclue en 2008 avec l'USH Centre et les bailleurs sociaux disposant d'un patrimoine sur Tour(s)plus
 - Indice de "dysfonctionnement" calculé à partir des taux de vacance et de mobilité
 - Indice de "précarité" calculé à partir d'indicateurs économiques et sociaux (revenus, chômage, composition familiale ...)
- Un diagnostic réalisé à différentes échelles :
 - 250 opérations de plus de 20 logements représentant 27 000 logements occupés soit 96% du parc enquêté agréé par :
 - quartier PRU (5)
 - quartier CUCS hors PRU (9)
 - communes CUCS hors quartiers CUCS (4)
 - Tour(s)plus hors communes CUCS
 - Tour(s)plus
- Une approche statistique ajustée par une approche qualitative

Parc enquêté par territoire

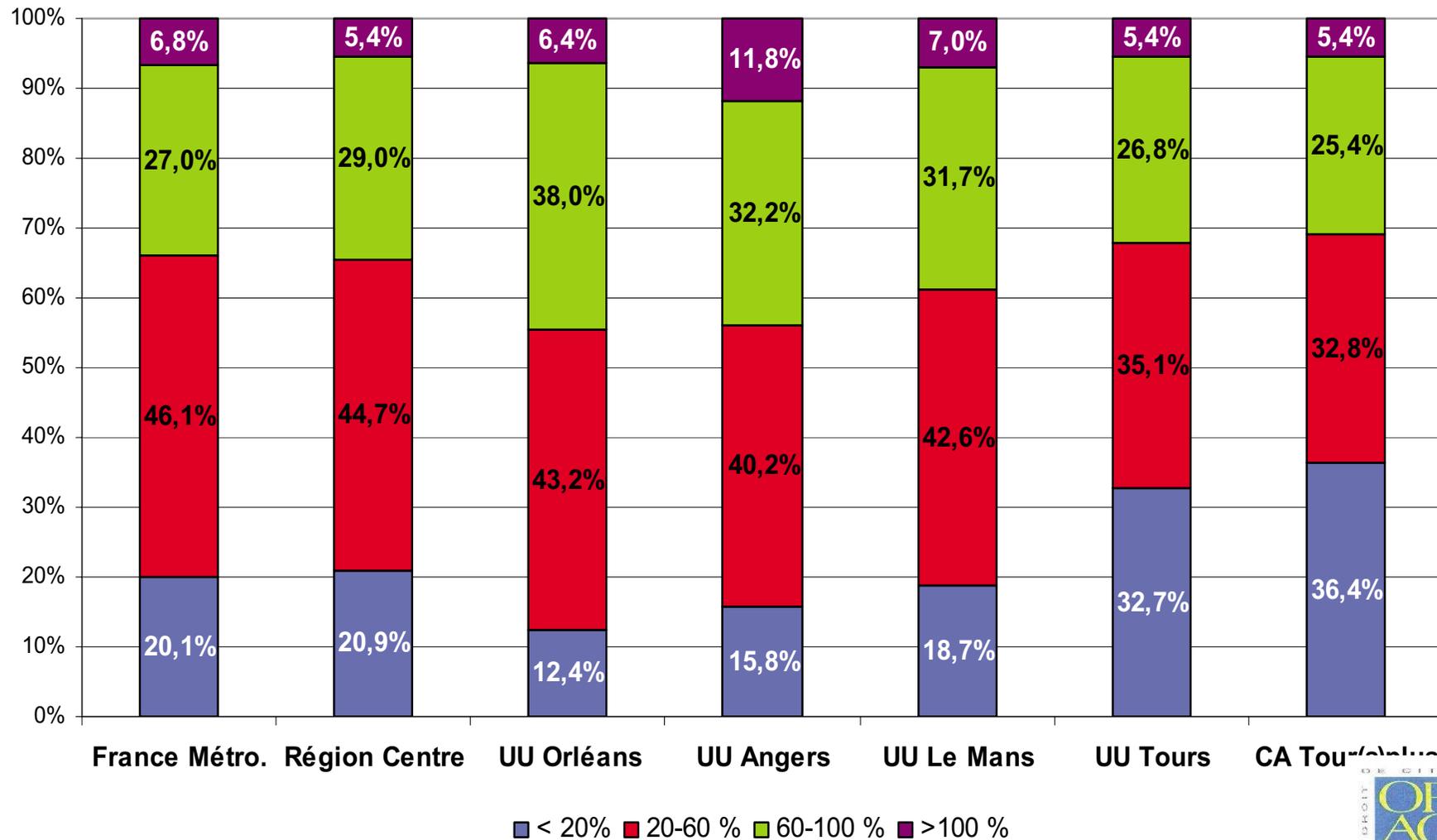


L'enquête couvre près de 53 000 personnes soit 20% de la population de Tour(s)plus

