

Dessignons ensemble l'habitat de demain

LA LETTRE DU PLH N°1

Avril 2023

Tours Métropole Val de Loire élabore actuellement son **4^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH)** devant couvrir la période 2024-2029.

Ce premier numéro présente les **points clés et les enjeux** mis en évidence par le diagnostic (1^{ère} phase de la démarche) ainsi que les prochaines étapes.

Une élaboration en 3 phases



Qu'est-ce qu'un PLH ?

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un **projet politique et stratégique** construit par et pour les communes du territoire, en concertation avec les acteurs de l'habitat.

Il constitue la **feuille de route de la politique intercommunale en matière d'habitat et couvre les différents registres** : logement social et habitat privé, réhabilitation et offre neuve, logement pour les différents profils de ménages.

Elaboré pour 6 ans, il fixe des objectifs pour :

- Répondre aux besoins en hébergements et logements des habitants actuels et futurs
- Réhabiliter et améliorer le parc de logements existants
- Favoriser la mixité sociale
- Répondre aux besoins des différents publics (jeunes, étudiants, gens du voyage, personnes âgées, personnes en situation de handicap)

Ces objectifs et orientations seront déclinés en orientations et dans un programme d'actions opérationnel.

Une Métropole avec de nombreux atouts, une fonction économique prédominante par rapport à la vocation résidentielle

L'identité du territoire : patrimoine et nature

Le territoire dispose de richesses patrimoniales et naturelles qui constituent des atouts pour l'attractivité résidentielle :

- Le Val de Loire, inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco.
- Le bâti historique.



Un positionnement géographique et une desserte stratégiques

La Métropole occupe une position stratégique, entre le reste de la Région Centre Val de Loire et la façade ouest de la France qui connaît des dynamiques particulièrement porteuses. Elle est desservie par de nombreuses infrastructures de transport : l'aéroport Tours Val de Loire, une étoile ferroviaire avec notamment une ligne TGV qui permet une connexion régulière et rapide à Paris, et une étoile autoroutière.

Cette localisation offre **des opportunités pour le territoire en termes d'attractivité résidentielle mais elle peut aussi être porteuse de risques**, notamment le départ d'actifs qui peuvent déménager à l'extérieur du territoire tout en continuant à y travailler.

66 000

jeunes de 15 à 29 ans et

30 000 étudiants

Une ville-centre attractive pour les jeunes ... mais en perte de vitesse ?

La ville de Tours est depuis longtemps **attractive pour les jeunes et en particulier les étudiants**. Elle est le 1^{er} pôle universitaire de la Région.

40% des personnes qui s'installent sur la Métropole ont moins de 29 ans : au-delà de l'offre de formation, les perspectives d'embauche semblent également jouer un rôle important dans le choix de Tours.

Néanmoins, selon le dernier classement L'Etudiant 2022-2023, Tours occupe la 27^{ème} place sur 45 villes (Angers 11^{ème}, Orléans 10^{ème}). L'offre de logement ne semble pas être un point discriminant mais davantage un élément avantageux (note : 8/10). Les faiblesses identifiées concernent en partie les formations proposées au niveau Master.

Une dynamique économique soutenue mais une diminution du nombre d'actifs résidents

Avec plus de 155 000 emplois en 2019, Tours Métropole Val de Loire est le **premier bassin d'emplois de la Région**.

Le territoire a une fonction plus économique que résidentielle : il compte en 2019 près de 130 emplois pour 100 actifs résidents ayant un emploi. Cette tendance s'est renforcée depuis 2013 (près de 127 emplois pour 100 actifs résidents ayant un emploi).

Ceci est lié à la combinaison de deux phénomènes : la progression du nombre d'emplois (+0,3% par an) et la diminution du nombre d'actifs résidant ayant un emploi (-0,1% par an).

Ainsi, **près de 54 000 actifs travaillant sur le territoire n'y habitent pas (36%)**. Ce sont **en grande majorité des personnes en couple avec des enfants**. A l'inverse, seuls 20 000 actifs parmi ceux habitant Tours Métropole Val de Loire travaillent en dehors (17%).

