2018/2023
PLH 3.0
Programme Local de l'Habitat
de Tours Métropole Val de Loire

# PLH

## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE 2018-2023

## Du diagnostic aux orientations

## Le projet habitat

## Des orientations au programme d'actions

www.tours-metropole.fr

atu. Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Tours métropole Val de Loire

SOMMAIRE

INTRODUCTION ..... 4

I. UNE ÉLABORATION CONCERTÉE ET PARTICIPATIVE ..... 6
REGARDER EN ARRIÈRE POUR MIEUX SE PROJETER ..... 6
ÉTUDIER LES DYNAMIQUES POUR APPRÉHENDER LES ENJEUX ..... 7
DÉFINIR UNE LIGNE STRATÉGIQUE ..... 7
S'OUTILLER EN FONCTION DES BESOINS IDENTIFIÉS ..... 8
S'APPUYER SUR UNE INGÉNIERIE DÉDIÉE ..... 8

II. LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS ET DE SES OCCUPANTS ..... 9
1. UNE VOCATION RÉSIDENTIELLE CONFORTÉE ..... 9
Une croissance démographique qui ralentit et qui s'éloigne du cœur métropolitain ..... 9
Un gain d'habitants porté par un solde naturel qui s'amenuise ..... 11
Un rendement démographique en perte de vitesse ..... 12
Un développement davantage résidentiel qu'économique ..... 13
2. DES MÉNAGES DE PLUS EN PLUS PETITS ..... 14
Une diminution de la taille moyenne des ménages ..... 14
Une augmentation du nombre de personnes vivant seules ..... 15
Un vieillissement de la population ..... 16
3. DES SIGNES D'UNE POSSIBLE INADÉQUATION ENTRE OFFRE ET DEMANDE ..... 17
Une majorité d'appartements ... occupés par des personnes seules ou des couples ..... 17
Un développement du parc de grands logements ... qui accueillent des ménages divers ..... 19
Une difficulté apparente pour occuper un logement à coût abordable ..... 20
DES PRINCIPAUX CONSTATS AUX ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ..... 23

III. LA MULTIPLICITÉ DES FORMES D'HABITAT ET DES PARCOURS RÉSIDENTIELS ..... 24
1. UN PARC OCCUPÉ PAR DES MÉNAGES PETITS ET PLUS MOBILES QU'À L'ÉCHELLE NATIONALE ..... 24
9 logements sur 10 sont des résidences principales ..... 24
3 résidences principales sur 4 sont occupées par une ou deux personnes ..... 24
Une rotation du parc plus importante dans le cœur métropolitain ..... 24
14% de la population a changé de logement en un an ..... 26
2. LE PARC SOCIAL ET SES OCCUPANTS ..... 28
Le parc de logements locatifs aidés ..... 28
La production de logements locatifs aidés ..... 30
La gestion de la demande locative sociale ..... 31
Des résultats positifs de la politique de la ville, avec des enjeux qui demeurent à traiter ..... 34
3. LA DIVERSIFICATION DES BESOINS DES PUBLICS DÉFAVORISÉS ET DES PUBLICS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES FACE À L'ENJEU DE RÉPONSES ADAPTÉES ..... 37
Les places d'hébergement d'urgence et le parc d'hébergement et de logements accompagnés sur Tours Métropole ..... 37
Les besoins spécifiques des personnes en déficit d'autonomie lié à l'âge et/ou au handicap ..... 39
L'habitat des gens du voyage ..... 41
DES PRINCIPAUX CONSTATS AUX ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ..... 43

IV. LA QUALITÉ DE L'HABITAT : ÉTAT DES LOGEMENTS ET DU CADRE DE VIE ..... 45
1. UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS QUI SE VEUT PLUS ÉCONOME EN FONCIER ..... 45
Différentes façons de faire du renouvellement urbain ..... 45
7 logements sur 10 produits au sein du tissu urbain existant ..... 46
Une place grandissante du collectif dans le développement de l'offre résidentielle ..... 46
Une gamme d'offre foncière variée pour le logement individuel ..... 47
2. UN TERRITOIRE PATRIMONIAL ET ÉQUIPÉ POUR CADRE DE VIE ..... 48
Un paysage et des formes urbaines identitaires ..... 48
Un patrimoine architectural singulier ..... 49
Une sensibilité du territoire à l'urbanisation ..... 52
Un équipement du territoire globalement satisfaisant ..... 54
3. UN PARC ANCIEN À LA QUALITÉ PERFECTIBLE ..... 57
56% des logements ont plus de 40 ans ..... 57
Près de 8% des logements sont vacants ..... 59
Des améliorations possibles en termes de confort des logements ..... 60
DES PRINCIPAUX CONSTATS AUX ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ..... 62

V. UN SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIEL AMBITIEUX ..... 63
+ 21.000 habitants entre 2013 et 2024 ..... 63
Un besoin de 17.400 logements sur la période 2013-2024 ..... 64
Un objectif cible de 1.670 nouveaux logements par an entre 2018 et 2023 ..... 64
Un saut qualitatif de l'offre d'habitat ..... 64

# INTRODUCTION

Ce document ***Du diagnostic aux orientations*** assemble les éléments nécessaires à la compréhension des dynamiques territoriales, du marché du logement et des conditions d'habitat sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire.

Les pratiques résidentielles des ménages s'inscrivent dans des espaces de plus en plus vastes. Leur appréhension suppose donc de dépasser le périmètre institutionnel de la Métropole. L'aire urbaine, définie par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE), reflète l'influence des villes sur l'espace qu'elles polarisent. Cette emprise est appréciée au regard des déplacements domicile – travail. Or, la proximité et l'accès facile à la zone d'employabilité comptent parmi les principaux critères de choix résidentiel des ménages. Par conséquent, l'aire urbaine de Tours d'une part, le département d'Indre-et-Loire d'autre part, sont retenus comme espaces de contextualisation et d'analyse.

Par ailleurs, entre l'échelle communale et le niveau communautaire, des espaces regroupant plusieurs communes aux caractéristiques semblables sont identifiés. Le cœur métropolitain est composé de Tours, ville centre, et des six autres communes urbaines. Cet ensemble concentre population, emplois, services, structures administratives et culturelles du département. Il rayonne largement à l'échelle de l'Indre-et-Loire, voire de la région Centre – Val de Loire.

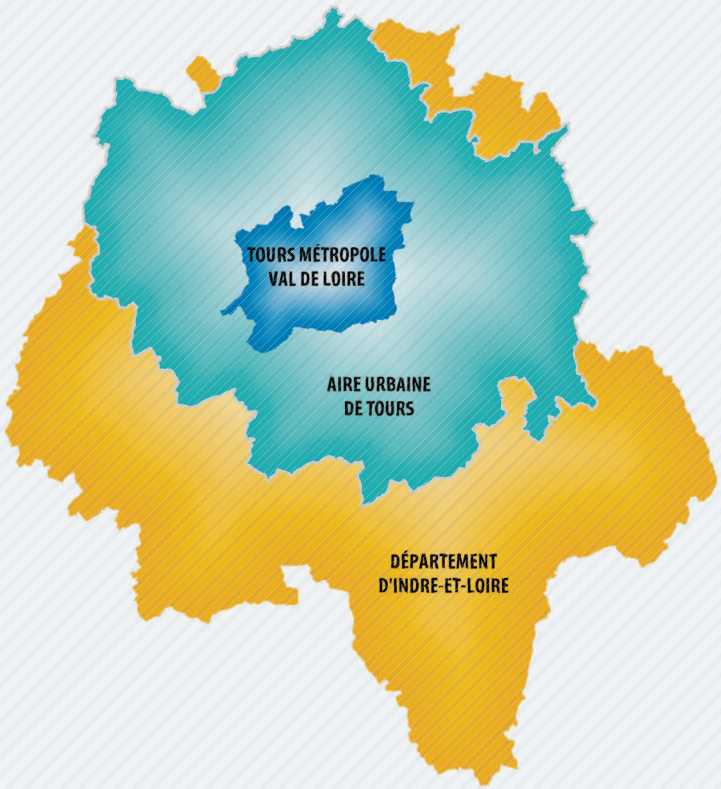
Au sein de cet espace à dominante urbaine, deux sous-groupes émergent :

- les villes présentant une majorité d'habitat collectif et de personnes seules ainsi qu'une proportion significative de ménages à bas revenus. Il s'agit des quatre communes relevant de la politique de la ville : Joué-lès-Tours, La Riche, Saint-Pierre-des-Corps et Tours.
- les autres communes urbaines du cœur métropolitain (Chambray-lès-Tours, Saint-Avertin et Saint-Cyr-sur-Loire) qui se distinguent par une relative diversité du parc de logements et de la population.

En plus de ce cœur métropolitain, la Métropole compte quinze communes périurbaines. Parmi celles-ci deux groupes sont identifiés :

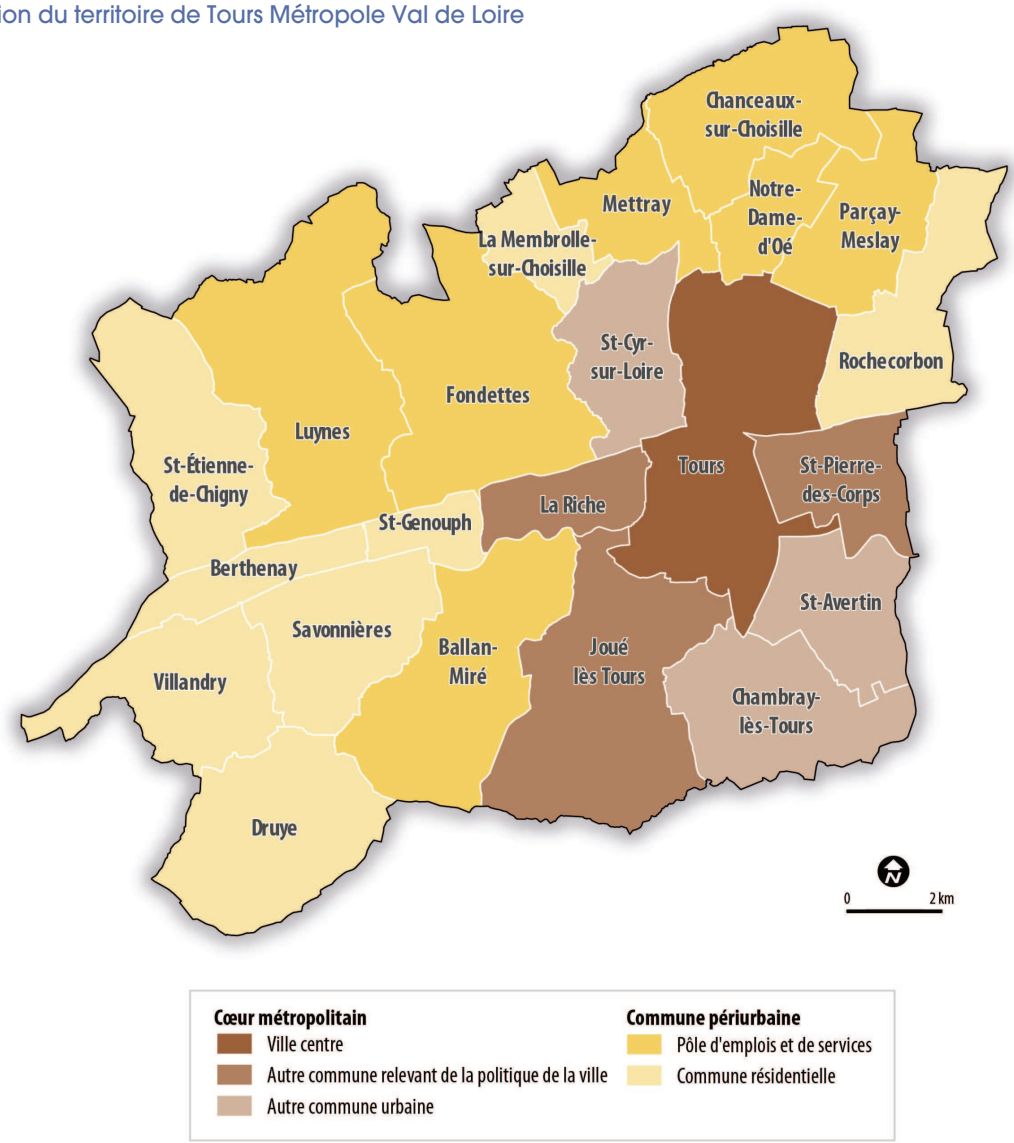
- les communes constituant un pôle d'emplois et de services. Celles-ci accueillent au moins 500 emplois et disposent d'un socle de base en commerces, services et équipements de proximité.
- les communes résidentielles. La vocation résidentielle dominante est attestée par un faible nombre d'emplois et/ou une absence de socle de base en commerces, services et équipements de proximité. Dans ces communes, le nombre d'emplois est toujours inférieur au nombre d'actifs occupés résidants. À l'exception de deux communes, ce rapport, appelé indice de concentration d'emplois, est même inférieur à 0,5.

Les espaces d'analyse




Source : ATU.

La sectorisation du territoire de Tours Métropole Val de Loire




Source : ATU.

En termes de temporalité, le diagnostic s'emploie à utiliser le dernier millésime disponible des différentes bases de données mobilisées et à procéder à une analyse en flux intégrant une période d'au moins dix ans. L'étude des dynamiques territoriales se focalise plus particulièrement sur la période récente correspondant à l'exercice du PLH2.

L'ensemble des éléments de diagnostic permet l'identification d'un certain nombre d'enjeux. À partir de ceux-ci, les élus de Tours Métropole Val de Loire ont défini des orientations pour la politique habitat 2018-2023. Le chemin entre les constats établis et les choix stratégiques est présenté en fin de chaque chapitre thématique :

- ⌂ les caractéristiques du parc de logements et de ses occupants ;
- ⌂ la multiplicité des formes d'habitat et des parcours résidentiels ;
- ⌂ la qualité de l'habitat : état du parc de logements et du cadre de vie.

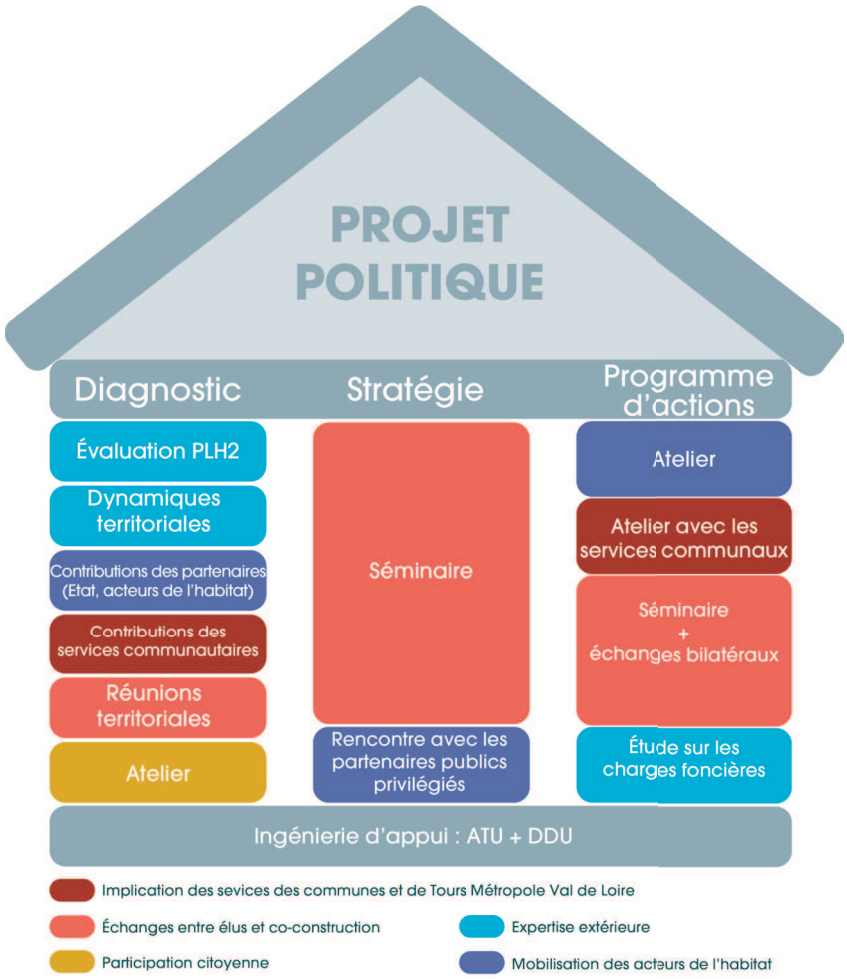
Préalablement à ces entrées thématiques, sont exposés quelques éléments relatifs à la méthode d'élaboration du PLH3. La démarche s'est voulue plus participative et concertée que précédemment.

Enfin, une fois identifiés les principales tendances du marché immobilier et des conditions d'habitat ainsi que les défis à relever pour le territoire, les élus ont retenu un scénario de développement. Il est présenté en dernière partie de ce document.

# I. UNE ÉLABORATION CONCERTÉE ET PARTICIPATIVE

**Le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH3) de la Métropole de Tours a été l'occasion d'innover dans la méthode de construction de la stratégie de développement résidentiel. En effet, dans un souci de meilleure compréhension des besoins, de plus grande appropriation des enjeux et de facilité de mise en œuvre, l'ensemble des acteurs intéressés par cette question a été mobilisé tout au long du processus d'élaboration.**

Implication des différents acteurs dans le processus d'élaboration du troisième PLH de la Métropole




Source : ATU.

## REGARDER EN ARRIÈRE POUR MIEUX SE PROJETER

Afin de définir la stratégie habitat pour les six ans à venir (2018-2023), Tours Métropole Val de Loire a réalisé un état des lieux de la mise en œuvre du deuxième PLH (en vigueur sur la période 2011-2017). La Métropole de Tours a été aidée en cela par un bureau d'études, le cabinet CERUR. L'évaluation du PLH2 a été envisagée comme l'occasion de dresser un bilan à partir duquel seraient formulées des pistes d'évolution et des recommandations pour le prochain PLH.

Les différents acteurs concernés par la question du logement ont été associés à cette étape : les élus et les acteurs de l'habitat dans le cadre d'ateliers (cinq réunions thématiques[1] en novembre 2015), les ménages dans le cadre d'une enquête en ligne (225 participants) et de quarante entretiens (auprès de nouveaux arrivants, d'habitants de programmes neufs et de foyers qui ont bénéficié du prêt Imm0% de Tours Métropole Val de Loire).

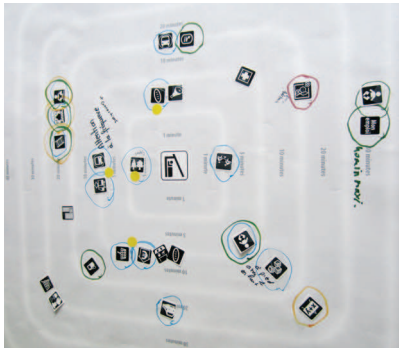
1-Thèmes abordés : Attractivité et mobilité résidentielles, Adéquation de l'offre neuve aux besoins, Articulation entre l'offre neuve et le parc existant, Qualité des opérations, Habitat et développement économique.

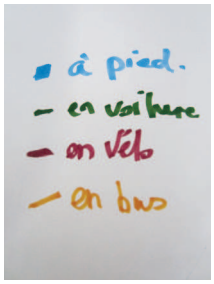
## ÉTUDIER LES DYNAMIQUES POUR APPRÉHENDER LES ENJEUX

La mobilisation des partenaires a été encore plus importante lors de la réalisation du diagnostic. Bien sûr, l'État, dans son porter à connaissance, a fait part d'éléments précis lui permettant d'établir les sujets lui semblant prioritaires sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire. Sur cette base, agrémentée d'analyses statistiques et cartographiques complémentaires, l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) a dressé un portrait de l'agglomération et de ses dynamiques. Ces éléments de connaissance ont été le support d'échanges entre maires lors de réunions qui se sont tenues en mars 2016. Réalisées entre communes au profil socio-résidentiel semblable, ces temps de travail ont été l'occasion de partager le diagnostic et d'évoquer les enjeux.

En parallèle, les habitants ont été sollicités pour participer à un atelier le 29 mars 2016. Il s'agissait d'approfondir les critères de choix résidentiel étant ressortis de l'enquête en ligne évoquée précédemment, de recueillir leurs points de vue sur l'ambition et la visibilité de la politique communautaire et de faire émerger des idées pour améliorer la politique de l'habitat (action à mener, communication, mode de gouvernance, etc.). Pour ce faire, une douzaine de personnes a travaillé sur la localisation du logement (notion de proximité) et sur sa qualité (définition de caractéristiques).

Les acteurs traditionnellement associés à la politique de l'habitat ont, quant à eux, eu la possibilité de s'exprimer à travers des contributions écrites devant permettre d'éclairer la Métropole sur le diagnostic et les enjeux. Par ailleurs, dans un souci de transversalité et de plus grande articulation des politiques communautaires sectorielles, les principaux services de la Métropole ont été mobilisés pour des contributions écrites et des temps de travail collectifs (mai et septembre 2016).





## DÉFINIR UNE LIGNE STRATÉGIQUE

L'agrégation des informations fournies par tous a permis de formuler des axes stratégiques. Ceux-ci ont été débattus et approfondis lors d'un séminaire entre élus organisé le 30 septembre 2016, en présence du Vice-président en charge du logement, de l'habitat et des gens du voyage de Rennes Métropole. Les maires, leurs adjoints et les conseillers communautaires ont déclinés les priorités stratégiques en orientations à travers trois ateliers thématiques au choix (Attractivité, Solidarité et Qualité). Le Vice-président de la chambre régionale de l'ordre des architectes, le Président de l'association Emmaüs Cent pour un et le Directeur régional d'Action logement ont pu apporter leur compréhension de la problématique au regard de leur expérience.

En octobre 2016, la trame stratégique définie lors de ce séminaire a été partagée avec les autres acteurs publics fortement impliqués dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat (État, Département d'Indre-et-Loire, Région Centre – Val de Loire et Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle). Ces orientations ont ensuite été présentées au bureau des maires du 7 novembre 2016 et au conseil communautaire du 21 novembre 2016.

## S'OUTILLER EN FONCTION DES BESOINS IDENTIFIÉS

Au moment de décliner de manière opérationnelle les orientations stratégiques définies par les élus, la Métropole s'est de nouveau entourée d'un certain nombre d'acteurs.

Le 12 décembre 2016 a été l'occasion pour les acteurs de l'habitat de prendre connaissance de ladite stratégie et d'envisager sa mise en œuvre. 63 participants ont travaillé dans trois ateliers thématiques au choix (le logement abordable, le logement accompagné et la rénovation du parc existant). Ils étaient issus des personnes morales associées à l'élaboration du PLH3 (institutionnels, professionnels intervenant dans le domaine de l'habitat et du logement ainsi que représentants d'associations d'insertion et de partenaires sociaux), des acteurs associés à la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), des services de Tours Métropole Val de Loire, de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine, de la Jeune Chambre Economique de Touraine et du COBATY.

Les modes de gouvernance et d'animation du PLH3 ont, quant à eux, plus particulièrement été travaillés avec les référents PLH communaux. L'après-midi du 16 janvier 2016 a été consacrée à un temps de partage sur ces questions, alternant des informations en séance plénière, des temps de travail individuels ou en sous-groupes. 11 communes sur 22 étaient représentées.

Sur le sujet de la maîtrise du foncier, nécessaire pour contribuer à produire du logement abordable, Tours Métropole Val de Loire a recruté le bureau d'études QuelleVille. Sa mission a permis d'enrichir les réflexions de la Métropole sur la question de la constitution des charges foncières des promoteurs et des aménageurs et la redéfinition de la boite à outils fonciers.

Le travail sur le programme d'actions s'est achevé par des temps entre élus. Un premier temps collectif le 10 février 2017 durant lequel les modalités d'intervention de l'établissement public foncier de la Haute-Savoie et le fonctionnement de la plateforme locale de rénovation de l'habitat de l'agglomération de Lorient ont été expliquées. Ce séminaire, où 15 communes étaient représentées, a été l'occasion de valider et de prioriser la déclinaison opérationnelle du programme d'actions. Puis des temps bilatéraux entre le Vice-Président en charge de l'habitat et les maires des communes membres de la Métropole. Ces rencontres réalisées en février et mars 2017 ont eu pour objet de fixer la territorialisation des objectifs et des outils du PLH3.

## S'APPUYER SUR UNE INGÉNIERIE DÉDIÉE

Le PLH3 de la Métropole a été élaboré par la Direction du Développement Urbain de Tours Métropole Val de Loire et l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours. Ces deux organes ont travaillé de concert pour accompagner les élus dans le processus de construction d'une stratégie habitat au service du territoire et de ses habitants : proposition de méthodes et de contenus, animation des différents temps d'échanges et de travail avec les acteurs et les usagers, formalisation du document réglementaire, etc. Leur collaboration a donné lieu à de nombreux temps de travail collectif dont la quinzaine de comités techniques réalisés entre le lancement de la procédure en juin 2015 et l'arrêt du projet en avril 2017 ne sont qu'une illustration.

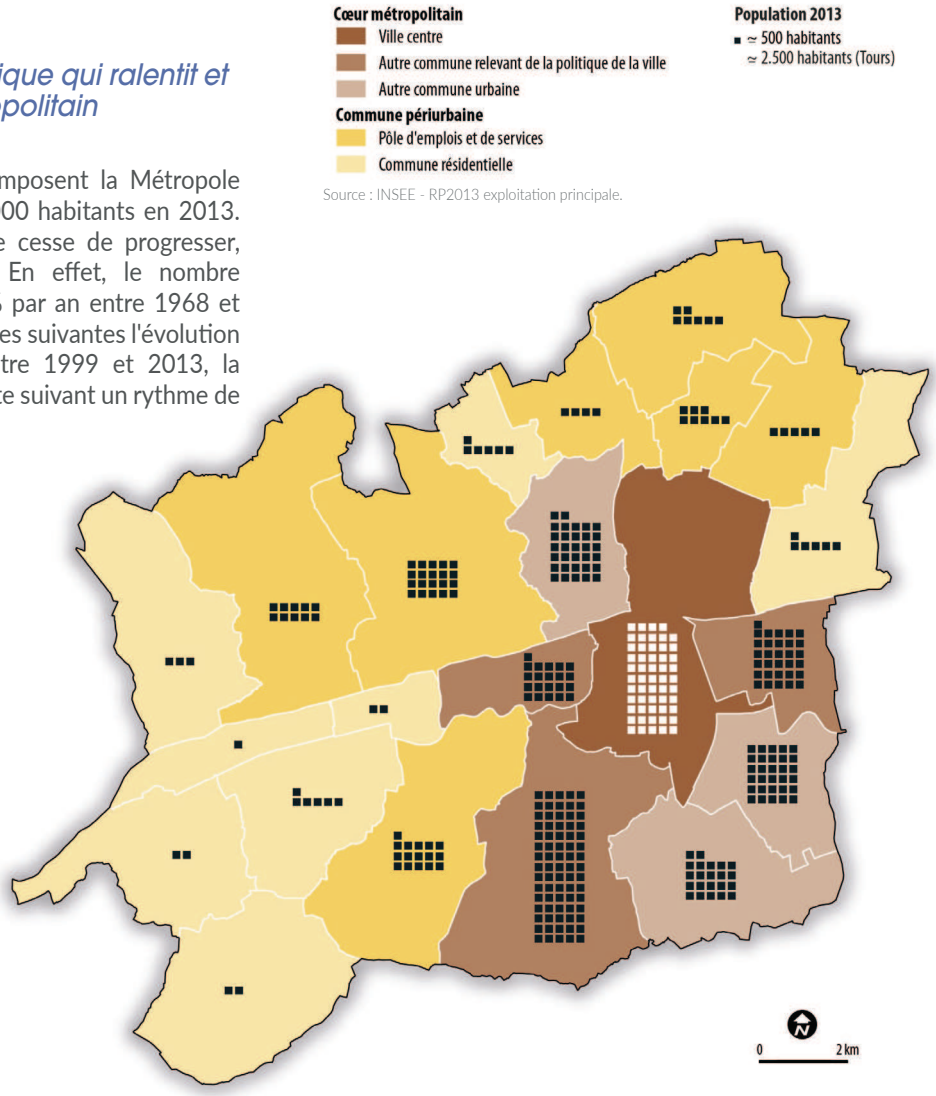
# II. LES CARACTÉRISTIQUES DU **PARC DE LOGEMENTS** ET DE SES OCCUPANTS

## 1. UNE VOCATION RÉSIDENTIELLE CONFORTÉE

### *Une croissance démographique qui ralentit et qui s'éloigne du cœur métropolitain*

Les vingt-deux communes qui composent la Métropole de Tours accueillent plus de 290.000 habitants en 2013. Depuis 1968, cette population ne cesse de progresser, suivant un rythme qui ralentit. En effet, le nombre d'habitants a augmenté de + 2,3% par an entre 1968 et 1975. Au cours des vingt-cinq années suivantes l'évolution est d'environ + 0,5% par an. Entre 1999 et 2013, la croissance démographique s'est faite suivant un rythme de + 0,3% par an.

Population 2013 : 290.114 habitants




Source : INSEE - RP2013 exploitation principale.

Taux de croissance annuel moyen de la population de Tours Métropole Val de Loire

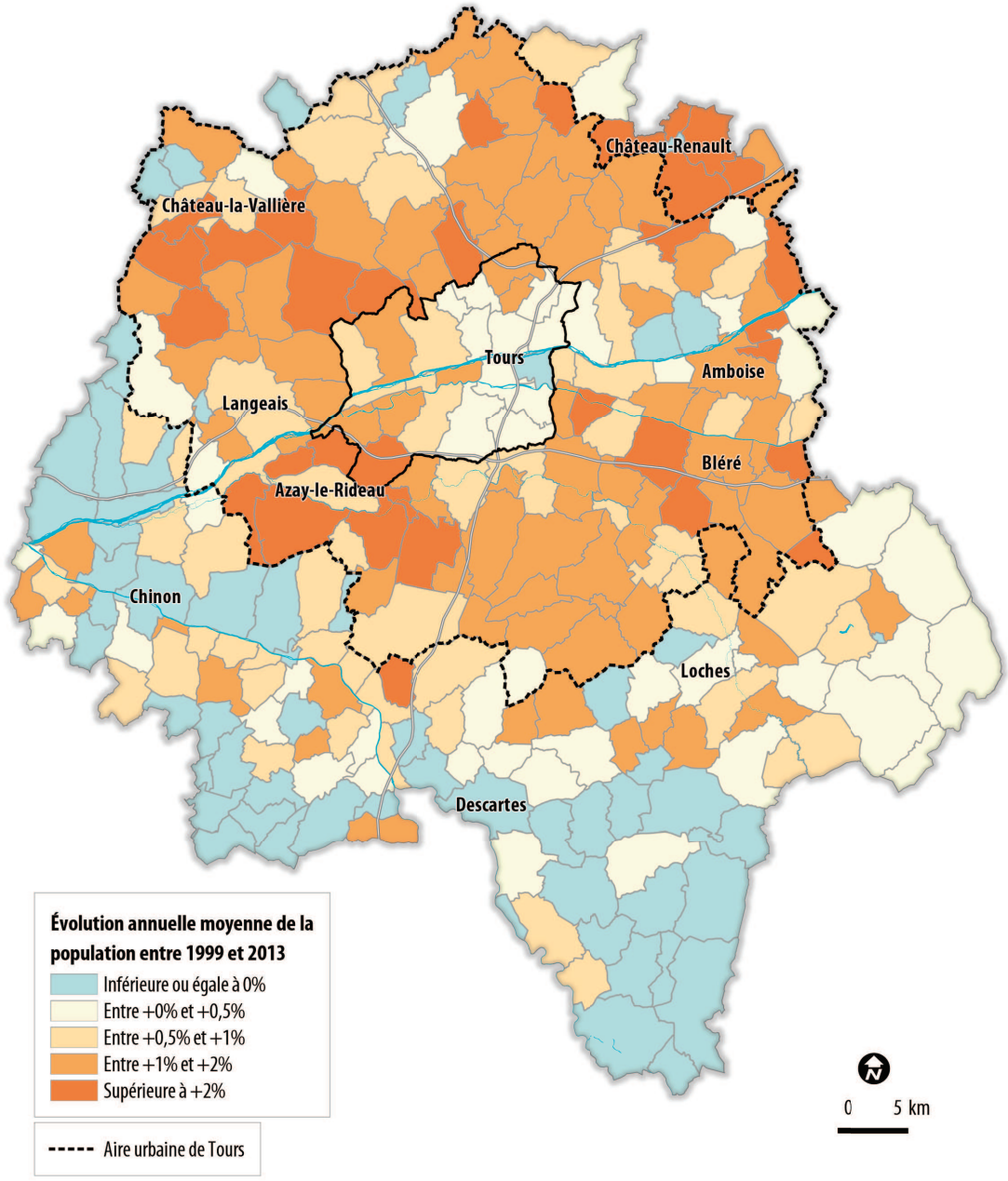
| | 1968-1975 | 1975-1999 | 1999-2013 |
|---|---|---|---|
| Tours | + 1,4% | - 0,2% | + 0,1% |
| Autres communes du cœur métropolitain | + 3,8% | + 1,0% | + 0,3% |
| Autres communes de Tours Métropole | + 3,7% | + 2,6% | + 0,9% |
| ***Tours Métropole Val de Loire*** | ***+ 2,3%*** | ***+ 0,5%*** | ***+ 0,3%*** |
| Aire urbaine de Tours hors Tours Métropole | + 0,9% | + 1,2% | + 1,2% |
| Département hors aire urbaine de Tours | - 0,4% | + 0,0% | + 0,2% |

Sources : INSEE - RP1968 à RP1999 dénombrements et RP2013 exploitation principale.

Ainsi, la vague de décélération est ancienne. Elle touche toutes les communes de Tours Métropole Val de Loire mais plus particulièrement le cœur métropolitain et notamment les quatre communes relevant de la politique de la ville. Le vieillissement de la population, le desserrement des ménages, la mobilité résidentielle des habitants, le volume et la typologie des logements produits comptent parmi les éléments d'explication probables.

La situation n'est pas la même dans les territoires proches de Tours Métropole Val de Loire. Les communes qui composent l'aire urbaine de Tours voient leur population croître suivant un rythme qui s'accélère, probablement sous l'effet de l'étalement urbain et du profil des ménages attirés par l'offre résidentielle et territoriale proposée (familles à la recherche d'un logement individuel dans un cadre "apaisé"). Ce phénomène n'est pas propre à l'agglomération tourangelle. La baisse de dynamisme des territoires urbains au profit des espaces périurbains sous leur influence, qu'ils soient proches ou lointains, se constatent ailleurs. Au sein du Grand Ouest, les agglomérations angevine, nantaise ou rennaise en sont des exemples, le renforcement du dynamisme démographique en dehors de l'intercommunalité centre étant le plus significatif dans les deux derniers territoires.

Évolution de la population entre 1999 et 2013 en Indre-et-Loire




Sources : INSEE - RP1999 dénombrement et RP2013 exploitation principale.

## *Un gain d'habitants porté par un solde naturel qui s'amenuise*

L'évolution démographique d'un territoire relève de deux facteurs : le solde naturel, c'est-à-dire la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès, et le solde migratoire apparent, soit la différence entre les arrivées et les départs.

Comme évoqué précédemment, la Métropole de Tours connaît une progression constante de sa population, suivant un rythme qui ralentit, la décélération ayant commencé dès 1975. Les tendances qui caractérisent les deux ressorts de l'évolution démographique contribuent à cette situation :

- Le nombre d'habitants supplémentaires lié aux naissances plus nombreuses que les décès, s'il reste positif, diminue d'année en année. Il était de près de 2.500 personnes par an entre 1968 et 1975. Il est d'un peu plus de 1.000 habitants par an entre 2008 et 2013.
- Le solde migratoire, après avoir été le principal contributeur de la croissance démographique entre 1968 et 1975 (+ 2.700 personnes par an), connaît durablement une situation défavorable. Il est négatif, à l'exception de la décennie 1990 au cours de laquelle il permet un gain d'environ 170 habitants par an. L'évolution récente est plus particulièrement préoccupante avec un solde migratoire déficitaire de plus de 1.800 personnes entre 2008 et 2013.