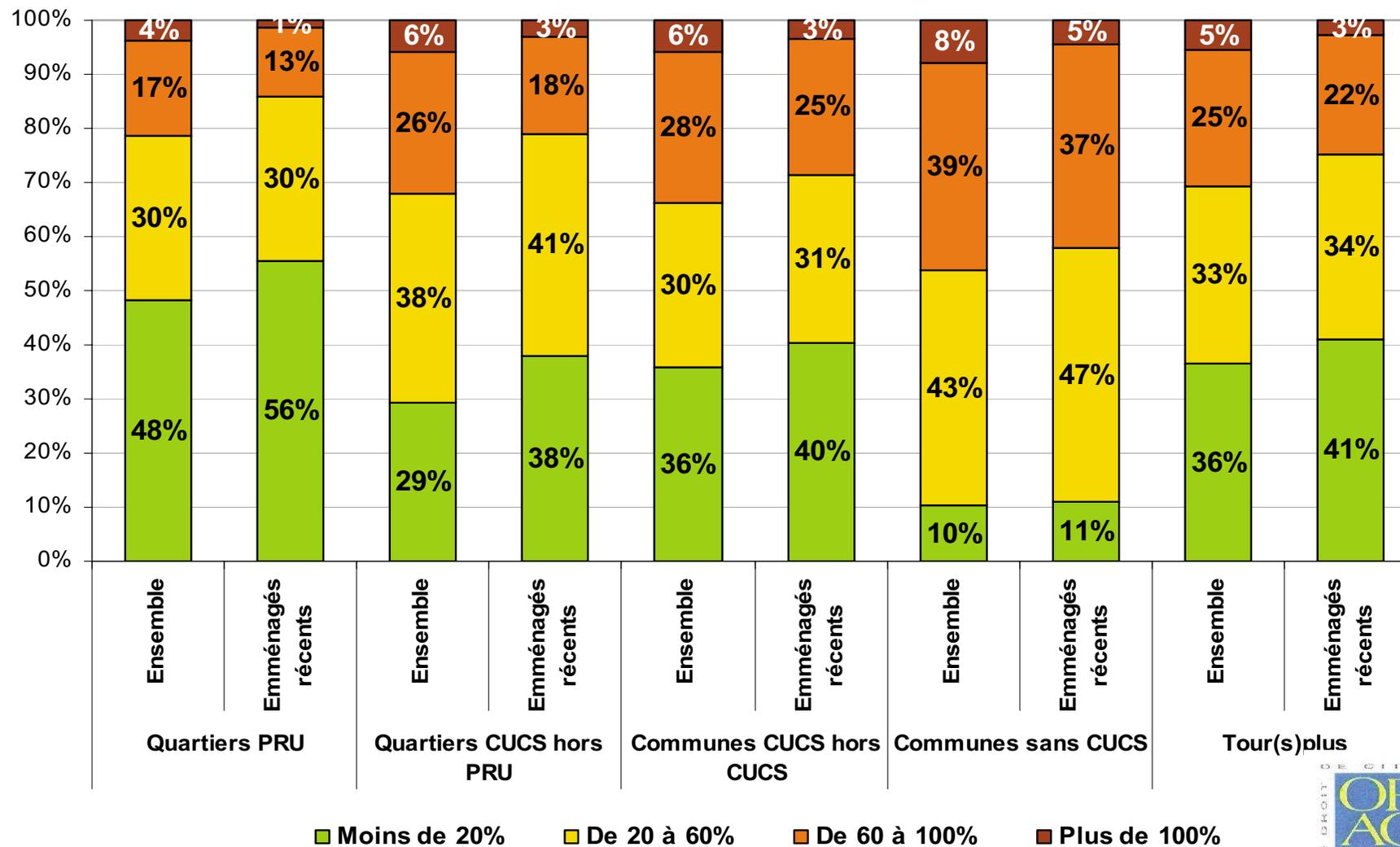
Parc enquêté par organisme



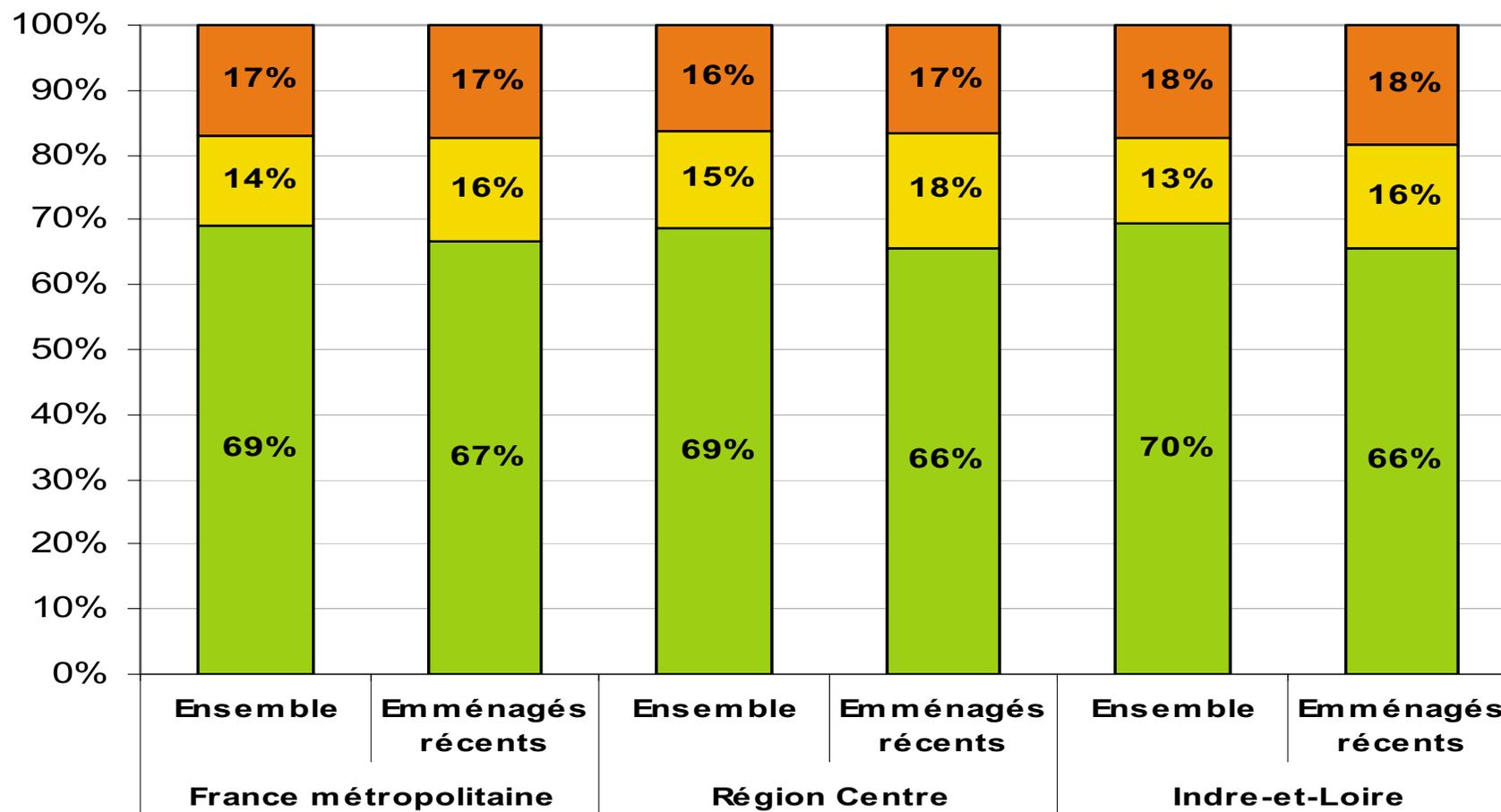
Précarité des ressources