155 000
emplois en 2019

+0,3%

par an entre 2013 et 2019

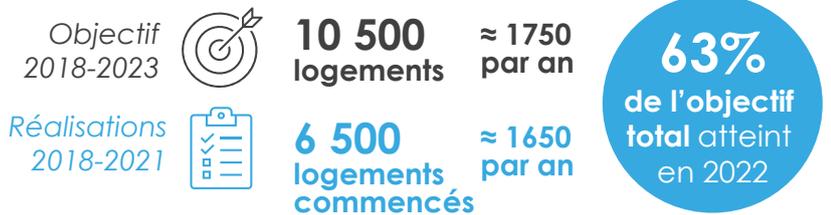
36%

des actifs travaillant sur la Métropole n'y habitent pas

Une production de logements stable et à la hauteur des objectifs fixés, mais des disparités territoriales

Un volume total de logements produits à la hauteur des ambitions du 3^{ème} PLH 2018-2023

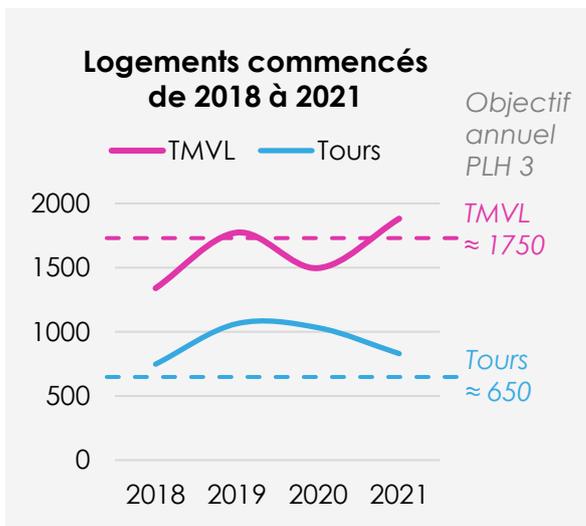
Depuis 2018, la production de logements sur Tours Métropole Val de Loire a été relativement soutenue et régulière, et à hauteur des ambitions fixées dans le 3^{ème} PLH. Ainsi, entre 2018 et 2021, plus de 6 500 logements ont été mis en chantier sur le territoire.



Des disparités territoriales fortes : une production portée par la ville centre

Sur la période 2018-2021, la production a été essentiellement portée par la ville de Tours, et sensiblement plus que ce que prévoyait le 3^{ème} PLH. En effet, la ville centre a accueilli 57% des logements commencés entre 2018 et 2021, alors qu'elle représentait 37% des objectifs globaux du 3^{ème} PLH.

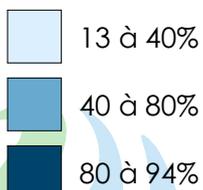
A l'inverse, dans certains secteurs et certaines communes, les objectifs n'ont à ce stade pas été atteints.