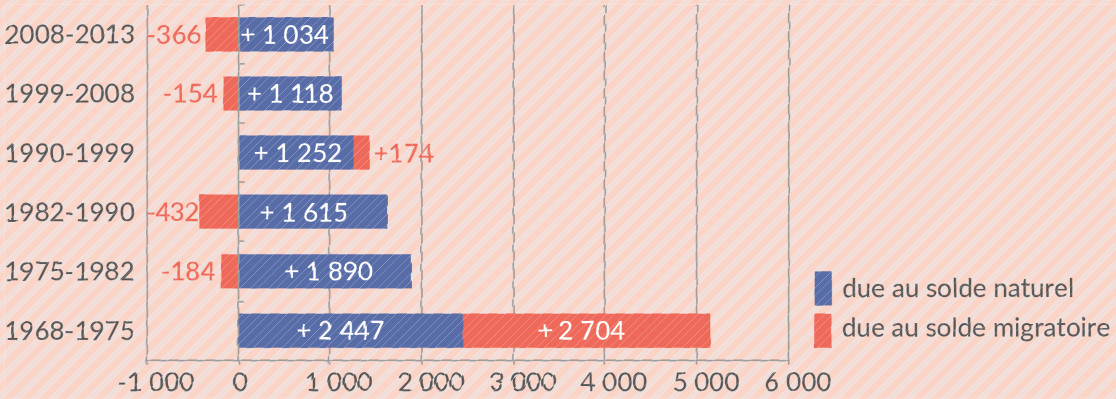
Ces constats généraux masquent des différences notables au sein deTours Métropole Val de Loire. En effet, certaines communes bénéficient depuis toujours des deux ressorts de la croissance démographique. C'est par exemple le cas de Ballan-Miré, Saint-Genouph et Savonnières. En outre, Ballan-Miré présente la particularité d'afficher un solde migratoire toujours supérieur au solde naturel.

D'autres communes se caractérisent par une situation défavorable en matière de solde naturel ou de solde migratoire. Pour ce qui est du rapport entre les naissances et les décès, des communes comme Druye, La Membrolle-sur-Choisille et Luynes affichent un déficit depuis au moins dix ans. Le solde migratoire est, quant à lui, durablement négatif à Saint-Pierre-des-Corps et à Tours, dans une moindre mesure à Joué-lès-Tours et Mettray.

À noter, entre 2008 et 2013 :

- Le solde naturel est négatif dans trois communes, leur population continuant tout de même de croître sous l'effet d'un solde migratoire positif.
- Le solde migratoire est négatif dans dix communes dont huit perdent de la population. C'est la première fois qu'autant de territoires sont concernés par cette situation. Est-ce à dire que la métropole voit s'affaiblir sa capacité à attirer et maintenir des habitants ?

Évolution annuelle moyenne du nombre d'habitants de Tours Métropole Val de Loire




Sources : INSEE - RP1968 à RP1999 dénombrements - RP2008 et RP2013 exploitations principales.

## *Un rendement démographique en perte de vitesse*

En 2013, plus de 155.000 logements sont implantés sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire. Ce parc est en constante évolution depuis 1968, suivant un rythme qui tend à diminuer. Au cours de la période 1968-1975, le nombre de logements a progressé d'environ 3.000 unités chaque année. Entre 1999 et 2013, le développement du parc s'est fait suivant un rythme inférieur à 1.380 logements par an.

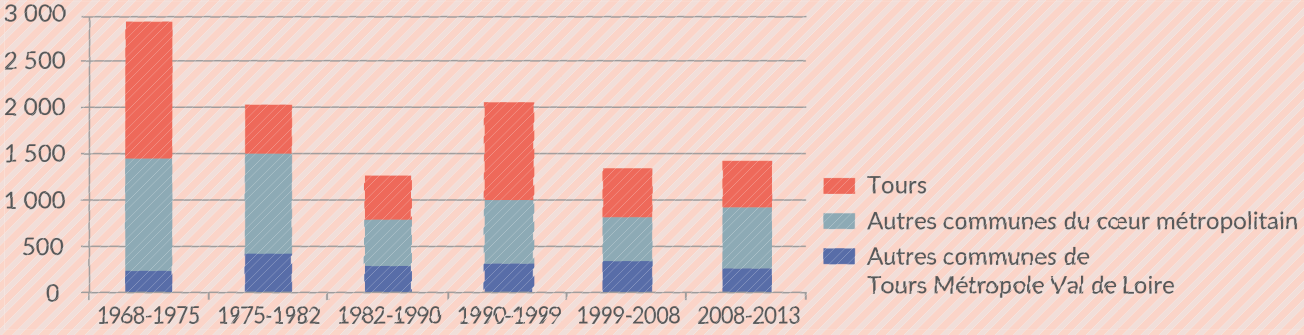
Au sein de Tours Métropole Val de Loire, la place qu'occupe chacun dans cette production évolue, notamment depuis les années 1990. Le poids de Tours tend à diminuer quand celui des autres villes du cœur métropolitain progresse et celui des communes périurbaines stagnent.

Le parallèle entre le nombre d'habitants supplémentaires et le nombre de logements créés permet d'établir le rendement démographique de la production de logement.

À l'échelle de Tours Métropole Val de Loire, cet indicateur s'établit à 0,6 personne par logement entre 1999 et 2013. Le rendement démographique de la production de logement n'a cessé de diminuer depuis son niveau le plus haut au début des années 1970. En effet, entre 1968 et 1975, la Métropole de Tours a accueilli près de 2 habitants supplémentaires par logement créé.

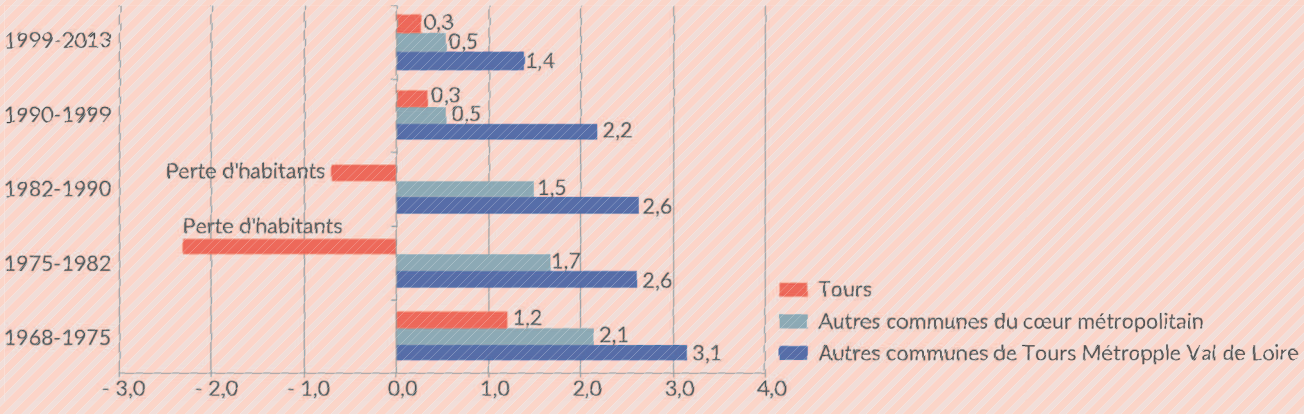
D'une manière générale, le rendement démographique est plus élevé dans les communes périurbaines que dans les villes du cœur métropolitain. Au cours de la dernière décennie, la situation la moins favorable est celle de Saint-Pierre-des-Corps : la ville perd des habitants quand bien même son parc de logements augmente. À l'inverse, trois communes connaissent une progression de leur population supérieure à deux habitants par logement. Il s'agit de Druye, Savonnières et Villandry.

Nombre de logements supplémentaires dans Tours Métropole Val de Loire




Sources : INSEE - RP1968 à RP1999 dénombrements - RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Nombre d'habitants supplémentaires pour un logement créé dans Tours Métropole Val de Loire



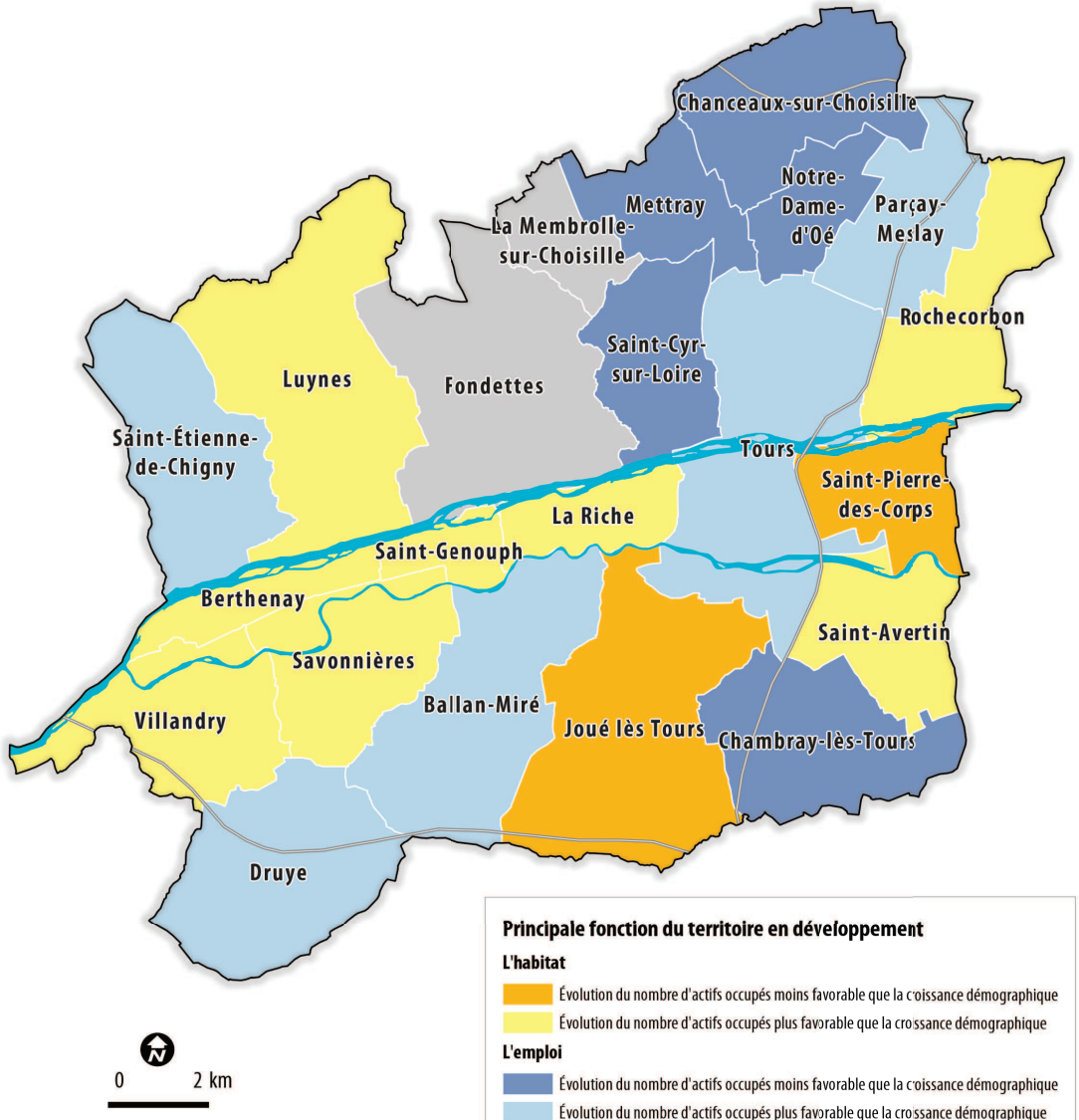

Sources : INSEE - RP1968 à RP1999 dénombrements et RP2013 exploitation principale.

## *Un développement davantage résidentiel qu'économique*

Parmi les plus de 290.000 habitants qui résident sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire, 40% sont des actifs qui exercent une activité professionnelle, dans l'agglomération tourangelle ou ailleurs. Au cours de la dernière décennie, l'évolution de ces deux variables a connu un tournant. Entre 1968 et 1999, le nombre d'habitants augmente deux à trois fois plus que le nombre d'actifs occupés. Pour la première fois entre 1999 et 2008, le nombre d'actifs occupés progresse davantage que celui des habitants (respectivement + 10.500 travailleurs et + 8.700 personnes). Au cours des cinq années suivantes, le nombre d'actifs occupés diminue (- 3.100 personnes) quand la population continue d'augmenter (+ 7.200 habitants). La stagnation de la population active (actifs occupés et chômeurs) couplée à l'augmentation du nombre de chômeurs expliquent cette situation.

Des tendances semblables sont observables concernant l'emploi et le logement. Le nombre d'emplois progresse suivant un rythme de + 1.6% par an entre 1999 et 2008 puis stagne sur les cinq années suivantes. En parallèle, le développement du parc de logement se fait suivant un rythme uniforme depuis 1999 : + 0,95% par an. La période récente semble donc se caractériser par un développement résidentiel plus qu'économique.

Typologie des communes de Tours Métropole Val de Loire au regard de leur développement économique et résidentiel




Sources : INSEE - RP1999 dénombrement et RP2013 exploitation principale.

## 2. DES MÉNAGES DE PLUS EN PLUS PETITS

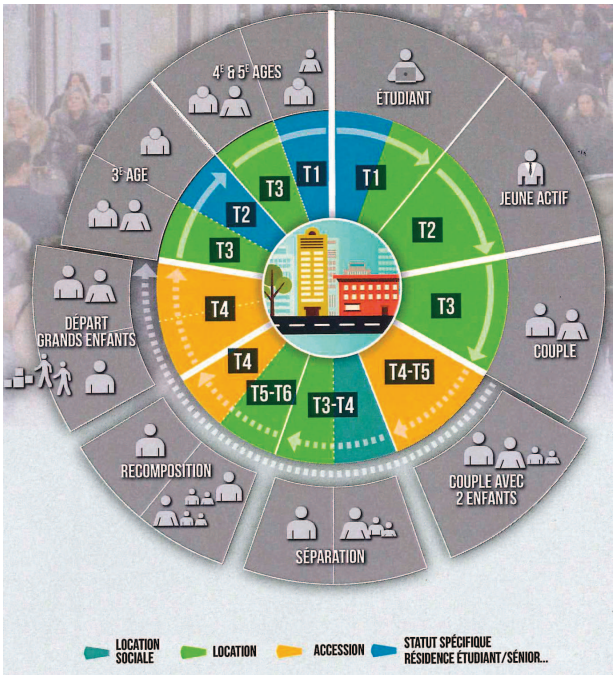
### *Une diminution de la taille moyenne des ménages*

Suivant une tendance nationale, la Métropole de Tours est affectée par le phénomène de desserrement des ménages. Chaque résidence principale est occupée par de moins en moins d'habitants. À l'échelle de Tours Métropole Val de Loire, un ménage compte en moyenne 2 personnes en 2013. C'était 3 personnes en 1968. Le vieillissement de la population, les modes de vie et les recompositions familiales participent de l'explication de ce phénomène.

D'une manière générale, la taille moyenne des ménages est plus élevée dans les communes périurbaines que dans le cœur métropolitain. Tours affiche le niveau le plus bas avec 1,8 personne par ménage en 2013. Dans les autres villes du cœur métropolitain, la moyenne s'établit à 2,1 personnes par foyer. Elle est de 2,5 personnes par ménage dans les communes périurbaines de Tours Métropole Val de Loire. Neuf d'entre elles dépassent ce seuil. Il s'agit des communes de moins de 4.000 habitants, à l'exception de La Membrolle-sur-Choisille, Mettray et Rochecorbon.

Des différences entre territoires sont également observables en matière d'évolution de la taille moyenne des ménages. Toutes les communes sont affectées par une baisse mais dans des proportions différentes. Entre 1968 et 2013, la taille moyenne des ménages a diminué d'environ un tiers à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire. L'évolution des situations communales se situe entre - 9% et - 39%. Neuf communes, dont les sept villes qui forment le cœur métropolitain, connaissent une baisse supérieure à 30%.

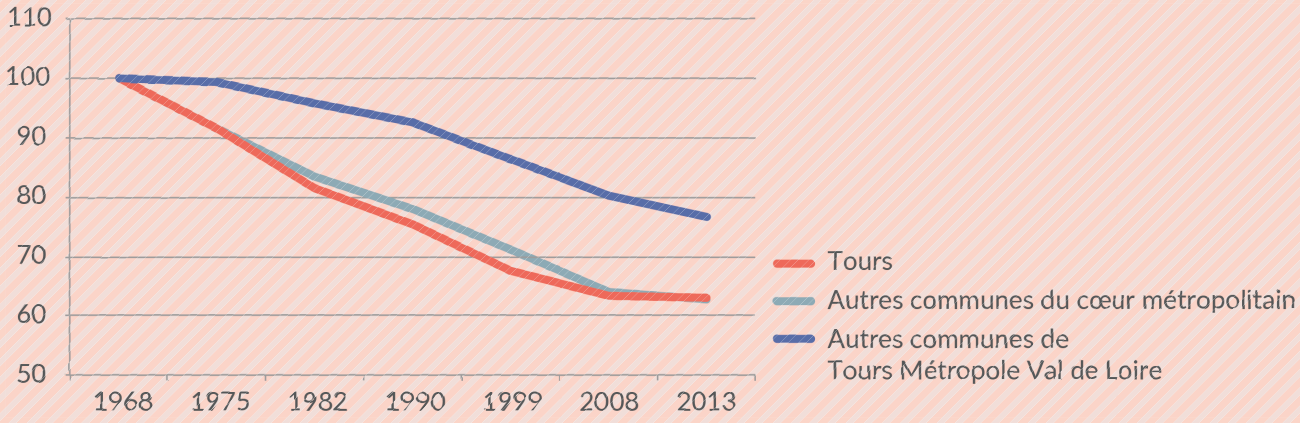
Des parcours de vie multiples




Sources : Regards de l'AGAM n°53, l'habitat au cœur de l'attractivité métropolitaine, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise, septembre 2016.

De plus, les communes ne sont pas touchées de la même façon au même moment. Le cœur métropolitain a connu une nette diminution de la taille moyenne des ménages dès 1968. La ville de Tours, plus particulièrement impactée, voit progressivement son taux d'évolution se réduire pour arriver à une quasi-stagnation sur la période récente. À l'inverse, les communes périurbaines de Tours Métropole Val de Loire voient leur taille moyenne des ménages diminuer suivant un rythme qui augmente depuis les années 1980. Les étapes d'urbanisation des communes, les cycles immobiliers, les pratiques et choix des ménages sont en grande partie à l'origine de ces tendances.

Évolution de la taille moyenne des ménages dans la Métropole de Tours - base 100 en 1968

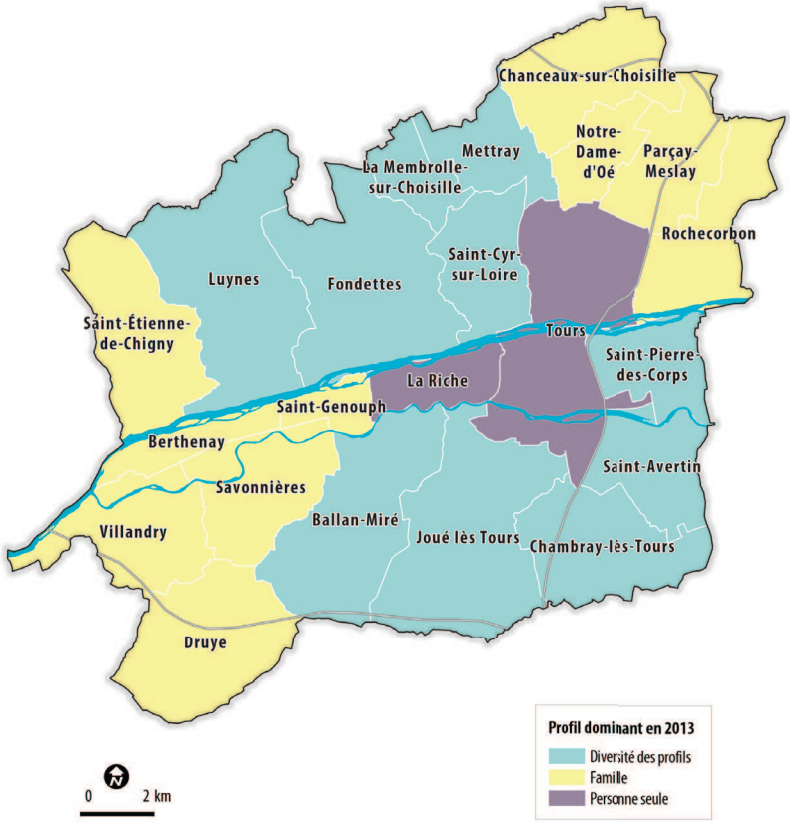



Sources : INSEE - RP1968 à RP1999 dénombrements - RP2008 et RP2013 exploitations principales.

## *Une augmentation du nombre de personnes vivant seules*

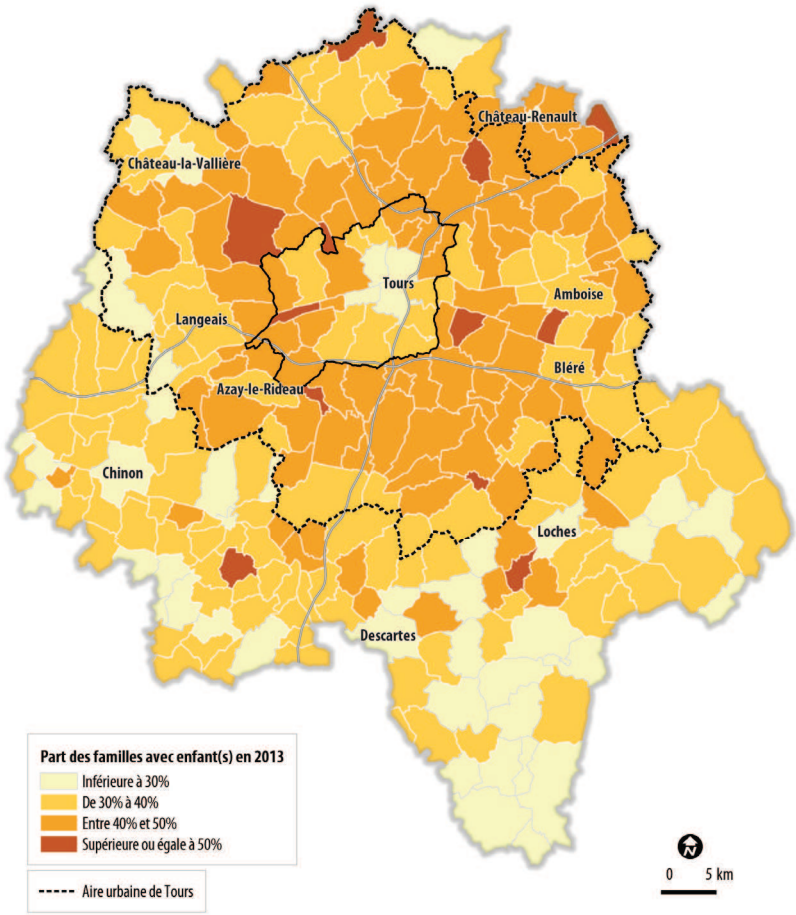
En 2013, près de 141.000 ménages résident sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire. Ceux-ci sont pour 44% constitués d'une seule personne. Ils sont majoritairement implantés à Tours. Leur représentativité diminue avec l'éloignement à la ville centre. Pour ce qui est des familles, c'est l'inverse. Elles sont d'autant plus présentes que la distance à Tours augmente.

### Structure familiale des ménages de Tours Métropole Val de Loire en 2013




Sources : IGN 2014 ; INSEE - RP2013 exploitation complémentaire.

### Familles avec enfant(s) en Indre-et-Loire en 2013




Sources : IGN 2014 ; INSEE - RP2013 exploitation complémentaire.

Structure familiale des ménages de Tours Métropole Val de Loire

| | Structure familiale en 2013 | | | | | Évolution du nombre de ménages entre 1999 et 2013 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ménages d'une personne | Couples sans enfant | Couples avec enfant(s) | Familles monoparentales | Autres ménages sans famille | Ménages d'une personne | Couples avec enfant(s) | Familles monoparentales |
| Tours | 54% | 20% | 14% | 8% | 3% | + 22% | - 18% | + 21% |
| Autres communes du cœur métropolitain | 38% | 29% | 23% | 9% | 2% | + 48% | - 19% | + 27% |
| Autres communes de Tours Métropole | 22% | 35% | 34% | 7% | 2% | + 70% | - 8% | + 62% |
| ***Tours Métropole*** | ***44%*** | ***25%*** | ***20%*** | ***8%*** | ***3%*** | + 31% | - 16% | + 27% |

Sources : INSEE - RP1968 à RP1999 dénombrements - RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Il a précédemment été établi que la taille moyenne des ménages diminue. Cette tendance s'illustre par une présence plus forte des personnes seules, au détriment des couples avec enfant(s). Entre 1999 et 2013, la Métropole de Tours enregistre un gain de plus de 17.000 ménages. Ceux comptant une seule personne sont près de 15.000 de plus. Le nombre de couples avec enfant(s) diminue, quant à lui, de plus de 5.300 unités. Trois quarts des communes de Tours Métropole Val de Loire sont concernés par cette évolution, les territoires urbains étant les plus touchés. À l'inverse, l'augmentation du nombre de personnes seules est proportionnellement plus significative dans les communes périurbaines. Il en va de même en ce qui concerne les familles monoparentales.

En outre, les familles tendent à compter moins d'enfants. Au cours de la dernière décennie, la part des familles avec un seul enfant de moins de 25 ans augmente pour atteindre 44% en 2013.

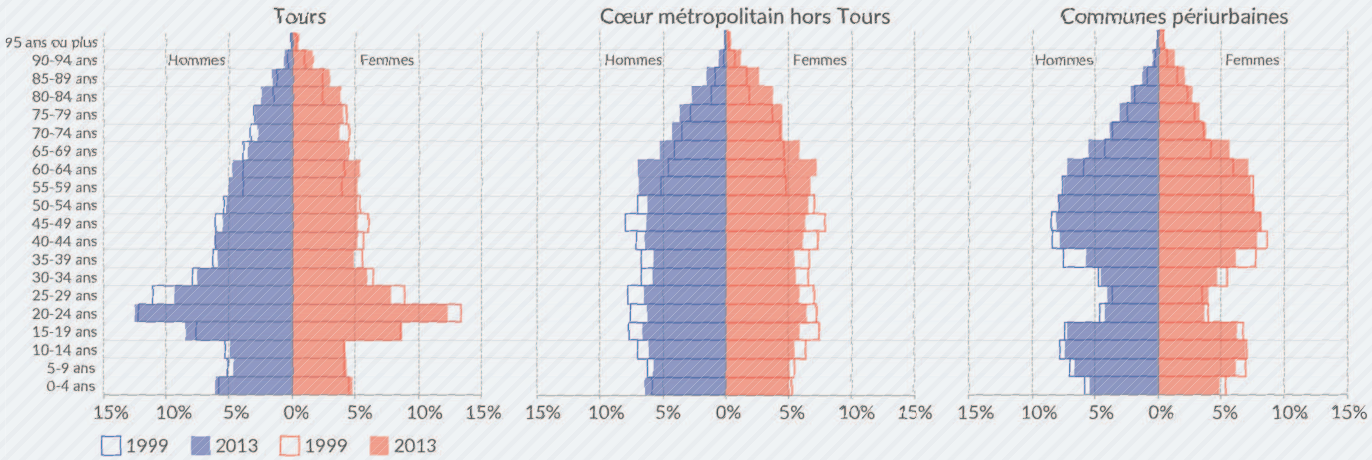
## *Un vieillissement de la population*

En 2013, la population de Tours Métropole Val de Loire se répartit de manière à peu près équivalente en trois grandes classes d'âge : les moins de 25 ans ; les 25-54 ans et les 55 ans ou plus. Cette structure est semblable à celles d'agglomérations comparables comme Angers ou Orléans.

Au cours de la dernière décennie, l'agglomération tourangelle connaît un vieillissement de sa population qui se traduit par une baisse des effectifs des moins de 45 ans et une hausse du nombre de personnes âgées d'au moins 45 ans. Là encore, la situation locale suit une tendance nationale. Le vieillissement y est un peu moins marqué que dans des agglomérations telles qu'Angers, Nantes, Orléans ou Rennes.

Plus précisément, la Métropole de Tours connaît une baisse importante du nombre de personnes âgées de 15 à 44 ans quand l'effectif des séniors âgés d'au moins 60 ans augmente, notamment la classe d'âge des 75 ans ou plus. Le vieillissement sur place de la population conjugué à l'attractivité du territoire pour les séniors et au départ d'une partie des familles conduit à cette situation.

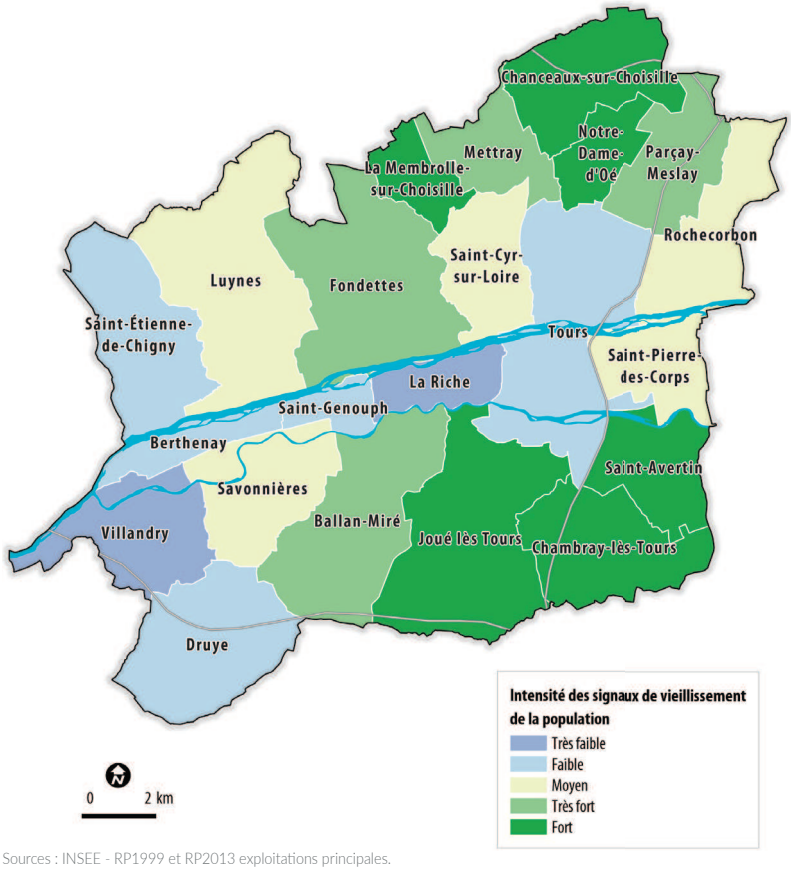
Pyramide des âges de la population de Tours Métropole Val de Loire en 1999 et 2013




Sources : INSEE - RP1968 à RP1999 dénombrements - RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Au sein de Tours Métropole Val de Loire, les espaces périurbains se caractérisent par la présence plus importante d'enfants de moins de 14 ans et de personnes âgées de 45 à 59 ans. Ils connaissent également l'augmentation la plus significative des séniors âgés d'au moins 60 ans. Ces chiffres globaux masquent des différences notables au sein de l'agglomération tourangelle. Par exemple, le nombre d'enfants de moins de 14 ans diminue dans la moitié des communes ; il augmente en moyenne de 4% ailleurs.

Évolution de la structure par âge de la population entre 1999 et 2013




Sources : INSEE - RP1999 et RP2013 exploitations principales.

## 3. DES SIGNES D'UNE POSSIBLE INADÉQUATION ENTRE OFFRE ET DEMANDE

**Cette partie vise à définir la typologie du parc de logement, en étudiant la façon dont elle évolue au cours des dix dernières années et ses incidences sur le profil de la population. Afin d'établir ce lien entre spécificités de l'habitat et caractéristiques des ménages, l'analyse se restreint au champ des résidences principales, sauf précision contraire.**

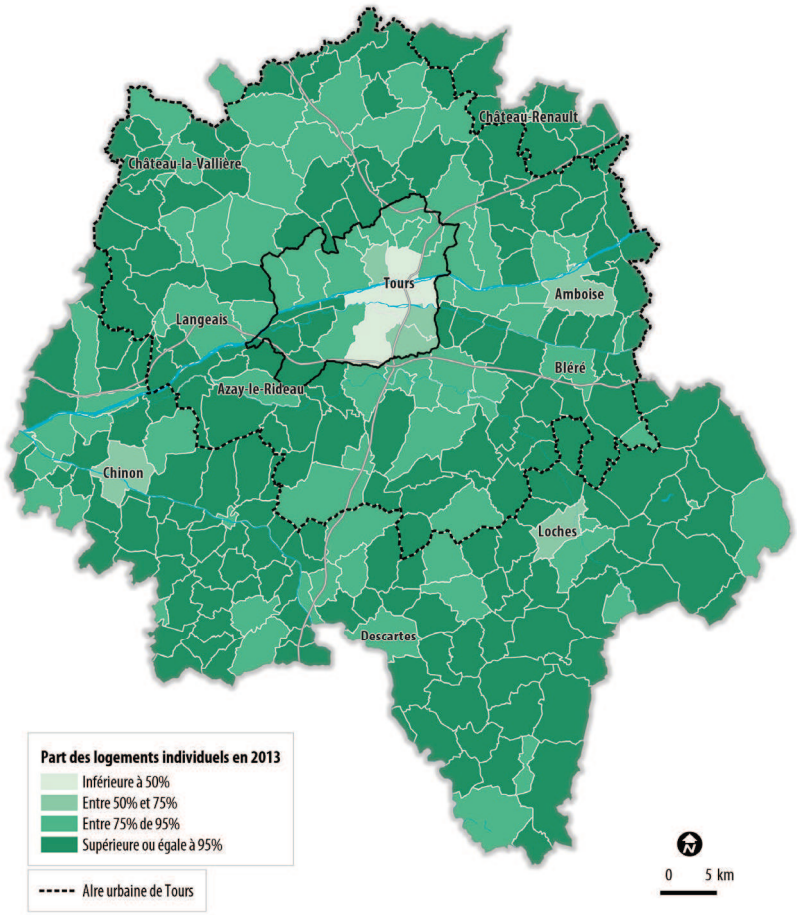
### *Une majorité d'appartements … occupés par des personnes seules ou des couples*

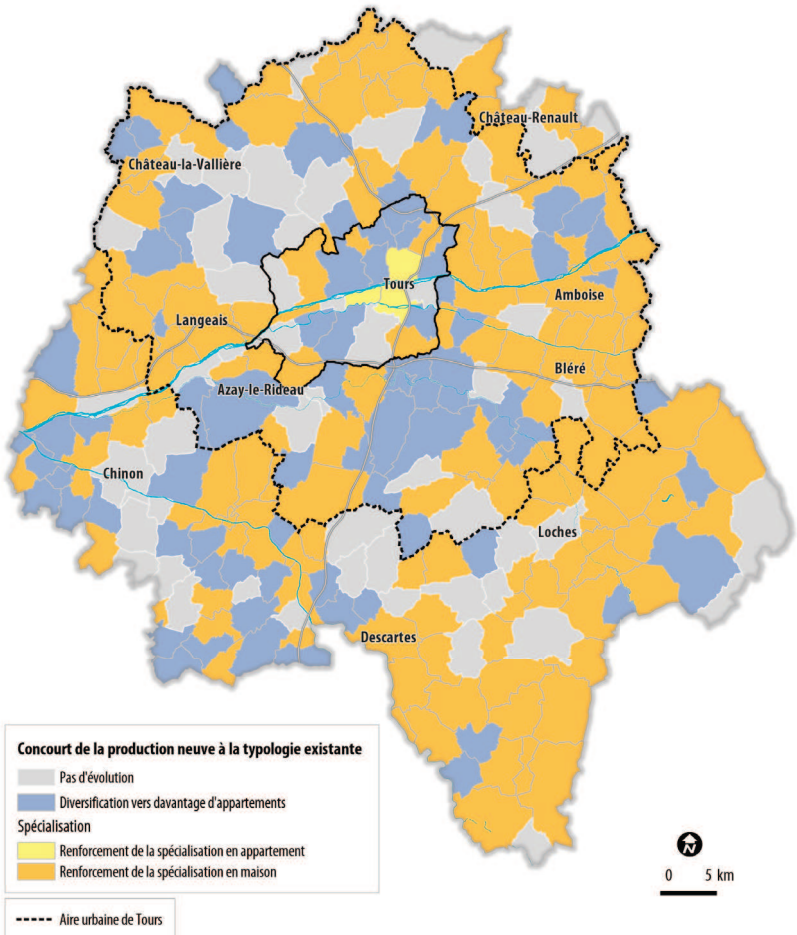
Au sein de Tours Métropole Val de Loire, près de six résidences principales sur dix sont des appartements. Plus précisément, ce type de biens est très présent à Tours (78% du parc) et, dans une moindre mesure, dans la plupart des autres villes du cœur métropolitain (50% en moyenne), notamment dans les communes relevant de la politique de la ville (57%). Ailleurs, le logement collectif représente au plus 28% du parc, son poids diminuant avec l'éloignement à Tours. Dans cinq communes de la Métropole, les maisons constituent l'essentiel de l'offre (au moins 95% du parc).