Précarité des ressources

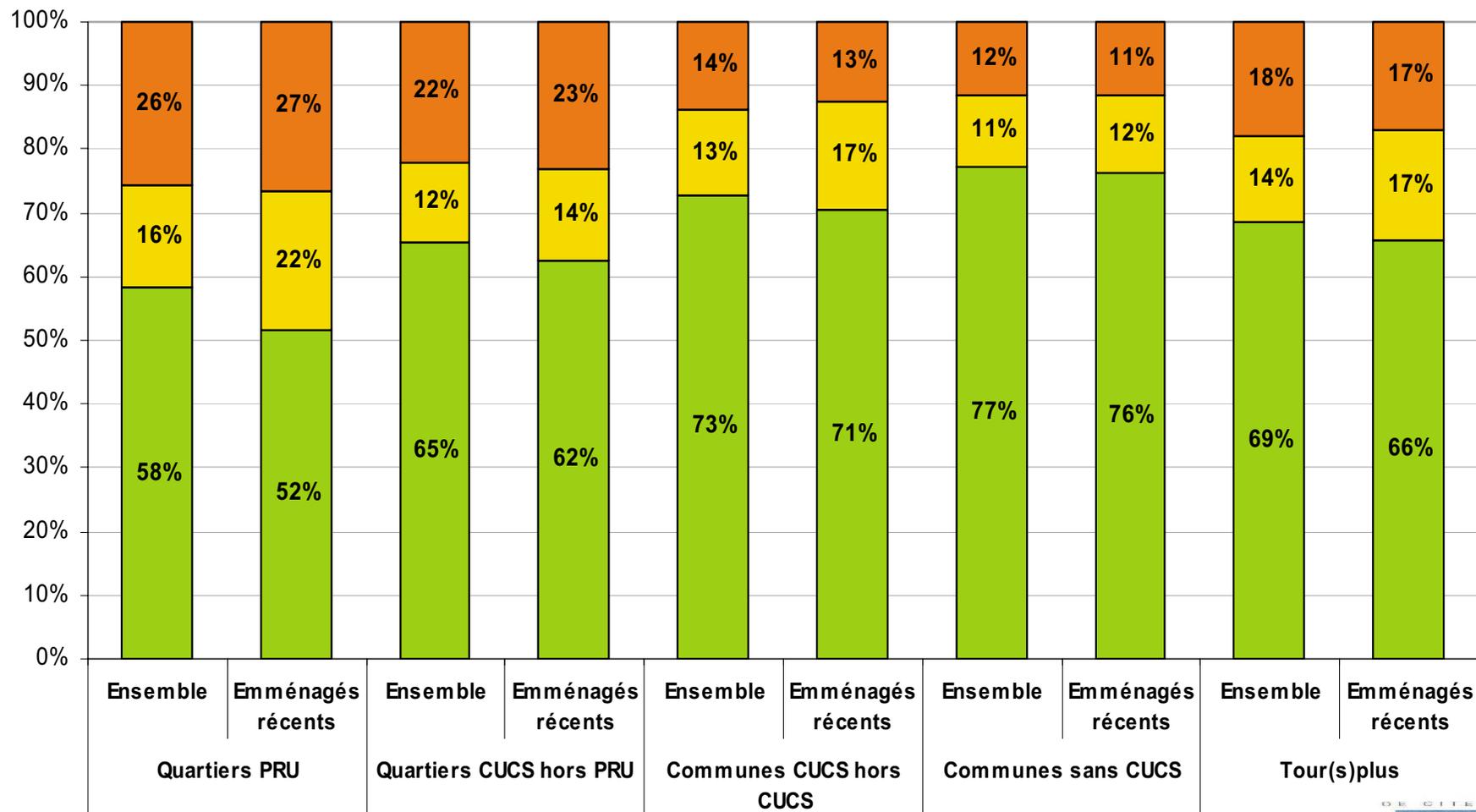


Précarité de l'emploi



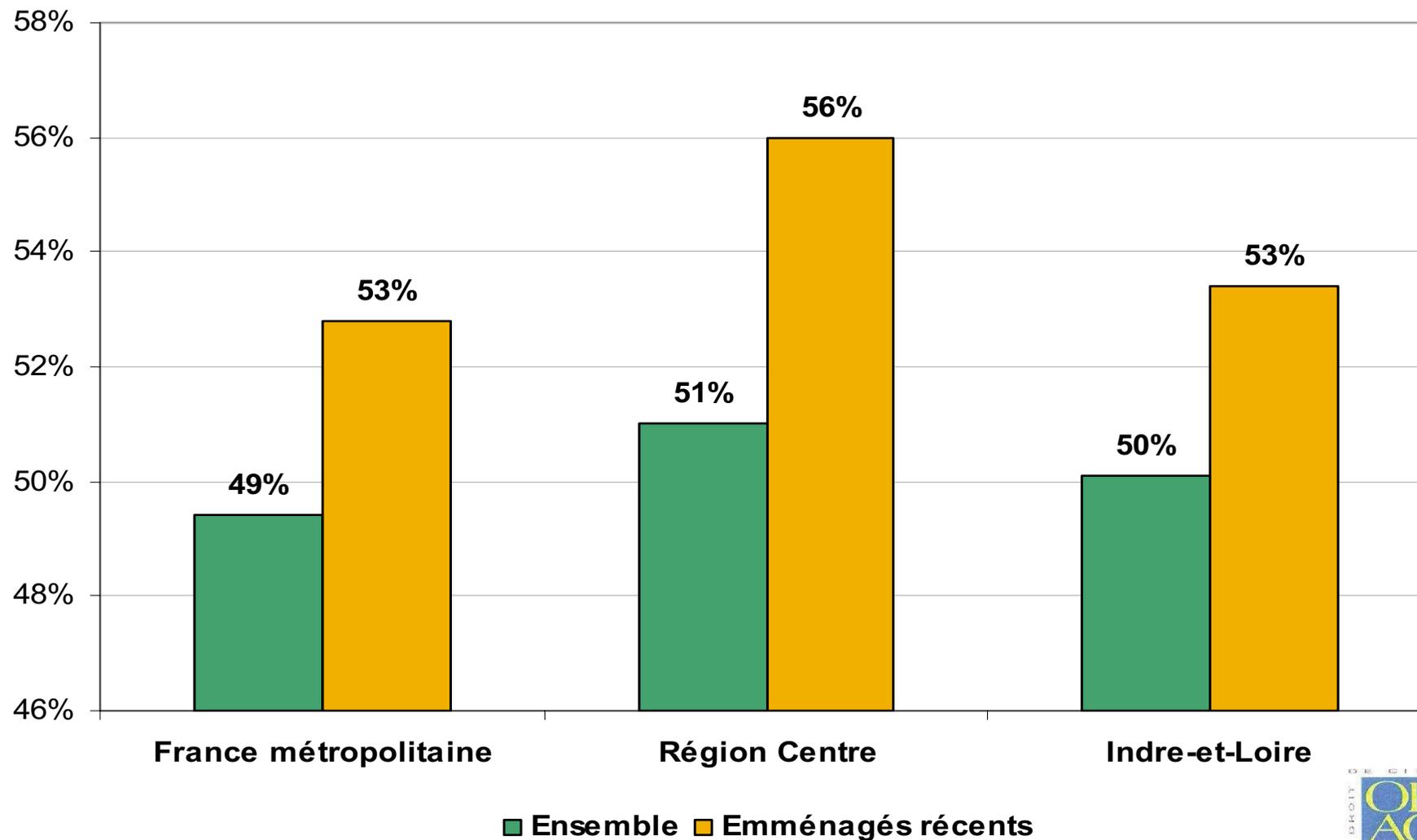
- Part des actifs ayant un emploi stable
- Part des actifs ayant un emploi précaire
- Part des actifs sans emploi inscrits à l'ANPE