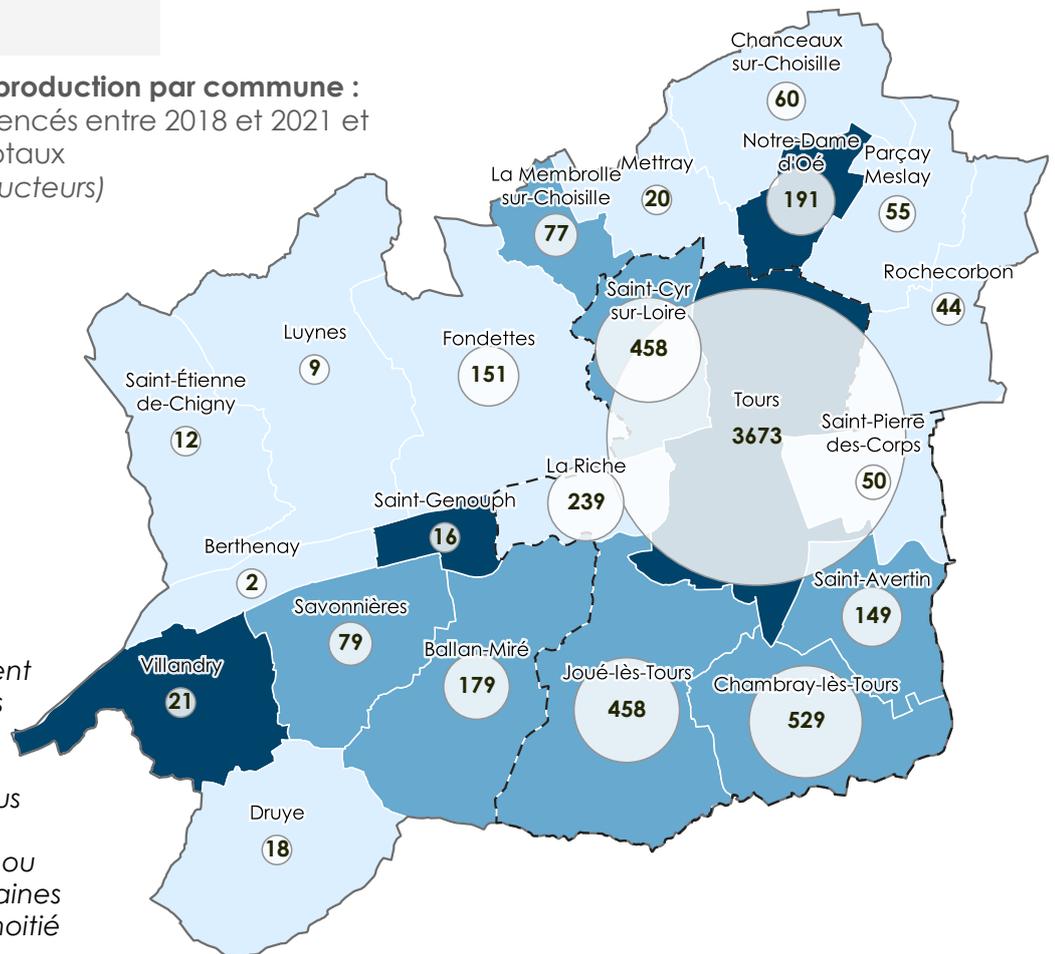
Bilan à 4 ans des objectifs de production par commune :

Nombre de logements commencés entre 2018 et 2021 et taux d'atteinte des objectifs totaux
(Source : TMVL et services instructeurs)

Taux d'atteinte à 4 ans des objectifs de production de logements du 3^{ème} PLH (6 ans)



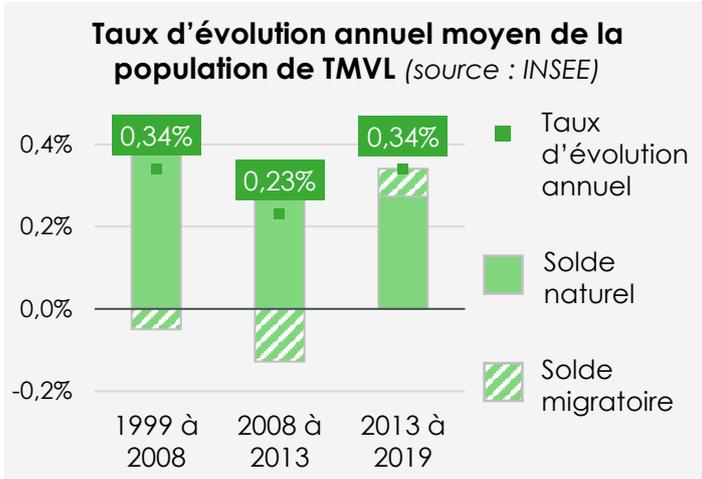
Ces éléments de bilan sont à considérer avec une grande prudence. En effet, ils ne portent que sur les 4 premières années de mise en œuvre du PLH, à savoir 2018-2021. Sur certaines communes, notamment les plus petites, l'atteinte des objectifs repose sur la réalisation d'une ou deux opérations qui pour certaines étaient prévues pour la 2^{ème} moitié de la période du PLH.



Une production de logements qui n'a pas permis d'atteindre les ambitions socio-démographiques du PLH en vigueur

Une croissance démographique régulière dans le temps, mais en deçà de l'ambition fixée par le 3^{ème} PLH

296 000
habitants
en 2019



La population de Tours Métropole Val de Loire connaît **une croissance stable depuis plus de 20 ans, d'environ +0,3% par an.**

Elle est **liée en majeure partie à un solde naturel positif**, mais qui tend à diminuer avec les années. Sur la dernière période, la Métropole a connu un **solde migratoire positif**, ce qui n'était plus le cas depuis 1999.

Ce constat témoigne de l'attractivité du territoire.