Entre 1999 et 2013, la typologie du parc de logements n'évolue pas de manière significative à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire. Parmi les vingt-deux communes membres, la moitié renforce leur spécificité. Il s'agit de la plupart des villes du cœur métropolitain et de quelques communes périurbaines. L'autre moitié de l'agglomération tourangelle amorce une diversification en produisant proportionnellement plus d'appartements que de maisons eu égard au profil du parc existant.

Les études montrent que les logements collectifs constituent le principal parc d'accueil des ménages en mobilité. Plus de 80% des ménages ayant changé d'habitation au cours des deux dernières années résident dans un appartement. Ceux-ci sont très majoritairement occupés par une ou deux personnes (respectivement 64% et 24% des résidences principales occupées depuis moins de deux ans). Ce n'est pas le cas des logements individuels. Près de la moitié des ménages ayant emménagé dans une maison au cours des deux dernières années comptent au moins trois personnes.

Typologie des résidences principales et son évolution depuis 1999




Sources : INSEE - RP1999 et RP2013 exploitations principales.

## *Un développement du parc de grands logements … qui accueillent des ménages divers*

Le parc des résidences principales de Tours Métropole Val de Loire est constitué pour 51% de grands logements (T4 ou plus), pour 27% de petits logements (T1-T2) et pour 22% de logements comptant trois pièces. Cette structure est semblable à celles d'agglomérations comme Nantes ou Rennes.

Les grands logements sont majoritaires dans toutes les communes de Tours Métropole Val de Loire hors La Riche et Tours. Les petits logements sont, quant à eux, particulièrement implantés dans ces deux villes (respectivement 38% et 34% du parc). Dans les autres communes du cœur métropolitain, ils représentent en moyenne 16% du parc. Ailleurs dans Tours Métropole Val de Loire, leur poids ne dépasse pas 10%.

Entre 1999 et 2013, le parc de logements se réduit de quelques centaines de T1 dans le même temps où les logements comptant au moins cinq pièces voient leur nombre fortement progresser (+ 8.900 unités). La hausse du nombre de grands logements est d'autant plus importante qu'on s'éloigne de Tours. Dans cinq communes de la Métropole, le développement de ce parc est supérieur à 50%.

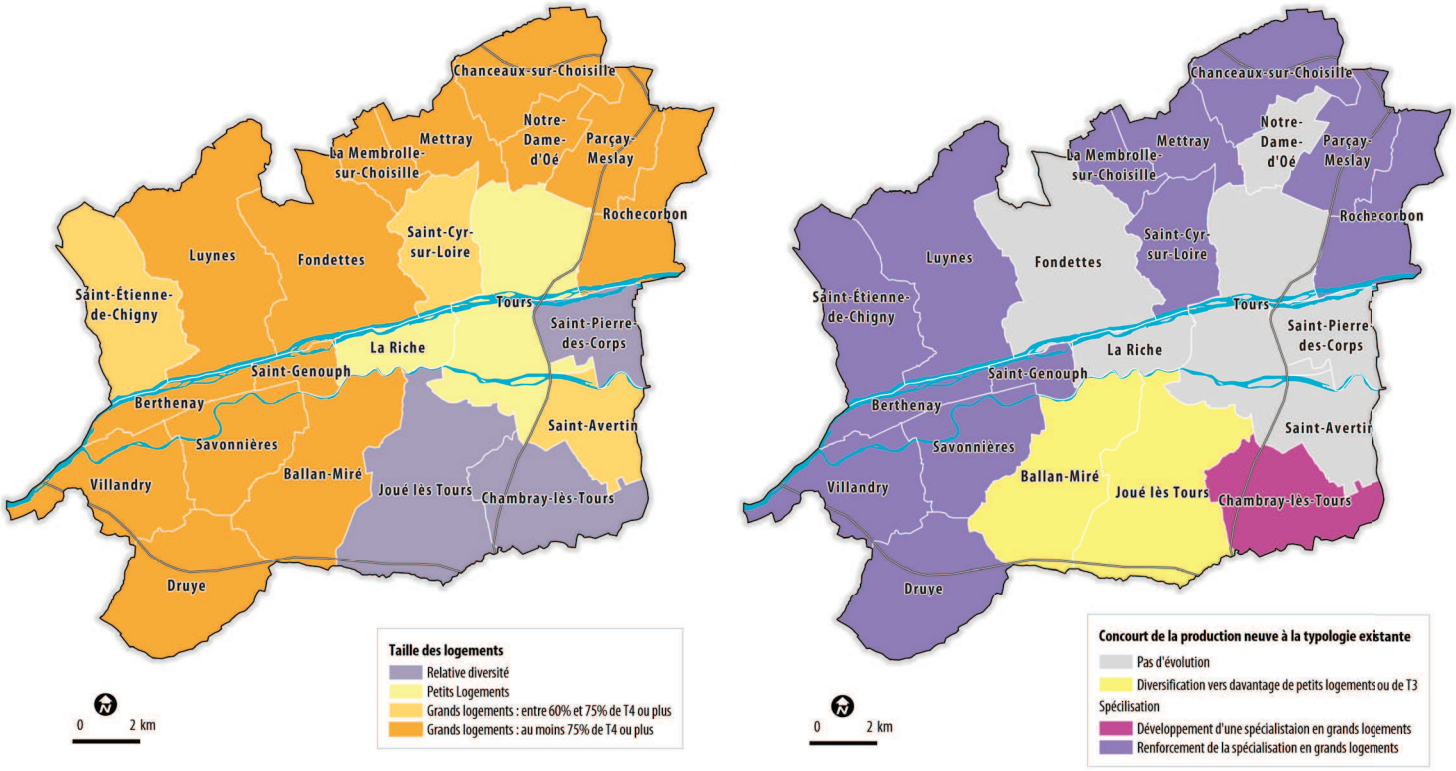
D'une manière générale, au cours de la dernière décennie, les spécificités communales tendent à se renforcer. Dans plus de la moitié des communes de Tours Métropole Val de Loire, les grands logements sont encore plus présents dans la production récente que dans le parc déjà constitué.

Les autres communes proposent une offre nouvelle semblable à l'existante.

Les grands logements constituent un faible parc d'accueil pour les ménages en mobilité. Seul un ménage sur dix ayant changé d'habitation au cours des deux dernières années résident dans un logement comptant au moins cinq pièces. Dans ce type de biens, comme dans les autres, les ménages ayant emménagé récemment sont majoritairement locataires (51%). Par ailleurs, ceux-ci sont de taille variable : environ un quart compte deux personnes, un quart trois personnes, un quart quatre personnes, le dernier quart se répartit entre des ménages d'une seule personne et des ménages comptant au moins cinq personnes.

Le développement du parc de grands logements, dans lequel les occupants demeurent généralement plus longuement qu'ailleurs, permet d'ancrer sur le territoire un certain nombre de personnes. Cette pérennisation revêt des temporalités différentes selon les ménages. De plus, elle n'est pas nécessairement synonyme d'accueil de familles avec enfants (un tiers des ménages ayant récemment emménagé dans un logement d'au moins cinq pièces compte une ou deux personnes), même si le nombre d'occupants augmente avec la taille du logement.

Typologie des résidences principales en fonction de sa taille et son évolution au cours de la dernière décennie




Sources : INSEE - RP1999 et RP2013 exploitations principales.

## *Une difficulté apparente pour occuper un logement à coût abordable*

Le niveau d'adéquation entre offre et demande est ici apprécié d'un point de vue financier. Les prix de location et de vente sur le marché libre sont comparés aux revenus des ménages.

Le prix de location ou de vente d'un bien varie selon plusieurs facteurs : l'emplacement du logement (image du quartier, environnement, présence d'équipements et de commerces à proximité, desserte, etc.), sa qualité intrinsèque (âge, état, confort), etc. Par conséquent, il y a des différences de coût notables à toutes les échelles : au sein de Tours Métropole Val de Loire, entre les quartiers d'une même commune, entre les logements d'un même immeuble.

D'une manière générale, les prix sont d'autant plus élevés qu'on est proche de Tours et que le logement est grand. Au final, se loger dans une maison sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire revient à environ 820 € par mois en location et de l'ordre de 210.000 € à l'achat, avec des prix de vente plus élevés dans le neuf (environ 250.000 €). Pour un appartement de taille intermédiaire comme un T3, il faut débourser 600 € à la location et 135.000 € à l'achat, avec des coûts d'acquisition qui atteignent près de 200.000 € dans le neuf.

Les ménages de Tours Métropole Val de Loire disposent d'un revenu annuel médian d'environ 20.400 € par unité de consommation[2]. Ce niveau de ressources est comparable à ceux des agglomérations voisines de l'axe ligérien (Angers : 20.176 € ; Orléans : 20.919 €). Il est par contre inférieur à ceux des Métropoles de Nantes et de Rennes qui dépassent 21.500 €.

Le revenu disponible médian varie en fonction de la composition du ménage. Il est le plus faible pour les personnes seules (environ 18.000 € par an par ménage) et pour les familles monoparentales (environ 21.000 € par an par ménage). Il dépasse 35.000 € pour les couples, avec ou sans enfants.

La mise en parallèle des revenus disponibles médians des ménages résidant dans Tours Métropole Val de Loire avec les loyers médians hors charges pratiqués sur le territoire fait état d'une globale adéquation entre les deux variables, comme l'illustre le schéma ci-contre. Cependant, l'analyse proposée ici, basée sur la notion de médiane, suppose quelques nuances.

La gamme des prix de location est assez étendue et variable selon les territoires. Il en va de même pour les revenus des ménages. Il est par conséquent probable que, dans certains espaces et pour certains segments de parc, l'adéquation entre loyer et revenu soit plus difficile à trouver. Par ailleurs, il est ici question du loyer hors charges. Si les données manquent pour quantifier localement l'impact que les dépenses d'énergie, de ressources et d'entretien ont sur le budget des ménages, il est certain que celui-ci est non négligeable et de plus en plus pris en compte par les locataires dans leur recherche de logement.

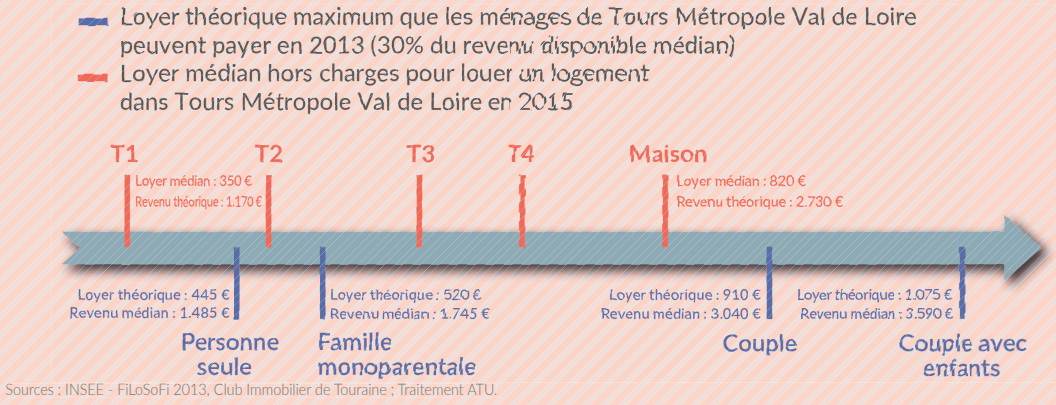
2-Le revenu par Unité de Consommation (UC) permet de relativiser le niveau de revenu en fonction de la composition du ménage. La pondération s'effectue de la manière suivante : le premier adulte du ménage compte pour 1 UC, les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5 UC, les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3 UC.

Prix de location et de vente d'un logement dans Tours Métropole Val de Loire en 2015

| | | Loyer médian mensuel hors charges | Prix de vente moyen du neuf | Prix de vente médian de l'ensemble du parc |
|---|---|---|---|---|
| Maison | | 819 € | 248.080 € | 209.200 € |
| Appartement | T1 | 350 € | 114.589 € | 55.000 € |
| | T2 | 474 € | 158.933 € | 95.000 € |
| | T3 | 604 € | 197.589 € | 135.000 € |
| | T4 | 695 € | 317.877 € | 133.500 € |
| | T5 ou plus | 852 € | 425.000 € | 147.000 € |

Sources : Club Immobilier de Touraine, DREAL Centre - Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs, OCELOR - 3ème trimestre 2015, DGFiP - Demande de Valeurs Foncières ; Traitement ATU.

## Parallèle entre les revenus disponibles des ménages et le niveau des loyers du parc privé dans Tours Métropole




Sources : INSEE - FiLoSoFi 2013, Club Immobilier de Touraine ; Traitement ATU.

**Note de lecture :** Le revenu disponible présenté ici correspond au revenu dont les ménages disposent pour consommer et épargner. Il est constitué des revenus d'activités, revenus fonciers, revenus financiers, indemnités chômage, prestations sociales, retraites et pensions auxquels sont retirés les impôts directs et les prélèvements sociaux. L'INSEE communique cette information à l'unité de consommation, c'est-à-dire que le revenu est pondéré en fonction du nombre de personnes du ménage et de leur âge. L'analyse présentée ici estime le revenu par ménage sur la base du nombre moyen d'enfants selon la composition du ménage à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire.
Le parallèle entre revenu théorique requis pour accéder à la location d'un logement et revenu disponible des ménages prend pour hypothèse que 30% des ressources sont consacrées au loyer. Ainsi, le loyer médian d'un T1 (350 € par mois) génère un revenu théorique de 1.170 € mensuel. De son côté, une personne seule dispose d'un revenu disponible médian de 1.485 € par mois qui lui permet théoriquement de louer un logement à un coût mensuel maximum de 445 €.

L'étude des loyers du parc locatif social amène également des questionnements sur l'articulation financière entre offre et demande. L'offre se décompose en trois segments fonction des niveaux de loyers proposés et des plafonds de ressources mis en place pour les locataires. Par ordre croissant de coût du logement, il existe les logements très sociaux (PLAI et équivalents), les logements ordinaires (PLUS et équivalents) et les logements intermédiaires (PLS et équivalents). Le parc locatif social loué en 2015 se compose essentiellement de logements ordinaires (plus de 80%), d'environ 10% de logements très sociaux et de 5% de logements intermédiaires.

Cette composition de l'offre indique que les logements destinés aux ménages avec les ressources les plus modestes ne sont pas très présents. Qui plus est, leur part diminue progressivement sous l'effet d'un moindre développement au fil du temps. Quand l'offre de logements très sociaux et ordinaires représentait près de 100% du parc avant les années 1990, elle ne correspond plus qu'à 75% des logements construits à partir de 2005. Au final, plus le parc est récent, plus le coût du logement est élevé. Avant 1975, le loyer principal moyen demeure sous la barre des 300 € par mois. Il ne cesse de progresser ensuite pour atteindre près de 450 € par mois pour les logements construits au cours de la dernière décennie.

## Typologie du parc locatif social et niveau des loyers pratiqués en 2015, en fonction de l'année de construction du logement

| | Loyer principal moyen | Parc locatif social | dont logements très sociaux | dont logements ordinaires | dont logements intermédiaires | dont autres logements |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Avant 1945 | 237 € | 326 | 8% | 90% | 0% | 2% |
| de 1945à 1959 | 295 € | 3 665 | 3% | 96% | 1% | 0% |
| de 1960-1974 | 281 € | 13 182 | 13% | 81% | 1% | 5% |
| de 1975 à 1989 | 338 € | 5 950 | 8% | 91% | 1% | 0% |
| de 1990 à 2004 | 405 € | 4 762 | 3% | 80% | 10% | 7% |
| 2005 et après | 444 € | 2 512 | 10% | 66% | 22% | 3% |
| ***Ensemble du parc*** | ***327 €*** | ***30 397*** | ***9%*** | ***83%*** | ***4%*** | ***3%*** |

Source : RPLS 2015 ; Traitement ATU.

Dans un contexte de précarisation des demandeurs d'un logement locatif social, cela interpelle la capacité de ce parc à accueillir les ménages les plus modestes et plus particulièrement à les accueillir dans un logement récent. Cela questionne également les possibilités de mixité sociale et de parcours résidentiels, les ménages les plus précaires étant de fait captifs du parc le plus ancien, souvent situé dans des quartiers à forte dominante d'habitat social.

La situation actuelle interroge par ailleurs l'opportunité et la faisabilité d'une modération des loyers de relocation dans le cas d'une rénovation lourde du parc existant. Enfin, au-delà du loyer principal, la question des charges mérite d'être posée. Leur connaissance (coût et niveau de consommation) serait une aide précieuse pour apprécier les difficultés auxquelles peuvent être confrontés les locataires ainsi que l'impact des rénovations lourdes sur ce point.

**En 2012,** ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS :

- 63% des occupants du parc social ;
- 71% des emménagés récents dans le parc social (moins de 6 ans) ;
- 75% des demandeurs d'un logement locatif social.

De son côté, l'analyse des prix de vente des logements neufs montrent une difficulté apparente pour les familles à acquérir un grand logement (T4 ou plus, voire T3 pour les familles monoparentales). Le marché de l'existant modère quelque peu ces conclusions, sans toutefois les gommer totalement. Par exemple, une maison, quelle que soit sa date de construction, se négocie autour d'un prix médian de 210.000 € en 2015, soit légèrement au-dessus de la capacité d'acquisition de la moitié des couples avec enfants.

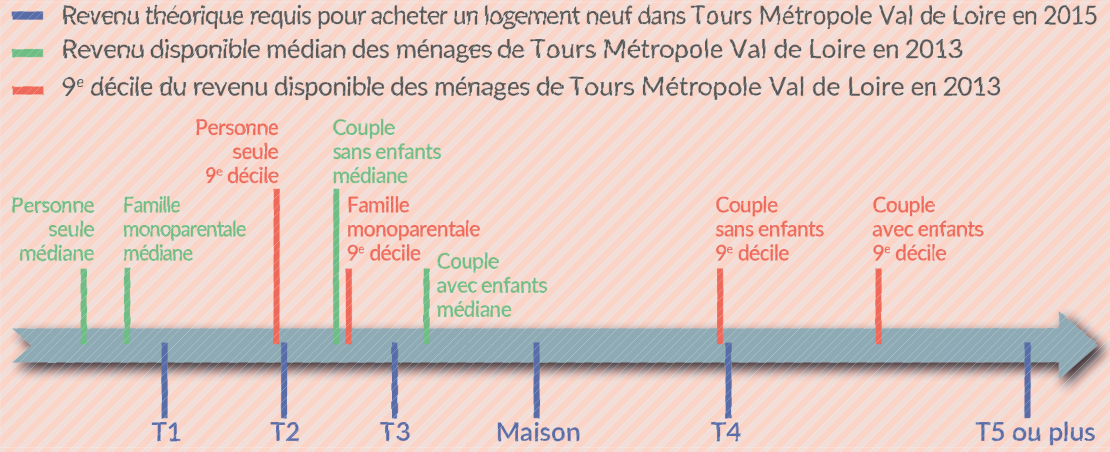
Afin de favoriser l'accession à coût abordable, les pouvoirs publics ont mis en place plusieurs dispositifs. Le prêt à taux zéro de l'État a été assez fortement mobilisé sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire. Entre 2004 et 2014, près de 8.000 ménages ont bénéficié de cette aide. En complément la Métropole de Tours a mis en place depuis 2009 le dispositif local prêt Imm0%. Adossé au prêt à taux zéro de l'État, ce dispositif constitue un prêt dont les intérêts sont pris en charge par Tours Métropole Val de Loire, sous conditions de ressources des ménages. Le nombre de prêts validés varie selon les années, de 200 à près de 350. Entre la mise en place du dispositif et la situation actuelle, il est globalement stable, passant de 323 en 2009 à 346 en 2016. En tout, ce sont plus de 1.900 prêts qui ont été accordés dans les vingt-deux communes de la Métropole. Les projets ayant bénéficié du prêt Imm0% concernent avant tout des T3 (31% des projets en 2015) et des logements d'au moins quatre pièces (55% des projets en 2015). Le coût moyen d'acquisition s'élève à 199.000 € dans le neuf et 148.000 € dans l'ancien avec travaux. Ces montants s'inscrivent dans la fourchette haute de ce que les acteurs qualifient de logement abordable (170.000 € à 200.000 € dans le neuf)[3].

En 2015, chaque projet ayant bénéficié d'un prêt Imm0% accueille en moyenne 2,6 personnes par ménage. Ces projets sont majoritairement portés par des couples avec enfants (39% des demandeurs) et des personnes seules (31%). Les ménages aidés disposent d'un revenu net mensuel moyen de 2.590 €, soit 2,2 SMIC en 2015.

Autre moyen d'action pour produire du logement abordable : la fiscalité. Sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire, les quartiers relevant de la politique de la ville génèrent un périmètre de 1.063 hectares pouvant bénéficier d'une TVA à taux réduit. Si 26% de la production neuve des cinq dernières années s'est réalisée dans ces secteurs représentant moins de 3% du territoire de Tours Métropole Val de Loire, peu de logements produits ont mobilisé la TVA à taux réduit. Ainsi, une partie de la production est directement orientée vers le marché libre. Si ce processus permet un brassage social, il interroge sur la capacité des zones de TVA à taux réduit à générer du logement abordable.

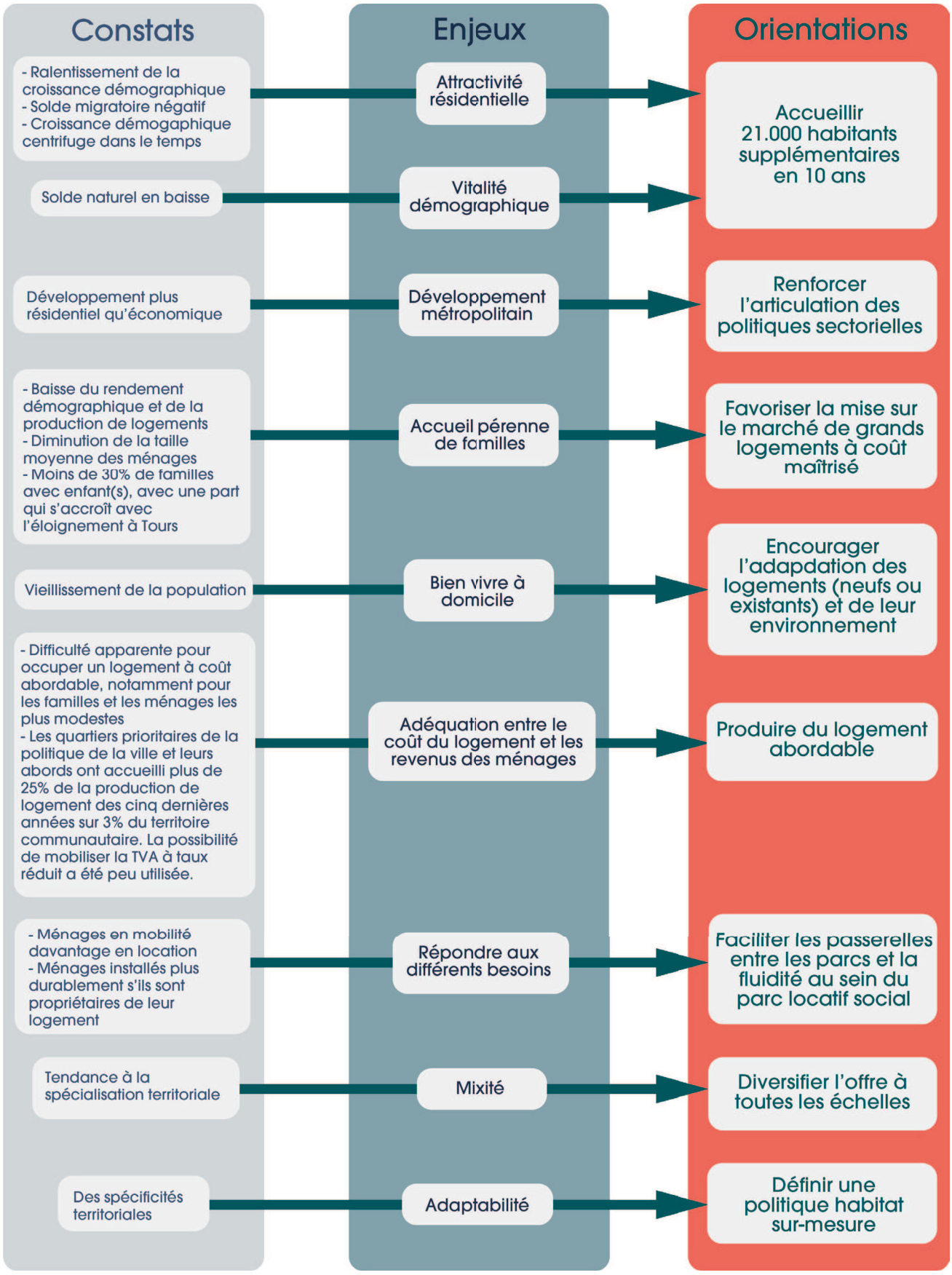
3-Sources : Entretiens réalisés dans le cadre de l'étude menée par QuelleVille sur la question des charges foncières.

Parallèle entre les revenus disponibles des ménages et les prix de vente du neuf sur le marché libre dans Tours Métropole Val de Loire




Sources : INSEE - FiLoSoFi 2013 ; OCELOR ; Traitement ATU.

# DES PRINCIPAUX CONSTATS AUX ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



# III. LA MULTIPLICITÉ DES FORMES D'HABITAT ET DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

## 1. UN PARC OCCUPÉ PAR DES MÉNAGES PETITS ET PLUS MOBILES QU'À L'ÉCHELLE NATIONALE

### *9 logements sur 10 sont des résidences principales*

En 2013, Tours Métropole Val de Loire accueille près de 155.400 logements sur son territoire. Plus de neuf sur dix sont des résidences principales, c'est-à-dire des logements qui sont occupés la majorité de l'année par les ménages qui en sont locataires ou propriétaires. Les autres logements se partagent entre les résidences secondaires et les logements occasionnels d'une part (1,9% du parc) et les habitations vacantes d'autre part (7,4%).

Au cours de la dernière décennie, le parc a augmenté d'environ 19.300 unités. Il s'agit avant tout de résidences principales (89%) et de logements vacants (10%) ; le nombre de résidences secondaires demeurant stable autour de 3.000 logements.

La période 1999-2013 se caractérise donc par une légère augmentation de la vacance (+ 0,4 point). Cette tendance est observable dans d'autres agglomérations, souvent de façon encore plus marquée. C'est notamment le cas d'Angers et d'Orléans où la vacance augmente de plus d'un point et demi, les logements inoccupés représentant près d'un logement supplémentaire sur cinq entre 1999 et 2013. Dans une moindre mesure, les Métropoles de Nantes et de Rennes voient également leur vacance augmenter (respectivement + 0,5 et + 0,8 point).

### *3 résidences principales sur 4 sont occupées par une ou deux personnes*

En 2013, la majorité des logements implantés sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire, quelle que soit leur taille, sont occupés par une ou deux personnes. La proportion des habitations concernées diminuent avec l'augmentation de la taille du logement, passant de 100% pour les T1 à 54% pour les T5 ou plus. Jusqu'au T3, les personnes seules représentent les principaux occupants des résidences principales. Pour les plus grands logements, il s'agit des ménages de deux personnes.

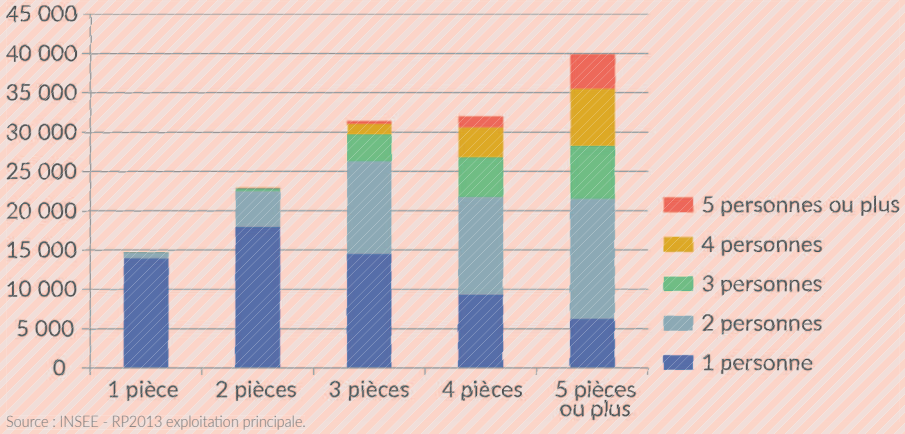
Dans les différentes communes du cœur métropolitain, les logements de même type sont globalement occupés par des ménages de même taille, même si la ville de Tours se distingue par la présence plus importante de ménages d'une personne. Les communes périurbaines proposent un parc de grands logements légèrement moins occupé par des personnes seules qu'ailleurs. Toutefois, les ménages de deux personnes forment le profil dominant (environ 40%) à partir du T3. À noter : les familles nombreuses (5 personnes ou plus) sont davantage représentées dans les grands logements du cœur métropolitain que dans ceux des communes périurbaines. La présence plus importante du parc locatif social constitue un des éléments d'explication.

### *Une rotation du parc plus importante dans le cœur métropolitain*

La fluidité au sein du parc de logements est ici approchée à travers l'ancienneté d'emménagement de ses occupants et ses changements de propriétaires.

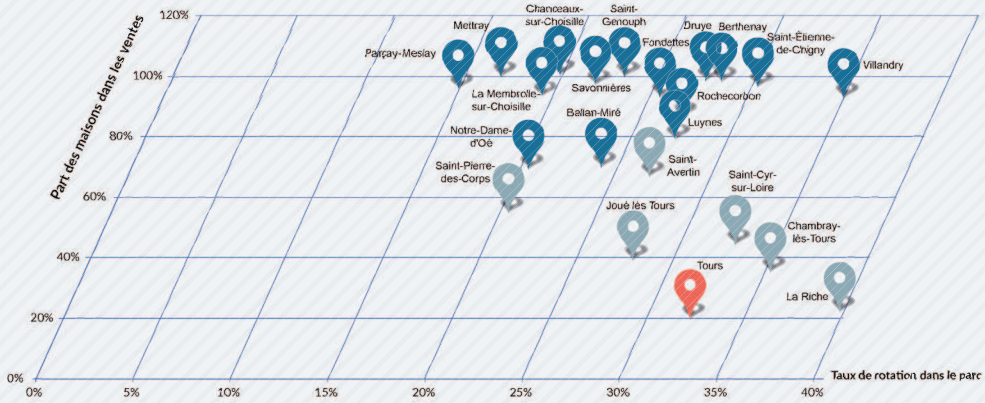
À l'échelle de Tours Métropole Val de Loire, 40% des ménages vivent dans leur résidence principale depuis

Répartition des ménages de Tours Métropole Val de Loire en 2013, selon leur taille et le nombre de pièces de leur résidence principale




Source : INSEE - RP2013 exploitation principale.

## Taux de rotation des propriétaires et poids des maisons dans les ventes entre 2007 et 2015 dans Tours Métropole




Sources : INSEE - RP2013 exploitation principale ; DGFiP - Demande de Valeurs Foncières ; Traitement ATU.

moins de cinq ans, un tiers entre cinq et dix-neuf ans et un quart depuis au moins vingt ans. D'une manière générale, la durée d'occupation est moins longue qu'en moyenne nationale. En France, 33% des ménages résident dans leur logement depuis moins de cinq ans, 37% entre cinq et dix-neuf ans et 30% depuis au moins vingt ans.

Au sein de Tours Métropole Val de Loire, la durée d'occupation des logements est plus courte dans le cœur métropolitain, notamment à Tours, que dans les communes périurbaines. La typologie du parc explique en grande partie cette situation. En effet, un ménage réside plus longuement dans son logement s'il s'agit d'une maison plutôt que d'un appartement, s'il est grand plutôt que petit et s'il en est propriétaire plutôt que locataire.

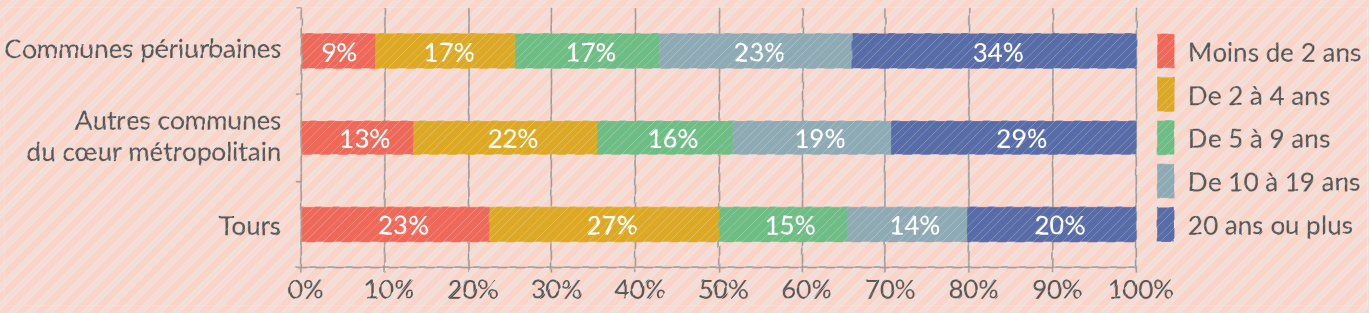
Au cours de la période 2007-2015, plus de 42.000 logements ont changé de propriétaires soit un peu moins de 4.700 chaque année. Ces transactions se concentrent à Tours (55%) et dans les autres communes du cœur métropolitain (34%). Elles concernent majoritairement le parc existant. En effet, plus de 90% des logements ayant changé de propriétaire au cours des neuf dernières années ont au moins cinq ans. D'un point de vue typologique, il s'agit essentiellement d'appartements. Deux tiers des habitations concernées sont des logements collectifs, avec des distinctions fortes en fonction des territoires et des caractéristiques de leur parc. Les appartements représentent 80% des logements vendus à Tours, 58% dans les autres villes du cœur métropolitain et 13% dans les communes périurbaines.

Au final, trois logements sur dix ont changé de propriétaire en neuf ans. Ce taux de rotation est plus élevé dans le cœur métropolitain (31%), notamment à Tours, que dans les communes périurbaines (24%). D'une manière générale, le parc des appartements a été davantage sujet au changement de propriétaire (33%) que celui des maisons (26%). L'écart entre ces deux types de marché est le plus significatif dans le cœur métropolitain hors ville de Tours. Dans ce secteur, 25% des maisons et 34% des appartements ont changé de propriétaire entre 2007 et 2015.

Les professionnels de l'immobilier constatent que le comportement des primo-accédants s'est modifié ces dernières années[4]. L'emplacement au regard de la desserte par les principaux axes de transport et de la zone d'employabilité constituent des critères de choix plus importants qu'avant. Cela va de pair avec le souhait des ménages de garantir la revente potentielle du bien, qui intervient en moyenne huit ans après la première acquisition.

4-Sources : entretiens réalisés dans le cadre de l'étude menée par QuelleVille sur la question des charges foncières.

## Ancienneté d'emménagement dans les résidences principales de Tours Métropole Val de Loire en 2013




Source : INSEE - RP2013 exploitation principale.

## *14% de la population a changé de logement en un an*

À l'échelle de Tours Métropole Val de Loire, 14% des personnes âgées d'au moins un an ont changé de logement entre 2012 et 2013, soit trois points de plus qu'en moyenne nationale. Ce taux varie beaucoup d'une commune à l'autre, passant d'environ 6% à Druye à plus de 17% à Tours. Le profil des ménages et la typologie du parc expliquent cette situation.