Précarité de l'emploi

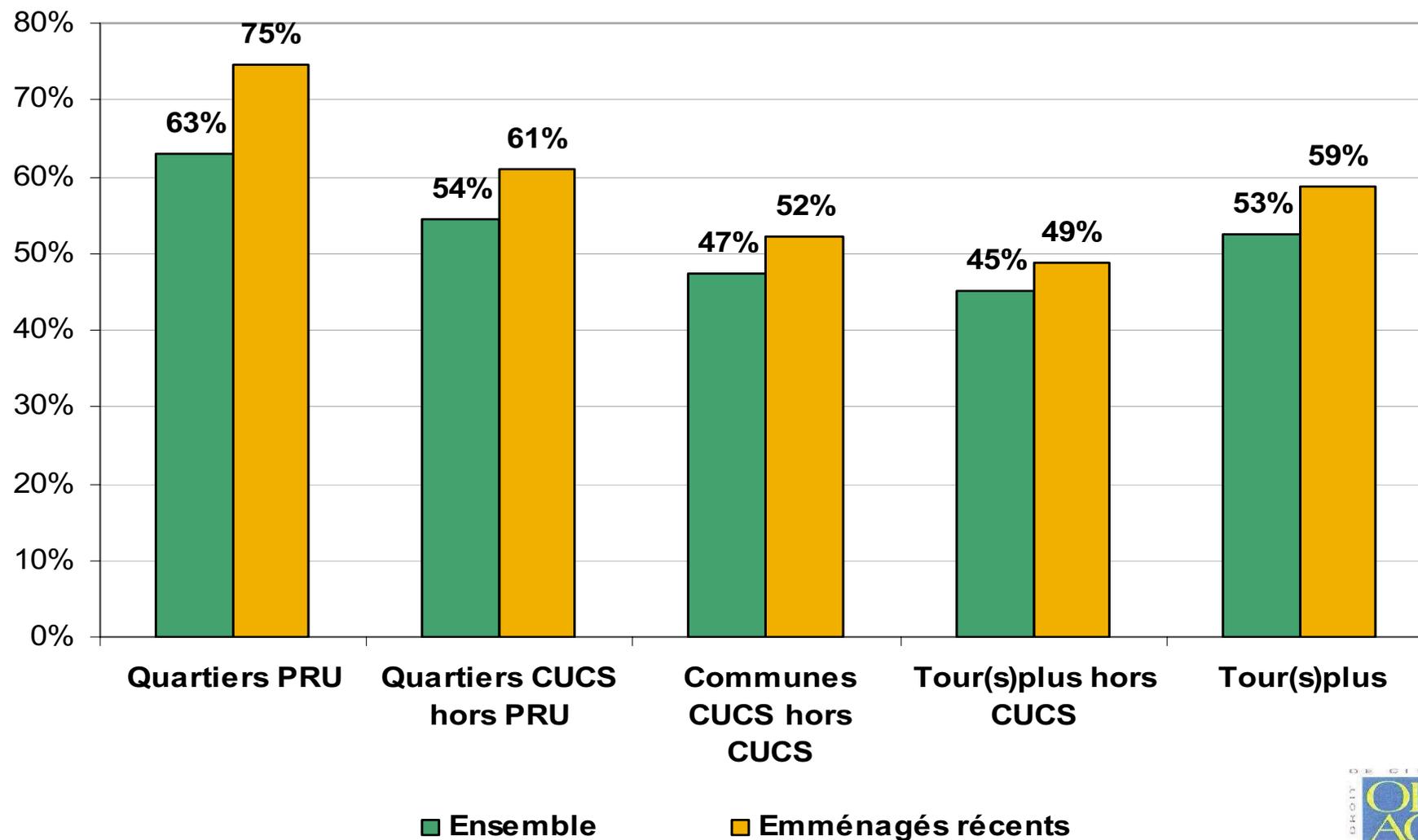


■ Part des actifs ayant un emploi stable ■ Part des actifs ayant un emploi précaire ■ Part des actifs sans emploi inscrits à