Toutefois, et malgré des objectifs de production globalement atteints, **les ambitions de croissance démographique affichées dans le PLH 3 n'ont pas été atteintes.**

En cause, une accentuation du **desserrement des ménages**, c'est-à-dire de la diminution de la taille moyenne des ménages, notamment du fait du vieillissement de la population et des décohabitations.



+ 21 000 habitants
entre 2013 et 2024
+0,70%
par an



+ 6 000 habitants
entre 2013 et 2019
+ 0,34%
par an

1,95
personne
par ménage
en 2019

1,75
à Tours

Un rythme important de diminution de la taille moyenne des ménages ; actuellement, moins de 2 personnes par ménages

Le PLH 3 visait une baisse maîtrisée de la taille moyenne des ménages, de 2 personnes en 2013 à 1,92 en 2024.

Les données Insee 2019 montrent que la réduction de **la taille moyenne des ménages a été légèrement plus marquée que ce que prévoyait le PLH** : en effet, la tendance actuelle nous conduirait à une taille moyenne des ménages de 1,91 en 2024.

La **taille moyenne actuelle des ménages est faible**, elle est nettement inférieure à la moyenne nationale et à ce qui est observable dans des territoires de comparaison (France : 2,19 / Orléans Métropole : 2,14 / Angers Loire Métropole : 2,04)

Ces évolutions sont à mettre en lien avec les types de logements développés ces dernières années, et sont la conséquence des difficultés à produire du logement abordable, en accession à la propriété notamment, à destination des familles.

Une progression des personnes seules et des familles monoparentales, ; un recul du nombre de couples avec enfants

Volume de ménages et poids 2019

Evolution annuelle 2013-2019

27 300 - 18%



-0,4%

35 500 - 24%



-0,05%

13 100 - 9%



+1,9%

68 600 - 46%



+1,7%

Des migrations résidentielles qui renforcent les spécificités socio-démographiques du territoire

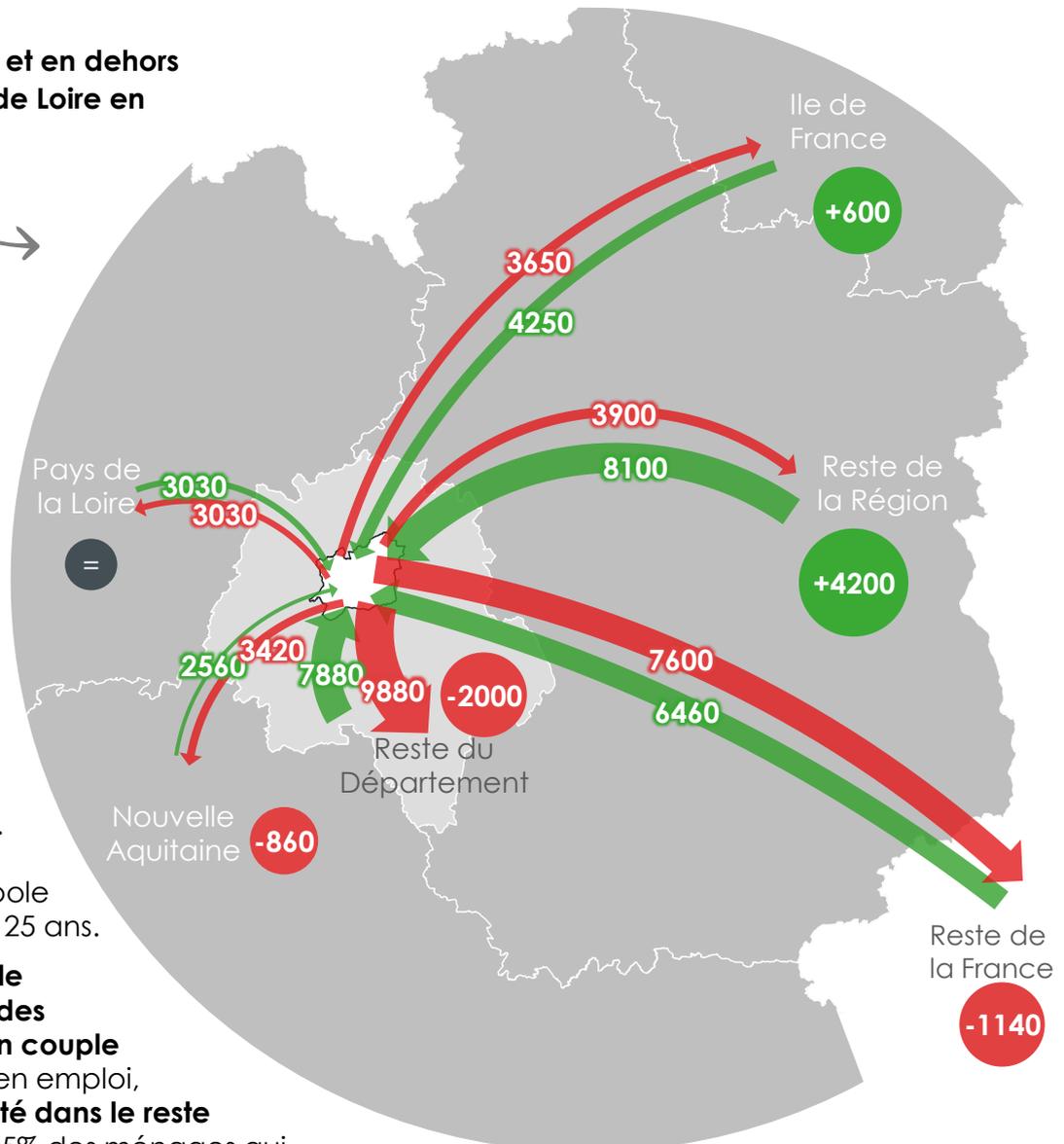
Une attractivité vis-à-vis des jeunes et des ménages franciliens, mais un départ de familles vers le reste du département