Parmi ceux qui ont changé de logements, 40% font le choix de demeurer sur la même commune. Là encore, de fortes disparités apparaissent au sein de la Métropole. Dans quatre bourgs périurbains les nouveaux emménagés ne sont que des entrants. À l'inverse, la stabilité communale de la population dans son déménagement est la plus forte à Luynes et dans le cœur métropolitain, notamment dans les communes relevant de la politique de la ville.

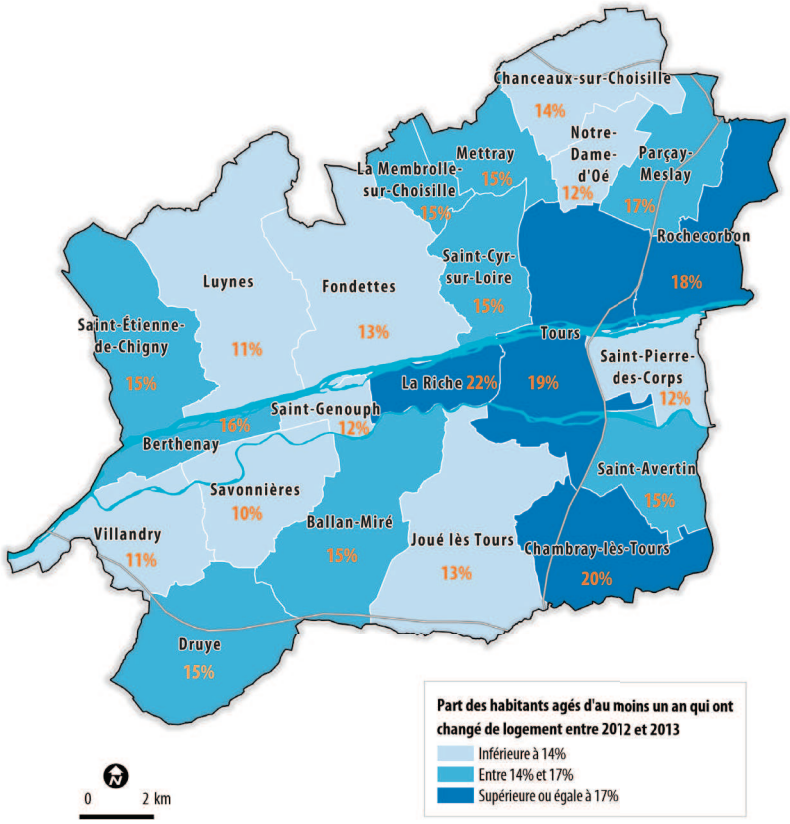
Au final, les mouvements migratoires, entrants et sortants, représentent 17% des habitants en 2013. Ce degré de mobilité varie de 10% à 22% selon les communes. Il est le plus élevé à La Riche (22%), Chambray-lès-Tours (20%) et Tours (19%), signe d'un renouvellement important de la population. Les territoires les plus stables sont ceux qui ont un rôle résidentiel majeur. Il s'agit à la fois de communes périurbaines et de villes du cœur métropolitain.

Les habitants de Tours Métropole Val de Loire âgés d'au moins un an qui ont changé de commune de résidence au cours de la dernière année résidaient déjà pour un tiers d'entre eux sur le territoire, majoritairement dans le cœur métropolitain. Les autres vivaient préalablement dans une autre commune d'Indre-et-Loire (16%) ou dans un département limitrophe (12%). Les anciens habitants des trois autres départements de la région Centre - Val de Loire représentent 10% des entrants sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire et ceux d'Île-de-France 9%.

Les changements de commune au sein de Tours Métropole Val de Loire se font au détriment de Tours et des autres villes du cœur métropolitain. On observe par ailleurs des mouvements au sein du cœur métropolitain hors ville centre ainsi qu'entre communes périurbaines. Les flux de population ne suivent donc pas uniquement des logiques centrifuges.

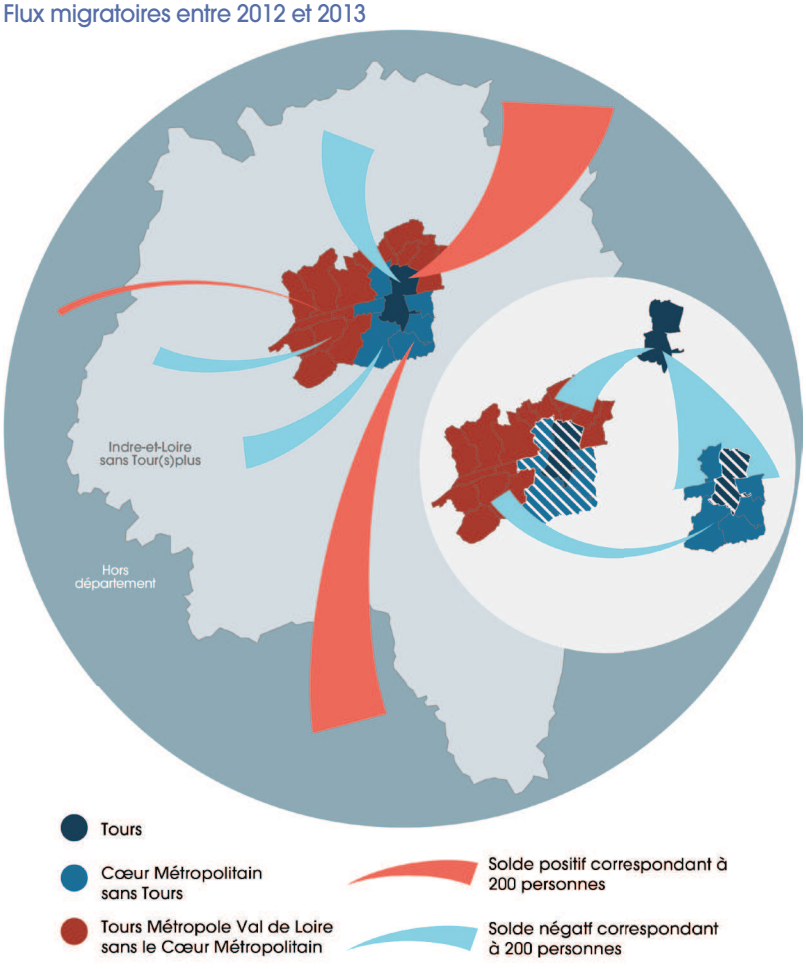
Peu importe où on se trouve au sein de Tours Métropole Val de Loire, les mouvements migratoires avec les autres communes du département sont déficitaires, traduisant

### Degré de mobilité de la population entre 2012 et 2013




Sources : IGN - BDTopo ; INSEE - RP2013 exploitation complémentaire.

### Flux migratoires entre 2012 et 2013



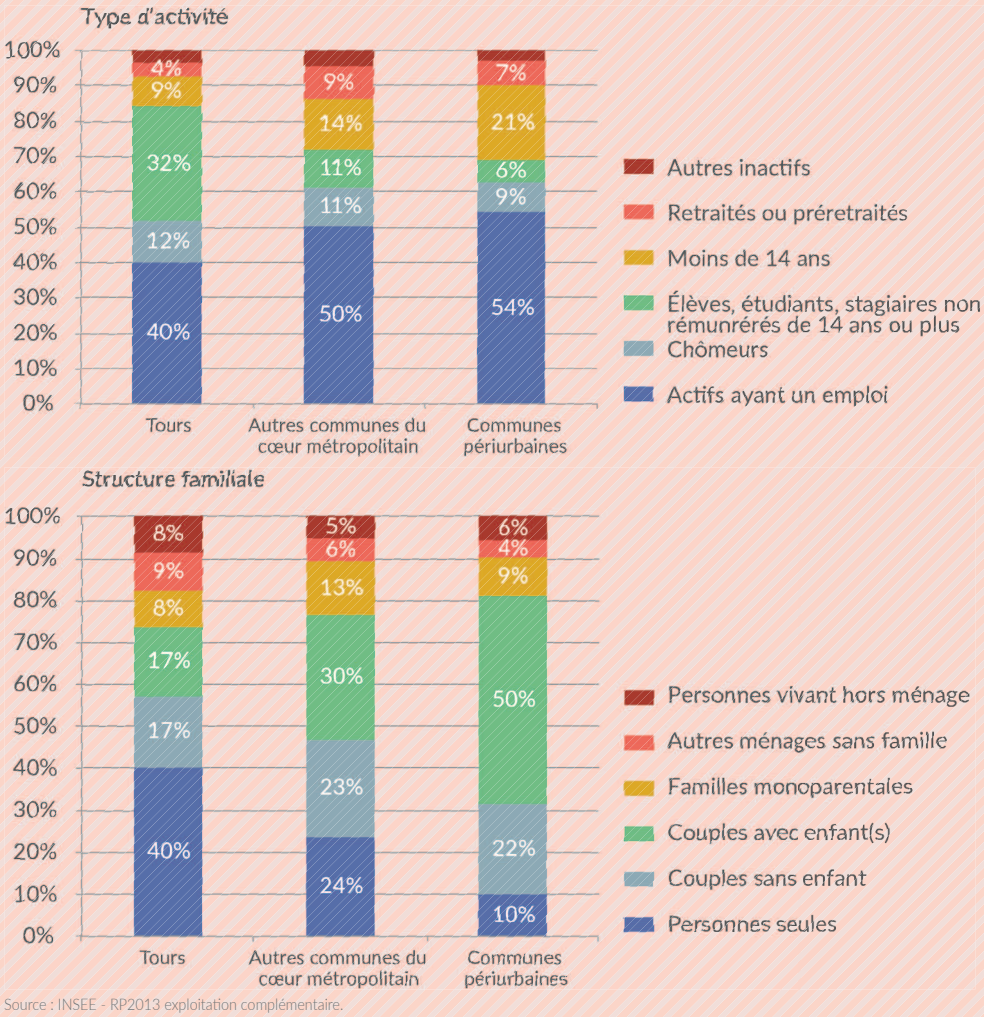

Source : INSEE - RP2013 exploitation complémentaire.

un éloignement de son cœur. Par contre, l'ensemble de la Métropole est attractive pour les populations qui résidaient auparavant en dehors de l'Indre-et-Loire. Les échanges migratoires sont plus particulièrement bénéficiaires pour Tours et les autres villes du cœur métropolitain.

Le profil des emménagés récents et le type de logement qu'ils occupent varient beaucoup d'un territoire à l'autre, reflet de la spécialisation à l'œuvre. Ainsi 80% des nouveaux habitants de Tours résident dans un appartement. Ils ne sont que 60% parmi ceux qui ont emménagé dans une autre ville du cœur métropolitain et 22% parmi les nouveaux habitants des communes périurbaines. Le même phénomène s'observe concernant le statut d'occupation, avec des locataires majoritaires à Tours et dont la part diminue avec l'éloignement de la ville centre. L'emménagement dans un logement récent suit également cette tendance avec une part des nouveaux arrivants dans un logement achevé à partir de 2005 qui augmente avec l'éloignement de Tours.

Pour ce qui est du profil des nouveaux habitants, une majorité d'entre eux sont des actifs ayant un emploi. Leur part augmente avec l'éloignement de la ville centre. Les enfants de moins de 14 ans sont également nombreux parmi les personnes qui ont changé de commune de résidence. Comme pour les actifs occupés, leur part va en augmentant avec l'éloignement de Tours. À noter, sans surprise : la part importante des personnes vivant seules et des étudiants dans la ville centre (respectivement 40% et 32% des nouveaux habitants). Les familles sont, quant à elles, majoritaires dans les communes périurbaines.

Profil des personnes ayant changé de communes de résidence entre 2012 et 2013 en fonction de leur lieu de vie actuel




Source : INSEE - RP2013 exploitation complémentaire.

# 2. LE PARC SOCIAL ET SES OCCUPANTS

## *Le parc de logements locatifs aidés*

**Poids dans les résidences principales et répartition territoriale et nombre de logements en déficit horizon 2023**

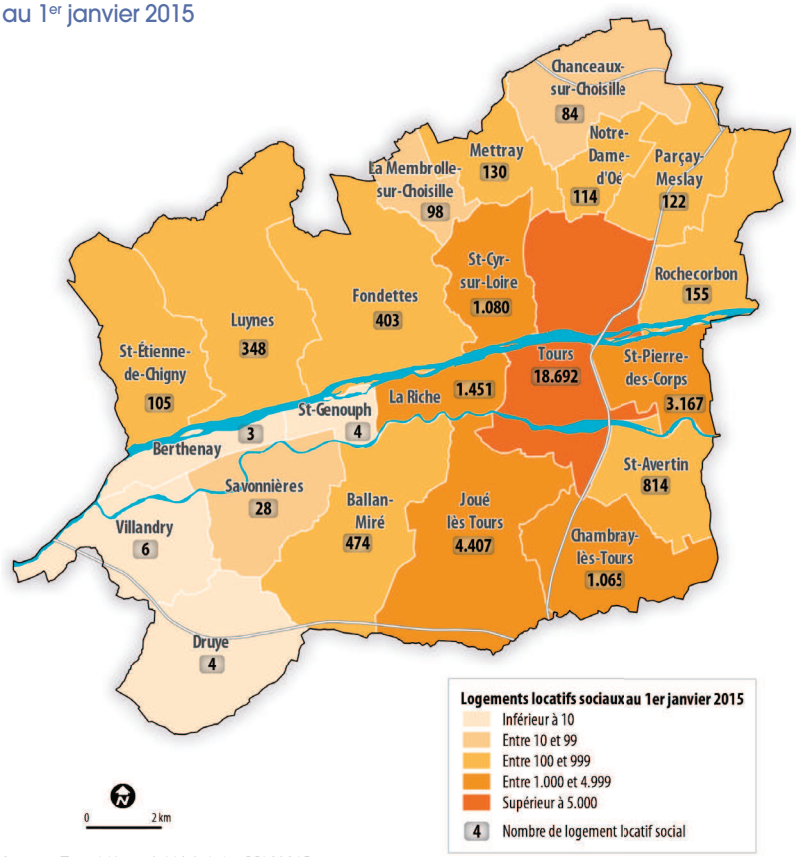
Les 33.000 logements locatifs sociaux (soit 1/4 des résidences principales) appartenant à une quinzaine de bailleurs sociaux présents sur le territoire de la Métropole de Tours avec deux Offices Publics de l'Habitat (OPH) : Tour(s)Habitat et Val Touraine Habitat, des Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH) : Touraine Logement, La Tourangelle, Nouveau Logis Centre Limousin, SNI, Immobilière Centre Loire, Immobilière des Chemins de Fer Atlantique, des SEM : SEM Maryse Bastié, SEM Saint Avertin, etc.

28.000 logements locatifs sociaux (85%) sont localisés sur les quatre communes du Contrat de ville (Joué-lès-Tours, La Riche, Saint-Pierre-des-Corps et Tours).

1.550 logements locatifs sociaux sont manquants au 1er janvier 2016 sur les huit communes en obligation de production de logement social (Ballan-Miré, Chanceaux-sur-Choisille, Chambray-lès-Tours, Fondettes, Luynes, Notre-Dame-d'Oé, Saint-Avertin et Saint-Cyr-sur-Loire).

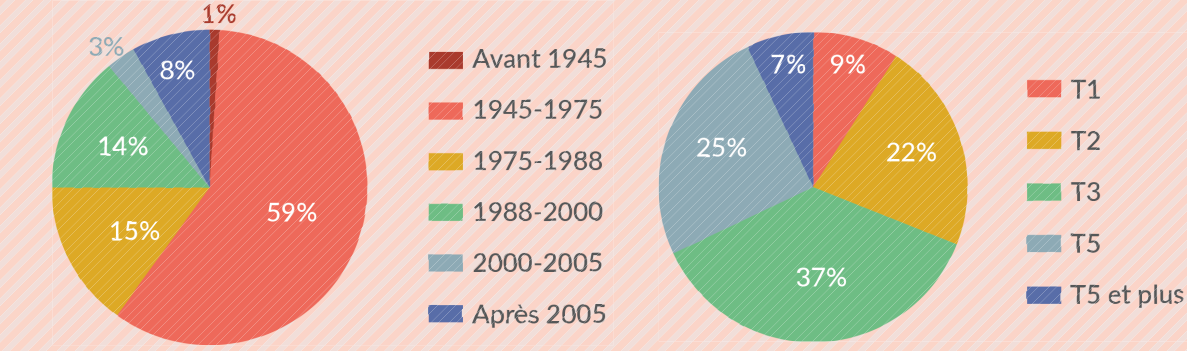
Le parc de logements locatifs sociaux de la Métropole de Tours, composé pour les 3/4 de logements construits avant 1975, se caractérise par une large majorité de logements collectifs, avec une typologie équilibrée entre 1/3 de petits logements (T1/T2), 1/3 de T3 et 1/3 de grands logements (T4 et plus).

Stock des logements locatifs sociaux sur Tours Métropole Val de Loire au 1er janvier 2015



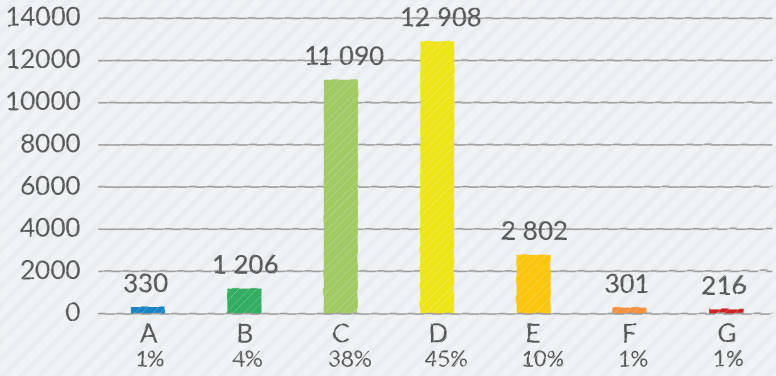

Sources : Tours Métropole Val de Loire, RPLS2015.

Répartition des logements locatifs sociaux selon leur année de construction (à gauche) et leur taille (à droite)




Source : RPLS 2015.

Répartition du parc HLM sur Tours Métropole Val de Loire, par étiquette énergie primaire en 2015 (en nombre de logements)




Source : observatoire du parc locatif social de Tours Métropole Val de Loire, 2015.

**Qualité thermique actuelle des logements locatifs aidés**

La quasi-totalité des 29.700 logements locatifs aidés recensés au sein de l'observatoire de la réhabilitation du parc social de Tours Métropole Val de Loire, mis en place en 2013 et mis à jour en 2015, a fait l'objet d'un diagnostic énergétique.

L'âge moyen du parc social enquêté est de 37 ans et 12% du parc enquêté (3.319 logements), soit une proportion équivalente à la situation nationale, présente un DPE équivalent ou inférieur à la lettre E.

**Réhabilitation du parc social sur 2011-2016 financé par Tours Métropole Val de Loire et l'ANRU**

Dans le cadre du PLH en vigueur, Tours Métropole Val de Loire participe, sur fonds propres ou via le contrat régional de solidarité territoriale signé avec la Région Centre - Val de Loire, au financement d'opérations de réhabilitation du parc social. Près de 1.200 logements ont été réhabilités entre 2011 et 2016 avec l'aide financière de Tours Métropole Val de Loire, d'un montant total de près d'1,9 M€ dans l'optique, notamment, d'améliorer significativement la performance énergétique des bâtiments.

Engagé en 2004, le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) s'est efforcé de tirer profit de la localisation favorable des principaux quartiers d'habitat social au cœur de l'agglomération, en renforçant leur attractivité et leur intégration urbaine et sociale.

Compte-tenu de la bonne qualité du parc social, les opérations de démolition-reconstruction ont été ciblées (250 logements) et ont permis d'engager de façon inédite la construction de logements alternatifs au parc social collectif dans trois des cinq quartiers concernés par le programme (logements individuels et intermédiaires, logements sociaux pour séniors, accession sociale, logements locatifs privés, etc.). En outre, la majorité des reconstructions s'est opérée en dehors des quartiers prioritaires et, en partie, dans les communes en obligation de production de logement social.

Le PNRU a également permis la réhabilitation de 3.100 logements sociaux permettant des gains énergétiques et une meilleure accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Ce programme a également permis la résidentialisation de 4.800 logements sociaux pour améliorer le confort des locataires, l'appropriation et l'usage des espaces communs et extérieurs.

**Ventes HLM 2011-2016**

Entre 2001 et 2016, plus de 50 ventes de logements HLM ont été autorisées par le Préfet d'Indre-et-Loire sur Tours Métropole Val de Loire sur les communes de Joué-lès-Tours, La Riche, Saint-Étienne-de-Chigny, et principalement Tours.

## *La production de logements locatifs aidés*

### Logements agréés et livrés 2011-2016

Sur la période 2011-2016, plus de 3.500 logements locatifs aidés ont été agréés par Tours Métropole Val de Loire dont 28% de logements PLUS/PLAI destinés aux plus modestes (PLAI). 29% des logements PLUS/PLAI/PLS sont localisés sur les communes en rattrapage de logements aidés. Par ailleurs, 700 PLS structures ont été agréés sur cette même période pour des besoins spécifiques (logement des seniors : résidences autonomie et EHPAD, logement des étudiants : résidence étudiante du CROUS).

Plus de 3.000 logements locatifs aidés ont été livrés sur cette même période 2011-2016 dont 28% destinés aux plus modestes et quasi 20% localisés sur les communes en rattrapage de logements aidés.

### Décomposition d'un prix de revient prévisionnel d'un logement locatif aidé et évolution 2011-2016

La période du 1er PLH (2004-2010) avait été marquée par une tendance à une forte hausse des coûts de production du logement aidé tant au niveau national qu'au niveau local sur Tours Métropole Val de Loire (2004-2010 : + 48%). Les raisons avancées de cette hausse 2005-2010 étaient diverses : hausse des coûts des facteurs de production (matières premières, énergies, transports, salaires, etc.), effet qualité lié à l'introduction de nouvelles normes et réglementations (accessibilité et réglementation thermique), tensions sur l'appareil de production suite à une surchauffe d'activité dans la promotion privée, etc.

À partir de 2011, les coûts se sont stabilisés, sous l'effet du développement des filières de production et de l'amélioration de la productivité.

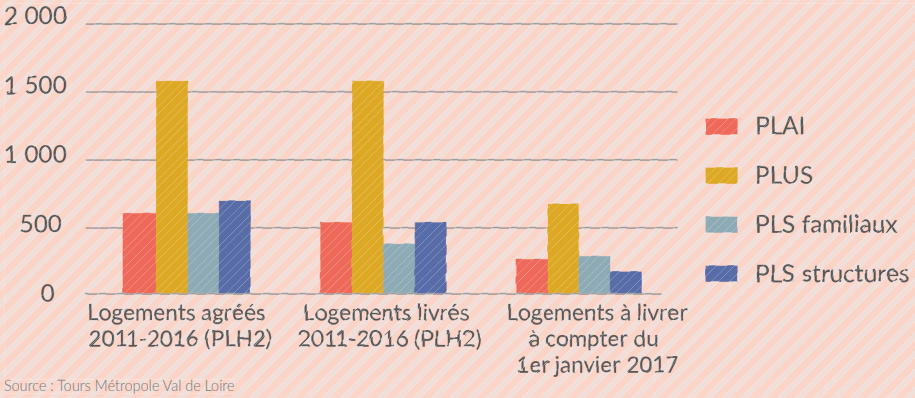
Le prix de revient d'un logement locatif aidé familial sur Tours Métropole Val de Loire s'est établi à 129.435 € (2.052 € / m² de surface utile) en 2015 dont 16% de charge foncière, 16% d'honoraires et frais financiers et 68% de travaux.

En moyenne depuis 2011, les organismes HLM financent la production du logement social par le recours à l'emprunt (73%), des fonds propres (16%) et des subventions publiques (11%).

Sur cette période, les subventions publiques représentent 25,5 M€ pour Tours Métropole Val de Loire, 7 M€ pour Action Logement et 4,7 M€ pour l'Etat au titre des aides déléguées.

Sur cette même période, Tours Métropole Val de Loire a garanti les prêts dédiés à la création ou à la réhabilitation de plus de 3.500 logements locatifs aidés représentant au total un montant de plus de 250 millions d'euros garantis.

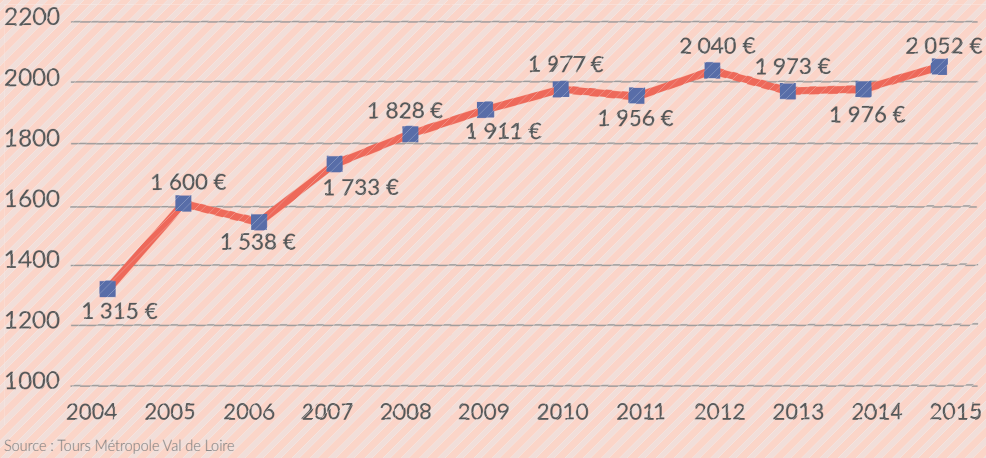
Nombre de logements agréés et livrés sur 2011-2016 et à livrer dès 2017 sur Tours Métropole Val de Loire




Source : Tours Métropole Val de Loire

Évolution des coûts de production du logement locatif social sur Tours Métropole de 2004 à 2015

(prix de revient en € / m² de Surface Utile (SU))




Source : Tours Métropole Val de Loire

**Nombre d'heures d'insertion réalisées par la maîtrise d'ouvrage d'HLM au titre du PNRU et du PLH2**

Sur la période 2011-2016, 6 bailleurs sociaux (Tour(s)Habitat, Val Touraine Habitat, Nouveau Logis Centre Limousin, IVL, LogiOuest et la SEM Maryse Bastié) ont permis à près de 500 personnes de réaliser plus de 130.500 heures d'insertion, avec le concours du "facilitateur clause d'insertion" missionné par Tours Métropole Val de Loire.

## *La gestion de la demande locative sociale*[5]

**Nombre de lieux d'enregistrement (bailleurs + communes)**

Les personnes souhaitant accéder à un logement aidé, ou les locataires HLM souhaitant changer de logement sont tenus d'enregistrer une demande selon le formulaire consacré et de la transmettre à un lieu d'enregistrement ou via le site Internet www.demandelogement37.fr.

Différents lieux d'enregistrement existent dans Tours Métropole Val de Loire. 14 mairies assument ces fonctions depuis que cette possibilité leur a été offerte réglementairement et que le fichier partagé de la demande a été créé en Indre-et-Loire en 2011.

Chacun des bailleurs disposant de patrimoine sur le territoire de la Métropole est également, par obligation, lieu d'enregistrement. Action Logement accueille le public et enregistre les demandes des salariés de ses entreprises cotisantes. La Direction Départementale de la Cohésion Sociale, est le service de l'État désigné par le Préfet pour être lieu d'enregistrement, mais uniquement dans des cas spécifiques.

5-Source : Tour(s)plus - Fichier commun de la demande locative sociale.

Répartition des lieux d'enregistrement dans Tours Métropole Val de Loire

Source : Tours Métropole Val de Loire

**Nombre de demandes et évolution depuis 2013**

Depuis 2013, le nombre total de demandes portant sur le périmètre de Tours Métropole Val de Loire est en légère augmentation. 11.802 demandes sont en cours au 1er janvier 2017. Le poids de la ville centre est stabilisé entre 56% et 58%, soit près de 6.100 demandes.

Les locataires HLM représentent près de 43% des demandes en cours, soit un poids qui invite les différents partenaires à examiner le traitement des mutations sur le territoire.

Plus d'un tiers du fichier est constitué de demandes qui sont plutôt anciennes, mais sans être obsolètes, puisque les demandeurs ont manifesté le souhait de les renouveler. Cette démarche est indispensable chaque année pour que la demande soit maintenue.

Nombre de demandes à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire et évolution depuis 2013

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|
| Nombre total de demandes en cours (choix localisation 1 à 10) | 10.724 | 11.277 | 11.707 | 11.679 |
| Nombre total de demandes en cours 1er choix localisation | 10.010 | 10.595 | 10.941 | 10.618 |
| dont ville de Tours | 58% | 57% | 56% | 58% |
| dont locataires HLM | 40% | 42% | 42% | 43% |
| dont ancienneté > 1 an | 35% | 34% | 35% | 37% |

Source : Fichier partagé de la demande locative sociale, Tours Métropole Val de Loire

Évolution du délai moyen d'attente depuis 2013 et du taux de pression à l'échelle de Tours Métropole

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|
| Délai moyen d'attente | 9 mois | 8,9 mois | 9,3 mois | 9,7 mois |
| Taux de pression | 2,5 | 2,6 | 2,7 | 2,6 |

Source : observatoire du parc locatif social de Tours Métropole Val de Loire, 2015.

### Évolution du délai moyen d'attente depuis 2013 et du taux de pression par commune

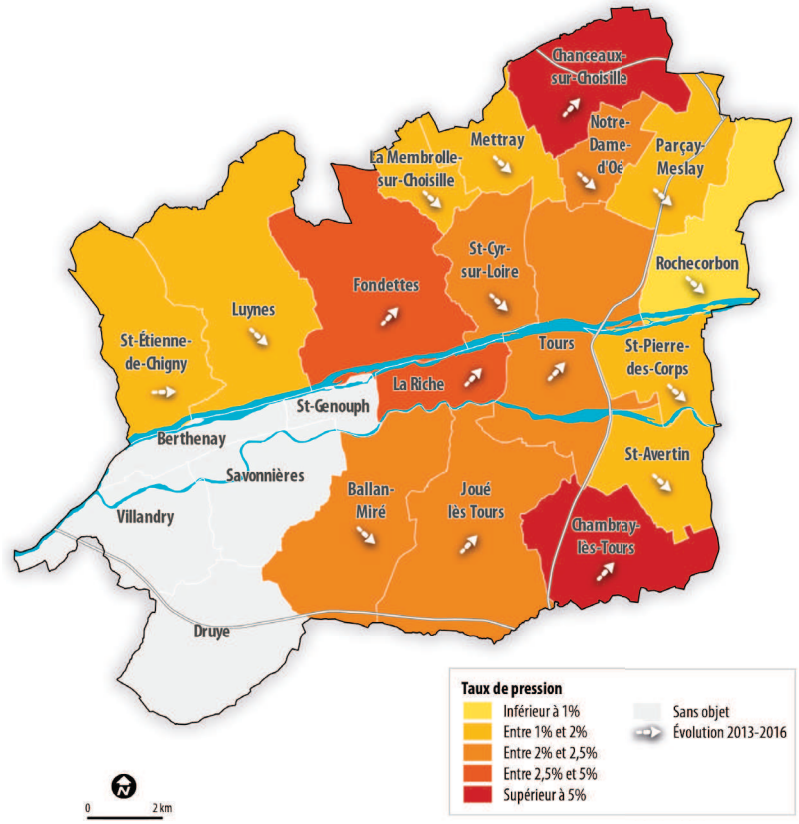
Le délai moyen d'attente entre l'enregistrement d'une demande et l'entrée dans les lieux est d'environ 9 mois mais tend à augmenter. Cependant, ce délai est à relativiser car la médiane se situe à moins de 5 mois, et plus d'un tiers des attributions se produit dans un délai inférieur à 3 mois.

Depuis 2013, le territoire compte moins de 3 demandes en cours pour 1 entrée dans les lieux effective, soit un taux de pression moyen de 2,6%. Les situations sont relativement hétérogènes en fonction des communes et varient en fonction des livraisons de programmes neufs, qui génèrent une capacité d'attribution momentanée supérieure.

Les communes qui présentent de façon récurrente depuis 2013 une tension élevée entre demandes en attente et capacité d'attribution sont Ballan-Miré, Chambray-lès-Tours, Fondettes, La Riche et Notre-Dame-d'Oé.

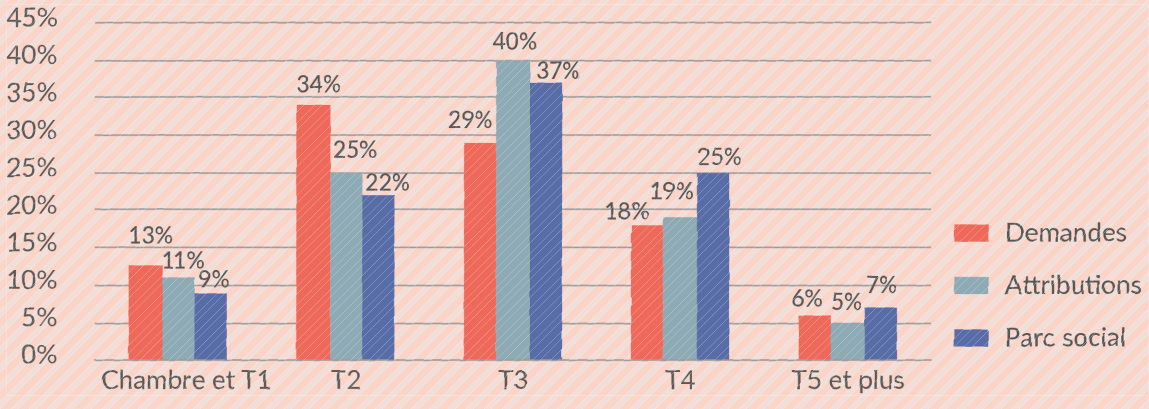
L'adéquation entre offre et demande peut s'observer selon la typologie des logements. La tension qui s'exerce sur les logements de petite taille est nettement plus forte, en particulier pour les Type 2, et dans une proportion inférieure, les Type 1.

Taux de pression par commune entre demande et capacité d'attribution en 2015




Sources : Tours Métropole Val de Loire, Fichier partagéde la demande (1er choix de localisation, 2013-2016).

Répartition des demandes, des attributions et du stock des logements sociaux en 2015 sur Tours Métropole




Source : Fichier partagé de la demande locative sociale, Tours Métropole Val de Loire.

Nombre d'attributions et évolution depuis 2013

| Échelle : Tours Métropole | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|
| Nb total attributions | 4 010 | 4 038 | 4 095 | 4 300 |
| dont ville de Tours | 58% | 58% | 57% | 58% |
| dont Locataires HLM | 32% | 34% | 34% | 33% |
| dont ancienneté > 1 an | 23% | 22% | 24% | 24% |

Source : Fichier partagé de la demande locative sociale, Tours Métropole Val de Loire.

### Nombre d'attributions et évolution depuis 2013

Chaque année, plus de 4.000 ménages se voient attribuer un logement dans le parc social de Tours Métropole Val de Loire, dont près de 60% pour la ville de Tours. Dans un tiers des situations, les personnes étaient déjà locataires dans le parc social. Le rythme de satisfaction de ces demandes est moins élevé que pour les demandes externes. Une attention est portée sur le traitement de situations en attente depuis plus d'un an, soit supérieur au délai anormalement long réglementairement établi pour notre territoire. Elles représentent près d'une attribution sur quatre.

### Nombre d'attributions ACI et évolution depuis 2010 dans le parc jugé non fragile

Afin de favoriser l'accès du parc locatif social aux publics les plus démunis tout en préservant la mixité sociale dans les quartiers, Tours Métropole Val de Loire a élaboré successivement deux accords collectifs intercommunaux, signés avec les bailleurs sociaux, les communes, Action logement, le Conseil départemental, et agréés par l'État.

À ce titre, les bailleurs sociaux se sont engagés à attribuer chaque année un volume minimum de logements à des publics jugés prioritaires, en fonction d'une répartition géographique visant à préserver les secteurs déjà fragilisés. De 2010 à 2013, plus de 5.600 ménages cumulant des difficultés économiques et sociales se sont ainsi vus attribuer un logement social, soit près de deux fois l'engagement pris. À partir de 2014, le profil des publics jugés prioritaires a été restreint, le nombre d'attributions reste supérieur à l'objectif assigné par l'État.