Bénéficiaires de l'APL

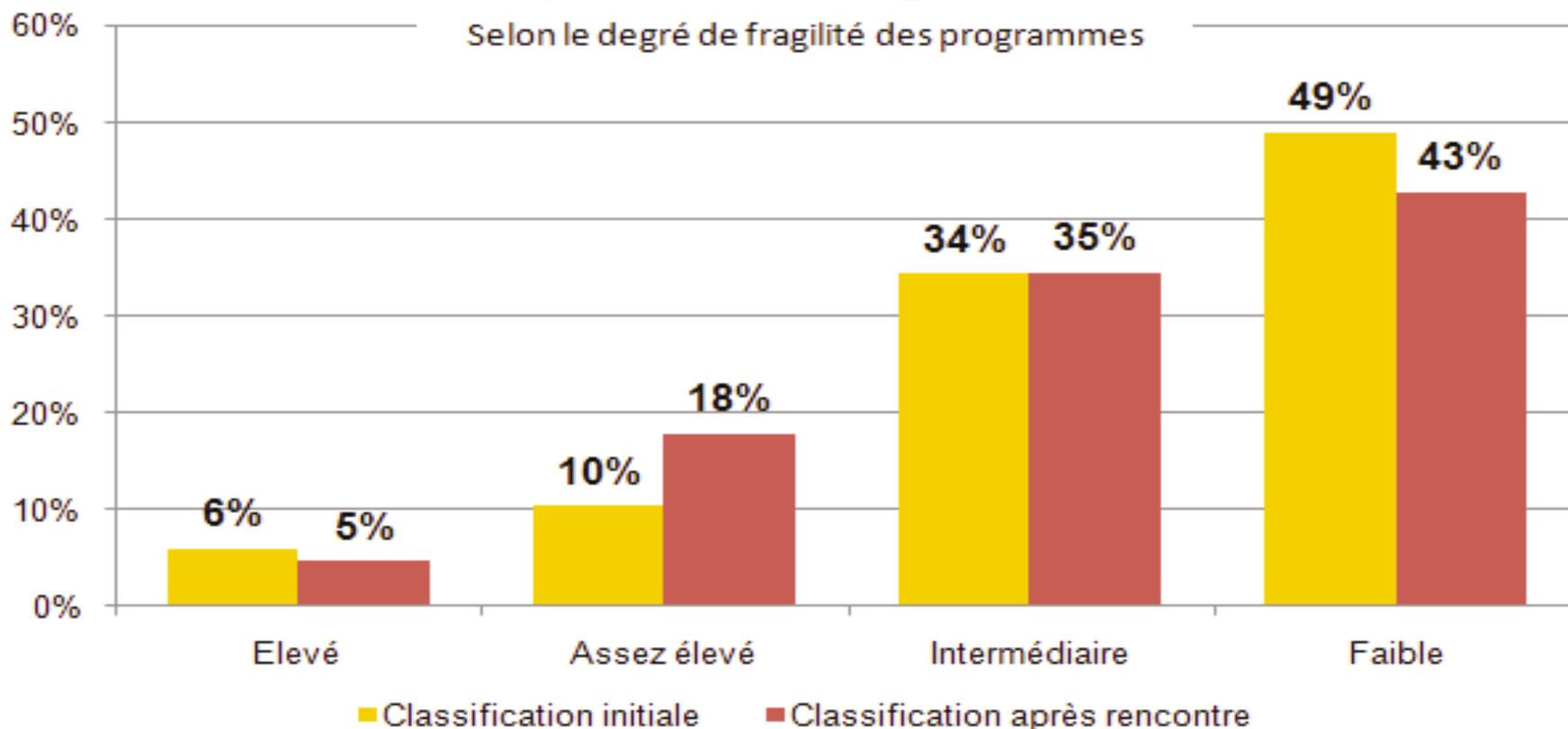


Bénéficiaires de l'APL



Des marges de manœuvre existantes ...

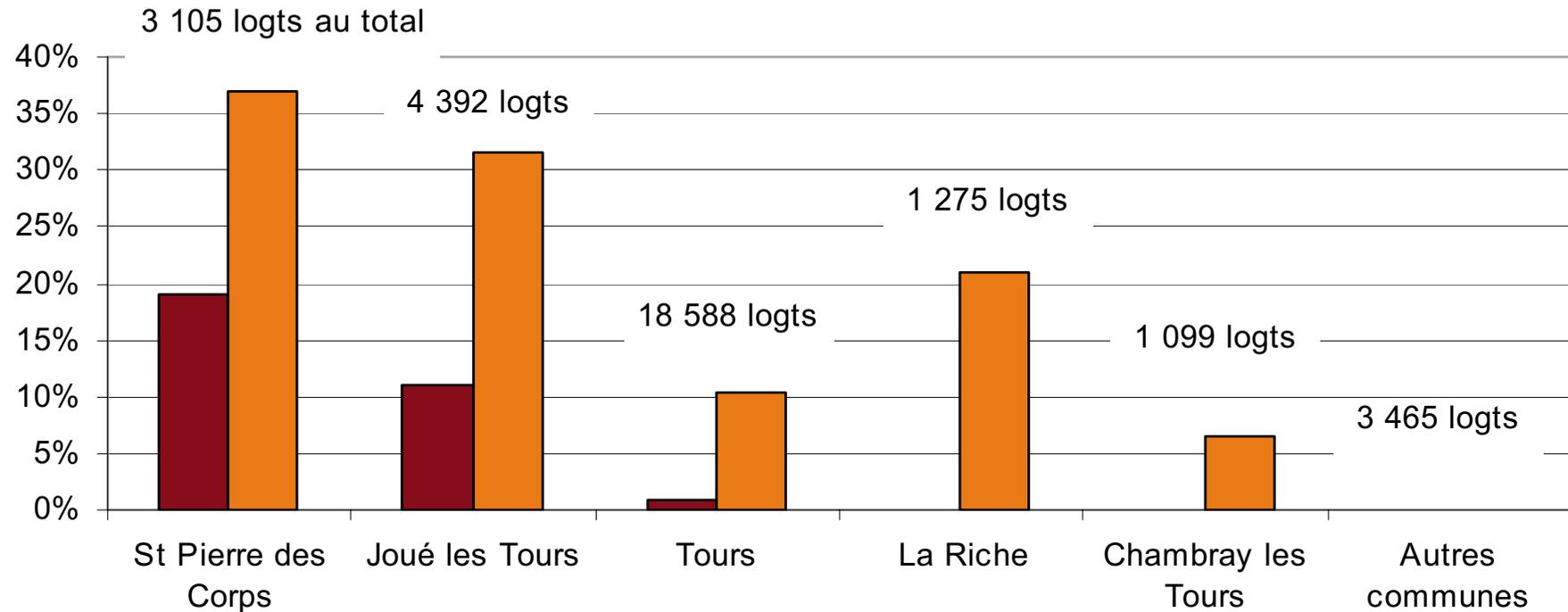
Evolution des indices de fragilité (avant et après entretiens avec les bailleurs) en nombre de logements concernés