Flux de populations vers et en dehors de Tours Métropole Val de Loire en 2018-2019 (Source : INSEE)

Les mobilités résidentielles observées entre Tours Métropole Val de Loire et le reste de la France en 2018 et 2019 tendent à renforcer les spécificités socio-démographiques du territoire.

Les **ménages arrivant sur le territoire sont principalement des jeunes** originaires du reste de la Région qui viennent pour étudier mais également travailler. Ainsi, 48% des nouveaux ménages de Tours Métropole Val de Loire ont moins de 25 ans.

Les **ménages qui quittent le territoire sont en majorité des ménages de 25-39 ans, en couple** (avec ou sans enfant) et en emploi, **qui accèdent à la propriété dans le reste de l'Indre-et-Loire**. Ainsi, 25% des ménages qui quittent la Métropole sont des couples avec enfants.

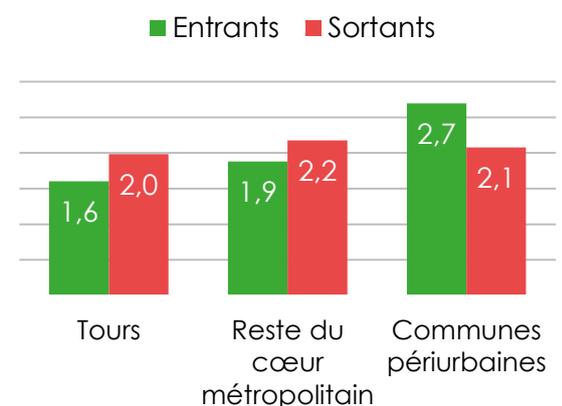


Des migrations résidentielles qui accentuent les caractéristiques des secteurs de Tours Métropole Val de Loire

La majorité des migrations résidentielles observées entre la Métropole et le reste de la France **sont réalisées avec le cœur métropolitain, en particulier la ville-centre**.

Ces migrations avec l'extérieur, cumulées aux déménagements à l'intérieur de la Métropole, tendent à **renforcer les profils des différents secteurs** : le cœur métropolitain accueille des petits ménages et en perd des grands, quand les communes périurbaines gagnent des ménages au profil familial.

Migrations résidentielles 2018-2019 : taille moyenne des ménages déménageant vers et en dehors de TMVL par secteur (source : INSEE)



Un enjeu de diversification de l'offre de logements aux différentes échelles territoriales

46%

de propriétaires occupants en 2019

33%
à Tours

Un taux de propriétaires occupants peu élevé et en baisse

La part de propriétaires occupants est faible (46%), elle est inférieure à ce qui est constaté aux niveaux national et départemental et à ce qui est observé dans d'autres Métropoles.