La plus-value de cette politique est de veiller à la répartition géographique des ménages accueillis. Un diagnostic de l'ensemble des résidences du parc social a permis de les classifier en fonction de la fragilité sociale de leurs occupants, afin de préserver les secteurs présentant de fortes concentrations. De 2010 à 2014, une progression a pu être constatée année après année.

De nouveaux objectifs ont été assignés à partir de 2014, basés sur un diagnostic actualisé du parc. Plus de 3 000 ménages démunis ont été accueillis entre 2014 et 2016. Ce nombre est supérieur à l'engagement pris vis-à-vis de l'Etat qui était d'accueillir au moins 2 300 ménages cumulant faibles ressources et une problématique sociale ou liée au logement particulière. Cependant, la recherche d'équilibre au sein du parc a été plus limitée, et semble plus particulièrement difficile pour la ville de Tours, qui accueille plus de 60% des ménages concernés.

Nombre d'attributions ACI et évolution depuis 2010 dans le parc jugé non fragile

| | 1er accord collectif intercommunal | | | | 2ème accord collectif intercom. | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Échelle : Tours Métropole | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
| Nb total attributions ACI | 1 195 | 1 276 | 1 451 | 1 716 | 999 | 986 | 1.062 |
| dont parc non fragile | 70% | 76% | 77% | 80% | 54% | 60% | 55% |

Source : Fichier partagé de la demande locative sociale, Tours Métropole Val de Loire.

## *Des résultats positifs de la politique de la ville, avec des enjeux qui demeurent à traiter*

Signé en septembre 2015 et piloté par Tours Métropole Val de Loire en collaboration avec les villes et les services de l'État, le contrat de ville de l'agglomération tourangelle 2015-2020 constitue le nouveau cadre intercommunal de la politique de la ville réformée par la loi Lamy du 21 février 2014. Il concerne 15 quartiers dont dix quartiers prioritaires (quartiers abritant plus de 1.000 habitants et concentrant les ménages à bas revenus) et cinq quartiers de veille répartis dans les quatre communes de Tours, Joué-lès-Tours, Saint-Pierre-des-Corps et La Riche.

Avec près de 32.800 habitants résidant en quartier prioritaire, l'agglomération tourangelle est, avec l'agglomération orléanaise, l'un des deux territoires les plus peuplés en politique de la ville de la région Centre - Val de Loire. 15% des Tourangeaux et 11% des habitants de Tours Métropole Val de Loire vivent dans un quartier du contrat de ville.

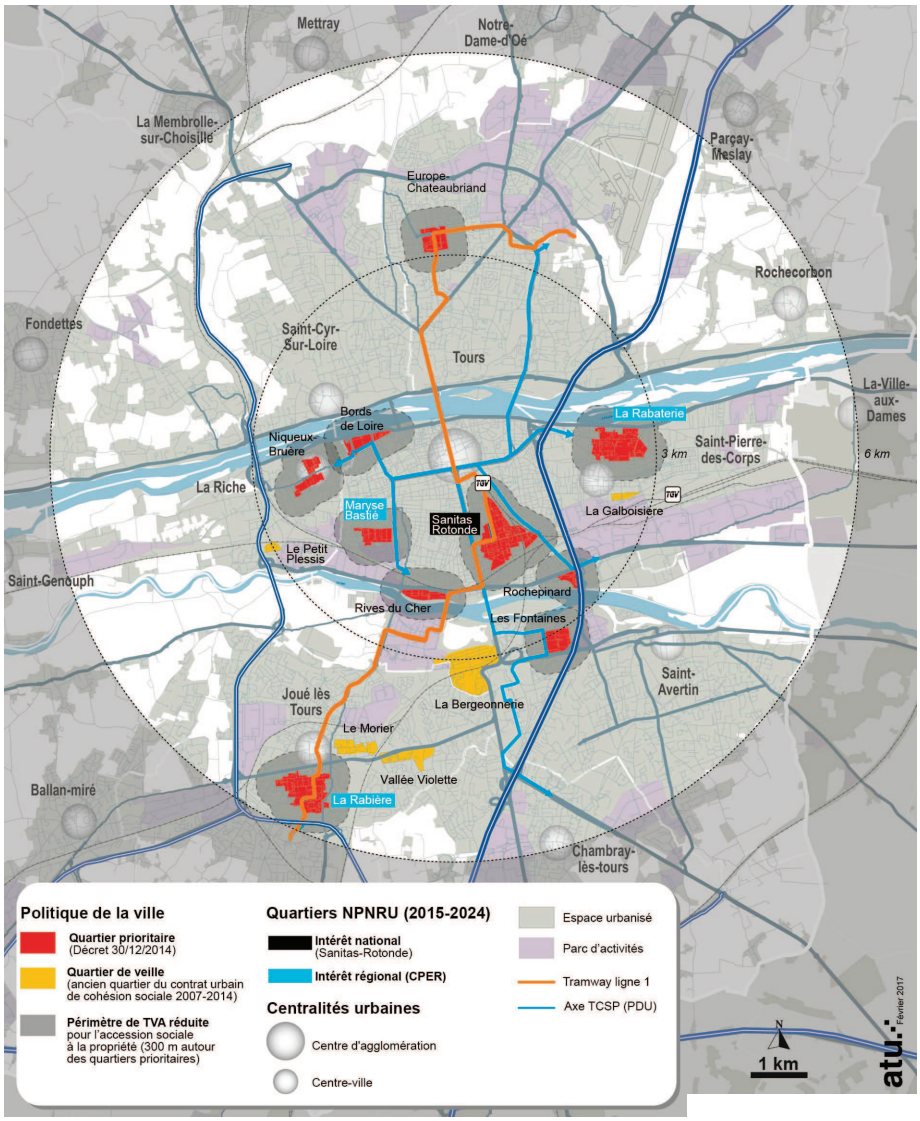
Le nouveau contrat de ville vise à renforcer l'action publique afin d'inscrire les quartiers visés dans les dynamiques de développement de l'agglomération. Il se caractérise par l'élargissement du partenariat local (diagnostic et orientations stratégiques partagés avec les vingt-deux signataires) et l'association des habitants à la co-construction et à l'évaluation des actions (ces derniers étant représentés par neuf conseils citoyens).

Le contrat de ville définit pour six années les orientations stratégiques et les objectifs opérationnels, répartis en trois axes transversaux[6] et quatre piliers thématiques[7]. Le pilier 2 ***cadre de vie et renouvellement urbain*** est organisé autour de deux grands axes d'intervention. Le premier concerne la définition d'une stratégie de renouvellement urbain et de promotion de la ville durable. Visant à renforcer l'intégration urbaine, la diversité et la cohésion sociale des quartiers, celle-ci s'inscrit en continuité de la stratégie intercommunale déployée par Tours Métropole Val de Loire dès 2001 dans le cadre du Grand Projet de Ville (GPV) puis renforcée, de 2004 à 2015, avec le soutien de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

6-Lutte contre les discriminations, jeunesse, égalité femmes / hommes.

7-Pilier 1 : cohésion sociale ; pilier 2 : cadre de vie et renouvellement urbain ; pilier 3 : développement économique et emploi ; pilier 4 : promotion des valeurs de la république et citoyenneté.

### Géographie de la politique de la ville pour la période 2015-2020



## Le GPV - PNRU (2001-2015) : apports et prolongements attendus

Le bilan partenarial réalisé en 2014 (plan stratégique local) souligne les nombreux effets positifs de la politique pilotée par Tour(s)plus entre 2004 et 2015 en faveur des cinq quartiers concernés par le premier programme national de rénovation urbaine (PNRU). Mobilisant 160 millions d'euros d'investissements, le PRU a permis d'achever les interventions initiées par le GPV sur le quartier des Fontaines et surtout de l'Europe, de poursuivre les opérations de démolition ciblées sur le Sanitas et la Rabière et surtout d'amplifier les opérations de requalification des espaces publics (en lien avec l'aménagement de la première ligne du tramway), de réhabilitation et de résidentialisation du parc social et, dans une moindre mesure, de diversification de l'habitat (Rabière et Rabaterie). Des équipements publics ont été réhabilités et d'autres construits afin d'améliorer les services offerts à la population et attirer des visiteurs extérieurs. Le PNRU a concrétisé l'objectif du GPV de promouvoir la création d'activités dans les quartiers (construction de deux pépinières au Sanitas et à la Rabière). L'aménagement de la 1ère ligne de tramway, réalisé en cohérence avec les opérations du NPNRU, a constitué le point d'orgue de la mise en œuvre de la stratégie d'intégration urbaine des quartiers de la politique de la ville inscrite dans le GPV. Si la diversification de l'offre d'habitat a été faible en volume (compte-tenu de la qualité du parc existant), les opérations de démolition-reconstruction ont contribué à l'ouverture des quartiers et à un changement d'image inédit depuis leur construction.

Le niveau élevé de satisfaction exprimé par les habitants lors des sondages d'opinion entre 2003 et 2012 traduit sans équivoque l'impact positif des interventions du GPV et du PNRU sur leur cadre de vie (même si le niveau de satisfaction est moins élevé dans les quartiers dont la requalification demeure partielle – au Sanitas notamment – ou remonte aux premières années du GPV – comme aux Fontaines).

Le PRU a également coïncidé avec le renouvellement de l'habitat sur les franges des quartiers sous l'effet de la TVA à taux réduit. Les données issues des aides financières versées par Tour(s)plus pour favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes révèlent que ces opérations ont accueilli une part conséquente d'habitants du parc social dont certains ménages résidant dans les quartiers de la politique de la ville.

Le bilan partenarial réalisé en 2014 identifie plusieurs enjeux restant à traiter au titre du volet urbain du contrat de ville et du nouveau programme de renouvellement urbain, et notamment :

- des secteurs partiellement traités dont l'attractivité est fragilisée ;
- un impact très limité du GPV et du PNRU sur la mobilité résidentielle et la mixité sociale au sein des quartiers ;
- des contraintes de mobilité en particulier dans les quartiers non desservis par le tramway ;
- un soutien aux services de proximité et à l'implantation d'activités à renforcer pour contribuer à l'attractivité des quartiers et au retour à l'emploi des habitants ;
- des besoins importants en matière de suivi et de gestion pour pérenniser les investissements réalisés compte-tenu de l'évolution très rapide des usages ;
- des enjeux liés au changement climatique et à la transition écologique (dont notamment le risque d'inondation et le phénomène d'îlot de chaleur).

## Le programme de rénovation urbaine de l'agglomération tourangelle 2004-2015 en quelques chiffres

| Quartier | Surface traitée(ha)* | En % | Équipements construits/ réhabilités** | Logements réhabilités | En % | En euros par logement | Logements résidentialisés | En % | Logements démolis | Logements construits |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Le Sanitas | 18 | 39% | 2 | 534 | 13% | 16.790 | 585 | 14% | 126 | - |
| La Rabière | 20 | 31% | 3 | 784 | 25% | 11.440 | 1 175 | 37% | 126 | 64 |
| La Rabaterie | 14 | 31% | 1 | 843 | 33% | 19.867 | 688 | 27% | - | 45 |
| Les Fontaines | 7 | 50% | - | - | 0% | | 380 | 23% | - | |
| Europe-Chateaubriand | 17 | 100% | 4 | 1.349 | 100% | 12.854 | 1.349 | 100% | - | 7 |
| Hors quartier | | | | | | | | | | 182 |
| *Total* | *76* | *41%* | *10* | *3.510* | *27%* | *14.821* | *4.177* | *33%* | *252* | *298* |

*-GPV inclus. Espaces public et privés confondus.

**-Y compris centre commercial de proximité et pépinière d'entreprises.

Source : Tours Métropole Val de Loire.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), les partenaires du contrat de ville ont décidé de poursuivre le travail mené dans le cadre du GPV-PRU à l'échelle de quatre quartiers prioritaires : Sanitas (d'intérêt national), Rabière, Rabaterie et Maryse-Bastié (d'intérêt régional). Un protocole de préfiguration a été signé en avril 2016 entre Tours Métropole Val de Loire, les autres maîtres d'ouvrage, les financeurs et l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) afin de définir le projet de transformation de chaque quartier à l'horizon d'une décennie. Le protocole de préfiguration précise le projet territorial pour chaque quartier éligible au NPNRU. Il précise également les modes de gouvernance, les modalités de participation des habitants (implication des conseils citoyens et création des maisons de projets), les co-financements ainsi que les démarches d'accompagnement en matière d'insertion et de gestion urbaine. Il définit un programme de travail qui permettra de vérifier la faisabilité technique et financière des premiers objectifs opérationnels inscrits dans le contrat de ville. À ce titre, une quinzaine d'études urbaines et thématiques seront conduites sur les quartiers concernés d'ici septembre 2017.

Comme le souligne le diagnostic du contrat de ville 2015-2020, si les interventions du GPV et du PRU ont permis d'améliorer sensiblement le cadre de vie et l'image des quartiers prioritaires, ces derniers abritent toujours une part prépondérante (voire croissante pour certains d'entre eux) de ménages modestes. Cette situation s'explique principalement par la concentration dans ces quartiers d'un parc social ancien aux loyers les moins élevés de l'agglomération. Pour enrayer cette ségrégation socio-spatiale, Tours Métropole Val de Loire et ses partenaires conduisent depuis 2012 une stratégie de peuplement reposant sur plusieurs outils : Accord Collectif Intercommunal sur les attributions dans le parc social (ACI), fichier commun de la demande locative sociale, mesures d'accompagnement des parcours résidentiels (dont solvabilisation des ménages), soutien des bailleurs sociaux (aide à la vacance volontaire dans les secteurs les plus en difficulté, exonération du supplément de loyer de solidarité), etc.

Malgré des résultats significatifs en matière d'accès au parc de logements des ménages les plus modestes et de mixité sociale à l'échelle intercommunale, le diagnostic du contrat de ville pointe des difficultés récurrentes sur le terrain : spécialisation sociale de certains secteurs, phénomènes de regroupements communautaires, mobilité interne et parcours résidentiels limités au sein du parc social, etc.

Dans ce contexte, le second axe du pilier 2 du contrat de ville ambitionne d'approfondir les stratégies de peuplement et de les ancrer dans le fonctionnement des quartiers prioritaires. Une convention intercommunale d'attribution précisera dans les prochains mois la stratégie intercommunale à mettre en œuvre notamment en direction des quartiers de la politique de la ville. Les réflexions partenariales conduites en 2016 dans le cadre de la conférence intercommunale du logement pour préparer cette convention (focus sur la situation sociale et locative à l'échelle du bâtiment) ont permis de mieux cerner les enjeux de peuplement et de mobilité au sein des quartiers prioritaires mis en évidence par le diagnostic du contrat de ville en 2014.

Au titre de sa politique de renforcement de la mixité sociale, Tours Métropole Val de Loire a autorisé l'exonération du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) et le déplafonnement des ressources dans les quartiers politique de la ville. Chaque année, ces mesures ont permis à 260 ménages résidant dans ces quartiers d'être exonérés du surloyer lié à l'augmentation de leurs ressources. De plus, entre vingt-cinq et trente ménages intègrent un logement social dans ces secteurs, en dépit de leurs ressources supérieures aux plafonds en vigueur.

### Quelques résultats illustrant l'impact des actions engagées par Tours Métropole Val de Loire et ses partenaires locaux en faveur de l'accès au logement et du parcours résidentiel des ménages modestes dans les quartiers prioritaires

Depuis 2011 : 400 locataires du parc HLM ont bénéficié du prêt imm0%, en majorité pour l'achat d'un premier logement.

En 2015 :

- 986 ménages cumulant des difficultés économiques et sociales ont pu accéder à un logement locatif social au titre de l'accord collectif intercommunal dont les deux tiers dans un parc qualifié de "non fragile" socialement (dont 11% dans des programmes immobiliers neufs) ;
- 918 attributions de logements sociaux au profit de ménages souhaitant habiter dans l'un des dix quartiers prioritaires (contre 550 refus suite à une proposition de logement dans ces mêmes quartiers) ;
- 22 logements en situation de vacance volontaire financés par Tours Métropole Val de Loire pour soutenir la mixité sociale dans le quartier de la Rabaterie ;
- 38 locataires du parc HLM des quartiers de la politique de la ville ont bénéficié du soutien des Compagnons Bâtisseurs pour réaliser des travaux préalables à leur demande de mutation.

## 3. LA DIVERSIFICATION DES BESOINS DES PUBLICS DÉFAVORISÉS ET DES PUBLICS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES FACE À L'ENJEU DE RÉPONSES ADAPTÉES

**Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) d'Indre-et-Loire, élaboré conjointement par les services de l'État et du Conseil départemental, constitue le cadre de référence pour les actions et les interventions en faveur du logement des plus démunis. Il s'adresse aux populations cumulant difficultés économiques et difficultés sociales, ainsi qu'aux personnes en situation d'exclusion du logement.**

**La prise en considération des problématiques spécifiques de ces populations défavorisées dans le cadre du PLH3 de Tours Métropole Val de Loire se fera en conformité avec le PDALHPD d'Indre-et-Loire 2017-2021, actuellement en cours d'élaboration, auquel participe la Métropole de Tours. Les besoins ainsi que les modalités de mise en œuvre et de coordination sur le territoire de la Métropole seront précisés à cette occasion, ainsi que dans le cadre du diagnostic 360° (outil transversal d'observation sur le mal logement territorialisé sur Tours Métropole Val de Loire).**

### *Les places d'hébergement d'urgence et le parc d'hébergement et de logements accompagnés sur Tours Métropole Val de Loire*

**L'hébergement d'urgence : une obligation réglementaire respectée mais une répartition territoriale à améliorer et une embolie du système à gérer**

Les exigences quantitatives en matière d'hébergement, introduites par l'article 69 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi Molle), traduites dans l'article L.312-5-3 du Code de l'action sociale et des familles, indiquent que "la capacité à atteindre est au minimum d'une place d'hébergement par tranche de 2.000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la population est supérieure à 50.000 habitants ainsi que pour les communes dont la population est au moins égale à 3.500 habitants et qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants. Cette capacité est portée à une place par tranche de 1.000 habitants dans les communes visées à la phrase précédente et comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 100.000 habitants."

Tours Métropole Val de Loire, qui compte 299.127 habitants au 1er janvier 2017, se voit assigner une obligation théorique de 279 places d'hébergement pour les 12 communes de plus de 3.500 (Ballan-Miré, Chambray-lès-Tours, Chanceaux-sur-Choisille, Fondettes, Joué-lès-Tours, La Riche, Luynes, Notre-Dame-d'Oé, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps et Tours) selon le principe d'une place pour 1.000 habitants dans les communes de plus de 3.500 habitants d'une agglomération de plus de 100.000 habitants.

Le décompte sur la Métropole de Tours au 1er juillet 2016 comprend 452 places d'hébergement d'urgence, remplissant ainsi ses obligations quantitatives réglementaires (places d'urgence en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), places dans les Centres d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA), places en Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS), places dans des structures d'hébergement de sans-abri, logements conventionnés avec l'ANAH à loyer intermédiaire ou à loyer social et très social affectés à l'hébergement des personnes).

À l'instar des obligations SRU, un prélèvement en cas de non-respect des obligations est prévu depuis le 1er janvier 2010. Certaines communes sont exonérées du prélèvement, et notamment les communes membres d'une intercommunalité compétente en matière de PLH, lorsque la somme des places d'hébergement situées sur le territoire de l'EPCI est égale ou supérieure à la somme des capacités à atteindre de ces communes. Toutefois, une meilleure répartition territoriale des places d'hébergement, concentrée sur la ville centre de Tours et sur Saint-Pierre-des-Corps, pourrait être recherchée dans le cadre du développement de l'offre sur notre territoire.

Malgré une offre de places d'hébergement conforme aux obligations réglementaires, on constate un engorgement récurrent du système comme le démontrent les 15.370 refus enregistrés en 2015 sur Tours Métropole Val de Loire, faute de places disponibles et/ou adaptées aux besoins.

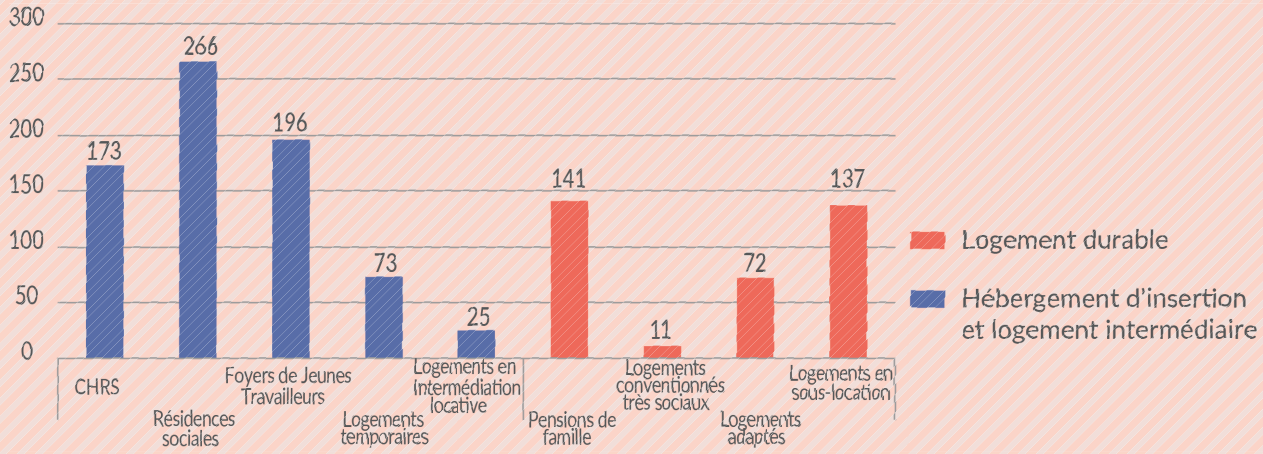
En Indre-et-Loire, et sur Tours Métropole Val de Loire, l'enjeu pour ces publics demeure la sortie de ces dispositifs d'urgence afin d'accéder à un logement adapté (autre que les structures CHRS elles aussi embolisées) : hébergement d'insertion et logement temporaire ou logement autonome de droit commun.

**L'hébergement et le logement accompagnés sur Tours Métropole Val de Loire : l'hébergement d'insertion, le logement intermédiaire et le logement durable**

Au-delà des places d'hébergement d'urgence, le PDALHPD définit, dans le département d'Indre-et-Loire, deux autres grandes catégories d'hébergement et de logement accompagnés dédiés aux publics fragilisés dont les structures sont concentrées sur le cœur métropolitain (au 01/01/2016) :

- L'hébergement d'insertion et le logement intermédiaire : 733 places au total sur Tours Métropole ;
- Le logement durable dédiée : 361 places au total sur Tours Métropole.

L'hébergement et le logement adapté sur Tours Métropole Val de Loire au 1er janvier 2016




Source : Direction Départementale de la Cohésion Sociale et Conseil départemental d'Indre-et-Loire.

## Quelques précisions méthodologiques

**Les structures d'hébergement d'insertion et les logements intermédiaires**

***- CHRS***

Hébergement avec une action socio-éducative et dans certains cas des activités d'insertion professionnelle, pour des personnes ou familles en détresse, en vue de les aider à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale.

***- Résidences sociales***

Hébergement qui offre une modalité de logement collectif temporaire meublé à des personnes en difficultés sociale ou économique.

***- Foyers de Jeunes Travailleurs***

Appelés également résidences habitat jeunes, les FJT accueillent des jeunes en cours d'insertion sociale et professionnelle et les accompagnent éventuellement vers un logement de droit commun.

***- Logements temporaires (avec ou sans mesure ASLL)***

Logement à titre temporaire de personnes défavorisées, à court terme sans logement, afin de leur permettre d'accéder à un logement de droit commun.

***- Logements en intermédiation locative :***

Hébergement qui permet l'accès au logement autonome de personnes en grande difficulté, sans domicile fixe ou fréquentant les structures d'accueil de jour ou d'hébergement d'urgence.

**Les logements durables**

***- Pensions de famille***

Accueillir des personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès au logement autonome apparaît difficile à court terme. Les pensions de famille sont une étape pour se poser dans un logement autonome chaleureux, pour (ré)apprendre à habiter ou cohabiter.

***- Logements conventionnés très sociaux***

Loger des ménages prioritaires, notamment mal logés ou défavorisés.

***- Logements adaptés***

Loger des ménages dont le profil nécessite l'attribution d'un logement avec une configuration ou une localisation particulière, spécifique et adaptée à l'usage des ménages.

***- Logements en sous-location***

Avec bail glissant : loger des ménages dont la situation ne permet pas l'attribution immédiate d'un logement de droit commun ; ou sans durée limitée : loger des ménages dont la situation ne permet pas l'attribution d'un logement de droit commun.

Sur Tours Métropole Val de Loire, l'accès à ces hébergements et logements adaptés est très variable en fonction des dispositifs et de la composition des ménages :

- CHRS collectif : de 4 mois pour les femmes seules à 12 mois pour les couples (59 personnes en attente) ;
- CHRS éclaté : 2 mois pour les couples à 12 mois pour un homme ou une femme seule (54 personnes en attente) ;
- Logement temporaire : 2 mois (13 personnes en attente) ;
- Résidence sociale : 2 mois pour un ménage de 4 personnes à 6 mois pour un ménage de 3 personnes (10 personnes en attente) ;
- Pension de famille : 2 mois pour une femme seule à 14 mois pour un homme seul (21 personnes en attente).

Aussi, afin de gérer l'orientation des personnes en situation de mal logement et de fluidifier les délais d'accès à ces différents dispositifs, une Commission Unique d'Orientation (CUO), née de la fusion du SIAO et de la COLAC, a été mise en place en Indre-et-Loire en 2014. Pour autant, des besoins grandissants concernant les dispositifs où les délais sont les plus longs, et notamment les CHRS collectifs et éclatés et les pensions de famille, émergent sur Tours Métropole Val de Loire et doivent être pris en considération.

**Le cas particulier des réfugiés statutaires et des demandeurs d'asile sur Tours Métropole Val de Loire**

Concernant le logement de ces populations fragilisées, différents dispositifs sont prévus :

- Pour les demandeurs d'asile, un dispositif national d'accueil est mis en place de manière à éviter que ces populations souvent exsangues ne logent dans la rue. Celles-ci sont théoriquement hébergées pendant toute la durée de leur demande en centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) ou, à défaut, en places d'hébergement d'urgence dédiées (HUDA).
- Pour les réfugiés statutaires, les réfugiés les plus vulnérables peuvent accéder aux centres provisoires d'hébergement (CPH). Les autres peuvent effectuer une demande de logement social, bénéficier des aides au logement (APL) et peuvent faire jouer le droit opposable au logement.

Sur Tours Métropole Val de Loire, on dénombre près de 500 places en faveur des réfugiés statutaires ou demandeurs d'asile :

- 179 places d'urgence (HUDA) ;
- 260 places en CADA ;
- 50 places en CPH ;
- 10 places en Accueil temporaire Service Asiles.

## *Les besoins spécifiques des personnes en déficit d'autonomie lié à l'âge et/ou au handicap*

Comme évoqué précédemment, la Métropole de Tours connaît, depuis ces dix dernières années, un vieillissement de sa population qui se traduit par une hausse conséquente des séniors âgés d'au moins 60 ans, notamment la classe d'âge des 75 ans ou plus. Cette situation s'explique par le vieillissement sur place de la population tourangelle et est conjuguée à l'attractivité du territoire pour les séniors et au départ d'une partie des familles. Ainsi, les seniors augmentent en nombre mais ne constituent pas une catégorie homogène. Leurs besoins d'habitat le reflètent et requièrent une plus grande diversité de solutions que par le passé, permettant notamment de sortir de la dualité domicile / établissement. Les comportements impactés par l'âge, le niveau de dépendance et les revenus conduisent à une diversité de situations qu'il faut prendre en considération.

La loi du 28 décembre 2015 relative à l'Adaptation de la Société au Vieillissement (ASV) s'inscrit dans le processus de transition démographique engagé et répond aux besoins entraînés par le vieillissement de la population, confrontée ou non à une perte d'autonomie. Elle a pour objectifs de permettre "à l'ensemble des acteurs concernés de se projeter dans l'avenir en anticipant la perte d'autonomie, en la prenant mieux en charge lorsqu'elle survient, et en adaptant la société au vieillissement". Conformément aux prérogatives de la loi ASV, le futur schéma unique d'autonomie des personnes âgées et des adultes handicapés d'Indre-et-Loire permettra notamment d'affiner les objectifs dédiés à l'hébergement et au logement des personnes âgées sur Tours Métropole Val de Loire.

Il existe sur Tours Métropole Val de Loire une offre de structures d'hébergement et de logement dédiées aux seniors (au 01/01/2017) :

- des structures d'accueil permanent et d'habitat adapté aux seniors : 4.108 places au total sur Tours Métropole ;
- des structures d'hébergement temporaires et d'accueil médicalisé : 175 places au total sur Tours Métropole.

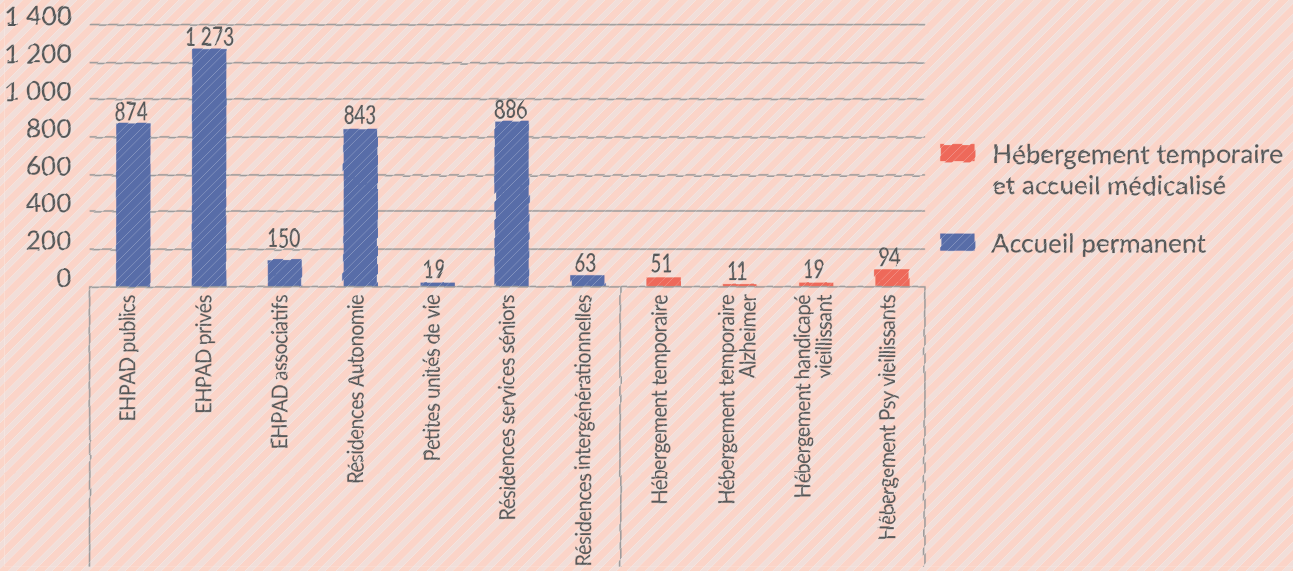
Une étude sur l'évaluation de la demande d'habitat des séniors sur Tours Métropole Val de Loire portée par AGEVIE lors du PLH2 a souligné le déficit de l'agglomération en accueil temporaire, alors même que le nombre de places pour personnes âgées dépendantes rapporté au nombre d'habitants est moindre que dans le reste du département. Le développement d'une offre spécialisée pour les personnes âgées est donc à poursuivre sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire.

Face à ces évolutions démographiques, une promotion du parcours résidentiel des personnes âgées au travers de l'adaptation du logement à la personne vieillissante est une alternative à l'hébergement permettant aux seniors de rester à domicile le plus longtemps possible. Ainsi, si cela est envisageable, il est important de favoriser et d'accompagner le maintien à domicile des personnes âgées, en lien avec la politique de services à domicile (présence de professionnels de santé délivrant des soins à domicile, de structures d'accueil de jour itinérantes, la prise en compte des besoins des seniors dans leur accessibilité à la ville : commerces, services, équipements, etc.), par l'adaptation de leur habitat :

- dans le parc privé : aides de l'ANAH, aides attribuées par les caisses de retraite (CARSAT, MSA, etc.) ;
- dans le parc public : 361 logements sociaux adaptés et 1.902 logements sociaux accessibles recensés sur Tours Métropole Val de Loire, conformément aux exigences règlementaires de la loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005.

Concernant cette notion d'accessibilité et d'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite ou pour les personnes en situation de handicap mental, il conviendra d'élargir la réflexion aux problématiques spécifiques de ces populations dans une perspective d'intégration et d'accessibilité généralisée des personnes handicapées pour tous les domaines de la vie sociale (éducation, emploi, cadre bâti, transports) prévue notamment dans la loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005 et repris dans le schéma départemental en faveur des personnes handicapées adultes d'Indre-et-Loire.

Le logement et l'hébergement collectif des séniors sur Tours Métropole Val de Loire au 1er janvier 2017




Source : Direction Départementale de la Cohésion Sociale et Conseil départemental d'Indre-et-Loire.

### Quelques précisions méthodologiques

**Les structures d'accueil permanent et d'habitat adapté aux seniors**

***- EHPAD (publics, privés ou associatifs)***

Etablissement d'hébergement médicalisé pour personnes âgées, doté de services collectifs destinés à un accompagnement global de la personne âgée.

***- Résidences Autonomie***

Les Résidences autonomie (exemple : logements foyers) sont des ensembles de logements pour les personnes âgées valides de plus de 60 ans associés à des services collectifs. Elles sont souvent construites à proximité des commerces, des transports et des services.

***- Petites Unités de vie***

Les petites unités de vie, substitut de domicile, sont appelées plus communément MARPA-MAFPA-EHPA. Ce sont des établissements de moins de 25 places, créés afin que la personne âgée reste vivre dans un environnement convivial qui accueillent des personnes âgées autonomes, valides et semi-valides de plus de 60 ans.

***- Résidences seniors services***

Elles s'adressent à des personnes autonomes, valides et semi-valides qui désirent, au titre de leur résidence principale, vivre en appartement ou en logement individuel. Elles ont pour objectif de procurer aux résidents une indépendance et de garantir une convivialité dans des lieux de vie adaptés et aménagés.

***- Résidences intergénérationnelles***

Elles ont pour but de favoriser l'entraide intergénérationnelle et désignent un ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations : étudiants, familles, personnes âgées pas sous le même toit mais dans un même ensemble résidentiel.

**Les structures d'hébergement temporaire et d'accueil médicalisé**

***- Accueil temporaire classique et Alzheimer***

C'est un accueil organisé et à durée limitée ouvert à toute personne de plus de 60 ans. Il constitue un moyen efficace de lutter contre l'isolement notamment lors d'un retour d'hospitalisation. Il peut aussi servir de soutien à la famille permettant de pallier les déficiences, voire un certain épuisement des aides familiaux.

***- Hébergement handicapés vieillissants et psy vieillissants***

Les personnes âgées de plus de 60 ans sont accueillies dans des Etablissements d'Hébergement Personnes Agées Dépendantes disposant de structures spécifiques dédiées.

## *L'habitat des gens du voyage*

La loi Besson du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement fixe pour objectif aux communes de plus de 5.000 habitants de prévoir et de faciliter les conditions de passage et de séjour des gens du voyage sur leur territoire par la création de terrains aménagés à cet effet. La Loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a créé et rendu obligatoire l'adoption de schémas départementaux d'accueil des gens du voyage.

En Indre-et-Loire, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de 2002, révisé en 2010, recense les besoins et fixe les obligations à remplir en matière de création d'aires d'accueil (10 communes de Tours Métropole Val de Loire > 5.000 habitants), d'aires de grands passages (4 en Indre-et -Loire) et de terrains familiaux. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage est actuellement en révision pour une adoption prévue en juin 2017.

Les obligations à satisfaire renouvelées pour la Métropole de Tours seraient les suivantes (à confirmer selon les dispositions qui seront définitivement adoptées) :

- ⌂ création des deux aires d'accueil de Ballan-Miré (12 emplacements) et de La Riche (12 emplacements) ;
- ⌂ création d'une aire de grands passages sur l'agglomération de Tours ;
- ⌂ réflexion à mener sur les besoins en matière de sédentarisation et d'habitat spécifique (terrains familiaux et/ou habitat adapté).