45 des 250 opérations ont fait l'objet d'un ajustement vers une accentuation du degré de fragilité

... à quantifier et spatialiser selon les secteurs ...

Taux de logements ayant un degré de fragilité élevé ou assez élevé (par commune)

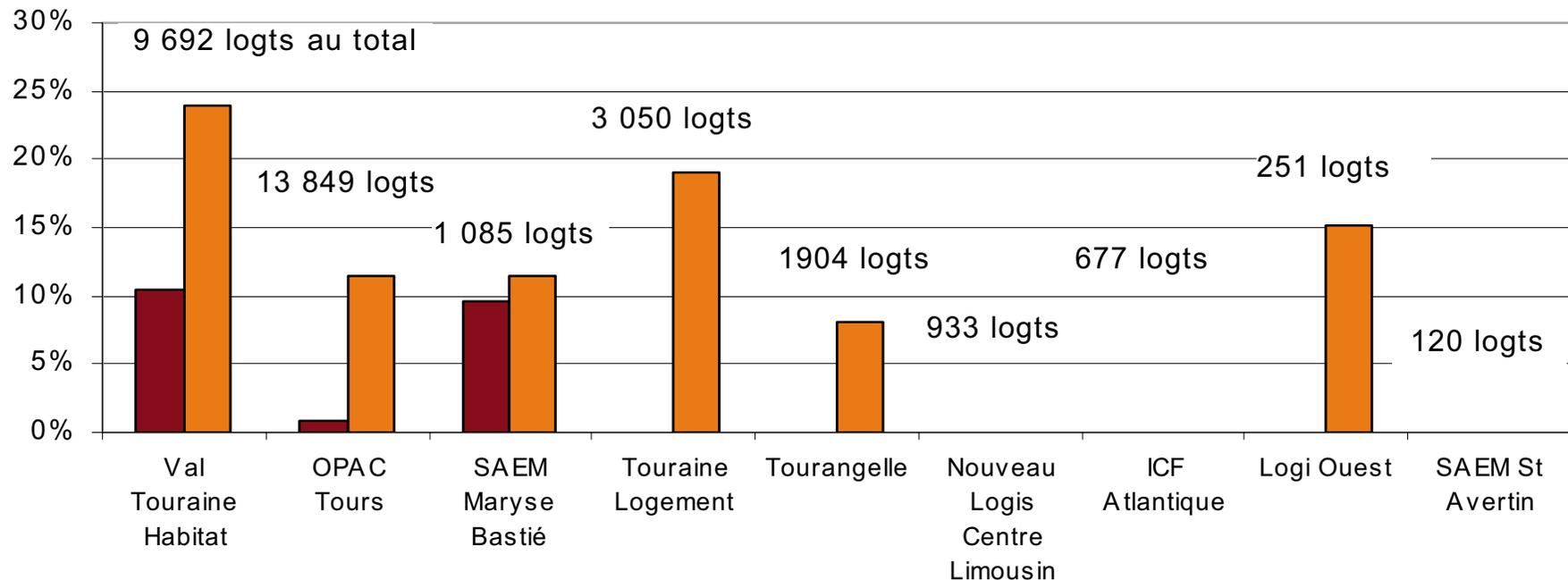


Source : Enquête OPS et PLS

■ « Elevé » ■ « Assez élevé »

... et selon les bailleurs sociaux

Taux de logements ayant un degré de fragilité élevé ou assez élevé (par bailleur)



source : Enquête PLS et OPS

■ « Elevé » ■ « Assez élevé »

Un diagnostic, constitutif de l'observatoire du parc locatif social de Tour(s)plus



- Un observatoire du parc locatif social afin de mettre en place, notamment, les conditions nécessaires à la définition et au suivi de la politique concertée des attributions :
 - Caractéristiques physiques du parc locatif social
 - Caractéristiques sociales des occupants du parc locatif social
 - Caractéristiques sociales des ménages entrant dans le parc locatif social
 - Caractéristiques sociales des demandeurs de logements locatifs sociaux
- Une étude de préfiguration d'un fichier commun de la demande HLM en Indre et Loire lancée en partenariat avec l'USH Centre et le Conseil général :
 - Mieux connaître la demande locative sociale pour mieux la satisfaire
 - Simplifier les démarches administratives des demandeurs de logements locatifs sociaux

Indice de précarité



NU de logements enquêtés



Quartier CHCS

Source : Bailleurs sociaux -
enquête OPI 2006,
Cadastré DGI, BD topo.