Ce constat est à mettre en lien avec la **structure de l'offre de logements**, en particulier avec la proportion de logements individuels, plus faible à Tours Métropole Val de Loire que dans les Métropoles de comparaison.

Autre facteur explicatif : les prix de l'immobiliers, qui ont connu ces dernières années une très forte hausse. Le prix de vente médian d'une maison ancienne est ainsi passé de 210 000 € en 2016 à 260 000 € en 2021, soit une hausse de 50 000 € en 5 ans.

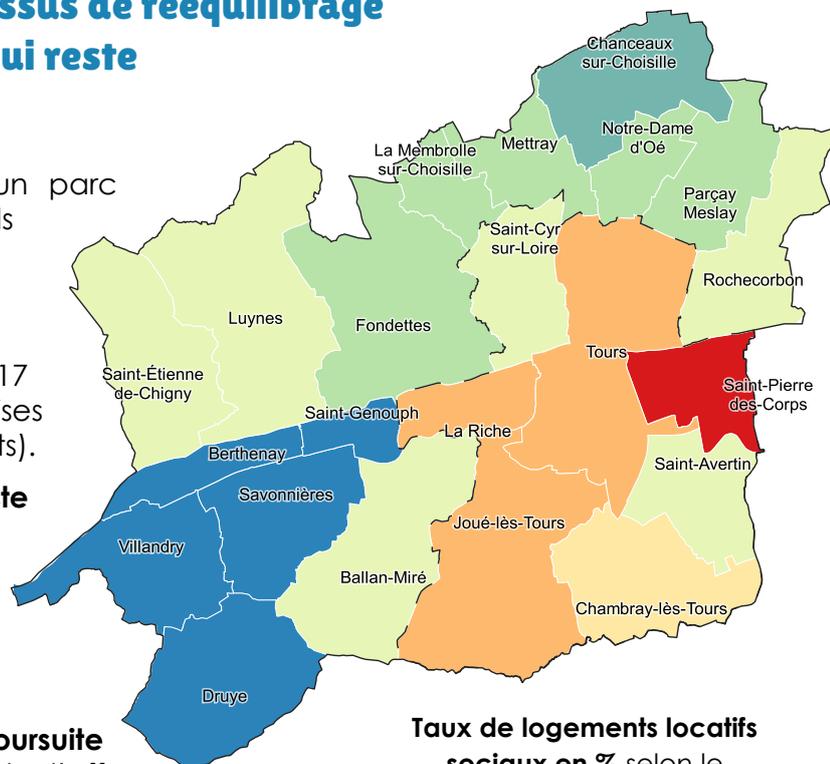
Le logement locatif social : un processus de rééquilibrage territorial en cours mais une offre qui reste géographiquement concentrée

Tours Métropole Val de Loire accueille un parc important de logements locatifs sociaux : ils représentent 26% du total des résidences principales selon le décompte SRU.

Des efforts de rééquilibrage ont été réalisés : 47% des logements sociaux agréés entre 2017 et 2022 l'ont été dans des communes soumises à l'obligation de rattrapage (1 073 logements).

Néanmoins, le parc locatif social reste géographiquement concentré : sur les près de 39 000 logements sociaux (décompte SRU) de la Métropole, plus de 36 000 sont situés dans le cœur métropolitain (93%), dont 22 000 à Tours (56%).

Le PLH devra créer les conditions d'une poursuite du processus de rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale, avec une attention particulière sur les communes déficitaires SRU. A l'inverse, l'enjeu sur la commune de Saint-Pierre-des-Corps ainsi que dans les QPV est de **poursuivre la diversification des offres d'habitat**.



Nombre de demandes pour une attribution de logement social en 2021
(source : DDU TMVL)



Dans le parc locatif social, un déficit de petits et de grands logements financièrement accessibles

L'analyse des demandes et des attributions met en évidence une tension locative sociale forte sur les petits logements sociaux ainsi que sur les grands logements sociaux (5 pièces et plus).

Le document diagnostic développe des analyses sur les besoins des différents profils de publics spécifiques (jeunes, seniors, personnes en situation de handicap, Gens du Voyage, ...)

Amélioration de l'habitat existant : des actions engagées mais des besoins qui restent importants

Une vacance raisonnable mais néanmoins orientée à la hausse : un « stock » de logements structurellement vacants à traiter

D'après l'INSEE en 2019, 8,6% des logements de Tours Métropole sont vacants en 2019. Ces 10 dernières années, le volume de logements vacants a augmenté de 40% (hausse de 3 points du taux de vacance).