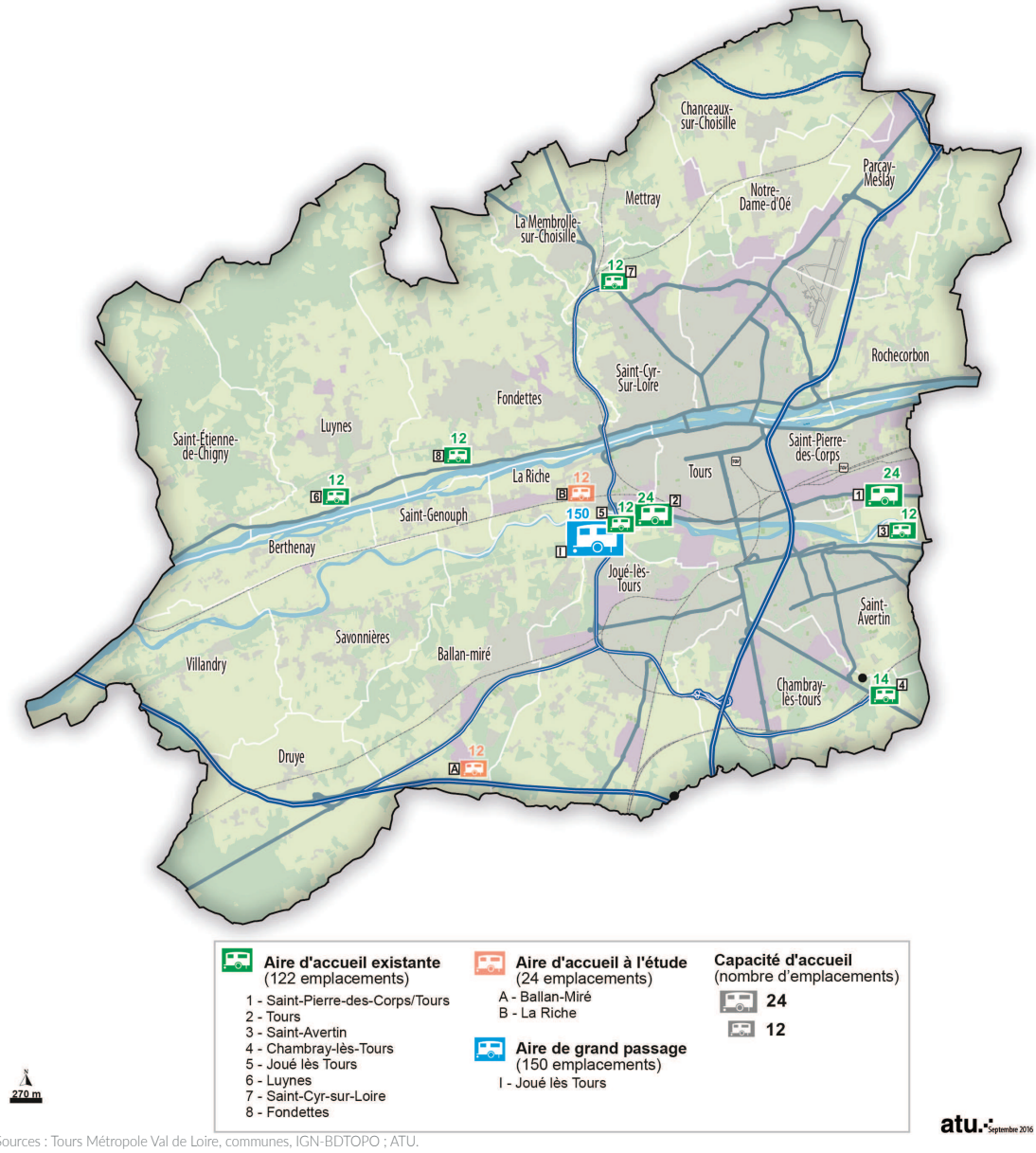
La loi du 7 août 2015 portant la nouvelle organisation territoriale de la République a validé le transfert, au 1er janvier 2017, de la compétence "aménagement, entretien, et gestion des aires d'accueil des gens du voyage" à Tours Métropole Val de Loire.

À ce jour, la localisation et la contenance des aires existantes sur Tours Métropole Val de Loire, ainsi que les prévisions de travaux d'investissement sont les suivantes :

- Saint-Pierre-des-Corps - Tours : 24 emplacements,
- Chambray-lès-Tours : 14 emplacements,
- Saint-Avertin : 12 emplacements,
- Saint-Cyr-sur-Loire : 12 emplacements,
- Luynes : 12 emplacements (reprise de voirie),
- Fondettes : 12 emplacements,
- Joué-lès-Tours : 12 emplacements (reprise de voirie),
- Tours : 12 emplacements,
- Tours : 150 emplacements sur une aire de grand passage (mise aux normes électriques).

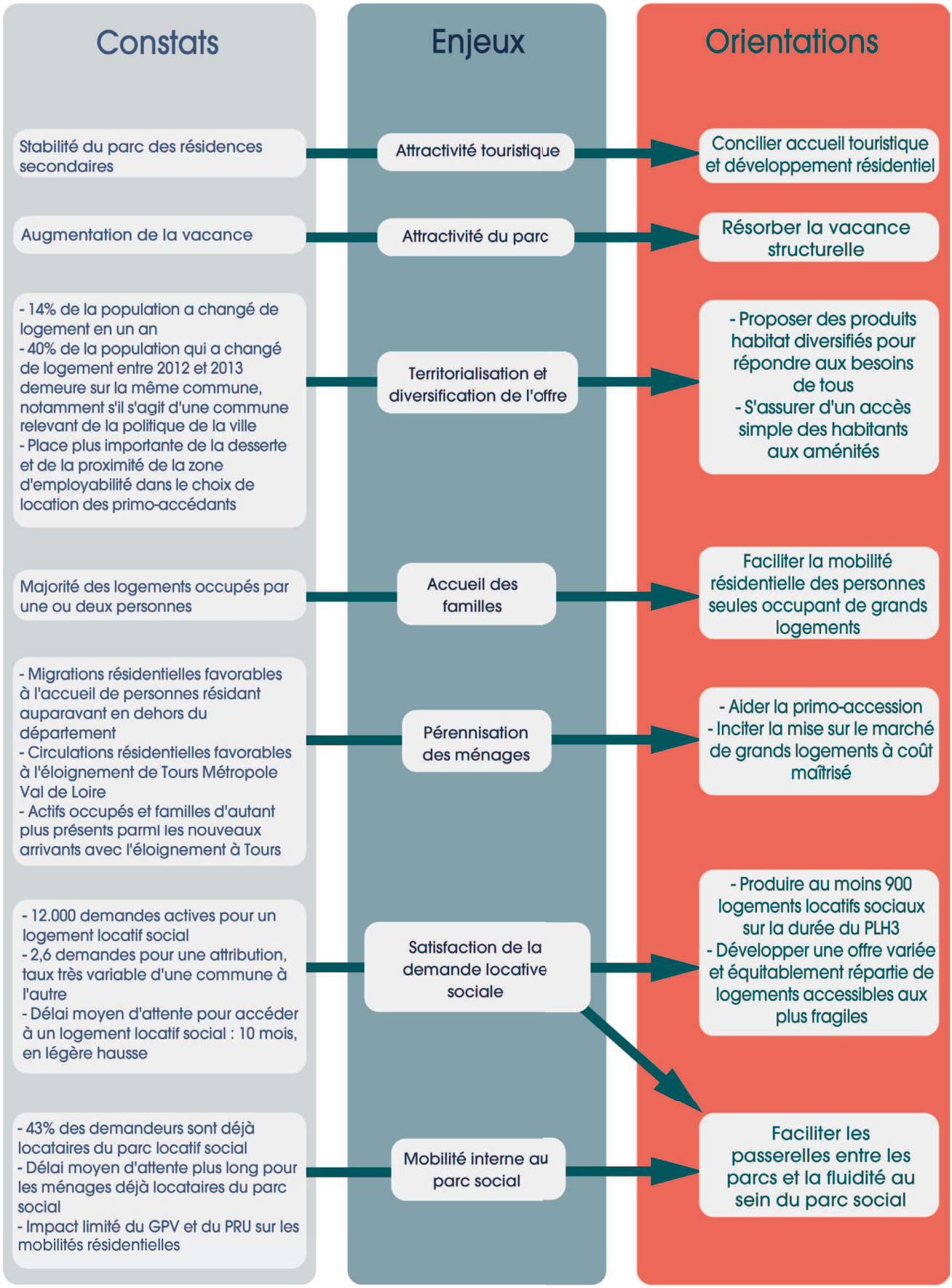
En 2017, les huit aires sont gérées par un prestataire privé (6 aires par Tzigane Habitat : Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, Fondettes, Luynes, Saint-Cyr-sur-Loire et Saint-Pierre-des-Corps, l'aire de Saint-Avertin par Vesta et l'aire de Tours par ACGV Services). Une consultation sera lancée en 2017 par Tours Métropole Val de Loire, afin de désigner un gestionnaire unique au 1er janvier 2018.

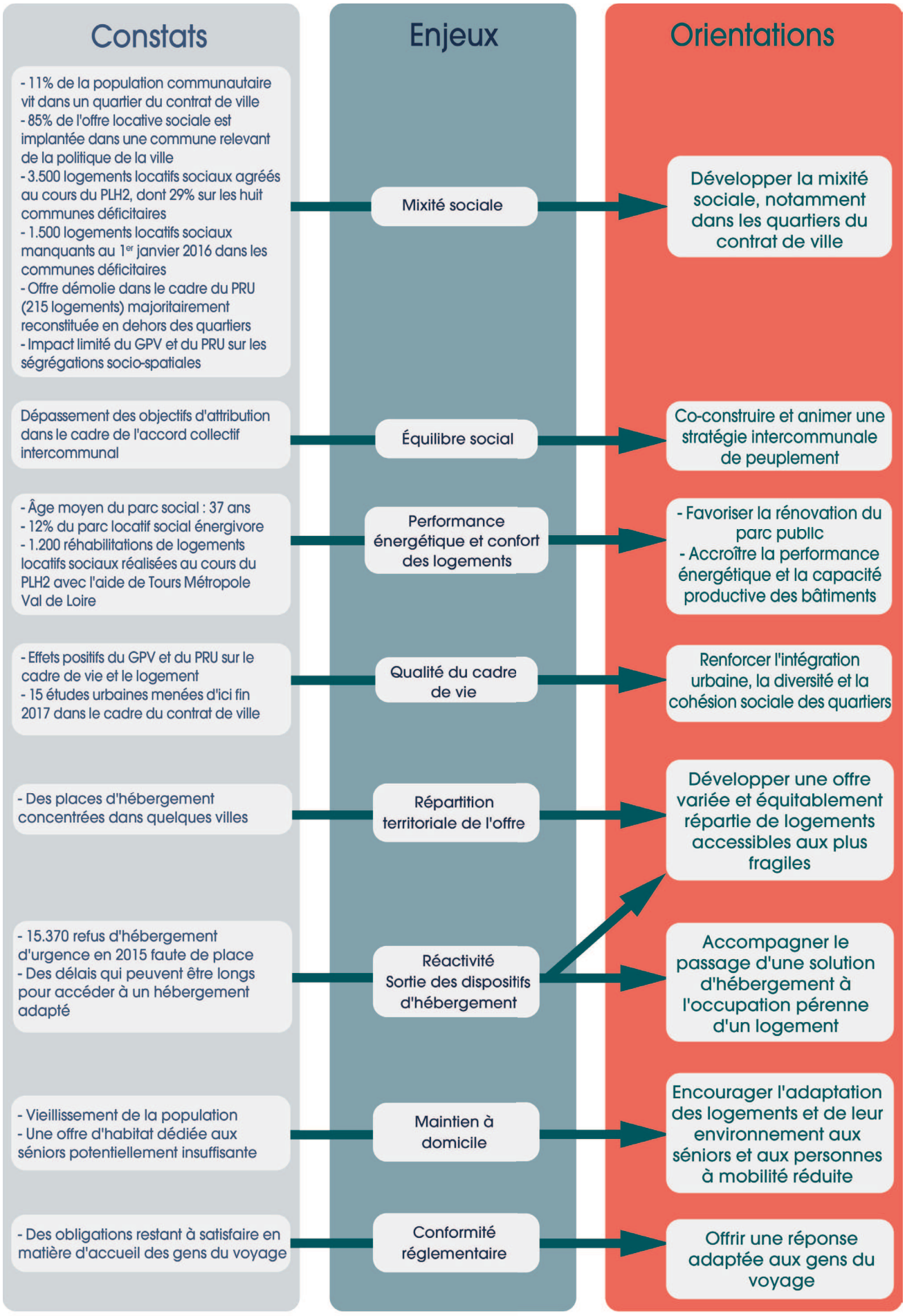
Les aires d'accueil des gens du voyage sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire en 2017




Sources : Tours Métropole Val de Loire, communes, IGN-BDTOPO ; ATU.

## DES PRINCIPAUX CONSTATS AUX ORIENTATIONS STRATÉGIQUES




Constats
Enjeux
Orientations
- 11% de la population communautaire vit dans un quartier du contrat de ville
- 85% de l'offre locative sociale est implantée dans une commune relevant de la politique de la ville
- 3.500 logements locatifs sociaux agréés au cours du PLH2, dont 29% sur les huit communes déficitaires
- 1.500 logements locatifs sociaux manquants au 1er janvier 2016 dans les communes déficitaires
- Offre démolie dans le cadre du PRU (215 logements) majoritairement reconstituée en dehors des quartiers
- Impact limité du GPV et du PRU sur les ségrégations socio-spatiales
Mixité sociale
Développer la mixité sociale, notamment dans les quartiers du contrat de ville
Dépassement des objectifs d'attribution dans le cadre de l'accord collectif intercommunal
Équilibre social
Co-construire et animer une stratégie intercommunale de peuplement
- Âge moyen du parc social : 37 ans
- 12% du parc locatif social énergivore
- 1.200 réhabilitations de logements locatifs sociaux réalisées au cours du PLH2 avec l'aide de Tours Métropole Val de Loire
Performance énergétique et confort des logements
- Favoriser la rénovation du parc public
- Accroître la performance énergétique et la capacité productive des bâtiments
- Effets positifs du GPV et du PRU sur le cadre de vie et le logement
- 15 études urbaines menées d'ici fin 2017 dans le cadre du contrat de ville
Qualité du cadre de vie
Renforcer l'intégration urbaine, la diversité et la cohésion sociale des quartiers
- Des places d'hébergement concentrées dans quelques villes
Répartition territoriale de l'offre
Développer une offre variée et équitablement répartie de logements accessibles aux plus fragiles
- 15.370 refus d'hébergement d'urgence en 2015 faute de place
- Des délais qui peuvent être longs pour accéder à un hébergement adapté
Réactivité
Sortie des dispositifs d'hébergement
Accompagner le passage d'une solution d'hébergement à l'occupation pérenne d'un logement
- Vieillissement de la population
- Une offre d'habitat dédiée aux séniors potentiellement insuffisante
Maintien à domicile
Encourager l'adaptation des logements et de leur environnement aux séniors et aux personnes à mobilité réduite
- Des obligations restant à satisfaire en matière d'accueil des gens du voyage
Conformité réglementaire
Offrir une réponse adaptée aux gens du voyage

# IV. LA QUALITÉ DE L'HABITAT : ÉTAT DES LOGEMENTS ET DU CADRE DE VIE

## 1. UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS QUI SE VEUT PLUS ÉCONOME EN FONCIER

### *Différentes façons de faire du renouvellement urbain*

Afin de limiter la consommation foncière pour l'habitat, le renouvellement urbain est privilégié. Il s'agit de produire du logement au sein du tissu urbain existant. Pour ce faire, différents modes de production sont employés :

- ***la reconquête de territoires en friche.***
- ***la réhabilitation de tissus anciens*** en voie de dégradation. Elle constitue un excellent levier pour asseoir une densification respectueuse de l'histoire des lieux et des caractères du paysage. La réhabilitation offre de plus l'opportunité de conserver le patrimoine tout en faisant évoluer les fonctions, d'intégrer des extensions ou surélévations contemporaines pour répondre à l'évolution du programme, de bénéficier de matériaux anciens (le bois, la pierre naturelle, etc.) plus performants d'un point de vue énergétique et isolation que certains matériaux plus récents (béton, parpaing, etc.) et d'éviter les surcoûts engendrés par la démolition.
- ***la densification.*** Elle se fait par comblement de dents creuses (création de logement sur du foncier nu) ou division parcellaire (dégagement d'un terrain nu par découpage d'une unité foncière bâtie). En la matière, des précautions doivent être prises afin de permettre l'évolution des parcellaires à long terme, de ne pas générer de dysfonctionnements urbains et de faciliter le vivre-ensemble (risques encourus avec la division parcellaire en drapeau). Le principe Bimby ("build in my back yard", littéralement : "construire dans l'arrière de ma cour") répond à ces préoccupations. Il promeut une densification douce sur la base d'une rationalisation de l'occupation de l'espace dans les lieux déjà urbanisés, en optimisant le découpage et les potentialités de renouvellement.

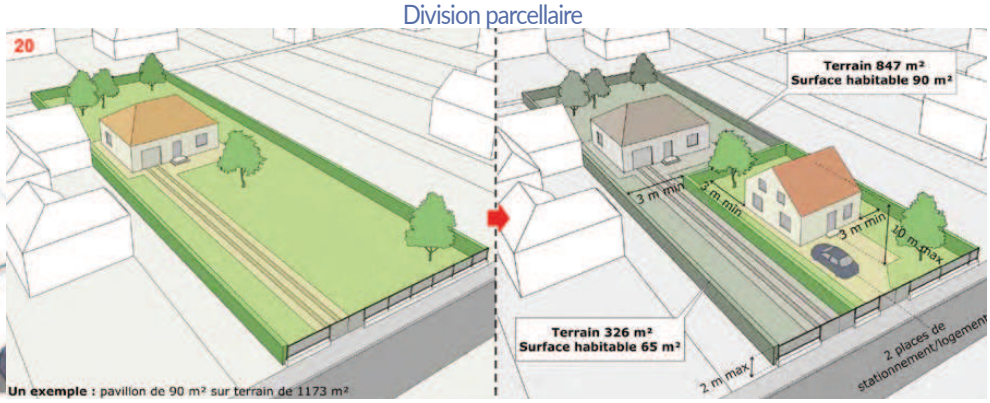
Transformation d'une ancienne école du XIX[e] siècle en logements à Vernou-sur-Brenne (à l'est de Tours)

Source : site internet de Chevalier et Guillemot architectes.

- ***la démolition - reconstruction.*** Il s'agit de démolir un ou plusieurs bâtiments anciens (dont l'usage peut être varié) et de construire à la place des habitations, le projet comprenant une surface de plancher nettement supérieure à celle préexistante.
- ***les extensions et surélévations.*** La surface d'un bâtiment est ici augmentée par agrandissement latéral ou vertical. Ce mode de faire sert davantage à accroître la taille du logement existant et à l'adapter aux besoins de ses occupants qu'à créer de nouvelles habitations.
- ***le changement d'affectation.*** Un bâtiment autrefois dédié à un autre usage que le logement (activité économique, équipement, etc.) accueille désormais de l'habitat.
- ***la division de logement.*** Au moins un logement supplémentaire est créé en restructurant un logement existant.

Comblement d'une dent creuse

Division parcellaire



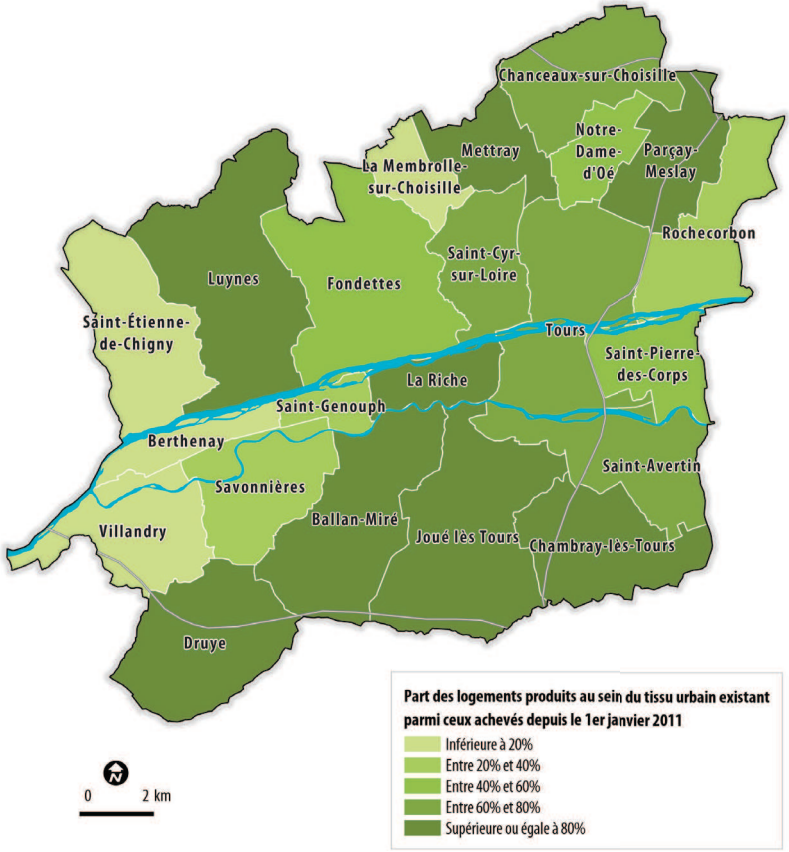
## *7 logements sur 10 produits au sein du tissu urbain existant*

Depuis le 1er janvier 2011, près de 4.600 logements ont été achevés sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire. Sept sur dix ont été réalisés au sein du tissu urbain existant. Ces habitations produites par du renouvellement urbain sont majoritairement implantées sur du foncier nu (50%) ou sur un terrain occupé par du bâti "léger" (25%). Un quart d'entre elles ont été créés en lieu et place d'un bâtiment, à vocation d'habitat ou d'activité économique (opération de démolition – reconstruction, changement d'affectation, etc.).

La part des logements réalisés en renouvellement urbain varie énormément d'une commune à l'autre. Une commune n'a produit aucun logement de cette façon et trois autres présentent une proportion inférieure à 20%. À l'inverse, certains territoires se distinguent par une mobilisation quasi exclusive de fonciers situés au sein du tissu urbain existant. Huit communes ont réalisé au moins 80% de leurs nouveaux logements en renouvellement urbain, dont quatre au moins 90%. Chambray-lès-Tours et Joué-lès-Tours présentent les proportions les plus élevées, au-dessus de 95%. De nombreux facteurs peuvent conduire à ces différences : la localisation du foncier disponible, les opportunités de construction, la demande de logement, les contraintes et sensibilités du territoire à l'urbanisation, etc.

Au final, 160 hectares ont été mobilisés depuis 2011 pour produire les quelques 4.600 logements évoqués précédemment, soit une moyenne de 29 logements par hectare. Seules quatre communes de Tours Métropole Val de Loire dépassent cette moyenne : les communes relevant de la politique de la ville. À l'opposé, douze communes affichent une moyenne inférieure à 10 logements par hectare.

Production de logements en renouvellement sur Tours Métropole




Sources : IGN - BDTopo ; DGI/CD37 Cadastre - MAJIC 2014.

## *Une place grandissante du collectif dans le développement de l'offre résidentielle*

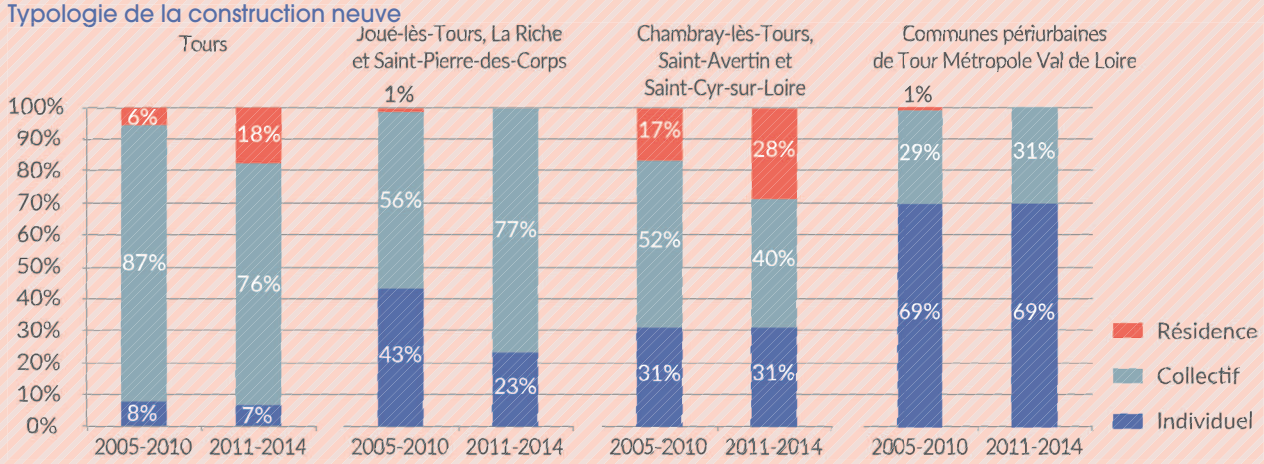
Les formes d'habitat sont variées : logement collectif (avec des unités d'habitation plus ou moins importantes), logement intermédiaire, habitat en bande, maison sur des parcelles de taille très variable, etc. Par conséquent, la distinction individuel - collectif est forcément réductrice. Elle permet néanmoins de dresser un portrait à grands traits de la production neuve dans l'agglomération tourangelle.

Sur la base des logements achevés depuis le 1er janvier 2011 sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire, la production d'un appartement mobilise en moyenne 120 m² et celle d'une maison 1.130 m².

Les constructions neuves mises en chantier depuis 2011 sont pour 21% d'entre elles des logements individuels, pour 65% des logements collectifs et pour 14% des résidences dédiées à des publics cibles comme les étudiants ou les personnes âgées, avec mise à disposition de services spécifiques.

Cette structuration de la production neuve diffère de ce qui a pu être constaté sur la période d'exécution du précédent programme local de l'habitat. En effet, entre 2005 et 2010, un tiers des mises en chantier se sont concrétisées sous forme de logements individuels. La baisse d'environ dix points de la part des maisons dans la construction neuve se fait au profit des logements collectifs et plus particulièrement des logements en résidence. Cette situation résulte d'une évolution de la typologie dans le cœur métropolitain, la structuration de l'offre neuve étant globalement stable dans les communes périurbaines.

Typologie de la construction neuve




Sources : MEEDDM/CGDD/SOeS - Sit@del2, logements commencés en date réelle - Données arrêtées en avril 2016

## *Une gamme d'offre foncière variée pour le logement individuel*

Les logements individuels achevés depuis le 1er janvier 2011 sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire sont implantés sur des terrains d'assise médians de 770 m². Cette médiane varie d'un secteur à l'autre. La production récente de maisons sur les quatre communes relevant de la politique de la ville a mobilisé des terrains d'assise médians de 350 m². La médiane atteint 940 m² dans les autres communes du cœur métropolitain et près de 1.000 m² ailleurs dans Tours Métropole Val de Loire.

À l'échelle de la Métropole, l'offre foncière pour la maison individuelle est assez diverse. Les terrains d'assise des logements individuels achevés depuis le 1er janvier 2011 sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire se répartissent de la façon suivante :

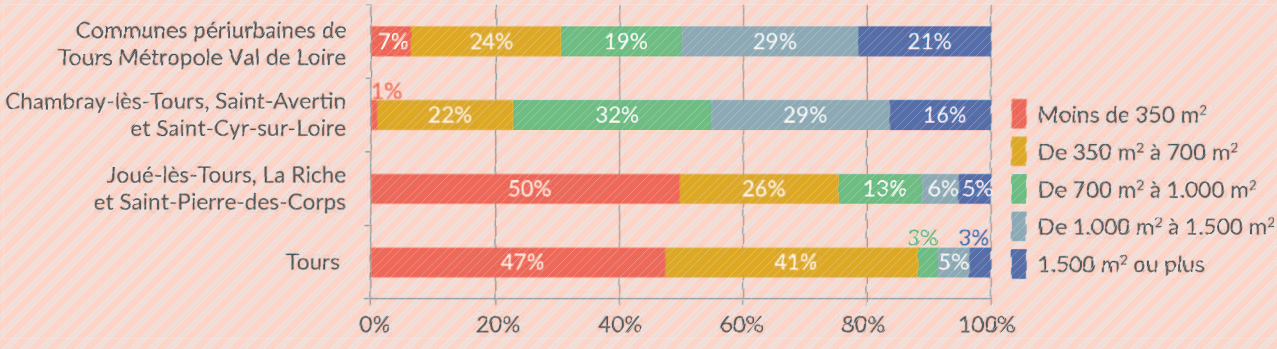
- 17% présentent une superficie inférieure à 350 m² ;
- 25% présentent une superficie comprise entre 350 m² et 700 m² ;
- 20% présentent une superficie comprise entre 700 m² et 1.000 m² ;
- 22% présentent une superficie comprise entre 1.000 m² et 1.500 m² ;
- 15% présentent une superficie d'au moins 1.500 m².

Dans les communes relevant de la politique de la ville, les terrains les plus petits sont majoritaires. Plus des trois quarts des maisons récentes y ont été implantées sur des fonciers de moins de 700 m². Ailleurs dans Tours Métropole Val de Loire, la proportion de ce type de terrains est inférieure à 30%.

Ces résultats sont corroborés par l'analyse du marché que font les professionnels de l'habitat[8]. Les primo-accédants constituent le cœur de cible du lot à bâtir. Certes, au-delà de la localisation, la taille de la maison et ses aménités tel un espace extérieur comptent parmi les principaux critères d'acquisition pour ce public. Mais, à budget constant, les ménages sont prêts à se loger sur des lots plus petits (de 300 m² à 400 m²) en vue d'un meilleur emplacement (proximité de leur emploi). Leur budget global leur permet d'octroyer 60.000 € à 80.000 € à l'achat du terrain. Des lots de plus grande taille (600 m² à plus de 1.000 m²) sont par ailleurs produits à destination de ménages significativement plus aisés. Leur prix (de 100.000 € à 120.000 €) porte le coût global du logement neuf à plus de 300.000 €. Certaines collectivités jouent le jeu de ces lots plus importants afin de répondre à la demande, mesurée

8-Sources : Entretiens réalisés dans le cadre de l'étude menée par QuelleVille sur la question des charges foncières.

Taille des terrains d'assise des maisons achevées depuis le 1er janvier 2011 sur le territoire de Tours Métropole




Sources : DGI/CD37 Cadastre - MAJIC 2014.

mais existante, pour ce type de produit.

La superficie moyenne des terrains à bâtir commercialisés sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire varie fortement d'une catégorie de maître d'œuvre à l'autre[9]. Les constructeurs de maisons individuelles sont "les plus économes" avec des terrains d'assise d'environ 900 m² en moyenne en 2014. Pour cette même année, architectes et entrepreneurs réalisent des maisons sur des terrains d'un peu moins de 1.100 m². Les particuliers sont "les plus consommateurs" en foncier avec une superficie moyenne supérieure à 1.700 m² par maison.

Aujourd'hui, deux tiers de la production de logements est réalisée sans l'intervention d'un architecte[10]. La récente loi Liberté de Création, Architecture et Patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016 a introduit le recours obligatoire à un architecte pour la réalisation des lotissements dépassant 2.500 m² de surface de terrain à aménager ainsi que pour l'édification de maisons dont la surface de plancher dépasse 150 m². Ce changement risque d'infléchir les politiques d'aménagement, soit en réduisant la taille des lotissements (des permis d'aménager), soit en permettant la production de nouveaux types de lotissements qui répondraient à d'autres logiques que celles d'un découpage rationnel et fonctionnel des parcelles pour satisfaire une demande qui se tourne plutôt vers le produit architectural standardisé.

9-Sources : DREAL Centre – Val de Loire, Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir.

10-Sources : rapport d'information déposé en application de l'article 145 du Règlement par la commission des affaires culturelles et de l'éducation sur la création architecturale, et présenté par M. Patrick BLOCHE, Rapporteur ; juillet 2014.

## 2. UN TERRITOIRE PATRIMONIAL ET ÉQUIPÉ POUR CADRE DE VIE

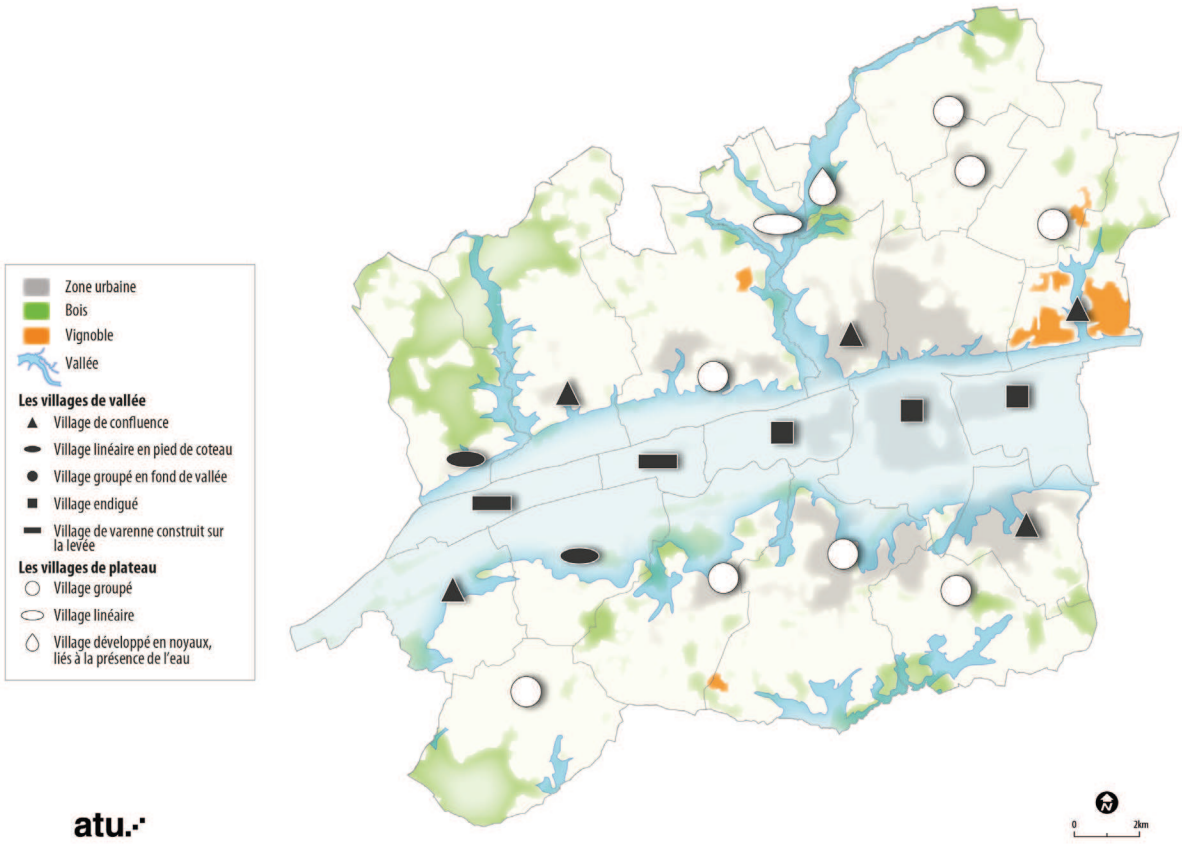
### *Un paysage et des formes urbaines identitaires*

Au cœur du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco, l'agglomération tourangelle dispose d'un patrimoine naturel et bâti exceptionnel qui fonde ses identités, chacune concourant à former l'image d'un territoire singulier.