3 / Un accord

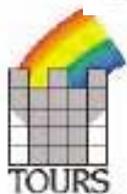
fondé sur une articulation des pratiques communales et patrimoniales



Un accord partenarial conclu avec les titulaires de droits de réservation



PRÉFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE



Un accord respectueux du principe de mixité sociale

- Engagement des bailleurs sociaux sur le territoire de Tour(s)plus :
 - Attribuer au minimum 711 logements par an à des publics prioritaires, soit 2/3 des objectifs de l'accord collectif départemental, en modulant ces objectifs au vu du degré de fragilité des programmes immobiliers :

Bailleur	Objectif global	Objectif selon le degré de fragilité des programmes de plus de 20 logements				Programmes de moins de 20 logements
		Elevé	Assez élevé	Moyen	Faible	
Val Touraine Habitat	147	Au plus 11	Au plus 30	30 à 35	50 à 56	15 à 20
OPAC Tours	322	Au plus 3	Au plus 40	106 à 122	128 à 145	15 à 25
Touraine Logement	66		Au plus 10	19 à 23	28 à 31	4 à 8
ICF Atlantique	14			5 à 6	6 à 7	1 à 2
Immobilière Val de Loire	4		1	1	2	
Logi-Ouest	8		1	2 à 3	3 à 4	0 à 1
Nouveau Logis Centre Limousin	33			11 à 13	17 à 19	2 à 3
SAEM Saint-Avertin	8				6 à 8	0 à 1
SAEM Maryse Bastié	44	Au plus 1	Au plus 6	13 à 15	17 à 20	3 à 4
La Tourangelle SA	66		Au plus 8	35 à 39	12 à 14	6 à 10
Total	711	Au plus 15	Au plus 96	222 à 257	269 à 306	46 à 74

- Principe basé sur le décroisement des pratiques qui se heurte à la vision exclusive instaurée par les conventions d'utilité sociale

Un effort particulier en faveur de publics visés par l'accord collectif départemental

www.gro-tours.fr



- Problématiques liées au logement :
 - Ménages sans logement ou logés dans des conditions très insatisfaisantes
- Problématiques liées au milieu familial :
 - Situations de rupture ou de sur-occupation
- Problématiques nécessitant l'attribution d'un logement adapté :
 - Profils spécifiques : mode de vie ou configuration du ménage particuliers
- Problématiques diverses :
 - Personnes handicapées, ménages surendettés, relogements PRU
- Plafonds de ressources PLAI applicables sauf exception

Une boîte à outils disponible pour faciliter la mise en œuvre de l'accord



- Prise en charge partielle de la vacance volontaire
- Poursuite de l'effort de production de logements PLAI
- Renforcement de l'accompagnement social
- Constitution d'un droit de réservation conventionnelle au profit des communes
- Application de la dérogation aux plafonds de ressources
- Faciliter les mutations internes, la sous location et le bail glissant

Un suivi a posteriori de l'application de l'accord



- Création d'une commission de coordination composée de l'Etat, Département, communes, bailleurs sociaux, Action logement, associations de locataires
- Bilan annuel des attributions réalisé à partir de fiches de suivi et des mesures d'accompagnement
- Evaluation triennale de l'évolution de l'occupation du parc locatif social à partir des enquêtes OPS et EPLS

Renseignements concernant le ménage			Renseignements concernant le logement attribué			
Nom et adresse du demandeur			Adresse du logement			
Date de dépôt de la demande		à cocher				Logt ordinaire
Ancienneté de la demande	Moins de 3 mois		Nombre de pièces principales (1 à 5 et plus)			
	3-6 mois					
	6 mois-1an		Loyer en €/m ² de surface corrigée	Moins de 1,85		
	+ d'1 an			1,85 à 2,30		
Composition familiale		1 adulte		2,30 à 2,75		
		1 adulte + 1 enfant	2,75 à 3,20			
		1 adulte + 2 enfant	Sup à 3,20			
		Commune du logement attribué (PRU/hors PRU si nécessaire)				
		Classificat. du programme	1 adulte + 3 enfants et +		- de 20 logements	
			2 adultes + 1 enfant		Degré de fragilité élevé	
			2 adultes + 2 enfant		Degré de fragilité assez élevé	
2 adultes + 3 enfants et +			Degré de fragilité moyen			
Autres cas			Degré de fragilité faible			
Catégorie 1 à 14 de profil de ménage relevant de l'accord collectif			Réservataire	Etat		
Revenu du ménage	Inférieur à 30% des plafonds PLUS			Commune		
	30 à 60% des plafonds PLUS			CIL		
	60 à 100% des plafonds PLUS			Bailleur		
Commune de résidence au moment de la demande			Autre			
			<u>Commentaire</u>			