La vacance concerne principalement le parc privé, au sein duquel 11% des logements seraient vacants (données LOVAC). Néanmoins, la **vacance structurelle**, supérieure à 2 ans, apparaît maîtrisée : elle ne représente que **1,7% du parc privé**.

La **vacance structurelle est concentrée sur le cœur métropolitain** et en particulier la ville-centre : 60% des logements se situent à Tours. **Ces derniers constituent un « vivier » intéressant pour produire du logement sans consommer de foncier** ; pour autant, il convient de rappeler que leur **mobilisation est particulièrement complexe**.

2200

logements privés vacants depuis plus de 2 ans (LOVAC)

dont plus de 1300 à Tours

Des enjeux d'amélioration du parc de logements

30%

du parc aurait une étiquette DPE énergie E, F ou G

9,3% du parc social

40% des logements de TMVL ont été construits avant 1970, et donc avant les premières réglementations thermiques (1974). Ainsi, les données de l'ADEME estiment à 30% la part des logements en étiquette énergie E, F ou G, et donc concernée par les interdictions de location de la loi Climat et Résilience.

Néanmoins, **il est compliqué d'estimer de manière précise le nombre de logements qui pourraient être concernés**. Les sources disponibles ne proposent qu'un échantillon limité de DPE renseignés (17%) et ne permettent pas de distinguer le parc locatif.

Dans le **parc social**, des opérations de rénovation énergétique ont d'ores et déjà été réalisées par les bailleurs. Pour autant, **les besoins restent importants pour se mettre en conformité avec les directives nationales** et améliorer les conditions de logement des ménages dans un contexte de crise énergétique.

Outre les enjeux énergétiques, des enjeux d'adaptation du parc au vieillissement de la population, aux besoins spécifiques de certains ménages et aux évolutions de leurs attentes demeurent.

Une question centrale : la maîtrise foncière

Une action de maîtrise foncière à amplifier pour :

- **Assurer la production de logements dans la prochaines années**. La production passée s'est en effet fortement appuyée sur des acquis en termes de maîtrise foncière, dont le stock tend à s'épuiser.
- **Produire du logement abordable**, en particulier rééquilibrer l'offre locative sociale et développer de l'accession aidée à la propriété.
- **Tendre vers la sobriété foncière**. Sur les 10 dernières années, en moyenne 36 hectares par an ont été consommés pour l'habitat. A horizon 2030, le rythme d'artificialisation devra diminuer d'environ de moitié, pour atteindre en 2050 l'objectif de Zéro Artificialisation Nette.

Pour cela, **des outils ont été mis en place** (Etablissement Public Foncier Local - EPFL, opérations menées par les communes), **mais ne sont pas suffisants**.

Pour répondre aux enjeux habitat mis en avant, il s'agira notamment de mieux exploiter le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUM) en cours d'élaboration et de compléter la gamme des outils mobilisés.



Les enjeux priorités par le comité de pilotage du PLH

Les points clés du diagnostic ont été présentés en comité de pilotage le 17 janvier 2023. Les participants ont voté sur les enjeux prioritaires pour le nouveau PLH. **Les priorités pour les élus et les partenaires concernent l'amélioration de l'habitat et la mobilisation du parc existant.**

Les résultats du vote



La suite de la démarche

A partir des enjeux mis en évidence, et en cohérence avec les documents cadres et autres politiques portées par la Métropole, la prochaine étape d'élaboration consistera à **construire les orientations du 4^{ème} PLH**. Il s'agira de définir avec les élus la stratégie et le projet habitat pour les 6 prochaines années.

Plusieurs questions, centrales seront débattues en **séminaire des maires** :

- Quel positionnement résidentiel la Métropole veut-elle affirmer ? selon quels équilibres territoriaux ? avec quelles priorités ?
- Combien de logements produire sur la période du PLH ?
- Quelles ambitions de mobilisation de l'existant ?
- Quelle diversification de l'offre d'habitat viser ?



Contact

Tours Métropole Val de Loire
Direction du Développement Urbain
Service Habitat public / PLH

Kristell JAOUEN – responsable de service
k.jaouen@tours-metropole.fr
02 47 80 11 63