La présence de l'eau, le paysage et la morphologie du territoire ont guidé le développement de l'urbanisation. L'analyse des caractéristiques géomorphologiques et historiques des bourgs permet de les classer en deux grandes catégories :

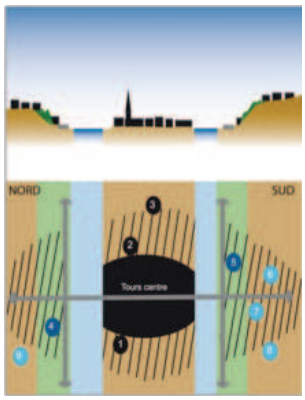
- les bourgs de vallée qui se sont développés en lien avec la présence de l'eau en s'inscrivant dans des topographies variées. L'habitat qui s'est installé au pied des coteaux ou le long des vallées présente des caractéristiques paysagères et architecturales qualitatives et identitaires ; elles font référence à la région, aux matériaux locaux, etc. Ces architectures, plus modestes souvent que les monuments historiques, sont malgré tout très prisées et ont une valeur importante en termes d'attractivité territoriale.
- les bourgs de plateaux qui se sont développés en lien avec des axes de communication en bénéficiant d'une géographie plane.

Occupation du sol et typologie des bourgs dans Tours Métropole Val de Loire

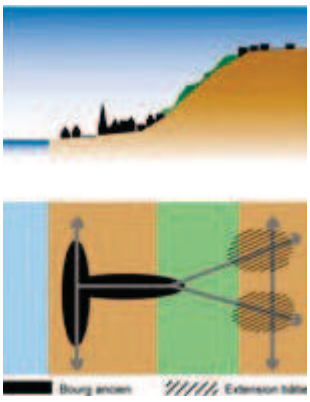



Source : IGN ; ATU.

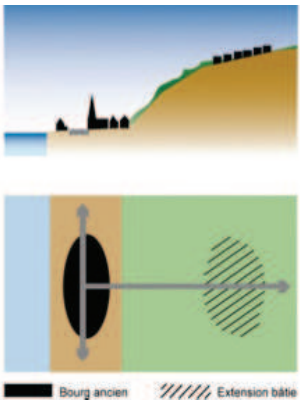
Quelques exemples de bourgs de vallée




Village endigué construit dans la varenne

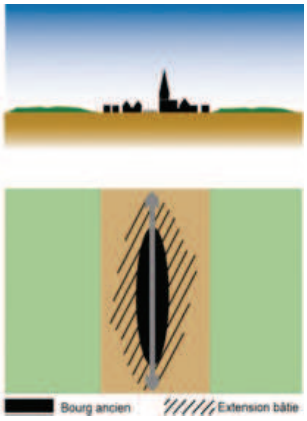



Village de confluence

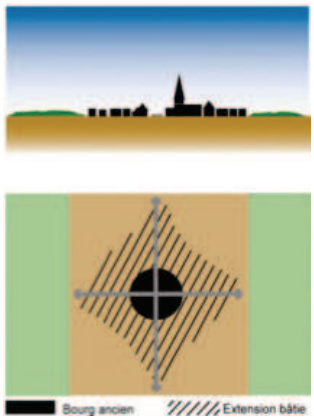



Village linéaire en pied de coteau ou perpendiculaire au cours d'eau

Quelques exemples de bourgs de plateau




Village groupé ou en étoile




Village rue ou linéaire

## *Un patrimoine architectural singulier*

En raison de toutes ses caractéristiques paysagères et culturelles, l'agglomération tourangelle présente différents types d'architectures singulières qui génèrent des formes d'habitat originales et caractéristiques des lieux. Chacun de ces types entraine des conditions d'habitat particulières : contrainte d'espace, environnement paysager, caractéristiques constructives, etc. Et chacun répond à des besoins et des envies différents de la population.

Ces habitats participent pleinement de la richesse et de la diversité de l'offre en termes de patrimoine ancien et d'attractivité de la Métropole. S'il existe de nombreuses architectures remarquables et monumentales (anciens couvents ou abbayes, châteaux, etc.), l'agglomération tourangelle accueille également des formes d'habitat plus modestes, ou plus spécifiques en fonction de la géographie. La typologie suivante, au-delà de l'aspect architectural, prend en compte les éléments d'accompagnement végétaux et les espaces extérieurs. Sans vocation exhaustive, elle comprend :

- ***les châteaux des bords de Loire ou des coteaux.*** Souvent implantés à l'embouchure d'un vallon secondaire ou en pied de coteau, ils sont pour beaucoup la traduction de l'investissement d'un site stratégique permettant de contrôler les circulations sur la Loire et le Cher et les accès à la vallée. Plus tard, ils ont été transformés en lieu de villégiature, c'est-à-dire en résidence secondaire à vocation de repos, de loisirs et d'apparat. D'autres châteaux de ce type ont été construits entre le XVII[e] et le XIX[e] siècle.

Château de l'Olivier à Rochecorbon construit en pied de coteau le long des berges de la Loire.

⌂ ***le réseau des grandes propriétés viticoles.*** Ces propriétés sont souvent implantées sur le plateau de façon assez régulière et homogène dans l'espace agricole ; elles jalonnent le territoire de façon à l'exploiter au mieux. Aujourd'hui emprises dans l'urbanisation plus récente qui s'est souvent manifestée par le lotissement de leur ancien parc, elles constituent des "enclaves" dans des quartiers pavillonnaires. Ces propriétés se caractérisent par plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour ouverte ou fermée, avec un logis principal, des communs, des annexes (granges, chai, écuries, etc.) et un mur d'enceinte qui forme un "clos de vignes".

⌂ ***le réseau des grandes propriétés de villégiature de Loire.*** Ces propriétés sont souvent implantées sur le plateau de façon assez régulière et homogène. Il s'agit des anciennes seigneuries ou closeries transformées en résidences bourgeoises de villégiature entre 1830 et 1940 ou de propriétés neuves créées à cette époque. Ces bâtiments très importants en surface possèdent toujours de grands espaces extérieurs, dont l'impact sur le paysage est très positif (grandes essences, grands murs de clôture, etc.). Leurs architectures sont marquées par la typologie des maisons de maître ou parfois du petit château accompagnés de communs ou d'anciens bâtiments agricoles. Pour la plupart rattrapées par l'urbanisation récente, elles constituent néanmoins des repères dans le paysage urbain et des touches végétales et patrimoniales qui participent de l'animation d'un quartier.

⌂ ***le réseau des hameaux de plateau.*** Ces regroupements d'habitat ancien sont le plus souvent constitués de bâtiments agricoles (granges, fermes de type longère) et sont regroupés le long des voies. Ils sont accompagnés d'un registre de murs maçonnés et d'annexes qui structurent l'espace public. L'esthétique rurale de ces constructions entre parfois en résonnance malheureuse avec l'habitat pavillonnaire qui les a rattrapés. La distribution des pièces se fait le plus souvent en enfilade et la faible lumière apportée par les quelques ouvertures oblige souvent à des travaux de création d'ouvertures en façade.

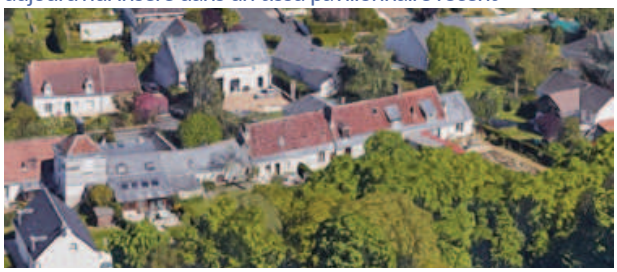
⌂ ***les fermes et logis fermiers.*** Le bâti rural, implanté dans les hameaux, est composé de corps de fermes et de granges de formes allongées, souvent avec un seul niveau habitable et de grands combles. La distribution des pièces se fait en enfilade, en raison de la forme du bâtiment et de l'usage ancien. Ces constructions sont aujourd'hui pour la plupart reconverties en logements. Le coût de l'acquisition et de la réhabilitation est souvent moins élevé que la construction neuve.

⌂ ***les lotissements ouvriers*** de la seconde moitié du XIX$^{e}$ siècle et du début du XX$^{e}$ siècle. À partir de 1850, le développement de l'industrie entraîne l'arrivée massive de populations en provenance des campagnes, ce qui nécessite la création de nouveaux logements. Il s'agit le plus souvent d'opérations groupées de taille modeste avec des habitations aux volumes peu importants. Ces petites maisons sont très souvent accompagnées d'une cour, d'un atelier et parfois d'un petit jardin permettant de la culture vivrière.

Le château de la Crouzillière à Joué-lès-Tours est une ancienne closerie qui était entourée de vignes et dont les jardins et les terres viticoles ont été lotis dans les années 1960

La propriété du Vau Ardau à Saint-Cyr-sur-Loire (XVIIIe et XIXe siècle)

L'ancien hameau des Grandes Maisons à Chambray-lès-Tours, aujourd'hui inséré dans un tissu pavillonnaire récent



Exemple d'une ancienne grange reconvertie en maison d'habitation à Fondettes, rue Romain Rolland

Les maisons ouvrières en bande de la rue de la Tonnelé et de l'impasse du 1$^{er}$ mai à Saint-Pierre-des-Corps

⌂ ***les maisons de maraîchers.*** En lien avec la croissance démographique engendrée par le développement industriel, l'agglomération tourangelle se dote d'un système de production maraîchère important dans la Varenne de Loire afin d'assurer l'approvisionnement en nourriture de la ville. Tout un habitat en lien avec le maraîchage a laissé des traces dans la ville d'aujourd'hui. Il s'agit pour l'essentiel de maisons individuelles modestes de plain-pied, légèrement surélevées, qui ressemblent à des maisons ouvrières, mais sont généralement liées à des équipements agricoles. Si elles sont toutes situées en zone inondable, ces maisons sont prisées pour leur caractère et leur taille, qui en font des biens abordables et originaux, avec des espaces extérieurs à proximité de la ville dense.

⌂ ***la maison de ville*** (XIX$^{e}$-XX$^{e}$ siècle). Il s'agit du mode d'habitat le plus courant dans l'agglomération, souvent désigné sous le terme usuel de particulier tourangeau. Ces maisons sur trois niveaux sont implantées à l'alignement de la rue et possèdent souvent un petit jardin en lanière ainsi que des annexes ou des extensions qui assurent l'intimité vis-à-vis des constructions voisines. Elles s'organisent autour d'un rez-de-chaussée surélevé avec accès à une cave, d'un étage et de combles aménagés.

⌂ ***la maison de bourg*** des centres-bourgs ruraux ou anciennement ruraux. Elle est (ou était) occupée au rez-de-chaussée par une boutique de commerçant et à l'étage par un logement. Souvent, elle dispose d'une arrière-boutique qui donne sur une cour ou un jardin. Il existe souvent une entrée indépendante pour le logement ou un passage qui permet d'accéder à l'arrière de la construction. Les maisons de bourg sont systématiquement implantées à l'alignement des voies et sont mitoyennes les unes par rapport aux autres.

⌂ ***la maison de maître*** (XIX$^{e}$ et début XX$^{e}$ siècle). C'est un type d'habitat hérité de l'émergence d'une classe sociale bourgeoise au lendemain de la Révolution. Il s'agit le plus souvent d'une maison étroite en pignon, sur deux niveaux et un comble couvert d'une toiture à quatre pans. La distribution du logement se fait toujours de la même façon : un accès par la travée centrale qui distribue horizontalement et verticalement, avec la cage d'escalier, les pièces dans les autres travées. Le bâtiment principal est très souvent accompagné de communs, d'une cour fermée et parfois d'annexes. Ce type de logement est assez cher sur le marché, notamment en raison du caractère esthétique de la façade et de la commodité d'évolution de l'affectation des pièces.

⌂ ***les lotissements des années 1920 à 1940***. Ils sont le plus souvent constitués de maisons individuelles isolées au milieu de leur parcelle et en retrait de la rue. Les architectures de ces constructions sont assez remarquables, avec une grande richesse de matériaux et de couleurs (brique, céramique, faïence, pierre de meulière, tuile mécanique, etc.). Ces maisons sont aujourd'hui très prisées, en raison de leur originalité et de leur environnement peu dense et très arboré.

Maison maraîchère route de Saint-Cosme à La Riche

Ensemble de deux maisons de ville jumelées place Rabelais à Tours

Maisons de bourg rue de Cormery à Saint-Avertin

Maison de maître le long de l'avenue Gustave Eiffel à Notre-Dame-d'Oé

Rue Maurice Sarrail à Saint-Cyr-sur-Loire. Il s'agit d'une opération de lotissements de type "lots libres".

⌂ ***l'habitat de villégiature des années 1920 à 1940.*** Très proche en termes d'architecture des lotissements de la même époque, il s'agit de constructions plus importantes. Celles-ci imitent le principe des grandes propriétés dans leur parc, mais sous la forme d'une architecture inspirée du style de villégiature balnéaire du début du siècle dernier, avec des motifs très variés, beaucoup de couleurs et des formes de toit originales. Elles se caractérisent également par l'emploi dans les façades de dispositifs de mise en scène du paysage et de la vue (oriel, bow-window, jardin d'hiver, balcon, terrasse, etc.). Ces habitats sont aujourd'hui très attractifs et souvent assez onéreux.

⌂ ***les immeubles de la Reconstruction.*** Après les dégâts des bombardements survenus pendant la Seconde Guerre Mondiale, de nombreux quartiers sont entièrement reconstruits avec des ensembles de logements neufs. Ces nouvelles constructions, si elles peuvent prendre des formes architecturales variées en fonction des lieux dans lesquels elles s'implantent, présentent des similitudes : logements hauts de plafond, bien équipés et relativement spacieux, avec de nombreuses annexes (cellier, buanderie, cave, etc.).

⌂ ***les lotissements d'après-guerre*** (années 1940-1990). Très souvent situés sur le plateau, ils présentent des architectures singulières comme les premiers témoins d'une volonté d'offrir aux Français un habitat individuel moderne avec tout le confort attendu pour l'époque. Les recherches architecturales conduisent à des formes pas toujours contextuelles, mais innovantes dans leur rapport au site. Si cette forme d'habitat est aujourd'hui la plus répandue dans l'environnement urbain en termes de surface, il ne s'agit pas de celle qui accueille la majorité de la population. La trame végétale occupe un rôle très important ; elle participe au comblement des espaces libres et à la structuration du cadre de vie.

D'autres formes d'habitat se sont développées au cours de la deuxième moitié du XX$^{e}$ siècle, notamment au travers de la politique des grands ensembles.

Série de trois villas sur le quai des Maisons Blanches à Saint-Cyr-sur-Loire

Boulevard Paul Langevin, à Saint-Pierre-des-Corps

Allée du bois Tailhar à Joué-lès-Tours, lotissement construit entre 1969 et 1971 de type "architecture proliférante"

## *Une sensibilité du territoire à l'urbanisation*

Les caractéristiques géographiques, paysagères, économiques et urbaines du territoire impacte, de manière plus ou moins importante, sa capacité à produire des logements. Le potentiel de développement mobilisable est donc fonction des particularités des espaces à investir. Au-delà de ces spécificités territoriales au sens large du terme, le cadre juridique des protections environnementales ou patrimoniales et des servitudes est également à prendre en compte.

Tous ces éléments n'ont pas la même valeur réglementaire et ne conditionnent pas les projets de la même manière. La typologie proposée ici souhaite rendre compte des contraintes et sensibilités du territoire qui orientent les projets locaux. Cette catégorisation ne vise pas l'exhaustivité des dispositifs et éléments à considérer lors d'un aménagement mais la définition du niveau de contrainte qui s'appliquerait à une opération. Trois catégories ont été identifiées :

⌂ ***les contraintes réglementaires :*** risque inondation (PPR[11]), risque technologique (SEVESO) servitude d'utilité publique (gaz, électricité, etc.). Pour ce qui est du débordement possible des fleuves et cours d'eau, le val de Tours est considéré comme un Territoire à Risque Important (TRI[12]). En conséquence, une stratégie locale de gestion du risque inondation (SLGRI) a été élaborée, en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés. Ce document arrête le principe d'un développement du val résolu et résilient. L'enjeu est de maintenir le nombre d'habitants et le nombre d'emplois actuellement implantés en zone inondable tout en réduisant la vulnérabilité du territoire.

11-Depuis le 29 janvier 2009, le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) Val de Tours – Val de Luynes s'impose au territoire pour gérer et prévenir ce risque. Ce document réglementaire a été révisé en date du 18 juillet 2016 afin de tenir compte de l'actualisation de l'aléa.

12-Directive européenne inondation, transposée par la loi du Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

⌂ ***les sensibilités environnementales :*** la protection des espaces naturels et de la biodiversité. À ce titre, la Trame Verte et Bleue (TVB) réalisée à l'échelle du SCoT de l'Agglomération Tourangelle identifie des secteurs où l'urbanisation est interdite compte tenu du potentiel de biodiversité.

⌂ ***les richesses patrimoniales***, naturelles ou architecturales. Il s'agit à titre d'exemple :

- du Val de Loire, classé patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco où la protection est déclinée dans un plan de gestion ;

- des secteurs sauvegardés (Tours) ;

- des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), remplacées par des Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), qui présentent un règlement avec des prescriptions relatives à l'insertion des projets et à la mise en valeur des patrimoines. Les communes de Rochecorbon et de Luynes (AVAP en cours de création) disposent par exemple de telles protections.

Chaque secteur concerné par une de ces protections doit faire l'objet d'une attention particulière. Ceci ne préjuge en rien de l'opportunité d'un développement sur ces espaces, mais les opérations acceptables seront soumises à certaines restrictions.

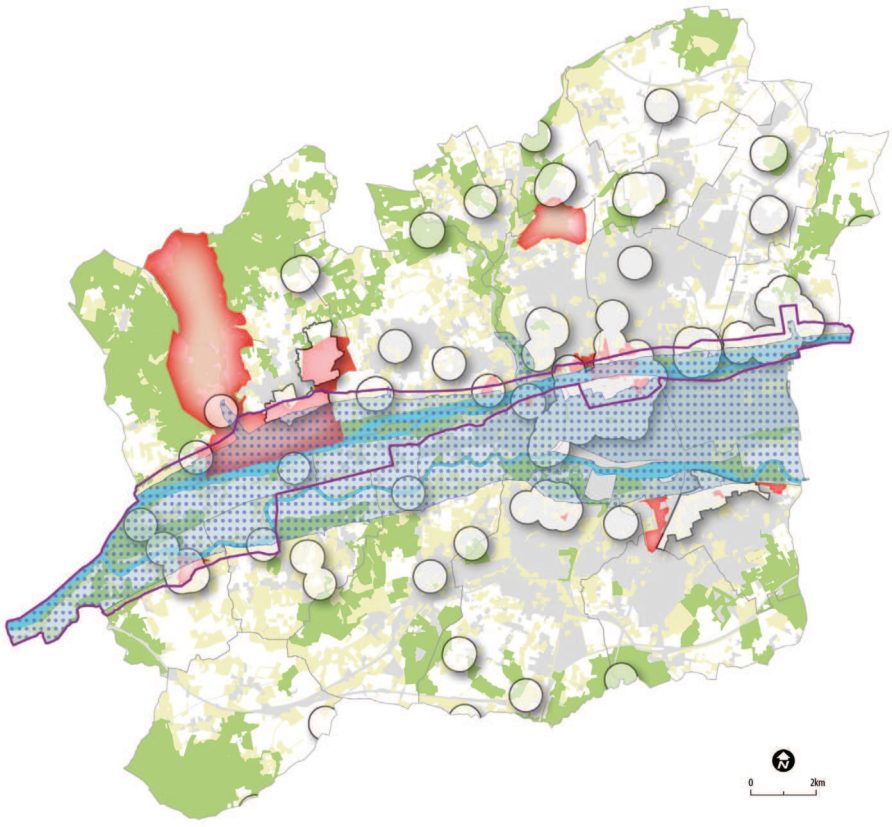
Au final, à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire :

⌂ le val inondable accueille 100.000 habitants et 60.000 logements ;

⌂ 11.600 hectares représentant près de 30% du territoire ne peuvent accueillir d'urbanisation compte tenu de leur potentiel de biodiversité (noyaux de biodiversité identifiés dans le cadre de l'étude ***trame verte et bleue*** du SCoT de l'Agglomération de Tourangelle) ;

⌂ 66.000 logements sont concernés par un périmètre de richesse patrimoniale (secteur sauvegardé, monument historique inscrit ou classé, ZPPAUP, AVAP, sites patrimoniaux remarquables).

Sensibilités du territoire à l'urbanisation dans Tours Métropole Val de Loire




Sources : IGN ; DDT37 ; UNESCO ; DREAL Centre – Val de Loire ; STAP37 ; Biotope - ATU.

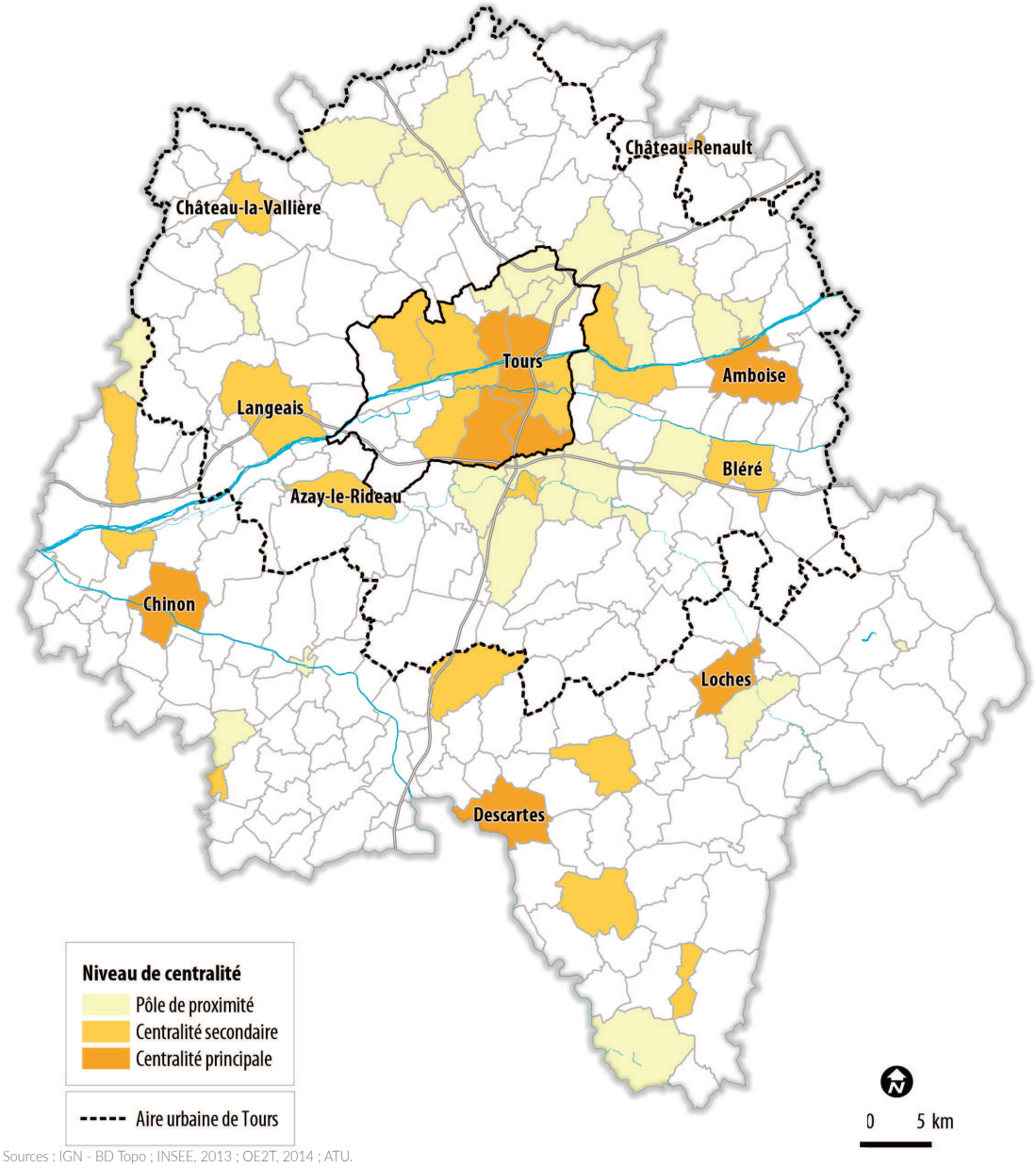
## *Un équipement du territoire globalement satisfaisant*

La Métropole de Tours est fortement dotée en commerces, services et équipements. Aux échelles communales et infra-communales, elle propose une offre à la densité, à la diversité et au rayonnement très variés.

L'analyse du degré d'équipement des vingt-deux communes de Tours Métropole Val de Loire, en termes de santé, de commerces, de culture, d'éducation, de service public et de sport a permis de les classer en quatre catégories. Plus le niveau de centralité est élevé, plus la commune présente une offre volumineuse, diversifiée et à la zone de chalandise importante. Au final, la Métropole de Tours accueille :

- quatre centralités principales (Tours et trois autres villes du cœur métropolitain) ;
- six centralités secondaires (trois villes du cœur métropolitain, Ballan-Miré, Fondettes et Luynes) ;
- quatre pôles de proximité situés au Nord de Tours ;
- sept communes périurbaines qui ne disposent pas du socle de base nécessaire pour former une centralité.

Degré d'équipement des communes



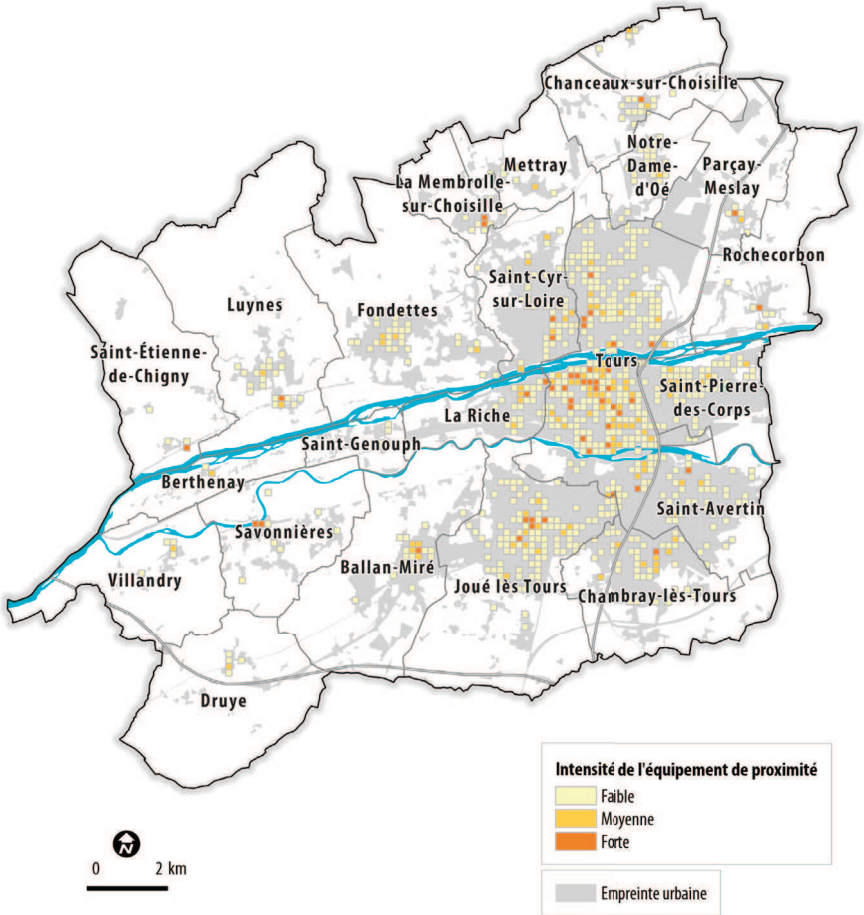

Sources : IGN - BD Topo ; INSEE, 2013 ; OE2T, 2014 ; ATU.

L'analyse plus fine à l'échelle infra-communale permet de nuancer ces analyses communales en identifiant, dans toutes les communes, des secteurs bien dotés en équipements de proximité et d'autres qui en sont dépourvus. Cette étude est réalisée sur la base d'un carroyage dont chaque unité mesure 200 m par 200 m.

Le territoire de Tours Métropole Val de Loire est couvert par près de 9.400 carrés de ce type. Seuls 9% disposent du socle d'équipement de base nécessaire pour former un pôle de proximité. Ceux-ci se situent majoritairement à Tours (38%) et dans les autres communes du cœur métropolitain (41%). Ils se caractérisent néanmoins par une moins grande concentration que la population (46% des habitants de Tours Métropole Val de Loire résident à Tours et 36% dans les autres communes du cœur métropolitain). D'une manière générale, les cœurs de ville et les centres-bourgs constituent les secteurs les mieux équipés.

61% de l'offre de logements se situent dans des secteurs disposant du socle de base nécessaire pour former un pôle de proximité. À l'échelle communale, les taux de couverture du parc les plus élevés s'observent dans les communes relevant de la politique de la ville. Pour elles quatre, au moins 50% de l'offre résidentielle se trouve dans des secteurs disposant du socle de base nécessaire pour former un pôle de proximité. Ailleurs, moins de la moitié du parc est concerné.

Niveau d'équipement de proximité dans Tours Métropole Val de Loire




Sources : IGN - BD Topo ; INSEE, 2013 ; OE2T, 2014 ; RES 2015 (Recensement des équipements sportifs) ; Tours Métropole Val de Loire ; DGI/CD37 Cadastre - MAJIC 2014 ; ATU.

Répartition du parc de logements en fonction du degré d'équipement du secteur (et concourt de la production neuve à cette situation)

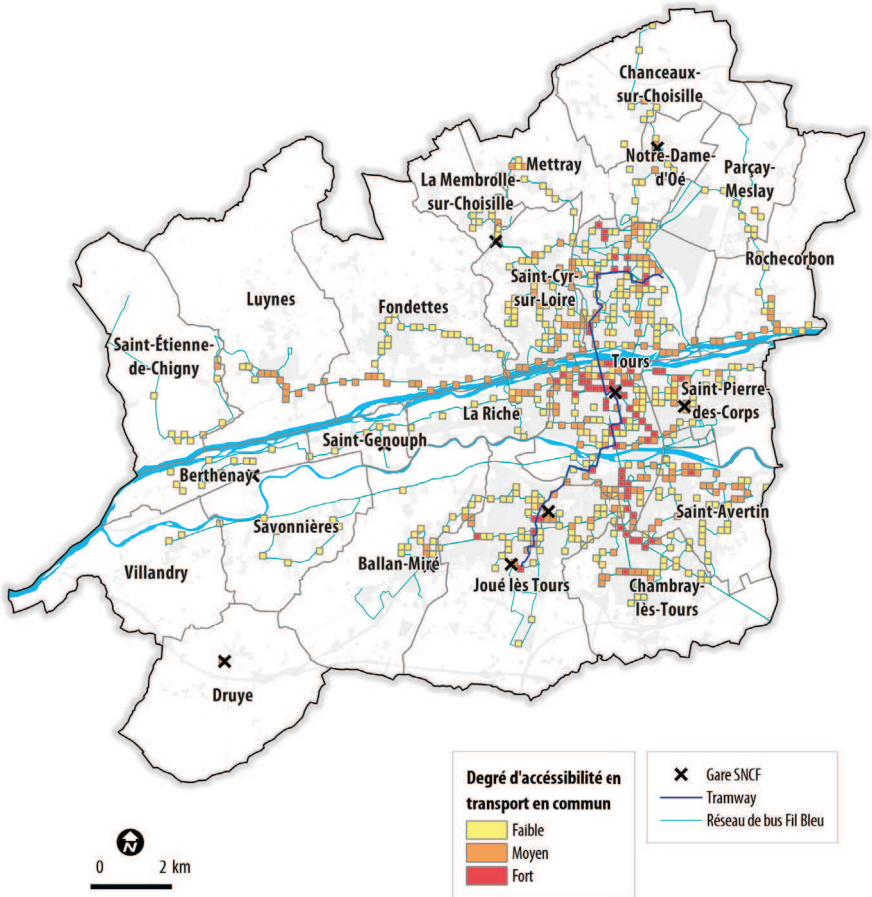
| | | Absence d'équipement | Équipement faible | Équipement moyen | Équipement fort |
|---|---|---|---|---|---|
| Cœur métropolitain | Tours | 23% ↗ | 51% ↗ | 16% ↘ | 10% ↘ |
| | Autres communes relevant de la politique de la ville | 36% ↘ | 45% ↗ | 12% ↘ | 6% ↘ |
| | Autres communes du cœur métropolitain | 63% ↘ | 29% ↗ | 6% ↘ | 2% ↘ |
| Communes périurbaines | Pôles d'emplois et de services | 73% ↗ | 21% ↗ | 4% ↘ | 2% ↘ |
| | Communes résidentielles | 86% ↘ | 9% ↗ | 2% ↘ | 3% ↘ |

Sources : IGN - BD Topo ; INSEE, 2013 ; OE2T, 2014 ; RES 2015 (Recensement des équipements sportifs) ; Tours Métropole Val de Loire ; DGI/CD37 Cadastre - MAJIC 2014.

Les logements construits au cours des cinq dernières années se situent, eux aussi, majoritairement dans des secteurs équipés en commerces et services de proximité, mais dans une moindre mesure (55%). Le peu d'espace disponible pour la production de logements dans les tissus urbains bien pourvus explique en partie cette situation. Cette configuration, parfois associée au développement d'opérations monofonctionnelles, accroît l'écart entre la production neuve et le parc existant en matière d'équipement de proximité.

Une bonne connexion aux espaces les mieux équipés est un avantage qui peut compléter et/ou remplacer un niveau d'équipement moindre voire nul. Cette connectivité est approchée à travers la desserte en transport en commun (réseaux fil bleu, fil vert et ferroviaire). Comme pour l'analyse infra-communale à l'échelle du logement, l'étude est réalisée sur la base d'un carroyage dont chaque unité mesure 200 m par 200 m. 7% des carrés qui couvrent le territoire de Tours Métropole Val de Loire sont desservis par un réseau de transport en commun, c'est-à-dire qu'ils accueillent au moins un arrêt.

Niveau d'accessibilité en transport en commun dans Tours Métropole Val de Loire




Sources : IGN - BD Topo ; CD37 ; Fil Bleu ; DGI/CD37 Cadastre - MAJIC 2014 ; ATU.

Seuls 35% de l'offre de logements de la Métropole se situent dans des secteurs desservis par au moins un arrêt de transport en commun. Cette proportion est plus élevée dans le cœur métropolitain (38%) que dans les communes périurbaines (18%).

En tenant compte de la qualité de la desserte, 7% du parc bénéficient d'une bonne accessibilité en transport en commun et 12% disposent d'un degré d'accessibilité moyen. Les logements construits au cours des cinq dernières années se situent eux aussi majoritairement en dehors des secteurs accessibles par les transports en commun (68%). En outre, la qualité de leur desserte est moins bonne (14% des logements sont implantés dans des secteurs avec un degré d'accessibilité fort à moyen).

## 3. UN PARC ANCIEN À LA QUALITÉ PERFECTIBLE

### *56% des logements ont plus de 40 ans*

Le parc de logements de la Métropole de Tours est relativement ancien. Plus de la moitié des 160.000 habitations ont été construites avant 1974, soit avant la première réglementation thermique[13]. En outre, un tiers des logements ont été édifiés entre 1945 et 1974. Ces bâtiments anciens sont plus particulièrement présents à Tours et à Saint-Pierre-des-Corps (grands ensembles d'après-guerre), Villandry et Rochecorbon (bourgs patrimoniaux). Dans ces quatre communes, plus de six logements sur dix ont été construits avant 1974.

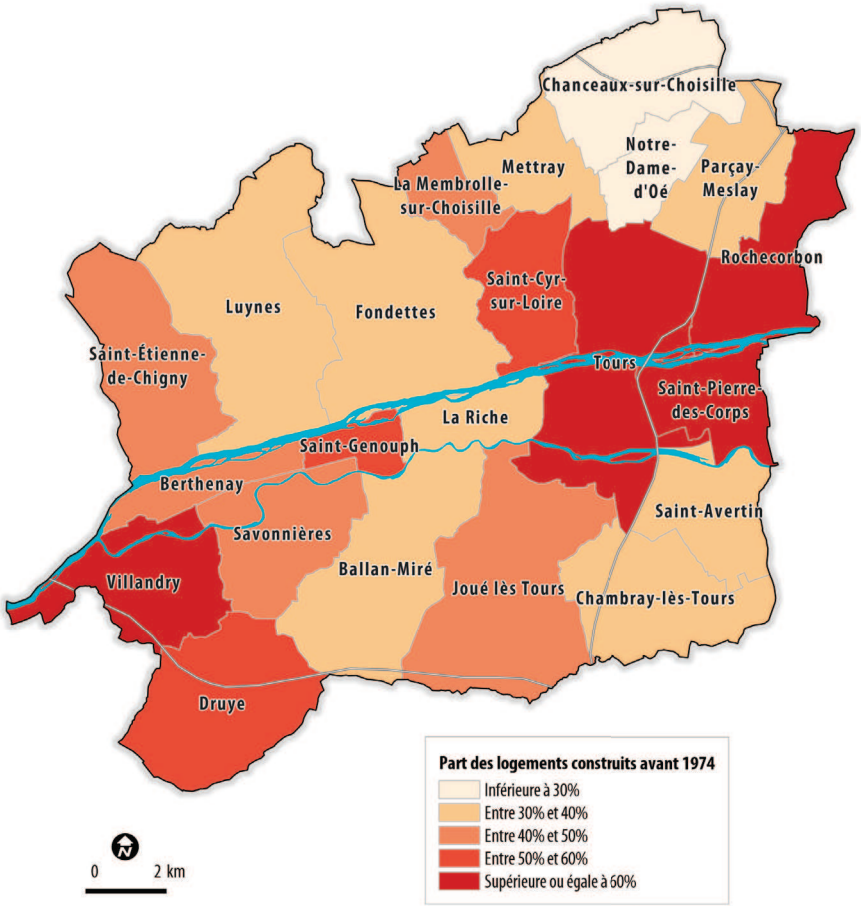
13-Sources : DGI/CD37 Cadastre - MAJIC 2014.

Il est difficile d'appréhender finement la performance énergétique de l'ensemble du parc de logements. Sur le segment particulier du locatif social, 1,5% des habitations sont considérées comme énergivores (étiquettes du diagnostic de performance énergétique E, F ou G) et 45% présentent une consommation énergétique assez importante (étiquette du DPE D).

La puissance publique et ses partenaires se mobilisent en faveur de la rénovation du parc existant. Depuis 2011 et l'entrée en vigueur du deuxième programme local de l'habitat de la Métropole de Tours :

- plus de 970 logements privés ont été réhabilités grâce à des fonds publics (ANAH, Tours Métropole).
- plus de 2.500 propriétaires ont pris contact avec Soliha 37, opérateur du PIG "habitat+" de Tours Métropole ;
- plus de 4.900 personnes ont demandé un conseil à l'Agence Locale de l'Énergie (ALE).

Époque de construction du parc de logements dans Tours Métropole Val de Loire

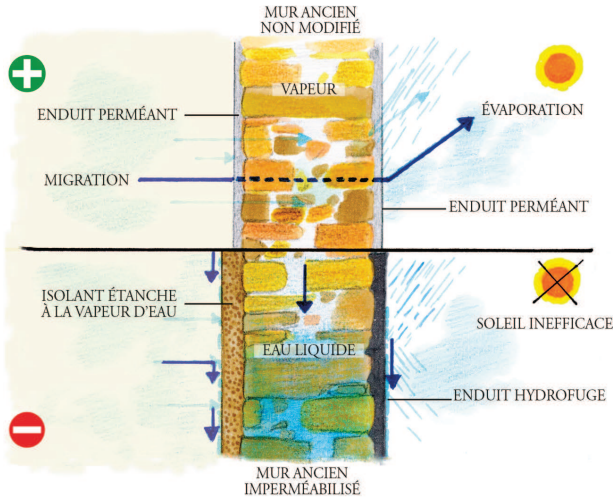



Sources : IGN - BDTopo ; DGI/CD37 Cadastre - MAJIC 2014.

En ce qui concerne plus particulièrement le patrimoine ancien, plusieurs problématiques liées à la structure des constructions sont à prendre en compte en matière de confort thermique :

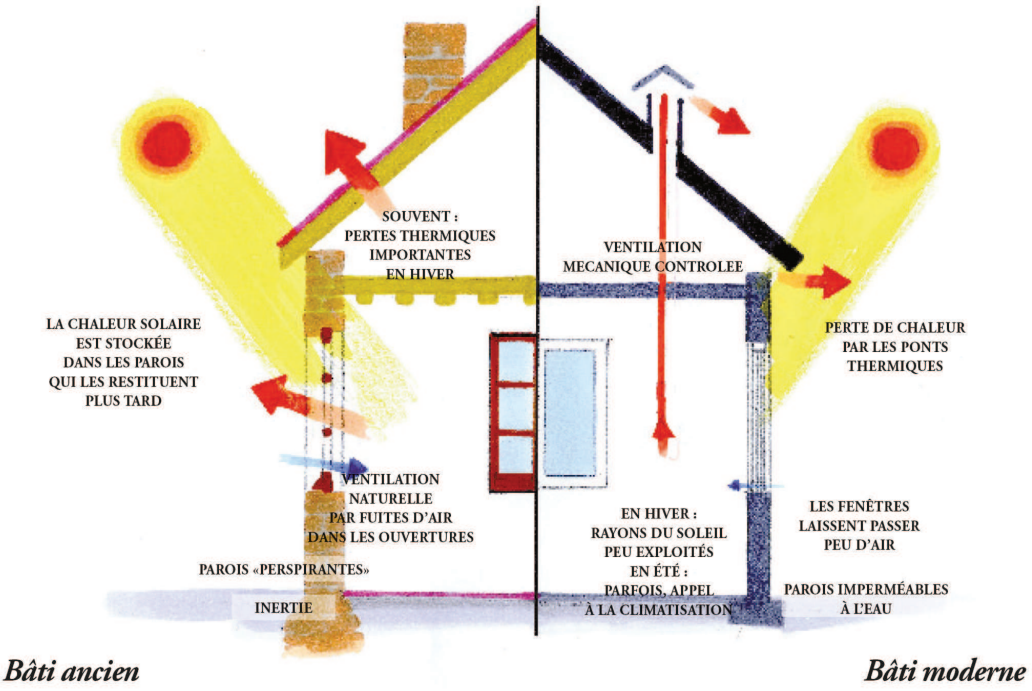
- la nature des matériaux employés sur les constructions et leurs compatibilités. Lorsque les maçonneries anciennes sont constituées d'éléments naturels (brique, pierre naturelle, etc.), l'emploi de matériaux hydrofuges en surface comme les enduits ciments, les matériaux composites ou plastiques empêche les maçonneries de respirer et entraîne des problèmes d'humidité interne qui se répercutent dans le confort thermique du logement. L'emploi d'enduits respirants ou d'isolants naturels est nécessaire pour maintenir une respiration interne des maçonneries.
- l'isolation thermique par l'extérieur est probablement l'une des interventions les plus problématiques. D'une part, parce que les maçonneries des bâtiments anciens ont besoin de respirer et d'être aérées, c'est-à-dire d'être perméables à la vapeur d'eau (les murs anciens captent l'eau qui remonte naturellement par capillarité et qui doit ensuite "sortir" du mur). D'autre part, parce que toute la richesse des décors en façade (matériaux d'origine, modénatures, corniche, etc.) disparaît sous l'isolant. D'autres solutions existent pour la gestion du confort thermique, comme une meilleure ventilation, l'isolation des combles, l'emploi d'enduits naturels isolants ou encore l'isolation des planchers.

## Les murs dans le bâti ancien




Sources : ATHEBA ; Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer, CETE Est, Fondation du patrimoine, Maisons paysannes de France ; décembre 2010.

## Le comportement thermique du bâti




Sources : ATHEBA ; Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer, CETE Est, Fondation du patrimoine, Maisons paysannes de France ; juin 2010.

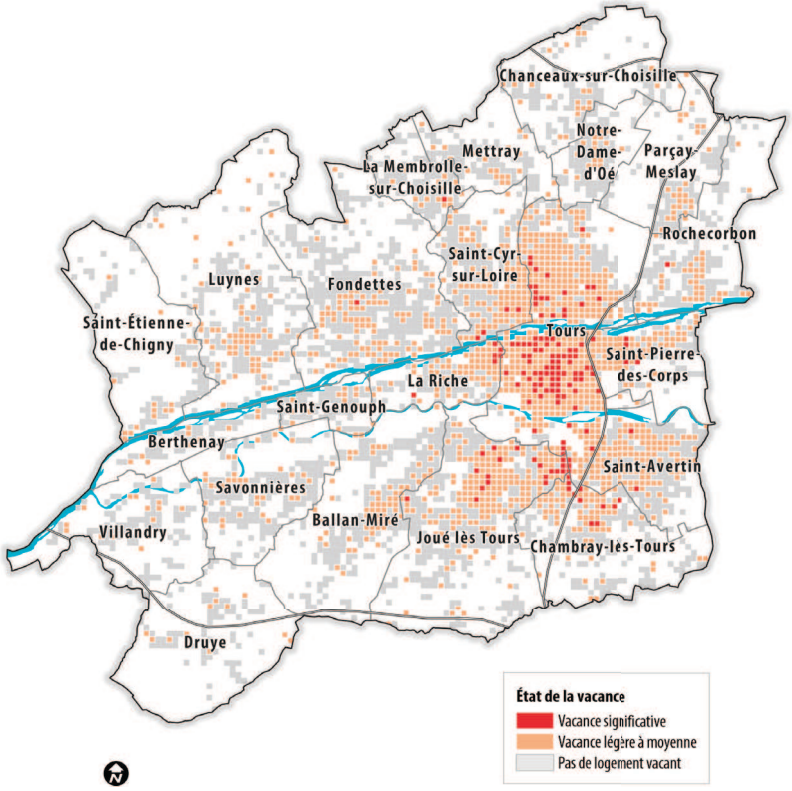
## *Près de 8% des logements sont vacants*

En 2013, un peu plus de 12.000 logements sont inoccupés dans la Métropole de Tours, soit 7,7% du parc[14]. D'une manière générale, on estime que la vacance se situe à un niveau normal lorsqu'elle est comprise entre 5% et 7%. Au-dessus, notamment au-delà de 9% elle devient préoccupante. En-dessous, notamment en-deçà de 3%, elle peut refléter un marché tendu. Ainsi, la situation tourangelle, sans être critique, mérite attention.

Plus précisément, la vacance affecte quelques communes. Quatre présentent un taux supérieur à 7% : Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, La Riche et Tours. Dans la ville centre, la vacance dépasse 9%. Cette approche globale de l'occupation du parc est à nuancer au regard de la durée de la vacance. Seul 1% du parc est concerné par une vacance de longue durée, c'est-à-dire d'au moins trois ans. Six communes présentent une vacance longue supérieure à 1,5% du parc. Il s'agit de cinq communes périurbaines et de La Riche.

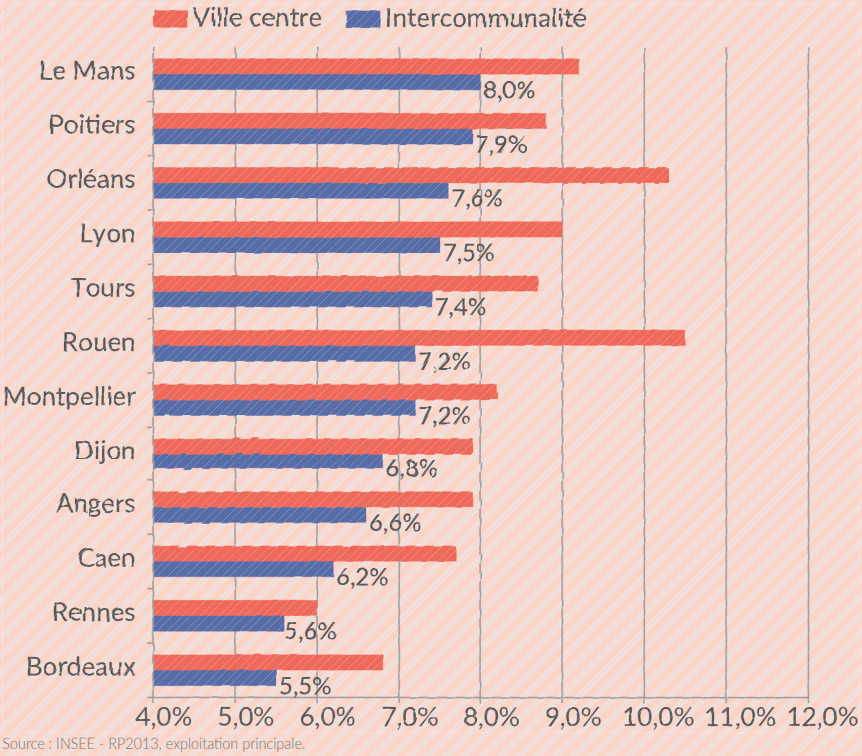
14-Sources : MEDDE d'après DGFiP - Filocom 2013.

Inoccupation du parc de logements en 2014 dans Tours Métropole Val de Loire




Sources : DGI/CD37 Cadastre - MAJIC 2015 ; traitement ATU.

État de la vacance dans quelques agglomérations et villes centre




Source : INSEE - RP2013, exploitation principale.

## *Des améliorations possibles en termes de confort des logements*

D'une manière générale, le parc de logements de la Métropole de Tours est considéré comme assez confortable. Toutefois, un quart des habitations propose des prestations ordinaires à très médiocres[15]. Dans six communes périurbaines de Tours Métropole Val de Loire, ce taux dépasse 40%.

En outre, plus de 2.400 logements sont potentiellement indignes, soit 2% des résidences principales. Ce taux est nettement inférieur à la moyenne départementale hors Tours Métropole Val de Loire (5,4%). La commune de Tours concentre 60% de ce Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI). Le parc locatif privé et notamment les copropriétés sont plus particulièrement concernés. Par ailleurs, ont été recensés plus de 1.800 logements sans salles de bain. Ceux-ci, s'ils ne sont pas toujours à classer comme insalubres, peuvent relever de la non-décence.

À noter : le PPPI est certainement surévalué ; 20% à 30% de ces logements potentiellement indignes le seraient réellement. De plus, la qualité du parc privé implanté dans la Métropole de Tours s'améliore puisque le nombre de logements potentiellement indignes est en baisse depuis 2003.

15-Sources : MEDDE d'après DGFiP - Filocom 2013, classement cadastral.

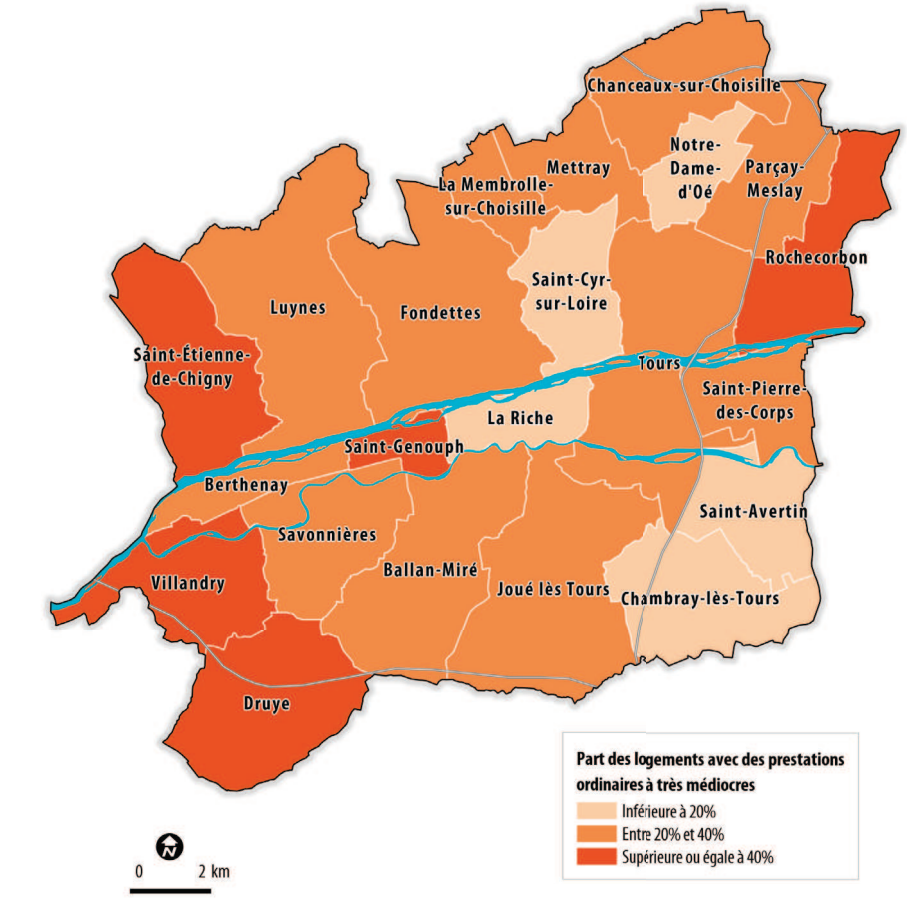
Pour ce qui est de la qualité de la production neuve, la majorité des logements mis en vente depuis 2011 présentent une qualité environnementale bâtie équivalente au BBC2005 (54%) ou à la RT2012 (44%)[16]. En outre, deux tiers des logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI) agréés par Tours Métropole Val de Loire depuis 2011 sont reconnus pour leur qualité bâtie (certification Habitat et Environnement de Cerqual ou Bâtiment Energie Environnement + de Prestaterre).

Par ailleurs, la taille des logements constitue une caractéristique qui participe de leur confort. La surface des logements neufs mis en vente entre 2011 et 2016[17] a diminué pour l'ensemble des typologies d'appartements à l'exception des logements comptant quatre pièces. Pour ce qui est des logements locatifs sociaux agréés par Tours Métropole Val de Loire depuis 2011, leur surface habitable a diminué, sauf pour les T1. À noter : à nombre de pièces égales, le parc social propose des logements plus spacieux que le parc privé pour les petites typologies, moins spacieux pour les T4 ou plus.

16-Sources : OCELOR.

17-Idem.

Qualité estimée du parc de logements en 2013 dans Tours Métropole Val de Loire




Sources : IGN – BDTopo ; Filocom 2013.

Superficie des logements neufs et son évolution depuis 2011

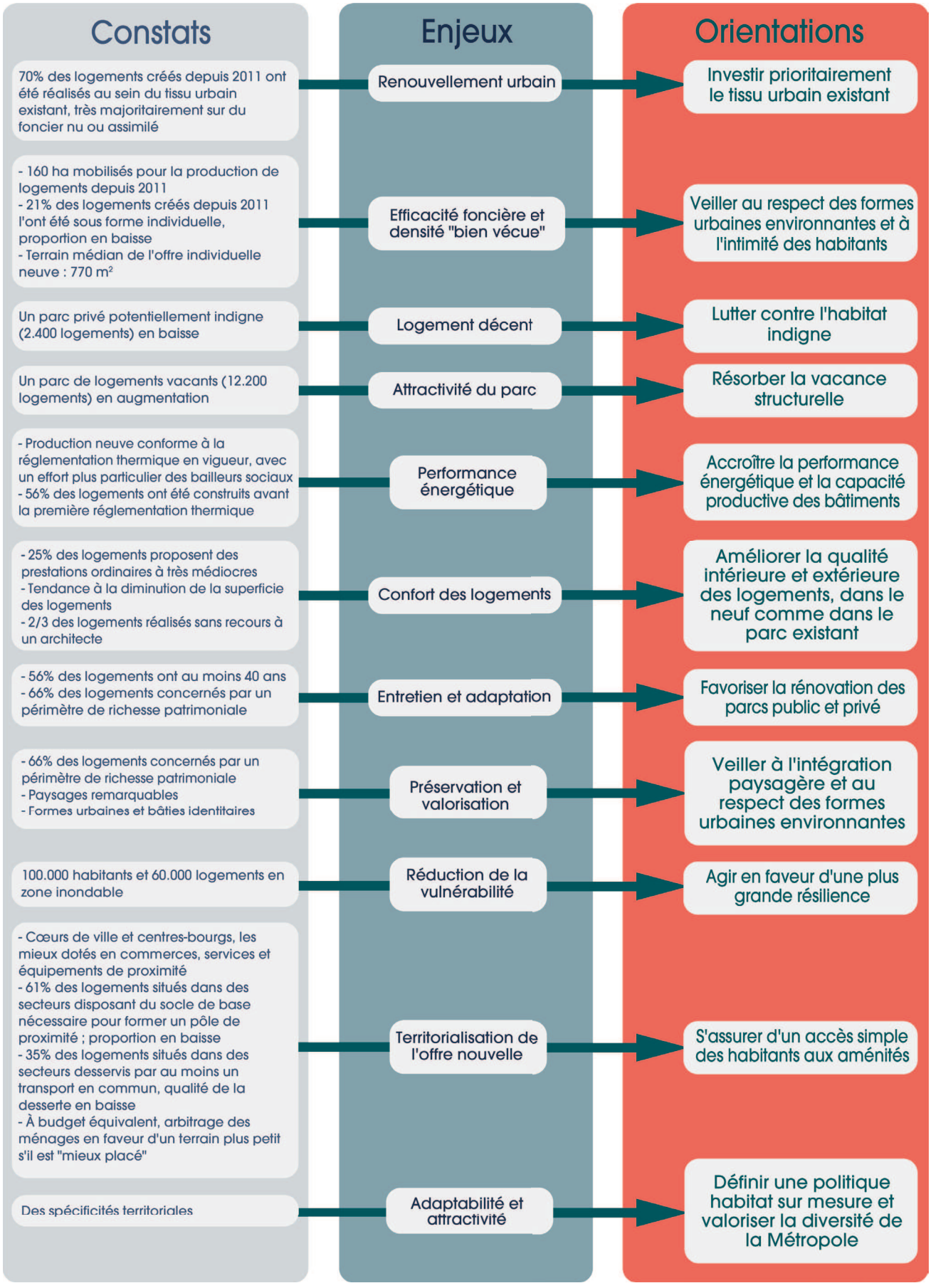
| | Parc locatif social | | Parc privé | |
|---|---|---|---|---|
| | Superficie en 2015 | Évolution de la superficie par rapport à 2011 | Superficie au 3e trimestre 2016 | Évolution de la superficie par rapport à 2011 |
| T1 | 39 m² | | 29 m² | - 3 m² |
| T1 bis | 40 m² | + 8 m² | | |
| T2 | 47 m² | - 1 m² | 43 m² | - 1 m² |
| T3 | 64 m² | - 2 m² | 62 m² | - 1 m² |
| T4 | 82 m² | - 1 m² | 93 m² | + 5 m² |
| T5 ou plus | 95 m² | - 7 m² | 109 m² | - 7 m² |

Sources : OCELOR ; Tours Métropole Val de Loire - OLEP ; traitement ATU

Enfin, l'occupation actuelle du patrimoine résidentiel existant, si elle implique des aménagements liés à l'évolution des modes de vie, suppose une double vigilance afin de conserver la valeur et la qualité du bien :

- la conservation des marqueurs "authentiques" de l'habitat. Si les structures bâties permettent souvent d'intervenir pour créer de nouvelles pièces, de nouveaux percements en façade ou de réaliser des extensions, il faut toujours veiller à ce que l'intervention soit la plus discrète possible dans l'architecture originale du bâtiment. L'enjeu ne repose pas uniquement sur un aspect esthétique, mais davantage sur la valeur patrimoniale du bien et, par conséquent, sur sa valeur immobilière.
- la préservation des espaces extérieurs. Les cours, jardins, annexes et tous les espaces extérieurs, vastes ou modestes, qui constituent l'écrin de chaque construction sont très importants pour la valeur d'usage du bien et son intérêt en termes d'habitat.

## DES PRINCIPAUX CONSTATS AUX ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



# V. UN SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIEL AMBITIEUX

**En préalable, il est important de rappeler quelques points méthodologiques. Les éléments présentés ici constituent des hypothèses. Celles-ci dépendent du contexte socio-économique et de son évolution, des orientations stratégiques déterminées par les élus, etc. Ces projections ne sont pas une prévision. Elles expriment ce qui semble probable à un instant t, dans une optique d'aide à la décision dans l'élaboration de la politique publique de la Métropole en matière de développement résidentiel.**

**Pour ce qui est des données mobilisées, l'analyse des tendances en matière de population est tributaire des informations de l'INSEE. 2013 correspond au dernier millésime disponible. Les perspectives de développement sont donc estimées à partir de cette date. En outre, l'INSEE communique le nombre d'habitants des territoires au 1er janvier de chaque année. Le PLH3 de Tours Métropole Val de Loire est exécutoire du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2023. Par conséquent, les projections démographiques sont réalisées à horizon du 1er janvier 2024.**

## *+ 21.000 habitants entre 2013 et 2024*

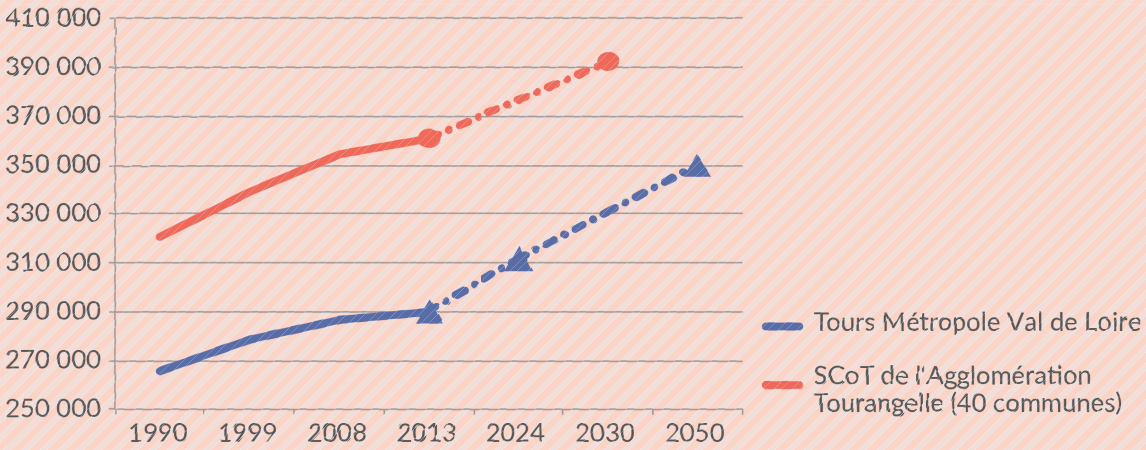
La Métropole de Tours souhaite poursuivre et amplifier son développement afin d'atteindre, à horizon 2050, une masse critique incontestable : 350.000 habitants dont 40.000 étudiants et 200.000 emplois. Les dynamiques qui ont porté le territoire par le passé, la volonté des élus et des acteurs rendent ces objectifs réalistes pour peu qu'une convergence profonde anime les actions de chacun[18].

Cette montée en régime n'est pas envisagée de manière linéaire dans le temps. Il s'agit d'affirmer dès aujourd'hui une rupture dans la dynamique qui anime l'agglomération. Aussi, la croissance démographique serait légèrement plus forte au cours du troisième programme local de l'habitat de Tours Métropole Val de Loire (+ 0,65% par an) qu'après (+ 0,5% par an). Les élus affichent la volonté d'accueillir 21.000 habitants supplémentaires entre 2013 et 2024. La population de la Métropole serait alors portée à environ 311.000 habitants à horizon 2024.

Ces ambitions sont conformes aux orientations définies dans le cadre du SCoT de l'Agglomération Tourangelle. Les quarante communes qui le composaient à sa création avaient acté un scénario portant la population à environ 392.000 habitants à horizon 2030. Ce projet de territoire affirme par ailleurs la volonté de concentrer la population dans les communes les mieux équipées (commerces, services, desserte en transport en commun, etc.). Le territoire de Tours Métropole Val de Loire est par conséquent fléché comme espace préférentiel de développement (objectif indicatif de production des besoins en logements entre 2011 et 2030 : 76%).

18-Sources : rapport relatif à la transformation de la Communauté d'agglomération en Métropole, adopté par le Conseil communautaire du 19 septembre 2016.

Évolution de la population et perspective démographique




Sources : INSEE - RP1990 dénombrement, RP1999 à RP2013 exploitations principales.

## *Un besoin de 17.400 logements sur la période 2013-2024*

La production de logements doit permettre de satisfaire les besoins de la population actuelle et des nouveaux habitants. L'estimation quantitative des besoins en logement tient compte :

- de l'évolution du ***parc des résidences principales*** (démolition, changement d'affectation, etc.). Un peu moins de 500 logements existants devraient être démolis dans le cadre des opérations de renouvellement urbain connues à ce jour.
- de l'évolution du parc des ***résidences secondaires et des logements vacants.*** Les élus souhaitent maintenir le parc de résidences secondaires à son niveau de 2013 (1,9% du parc total) et lutter contre la vacance. Compte tenu du temps de diagnostic préalable nécessaire à la mise en place d'actions ciblées en la matière, il est envisagé une légère baisse de la vacance au cours du PLH3 (- 0,4 point). En effet, les actions mises en place en seconde partie d'exercice devraient plus particulièrement porter leurs fruits après 2023.
- de l'évolution de la ***structure des ménages.*** Les familles font partie des cibles principales de la politique de développement résidentiel, l'enjeu étant de les attirer et de pérenniser leur installation sur le territoire. Aussi, il est envisagé une baisse maîtrisée de la taille moyenne des ménages. Celle-ci pourrait atteindre 1,92 personne à horizon 2024.
- de ***l'ambition de développement*** démographique qui est fixée à 21.000 habitants supplémentaires entre 2013 et 2024.

Ces différentes hypothèses conduisent à un besoin en logements estimé à 17.400 unités supplémentaires entre 2013 et 2024. Cette production pourra se faire dans le parc existant (remise sur le marché de logements vacants, division de logements, changement d'affectation en faveur de l'habitat, etc.) ou en construction neuve. Les élus ayant affirmé leur volonté d'accroître l'attractivité du parc existant et d'infléchir la vacance, le premier mode de faire sera privilégié. La production neuve sera, quant à elle, vectrice de ré-équilibrage.

## *Un objectif cible de 1.670 nouveaux logements par an entre 2018 et 2023*

Les besoins en logements sont établis à hauteur de 17.400 nouvelles habitations entre 2013 (1er janvier) et 2023 (31 décembre). Afin de déterminer le niveau de production théorique au cours du PLH3, ont été retirés les 3.400 logements mis en chantier entre 2013 et 2014 et les 4.430 logements potentiellement construits sur la période 2015-2017 si les objectifs de production annuelle du PLH2 sont tenus. Ainsi, il resterait à produire environ 10.030 logements sur les six prochaines années. Le développement résidentiel de la Métropole se ferait suivant un rythme théorique de 1.670 logements par an.

Pour tenir compte du décalage dans le temps que pourraient connaître certaines opérations et intégrer une production potentiellement réalisable en dehors des sites identifiés, l'objectif cible de 1.670 logements par an est nuancé à travers une fourchette. La Métropole s'engage à produire entre 1.500 et 1.750 nouveaux logements chaque année, entre 2018 et 2023. Afin de pouvoir mettre en œuvre le PLH, les communes ont identifiés des sites de projet pouvant accueillir un développement résidentiel équivalent à 1.750 logements par an.

## *Un saut qualitatif de l'offre d'habitat*

Les éléments quantitatifs exposés ci-dessus confirment que le projet de la Métropole ne consiste pas en un emballement de la construction. L'objectif cible de production annuel n'est pas supérieur aux précédents objectifs et réalisations ; il est même légèrement moins élevé. La préoccupation majeure des élus porte sur la qualité de l'habitat et du cadre de vie, qu'il s'agisse du parc existant ou de la construction neuve.

Aussi, plus encore que sur le précédent exercice, le renouvellement urbain est privilégié, plus particulièrement dans les espaces à haute teneur en équipements. En outre, l'accent est mis sur l'amélioration du parc existant.

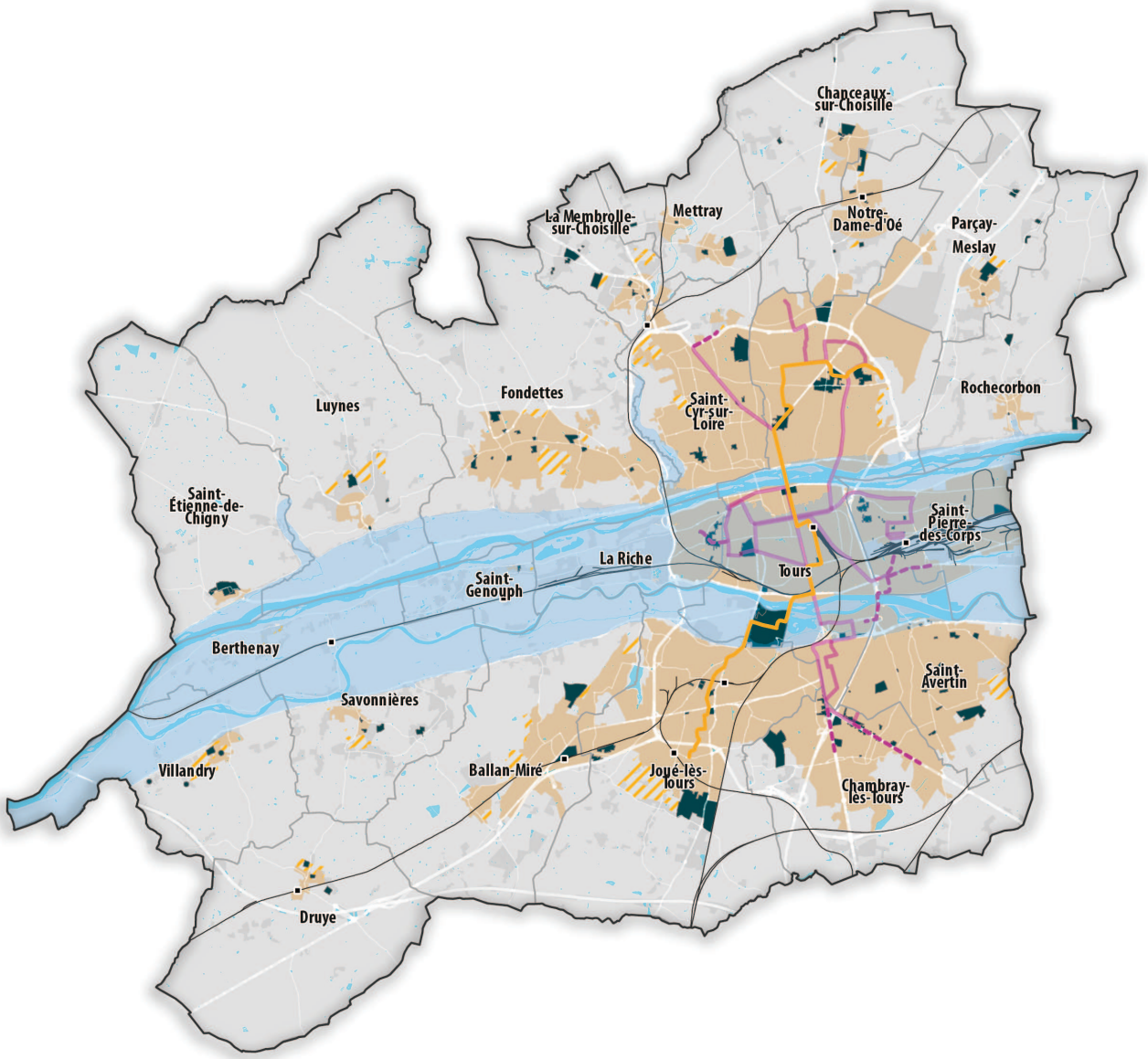
Par ailleurs, au-delà du volume de logements produits, une attention particulière est portée sur leur typologie. La programmation doit permettre de répondre aux attentes des publics ciblés par la politique habitat de la Métropole : les familles, les personnes en mobilité, les séniors, les ménages les plus modestes, etc.

Les modes de vie évoluant et les étapes du parcours résidentiel se multipliant, le troisième PLH de Tours Métropole Val de Loire veillera à diversifier l'offre d'habitat proposée sur le territoire. Des expérimentations pourront être envisagées pour tester un mode de faire, une forme urbaine, un produit logement, des matériaux, etc.

Parce que la localisation du parc et le coût du logement sont des sujets essentiels, la Métropole montera en compétence sur le thème du foncier. L'observation sera renforcée au service d'une stratégie communautaire. Le PLH3 a également vocation a gagné en opérationnalité afin de faciliter encore davantage la mise en œuvre des ambitions métropolitaines et l'articulation entre PLH et PLU.

D'une manière générale, l'innovation porteuse d'amélioration de la qualité de vie des habitants et facilitatrice de la production de logements sera recherchée et valorisée.

Les sites de production potentiels du PLH3 de Tours Métropole Val de Loire




Sources : Tours Métropole Val de Loire, communes ; ATU.